

## PRZEMIANY W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM JAKO CZYNNIK ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I DETERMINANTA POPRAWY WARUNKÓW ŻYCIA – STUDIUM PRZYPADKU

Patrycja Szarek-Iwaniuk✉

ORCID: 0000-0003-4268-3789

Institut Geografii i Gospodarki Nieruchomościami, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, **Polska**

### ABSTRAKT

Przestrzeń miasta podlega nieustającym zmianom. Warunki środowiska naturalnego oraz sytuacja demograficzna i społeczno-gospodarcza kształtują strukturę zagospodarowania przestrzeni. Celem badań jest określenie przemian zachodzących w budownictwie (głównie mieszkaniowym) w mieście oraz ich wpływu na warunki życia mieszkańców. Wyniki badań świadczą o korzystnych przemianach w sferze budownictwa. Z jednej strony przejawia się to w rocznie rosnących zasobach mieszkaniowych. Z drugiej natomiast następuje poprawa warunków mieszkaniowych przejawiająca się m.in. większą powierzchnią użytkową mieszkania ogółem oraz powierzchnią przypadającą na jednego mieszkańca, znacznym spadkiem liczby osób przypadających na jeden lokal mieszkalny czy też wzrostem ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych o prawie 30%. Efektem przemian jest coraz większe zagęszczenie zabudowy i intensywniejsze wykorzystanie przestrzeni miejskiej. Ze sferą zagospodarowania miasta połączona jest również przestrzeń rezydencjalna powstająca poza granicami administracyjnymi.

**Słowa kluczowe:** tereny mieszkaniowe, warunki życia, warunki mieszkaniowe, urbanizacja, średnie miasta, budownictwo mieszkaniowe

### WPROWADZENIE

Przestrzeń miasta podlega nieustannym zmianom. Warunki naturalne determinują rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, często są bodźcem do lokalizacji miasta, prowadzenia określonych działalności i przekształceń struktur miejskich. Badając przestrzeń miejską, można zauważyć, że w pewnych warunkach środowiska naturalnego oraz pod wpływem oddziaływań społeczno-ekonomicznych wykształca się określona struktura zagospodarowania przestrzeni. Determinuje ona pełnienie przez miasto określonych

funkcji oraz pośrednio wpływa na jakość i warunki życia. Postępujące procesy urbanizacyjne nieustannie kształtują przestrzeń współczesnych miast (Suliborski 2016, Onose i in. 2013, Amin i in. 2012, Yin i in. 2011, Araya i Cabral 2010, Solon 2009, Geymen i Baz 2008). Rozwój terenów zabudowanych i zurbanizowanych, w tym mieszkaniowych, i ocena ich wpływu na przestrzeń miasta wiąże się z wieloma wyzwaniami i problemami (Xu i Coors 2012).

W ostatnich dziesięcioleciach obserwuje się zwiększenie powierzchni zajętej przez zabudowę mieszkaniową w miastach (Xu i Coors 2012, Xiao

✉ patrycja.szarek@uwm.edu.pl

i in. 2006). Do głównych czynników wpływających na zmiany w sferze rezydencjalnej zalicza się położenie fizyczno-geograficzne i komunikacyjne, zmiany ludnościowe, politykę lokalną, regionalną i krajową oraz uprzemysłowienie (Xiao i in. 2006). W ostatnim dziesięcioleciu XX w. oraz na początku XXI w. nastąpiły znaczące zmiany w gospodarce mieszkaniowej w Polsce. Przejście od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki rynkowej istotnie wpłynęło na zmianę charakteru lokalu mieszkalnego z dobra gwarantowanego przez państwo na dobro luksusowe. Trudność w jego nabyciu związana była m.in. z niewspółmiernie wysokimi kosztami kupna w stosunku do dochodów nabywców, brakiem atrakcyjnego kredytowania, które mogłoby ułatwić nabycie lokali mieszkalnych oraz niejasnej polityki państwa (Ilnicki 2001).

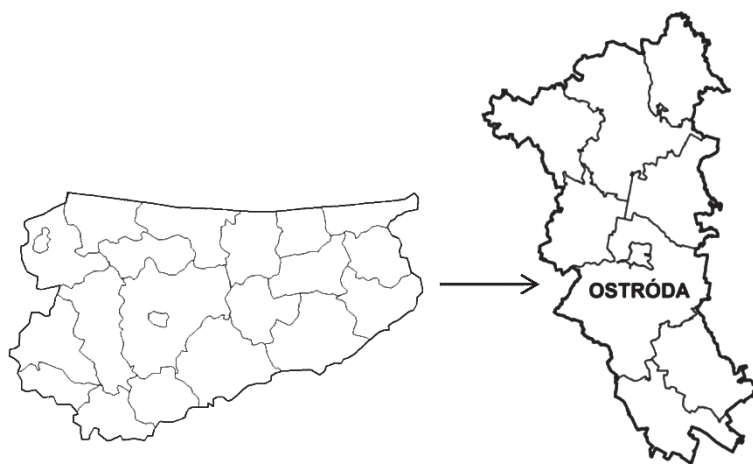
W związku z przemianami zachodzącymi w przestrzeniach zurbanizowanych szczególnie ważny stał się problem stworzenia odpowiednich warunków zamieszkania (Suliborski 2016). Poziom i warunki życia uzależnione są od wielu czynników, wśród nich od stanu środowiska naturalnego miast, stanu i jakości infrastruktury mieszkaniowej, opieki medycznej, dostępu do usług, dochodów i zasobności materialnej, poziomu bezrobocia oraz wykształcenia czy wykluczenia społecznego (Curtis i in. 2005, Boelhouwer

2002, Davis i Fine-Davis 1991). Badania dotyczące warunków życia prowadzone są na całym świecie i obejmują zarówno miasta, jak i obszary wiejskie, przy czym dużo gorszą sytuację obserwuje się na terenach wiejskich (Heffner i Klemens 2012, Cheba 2011, Boelhouwer 2002, Davis i Fine-Davis 1991).

Celem badań jest określenie przemian zachodzących w budownictwie (głównie mieszkaniowym) oraz ich wpływu na warunki życia mieszkańców miasta. Warunki mieszkaniowe stanowią jedną ze składowych warunków życia. Co więcej, zmiany w budownictwie w dużej mierze obrazują rozwój przestrzenny miasta. Funkcja mieszkaniowa odgrywa istotną rolę w układzie przestrzennym, wywierając znaczący wpływ na ogólny kształt terenów zagospodarowanych przez miasto. Warunki naturalne, sytuacja demograficzna, społeczna i gospodarcza, jak również położenie w układzie komunikacyjnym decydują o stopniu i kierunku przemian przestrzeni zurbanizowanej.

## MATERIAŁY I METODY

Badaniami objęto Ostródę, położoną w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie ostródzkim (rys. 1). Miasto liczy 33 243 mieszkańców, a jego powierzchnia wynosi 14,15 km<sup>2</sup> (Główny Urząd Statystyczny 2017). Ostróda położona jest na Pojezierzu



**Rys. 1.** Położenie Ostródy na tle województwa warmińsko-mazurskiego oraz powiatu ostródzkiego

**Fig. 1.** The location of Ostróda against Warmian-Mazurian Voivodeship and Ostróda County

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

ławskim charakteryzującym się rzeźbą młodoglacjalną. W jej granicach administracyjnych znajduje się pięć jezior, tereny podmokłe i leśne. Część obszarów podlega prawnej ochronie przyrody. Położenie fizyczno-geograficzne Ostródy determinuje rozwój przestrzenny terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Z jednej strony korzystne położenie komunikacyjne sprzyja rozwojowi inwestycyjnemu oraz kształtowaniu się funkcji usługowych i turystycznych. Z drugiej natomiast liczne zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe stanowią barierę rozwoju przestrzennego. Ze względu na rzeźbę terenu oraz warunki geomorfologiczne południową część miasta zajmuje przede wszystkim zabudowa wielorodzinna, a północną – głównie jednorodzinna. Generalnie jednak przestrzeń mieszkaniowa Ostródy kształtowana jest przede wszystkim przez budownictwo wielorodzinne. Obecne rozmieszczenie w przestrzeni Ostródy terenów zabudowanych i zurbanizowanych jest podyktowane warunkami środowiska naturalnego oraz rozwojem historycznym i przestrzennym miasta, a także stopniem jego zagospodarowania. Przestrzenny rozwój terenów mieszkaniowych w Ostródzie ograniczony jest w dużej mierze przez bariery naturalne (zbiorniki wodne, pradoliny, obszary chronione), których przekroczenie jest niemożliwe bądź znacznie utrudnione.

Materiały źródłowe stanowiące podstawę badań pochodzą z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego i obejmują lata 1995–2017. W przypadku braku danych przyjęto przedziały czasowe: 1998–2017 lub 2006–2017. Tak duży przedział czasowy umożliwia dokładne prześledzenie zmian. Istotnym kryterium była dostępność statystyczna danych, cech, dla których niemożliwe było pozyskanie danych, bądź występowały braki dla poszczególnych lat, nie uwzględniono w badaniach. Analizowane dane odnoszą się do zmian związanych z budownictwem w mieście (głównie mieszkaniowym) oraz ich wpływem na warunki życia. Dopelnieniem analiz jest zbadanie zmian w sferze demograficznej oraz zmian zachodzących w strukturze użytkowania gruntów. W badaniach uwzględniono dane zestawione w tabeli 1.

Zgodnie z definicjami przyjętymi przez Główny Urząd Statystyczny (Kobylarz i in. 2018) za budy-

nek mieszkalny uznaje się budynek przeznaczony na cele mieszkalne, zajęty przez lokale mieszkalne w całości lub budynek zajęty przez lokale mieszkalne co najmniej w połowie, a w pozostałej części przez inne pomieszczenia, z wyjątkiem budynku mieszkalno-

**Tabela 1.** Dane uwzględnione w badaniach  
**Table 1.** Data included in the research

|                                                                                                                                                                               | Cecha<br>Feature |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Liczba ludności<br>Population                                                                                                                                                 |                  |
| Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców [%]<br>Population growth for 1000 inhabitants [%]                                                                                      |                  |
| Saldo migracji na 1000 mieszkańców [%]<br>Net migratory balance for 1000 inhabitants [%]                                                                                      |                  |
| Przyrost rzeczywisty na 1000 mieszkańców [%]<br>Total population growth for 1000 inhabitants [%]                                                                              |                  |
| Zasoby mieszkaniowe – ogólna liczba lokali mieszkalnych w mieście<br>Housing capacity – a general number of apartments in a town                                              |                  |
| Liczba lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców<br>Number of apartments for 1000 inhabitants                                                                                   |                  |
| Nowe lokale mieszkalne oddane do użytkowania według form własności<br>New apartments put into use according to ownership forms                                                |                  |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego<br>Average floor surface of an apartment                                                                                 |                  |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego na 1 osobę<br>Average floor surface of an apartment for one person                                                       |                  |
| Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 lokal mieszkalny<br>Average number of people for one apartment                                                                       |                  |
| Przeciętna liczba izb w lokalu mieszkalnym<br>Average number of rooms in an apartment                                                                                         |                  |
| Gęstość zabudowy mieszkaniowej [lokale mieszkalne/km <sup>2</sup> ]<br>Construction density [dwellings/km <sup>2</sup> ]                                                      |                  |
| Udział lokali mieszkalnych wyposażonych w ustęp spłukiwany, łazienkę oraz wodociągi [%]<br>Percentage share of apartments with flushable toilet, bathroom and water pipes [%] |                  |
| Powierzchnia zajęta przez poszczególne formy użytkowania gruntów [ha]<br>Surface occupied by particular forms of land use [ha]                                                |                  |
| Nowe budynki mieszkalne i niemieszkalne oddane do użytkowania<br>New residential and non-residential buildings put into use                                                   |                  |

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

**Tabela 2.** Formy budownictwa i ich objaśnienie

**Table 2.** Construction form and explanation

| Formy budownictwa<br>Construction form                               | Objaśnienie<br>Explanation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budownictwo indywidualne<br>Individual construction                  | realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące działalność gospodarczą i i nieprowadzące jej), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem<br>made by a natural person (running a business or not), foundations, churches and religious associations for the purpose of own use of an investor, for sale or rent |
| Budownictwo na sprzedaż lub wynajem<br>Construction for sale or rent | realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy, spółdzielnie); zalicza się tu również budownictwo towarzystw budownictwa społecznego realizowane w celu osiągnięcia zysku<br>made in order to gain profit by various investors (f.eg. developers, municipalities, collectives); non-profit housing groups are also included         |
| Budownictwo zakładowe<br>Employing institution construction          | realizowane przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów<br>made by employing institutions (public and private sector) intended for fulfilling the housing needs of people employed in the institutions                                                                                |
| Budownictwo komunalne<br>Council housing                             | budownictwo głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach – realizowane w całości ze środków gminy<br>construction of mainly social, investment nature or to fulfill the housing needs of households with low income – made entirely with municipalities funds                                 |
| Budownictwo spółdzielcze<br>Collective construction                  | realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni<br>made by housing cooperatives for members of the collective                                                                                                                                                                                                            |

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie Kobylarz i in. (2018)

*Source:* Own study on the basis of Kobylarz et al. (2018)

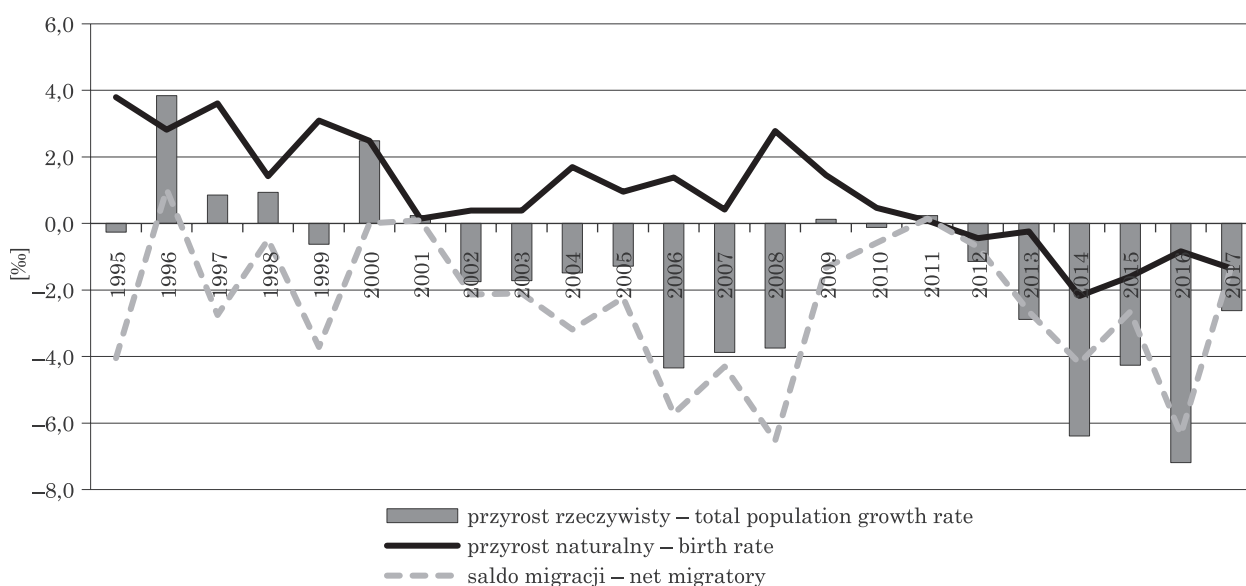
-inwentarskiego lub mieszkalno-gospodarskiego. Budynek niemieszkalny jest to z kolei budynek, który więcej niż w połowie zajęty jest na cele niemieszkalne (np. szkołę, biuro, sklep, magazyn, przychodnię lekarską), i w którym znajduje się również co najmniej jeden lokal mieszkalny. W tabeli 2 przedstawiono definicje poszczególnych rodzajów budownictwa uwzględnione w badaniach. Z uwagi na niewystępowanie w analizowanym przedziale czasowym w mieście budownictwa społecznego czynszowego, pominięto je w przyjętych definicjach oraz w analizie liczby nowych lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania według form własności.

W badaniach zastosowano metody statystyczne oraz matematyczne, a także metodę analizy porównawczej.

## WYNIKI I DYSKUSJA

Funkcja rezydencjalna odgrywa istotną rolę w układzie przestrzennym, wywierając znaczący wpływ na ogólny kształt terenów zagospodarowanych przez miasto. Warunki naturalne, sytuacja demograficzna, społeczna i gospodarcza, jak również położenie w układzie komunikacyjnym, decydują o stopniu i kierunku przemian rezydencjalnej przestrzeni miejskiej. W celu wykazania przemian w przestrzeni miejskiej przeanalizowano zagadnienia związane z budownictwem mieszkaniowym. Analizowano dane dotyczące zasobów mieszkaniowych, mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczbę nowo powstałych budynków.

Analizując zmiany w zakresie budownictwa mieszkaniowego, należy wziąć pod uwagę sytuację demograficzną. Pełny obraz zmian liczby ludności na danym obszarze daje przyrost rzeczywisty (rys. 2). Określony jest on jako różnica między przyrostem



Rys. 2. Współczynnik przyrostu rzeczywistego, przyrostu naturalnego i salda migracji w latach 1995–2017 [%]

Fig. 2. Total population growth rate, birth rate and net migratory balance between 1995 and 2017 [%]

Źródło: opracowanie własne

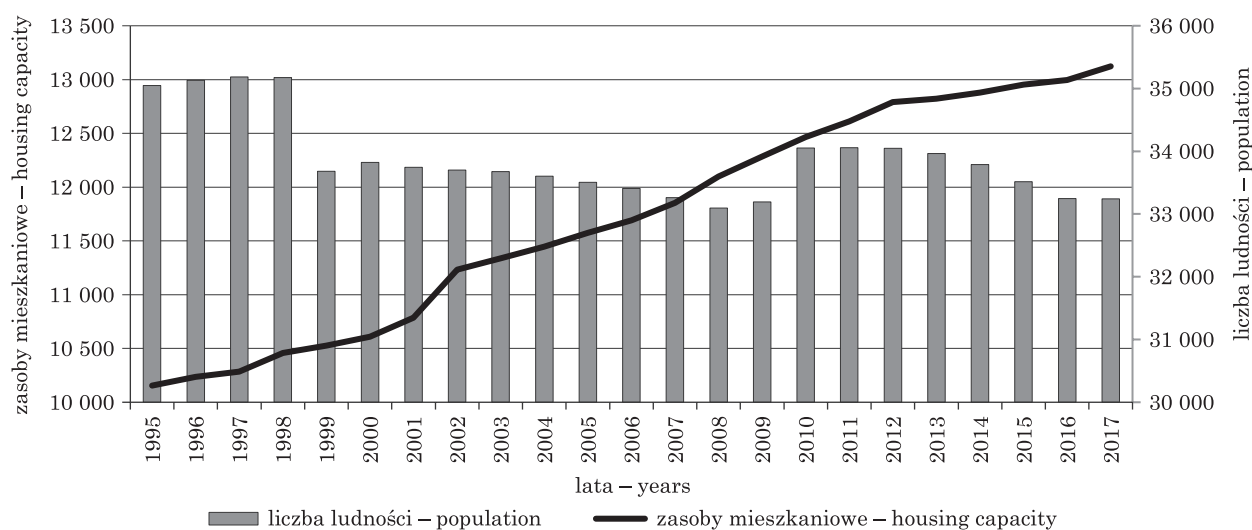
Source: own study

naturalnym a saldem migracji. W analizowanych latach w Ostródzie, podobnie jak w innych miastach w Polsce, zaobserwować można postępujące procesy depopulacyjne. Najwyższą wartość ujemną przyrostu rzeczywistego osiągnął w latach 2014–2016 oraz 2006–2008, co wiąże się zwłaszcza z ujemnym saldem migracji. Wyraźnie postępuje spadek przyrostu naturalnego – w 2012 r. osiągnął on po raz pierwszy wartość ujemną, w 2017 r. wyniósł – 1,4%. Taki stan rzeczy spowodowany jest m.in. zmianami stylu życia (mobilność, opóźnianie decyzji o założeniu rodziny), a w związku z tym spadkiem liczby urodzeń i przemianami w zakresie struktury wieku ludności skutkującymi starzeniem się społeczeństwa.

Pomimo niekorzystnych zmian demograficznych i postępującej depopulacji można zaobserwować znaczny wzrost zasobów mieszkaniowych w mieście (rys. 3). Liczba lokali mieszkalnych wzrosła z 10 155 w 1995 r. do 13 123 w 2017 r., czyli o 29%. Jednocześnie liczba ludności zmniejszyła się o 5% z 35 049 w 1995 r. do 33 243 mieszkańców w 2017 r. Zmiana ta jest znacząca i obrazuje istotne przemiany zachodzące w mieście – wzrost zasobów mieszkaniowych powoduje zajmowanie przez budownictwo coraz większej

przestrzeni bądź intensyfikację zabudowy na obszarach już zainwestowanych. Coroczny przyrost zasobów mieszkaniowych wynosi średnio 1–1,5% stanu z roku poprzedniego. Zmiany te wpływają na zwiększenie gęstości zabudowy mieszkaniowej w mieście mierzonej jako stosunek liczby lokali mieszkalnych do powierzchni miasta. Na początku badanego okresu na 1 km<sup>2</sup> przypadało 720,7 lokali mieszkalnych, natomiast w roku 2017 – 927,4. Oznacza to, że w ciągu 23 lat liczba lokali mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup> zwiększyła się o prawie 207. Na 1 km<sup>2</sup> terenów mieszkaniowych w 2017 r. przypadało prawie 5 300 lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie liczby ludności Ostródy oraz wzrost zasobów mieszkaniowych wpływają na poprawę warunków zamieszkania. W badanym przedziale czasowym obserwuje się znaczny wzrost liczby lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (rys. 4). W ciągu 23 lat liczba ta wzrosła z 290 do ponad 390 lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców. Wyraźnie obserwuje się stały spadek liczby osób przypadających na jeden lokal mieszkalny z 3,5 w 1995 r. do 2,5 w 2017 r. Jednocześnie w ciągu analizowanych 23 lat przeciętna liczba izb przypadających na jeden lokal mieszkalny niemal się



Rys. 3. Zmiany liczby ludności i wielkości zasobów mieszkaniowych w Ostródzie w latach 1995–2017

Fig. 3. Changes in population and the size of housing capacity in Ostróda between 1995 and 2017

Źródło: opracowanie własne

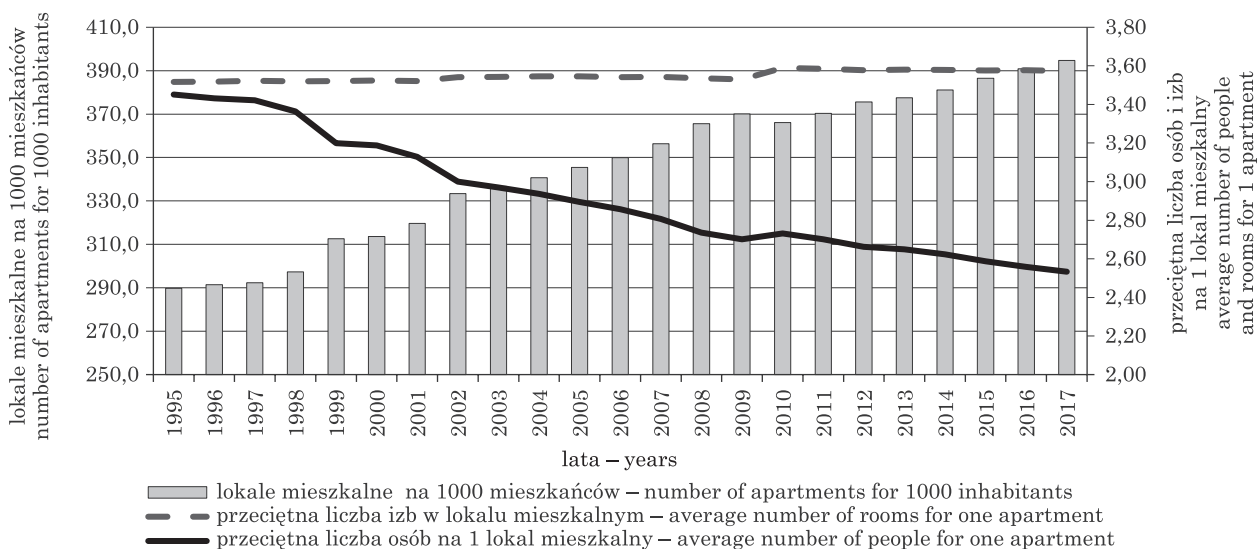
Source: own study

nie zmieniała. Lokale mieszkalne składają się średnio z od trzech do czterech izb (najczęściej są to lokale dwu- lub trzypokojowe z osobną kuchnią). Zgodnie z definicją przyjętą przez Główny Urząd Statystyczny (2002), izba jest to pomieszczenie w lokalu mieszkalnym, które jest oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od sufitu do podłogi o powierzchni nie mniejszej niż  $4 \text{ m}^2$ , posiadające bezpośrednie dzienne oświetlenie (okna, oszklone drzwi w ścianie zewnętrznej budynku) – pokoje i kuchnie. Niezależnie od wielkości powierzchni i sposobu oświetlenia, za izbę nie są uznawane: przedpokój, hol, łazienka, ubikacja, spiżarnia, weranda, ganek, schowek itp.

Korzystną, sprzyjającą poprawie warunków życia, zmianą jest wzrost powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (rys. 5). Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf,

schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, garaży, hydroforni i kotłowni (Kobylarz i in. 2018). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przypadająca na 1 osobę wzrosła w analizowanym przedziale czasowym o ponad  $8 \text{ m}^2$  (z  $16 \text{ m}^2$  do ponad  $24 \text{ m}^2$ ), natomiast średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wzrosła o prawie  $6 \text{ m}^2$  z  $55,5 \text{ m}^2$  do  $61,2 \text{ m}^2$ . W obu przypadkach obserwowana jest stała tendencja wzrostowa.

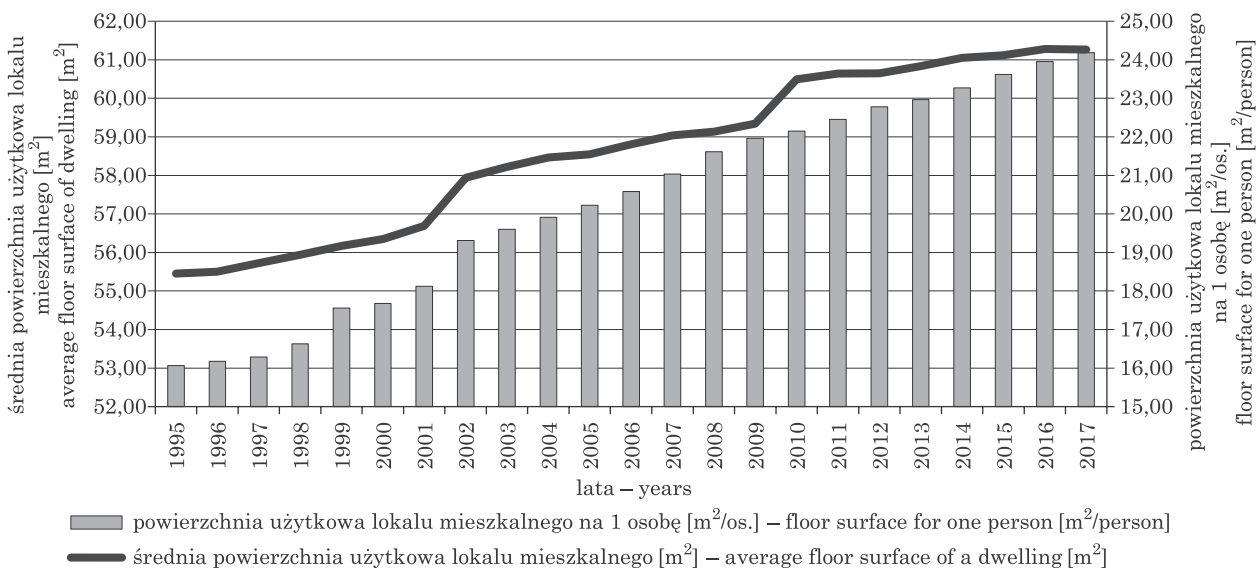
Przekształcenia w strukturze gospodarczej Polski po 1989 r. wywarły istotny wpływ na tworzenie bądź zanikanie różnych form budownictwa, co odzwierciedlone jest w fizjonomii miasta i jego morfologii. Przemiany można prześledzić, analizując zmiany w zakresie liczby nowych lokali mieszkalnych oddawanych corocznie do użytkowania w latach 1995–2017 (rys. 6). Zmiany te nie wykazują stałej tendencji. Zaobserwować można kilkuletnie okresy wzrostu poprzedzielane krótkimi okresami spadku liczby lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania. Najwięcej lokali mieszkalnych oddano w 2008 r., co jest związane z zakończeniem budowy wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego (221 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem).



**Rys. 4.** Liczba lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców oraz przeciętna liczba izb i osób przypadająca na 1 lokal mieszkalny  
**Fig. 4.** Number of apartments for 100 inhabitants and the average number of rooms and people for one apartment

Źródło: opracowanie własne

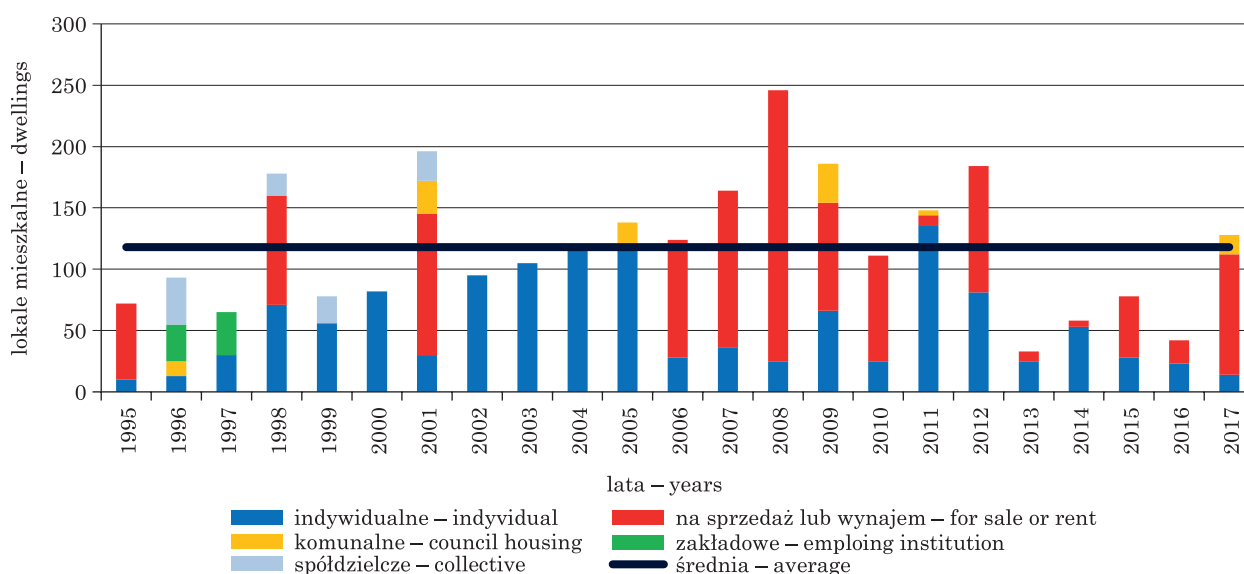
Source: own study



**Rys. 5.** Zmiany średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przypadającej na 1 osobę w latach 1995–2017 [m²]  
**Fig. 5.** Changes in the average floor surface of a dwelling and floor surface for one person between 1995 and 2017 [m²]

Źródło: opracowanie własne

Source: own study



Rys. 6. Lokale mieszkalne nowe oddane do użytkowania według form budownictwa w latach 1995–2017

Fig. 6. New dwellings put into use according to construction forms between 1995 and 2017

Źródło: opracowanie własne

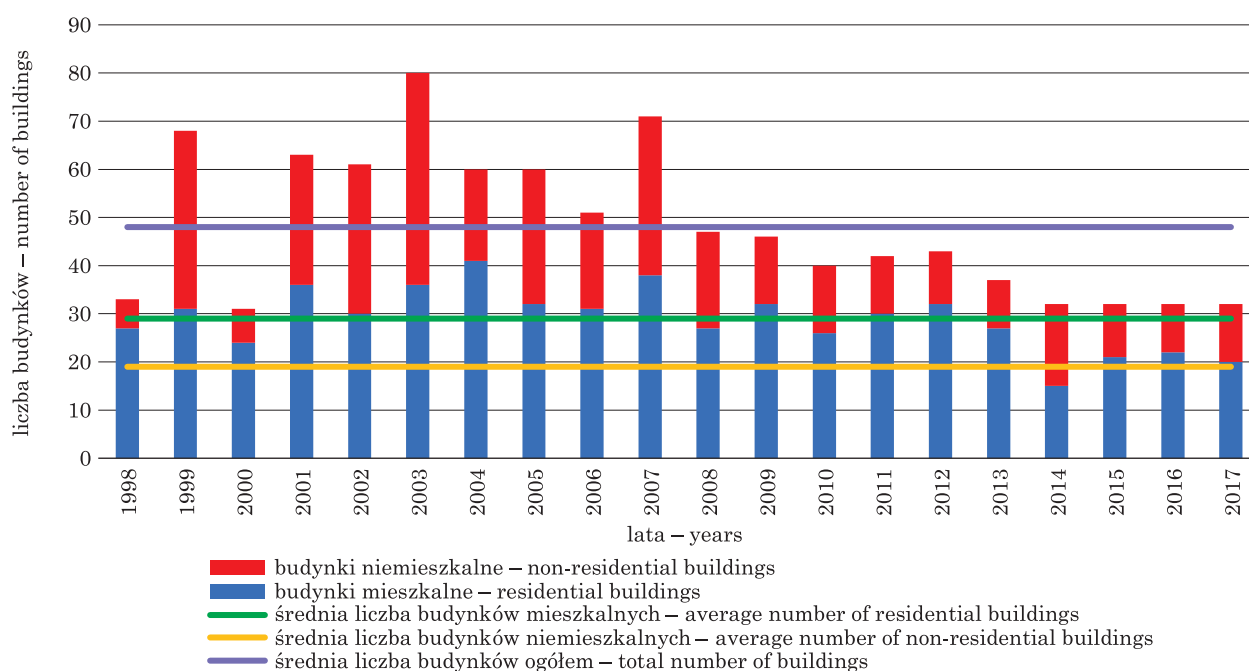
Source: own study

Średnio w każdym roku badanego dwudziestotrzy-letniego okresu powstało 118 mieszkań. Od 2006 r. widoczny jest wzrost i istotny udział liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem, co jest przejawem popytu ludności na nowe lokale mieszkalne oraz aktywności firm deweloperskich. Przedsięwzięcia te kształtują przestrzeń miejską, zagospodarowując znaczne tereny wcześniej niezainwestowane, bądź wypełniając puste place i tworząc „plomby” między istniejącą zabudową. Ważną rolę w kształtowaniu przestrzeni rezydencjalnej odgrywa budownictwo indywidualne realizowane przez osoby fizyczne na własne potrzeby mieszkaniowe. Znaczny udział w tego typu zabudowaniach ma zabudowa jednorodzinna. W latach 2013–2016 zaznacza się wyraźny spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w stosunku do lat poprzednich. Ze względu na wyczerpujące się rezerwy terenowe pod budownictwo mieszkaniowe miasto rozrasta się poza granicami administracyjnymi. Skutkiem przemian jakie dokonały się w kraju (oraz w Ostródzie) za sprawą transformacji gospodarczej jest niewielki udział budownictwa komunalnego i zanik budownictwa zakładowego.

Corocznie powstające nowe budynki powodują zagęszczenie zabudowy oraz rozrastanie się zabudowy zarówno w obrębie miasta, jak i poza granicami administracyjnymi Ostródy (rys. 7). Głównym motorem przemian w tym zakresie są budynki mieszkalne stanowiące średnio 62% ogółu. Najmniejszy udział tego typu zabudowy odnotowano w roku 1999 (46%), a najwyższy w 1998 (82%) oraz w latach 2000, 2009, 2011 i 2012 (powyżej 70%). Średnio w roku oddawanych jest do użytku 29 budynków mieszkalnych i 19 niemieszkalnych. Łącznie w latach 1998–2017 powstało w Ostródzie 961 nowych budynków. Przytoczone wartości można określić jako wysokie, biorąc pod uwagę, że część zabudowań stanowią obiekty o dużej powierzchni, które wpływają znacznie na przekształcenia przestrzeni miejskiej, często całkowicie zmieniając aktualną strukturę użytkowania danego terenu.

Na warunki mieszkaniowe w znaczny sposób wpływa wyposażenie w instalacje sanitarno-techniczne. W całym badanym okresie (1995–2017) wszystkie lokale mieszkalne wyposażone były w ustęp spłukiwany, łazienki oraz podłączenia do sieci wodociągowej.





Rys. 7. Liczba budynków nowych oddanych do użytkowania w Ostródzie w latach 1998–2017

Fig. 7. The number of new buildings put into use in Ostróda between 1995 and 2017

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

W przestrzeniach miasta zaobserwować można procesy sakralizacji polegające m.in. na budowie nowych świątyń i tworzeniu parafii (Liszewski 2001). W badanym okresie w Ostródzie powstało kilka nowych kościołów, wśród których poza świątyniami katolickimi utworzono również parafię kościoła ewangelicko-augsburskiego (luterńskiego) oraz cerkiew obrządku greckokatolickiego. Powstawanie przedsięwzięć o charakterze sakralnym również świadczy o postępującym zainwestowaniu przestrzeni miejskiej. Budowa nowych świątyń dowodzi istnienia znaczącej liczby wiernych, dla których obiekty te lokowane są w sąsiedztwie ich miejsc zamieszkania.

Jak zauważa Zborowski (2005), cechą charakterystyczną powstających po transformacji systemowej nowych osiedli domów jednorodzinnych jest lokalizacja zarówno w strefie podmiejskiej, jak i wśród wolnych przestrzeni między istniejącymi w mieście zabudowaniami. W tej ostatniej strefie tworzone są również obiekty wielorodzinne o charakterze apartamentowców.

Biorąc pod uwagę zmiany w strukturze użytkowania gruntów, powierzchnia zajęta przez tereny zabudowane i zurbanizowane (w tym powierzchnia terenów mieszkaniowych) zwiększyła się (2006 r. – 678 ha; 2017 r. – 854 ha), a tym samym zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych (z 317 ha w 2006 r. do 226 ha w 2017 r.). W 2017 roku 40% powierzchni miasta zajętej było przez zbiorniki wodne, tereny podmokłe, łąki, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także inne grunty niezainwestowane. Tereny niezagospodarowane, mimo wysokiego udziału w strukturze użytkowania gruntów, nie stanowią w przeważającej mierze przyszłych rezerw terenowo-budowlanych.

Wyniki prowadzonych badań świadczą o tym, że zabudowa stale się rozrasta, zajmując coraz to nowsze i większe obszary, które dawniej wykorzystywane były rolniczo lub zajęte przez łąki. Na podstawie przytoczonych badań wnioskować można o korzystnym charakterze przemian w sferze budownictwa mieszkaniowego i ich wpływie na warunki życia. Nowe

budownictwo realizowane jest z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, z naciskiem na wiązanie sfery usługowej z mieszkaniową.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Transformacja ustrojowa, wprowadzenie mechanizmów rynkowych oraz zmiana świadomości ludności wpłynęły na korzystne przemiany w sferze budownictwa, co wykazano na podstawie studium przypadku Ostródy. Przejawia się to w rokrocznie zwiększających się zasobach mieszkaniowych oraz powstających nowych zabudowaniach. Swoboda prowadzenia działalności gospodarczej pozytywnie wpłynęła na tworzenie nowej bazy lokalowej. Modyfikacji uległy istniejące formy budownictwa: nastąpił zanik budownictwa zakładowego i spadek znaczenia budownictwa komunalnego, wzrosła natomiast aktywność firm deweloperskich. Wynikiem zmian jest również poprawa panujących warunków mieszkaniowych przejawiająca się m.in. większą powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego ogółem oraz przypadającą na 1 mieszkańca, znacznym spadkiem liczby osób przypadających na jeden lokal mieszkalny czy wzrostem ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych o prawie 30%. Najnowsza zabudowa wielorodzinna wyposażona jest nierzadko w windy oraz garaże podziemne. Zwiększenie liczby zasobów mieszkaniowych z jednoczesnym spadkiem liczby ludności jest efektem zmiany modelu rodziny mieszczącej „pod jednym dachem” z wielopokoleniowego do jednopokoleniowego, a także posiadaniem nierzadko przez właścicieli kilku lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Przytoczone wyniki wskazują, że następuje poprawa warunków życia.

Efektom przemian jest coraz większe zagęszczenie zabudowy i intensywniejsze wykorzystanie przestrzeni miejskiej, co może być uznane zarówno jako zjawisko pozytywne (poprawa warunków życia), jak i negatywne („zagarnianie” przestrzeni miejskiej kosztem terenów naturalnych). Kształt przestrzeni mieszkaniowej nadaje budownictwo prywatne realizowane przez firmy deweloperskie oraz indywidualne osoby fizyczne na użytek własny. Ze względu na warunki

fizjograficzne Ostródy lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych w mieście z roku na rok jest coraz bardziej ograniczona. Stale kurczą się zasoby terenów możliwych do zagospodarowania. Należy mieć więc na uwadze fakt, że ze sferą zagospodarowania miasta połączona jest również przestrzeń rezydencjalna powstająca poza granicami administracyjnymi Ostródy, jednak posiadająca typowo miejski charakter.

Analizując przemiany zachodzące w sferze budowlanej, można wnioskować, iż w granicach administracyjnych Ostródy nadal notowany będzie wzrost liczby zabudowy, jednak jej dynamika będzie znacznie spadać, ze względu na kurczące się wolne tereny możliwe do zainwestowania. Kształt struktury miasta nadawać będzie budownictwo prywatne indywidualne bądź przeznaczone na sprzedaż/wynajem. Większy udział w strukturze nowo powstałych obiektów będą miały najprawdopodobniej zabudowania jednorodzinne, o mniejszej kubaturze i zajmowanej powierzchni terenu, niż zabudowania wielorodzinne wymagające znacznych wolnych arealów i odpowiedniej nośności gruntu. Istotną rolę w zapobieganiu chaotycznej zabudowie odgrywa właściwie planowanie przestrzeni miejskiej, w tym pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że dalszy rozwój przestrzenny i funkcjonalny miasta powinien odbywać się z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, a także z troską o środowisko i jakość życia mieszkańców.

## PIŚMIENNICTWO

- Amin, A., Amin, A., Singh, S.K. (2012). Study of urban land use dynamics in Srinagar city using geospatial approach, *Bulletin of Environmental and Scientific Research* 1(2), <http://www.besr.org.in/index.php/besr/article/view/17>, dostęp (access): 6.06.2018.
- Araya, YH, Cabral, P. (2010). Analysis and modeling of urban land cover change in Setúbal and Sesimbra, Portugal, *Remote Sensing* 2, 1549–1563, doi: 10.3390/rs2061549.
- Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny (Local Data Bank, Central Statistical Office), <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>, dostęp (access): październik – grudzień 2018.

- Boelhouwer, J. (2002). Quality of life and living conditions in the Netherlands. *Social Indicators Research* 58(1–3), 113–138.
- Cheba, K. (2011). Analysis of development trends of standard of living for medium-sized cities in Poland. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Ekonometria* 32(196), 137–146.
- Curtis, T., Kvernmo, S., Bjerregaard, P. (2005). Changing living conditions, life style and health. *International Journal of Circumpolar Health* 64(5), 442–450, doi: 10.3402/ijch.v64i5.18025.
- Davis, E., Fine-Davis, M. (1991). Social indicators of living conditions in Ireland with European comparisons. *Social Indicators Research* 25(2–4), 103–365.
- Geymen, A., Baz, I. (2008). Monitoring urban growth and detecting land-cover changes on the Istanbul metropolitan area. *Environmental Monitoring and Assessment* 136(1–3), 449–459.
- Główny Urząd Statystyczny. Biuro Spisów (2002). Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r., (Methodological instruction for National Census of Population and Housing in 2002). GUS, Warszawa.
- Heffner, K., Klemens, B. (2012). Warunki życia i aktywność społeczno-gospodarcza mieszkańców na obszarach wiejskich (na przykładzie województwa opolskiego). [Living conditions and socio-economic activities of rural people (on the basis of Opolskie Voivodeship)]. *Barometr Regionalny* 4(30), 81–88.
- Ilnicki, D. (2001). Inwestycje mieszkaniowe w przestrzeni Wrocławia, w: XIV konwersatorium wiedzy o mieście. Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany, cz. 1. (Housing investments in Wrocław, in: XIV seminar of the knowledge of the city. Post-socialist city. The organization of city space and its changes). Red. I., Jażdżewska, Łódź.
- Kobylarz, J., Włosińska, I., Jędrzejewska, B., Hinz, L. (2018). Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2017 r. (Housing construction in I–IV quarter of 2017). Główny Urząd Statystyczny, p. 20.
- Liszewski, S. (2001). Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego, w: XIV konwersatorium wiedzy o mieście. Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany, cz. 2 (XIV seminar of the knowledge of the city. Post-socialist city. The organization of city space and its changes). Red. I., Jażdżewska, Łódź.
- Onose, D.A., Ioja, C., Vanau, G.O., Nita, M.R., Ciocanea, C.M., Mirea, D.A. (2013). Spatial and temporal dynamics of residential areas affected by the industrial function in a post-communist city. Case study bucharest. *Real Corp* 2013, pp. 821–830.
- Solon, J. (2009). Spatial context of urbanization. Landscape pattern and changes between 1950 and 1990 in the Warsaw metropolitan area, Poland. *Landscape and Urban Planning* 93(3–4), 250–261, doi: 10.1016/j.landurbplan.2009.07.012.
- Suliborski, A. (2016). Środowisko mieszkaniowe miasta jako przedmiot badań geografii osadnictwa, w: Miasto – region – tożsamość geografii. Wybór prac Andrzeja Suliborskiego (Housing environment as a research subject for settlement geography, in: City – region – the identity of geography. Selection of works by Andrzej Suliborski). Red. M., Wójcik. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, pp. 45–57, doi: 10.18778/8088–159-4.04.
- Xiao, J., Shen, Y., Ge, J., Tateishi, R., Tang, Ch., Liang, Y., Huang, Z. (2006). Evaluating urban expansion and land use change in Shijiazhuang, China, by using GIS and remote sensing. *Landscape and Urban Planning* 75(1–2), 69–80, <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2004.12.005>.
- Xu, Z., Coors, V. (2012). Combining system dynamics model, GIS and 3D visualization in sustainability assessment of urban residential development, *Building and Environment* 47, 272–287, <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2011.07.012>.
- Yin, J., Yin, Z., Zhong, H., Xu, S., Hu, X., Wang, J., Wu, J. (2011). Monitoring urban expansion and land use/land cover changes of Shanghai metropolitan area during the transitional economy (1979–2009) in China. *Environmental Monitoring and Assessment* 11(1–4), 609–621.
- Zborowski, A. (2005). Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa) [Changes in socio-spatial structure of city region in the times of real socialism and political transformation (on the example of Cracow)]. Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.

## **HOUSING TRANSFORMATIONS AS THE FACTOR OF CITY SPATIAL DEVELOPMENT AND THE DETERMINANT FOR IMPROVING LIVING CONDITIONS – A CASE STUDY**

### **ABSTRACT**

City space undergoes constant changes. Natural environmental conditions, demographic and socio-economic condition shape the structure of area development. The aim of the study is to determine the ongoing changes in construction (mainly housing) in a town and their influence on inhabitants' living conditions. The research results show that the changes in housing are beneficial. It is manifested in the increasing housing capacity. Living conditions have improved, for instance, the usable floor area in general and per one inhabitant is higher, the number of people for one apartment is lower, and the general number of housing capacity has increased almost 30%. Consequently, the construction density and the intensiveness of using city space are higher. Residential area that emerges outside city administration is also connected with the city developmental area.

**Key words:** residential areas, living conditions, housing conditions, urbanization, medium-sized towns, housing