

## WPŁYW OŚRODKA MIEJSKIEGO NA KSZTAŁTOWANIE SIĘ OBSZARÓW INWESTYCYJNYCH\*

Anita Kukulska<sup>✉</sup>, Katarzyna Cegielska, Tomasz Salata, Marta Szylar

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Architektury Krajobrazu, Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, ul. Balicka 253c, 30-149 Kraków, **Polska**

### ABSTRAKT

Podmiejskie gminy ulegają silnej presji pobliskich aglomeracji. Widoczne jest to szczególnie w prowadzonej przez samorządy lokalne polityce przestrzennej. Przedstawione analizy miały na celu wskazanie wpływu odległości od dużego miasta na wielkość terenów przeznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. W pracy skupiono się na wyliczeniu powierzchni istniejących obszarów inwestycyjnych oraz powierzchni terenów rezerwy budowlanej. Wykorzystano w tym celu dane geoprzestrzenne i narzędzia GIS. Interpretacja uzyskanych wyników pozwoliła stwierdzić, iż bliskość miasta wpływa znacząco na wielkość terenów inwestycyjnych. W miarę oddalania się od ośrodka aglomeracyjnego zmniejsza się zapotrzebowanie na grunty budowlane, a co za tym idzie, mniejsze powierzchnie przeznaczane są w planach miejscowych pod zabudowę.

**Słowa kluczowe:** tereny inwestycyjne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP), suburbanizacja

### WSTĘP

Więzi kształtujące się między dużymi miastami a ich strefami podmiejskimi stają się coraz silniejsze (Bryniarska i Puławska 2014). Tereny znajdujące się w stosunkowo niewielkiej odległości od miasta są atrakcyjne zarówno jako obszary zamieszkania (Żróbek-Różańska i Zadworny 2016, Scott i in. 2013), jak i obszary inwestycyjne, co przyczynia się do wzrostu aktywności budowlanej (Kurek i in. 2015). Poprzez różnorodne powiązania ekonomiczne oraz przestrzenne między miastem i otaczającymi go obszarami wiejskimi ich sposób zabudowy

i zagospodarowania znacząco się zmienia (Staszewska 2012). Bezpośrednie sąsiedztwo aglomeracji miejskich powoduje dynamiczny rozwój gmin sąsiednich w kierunku jednostek wielofunkcyjnych (Warczevska i Przybyła 2012). Zwiększająca się na tych terenach presja inwestycyjna spowodowana jest głównie niższymi cenami gruntów, możliwością łatwiejszego uzyskania większych powierzchniowo działek (Bajwoluk 2008), a także większą dostępnością komunikacyjną miasta (mobilnością ludności) (De Vos i Witlox 2013, Lukes i in. 2015). Jak wskazuje Heffner (2015), zmiany te nie mają jednak rewolucyjnego charakteru, a raczej stanowią przekształcenia ewolucyjne. Kontrola nad

\* Badania sfinansowano z dotacji przyznanej przez MNiSW na działalność statutową – DS 3371/KGPiAK/2017.

<sup>✉</sup>[kukulksaanita@gmail.com](mailto:kukulksaanita@gmail.com)

rozszerzaniem się strefy zurbanizowanej jest niewystarczająca, co powoduje chaotyczne zmiany nie tylko w strefie bezpośrednio graniczącej z miastem, ale także na obszarach wcześniej zdominowanych przez rolnictwo. Tworzy się tak zwane kontinuum miejsko-wiejskie, czyli stopniowe słabnięcie charakteru miejskiego obszarów wiejskich w miarę oddalania się od centrum aglomeracji (Bański 2008). Zwłaszcza na obrzeżach dużych aglomeracji przejawia się to w beładnej i rozproszonej zabudowie (Unia Metropolii Polskich 2010).

Zgodnie z Ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zm.), ład przestrzenny i rozwój zrównoważony powinny stanowić podstawę działań związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej, przeznaczaniem terenów na określone cele oraz precyzowaniem zasad ich zabudowy i zagospodarowania. Brak ładu przestrzennego na szczeblu lokalnym prowadzi bowiem do „niszczącej” suburbanizacji (Koncepcja przestrzennego zagospodarowania... 2011), czego

skutkami są liczne koszty środowiskowe, społeczne i gospodarcze (Śleszyński 2015). Jak podkreśla Lorens (2005), za jeden z najważniejszych zasobów środowiska powinno się uznawać przestrzeń, która jest ograniczona i nieodnawialna. W świetle obowiązujących uregulowań prawnych, gminy jako jednostki autonomiczne są bezpośrednimi decydentami w odniesieniu do gospodarowania swoimi obszarami (Feltynowski 2009). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP, plan miejscowy) stanowi główne narzędzie ograniczające niekorzystne procesy związane z suburbanizacją strefy podmiejskiej (Hełdak 2010). Plany miejscowe stanowią także instrument progospodarczy (Sztando 2003), innymi słowy być stymulatorem rozwoju gospodarczego gminy (Hełdak 2006).

Planując zagospodarowanie gmin wiejskich, należy uwzględniać także ich pierwotne funkcje rolnicze i ochronę gruntów rolnych wynikającą z Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (Dz.U. 2015 poz. 909 z późn. zm.). Coraz większe



Rys. 1. Obszar badań

Fig. 1. Research area

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

obszary ziemi rolnej są zmieniane na obszary zabudowane – budynki mieszkalne, przemysłowe, drogi i inne (Prus 2012). Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów, dokonuje się w MPZP (Kwartnik-Pruc i in. 2011).

Z przedstawionych rozważań wynika, iż władze gmin znajdujących się w strefach oddziaływania dużych miast, wypełniając zadania z zakresu planowania i gospodarowania przestrzenią, muszą brać pod uwagę rozwój wielofunkcyjny (Lewczuk i Ustinovichius 2015). Konieczne staje się umiejętne wplatanie w przestrzeń wiejską także funkcji pozarolniczych (Bielska i in. 2015), m.in. poprzez wyznaczenie w MPZP nowych obszarów inwestycyjnych.

Prezentowane badanie miało na celu określenie wpływu odległości od miasta na wielkość wyznaczonych w planach miejscowych terenów inwestycyjnych. Badaniem objęto dwie gminy położone w powiecie krakowskim (rys. 1) – Michałowice (bezpośrednio graniczące z Krakowem) oraz Sułoszową (oddaloną o 30 km od Krakowa). Wybór gmin spowodowany był ich przynależnością do strefy podmiejskiej Krakowa, a także do Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (KOM) obejmującego jednostki charakteryzujące się zbliżonymi wartościami mierników demograficznych, społecznych, ekonomicznych i infrastrukturalnych (Urząd Statystyczny... 2016). Co istotne, w przypadku obu gmin gospodarowanie przestrzenią odbywa się wyłącznie na podstawie regulacji planów miejscowych.

## MATERIAŁY I METODY

Wykonane w pracy analizy przestrzenne prowadziły się do wyliczenia w każdej z badanych gmin powierzchni obszarów przeznaczanych w MPZP pod zabudowę oraz powierzchni zabudowanej liczonej jako suma powierzchni parterów wszystkich budynków na danym obszarze. Określono ponadto wielkość terenów tzw. rezerwy budowlanej.

Właściwe gospodarowanie przestrzenią, w tym umiejętne wyznaczenie w MPZP nowych terenów inwestycyjnych, wymaga dysponowania pełnym zakresem informacji dotyczących nieruchomości i towarzyszących im warunków przestrzennych

(Magiera-Braś i Salata 2010). W związku z tym wykonane analizy oparto na danych, takich jak: granice administracyjne obrębów ewidencyjnych, granice działek ewidencyjnych, budynki oraz plany miejscowe. Nośnikiem danych geoprzestrzennych były warstwy wektorowe w formacie ESRI Shapefile. Cyfrową postać MPZP otrzymano poprzez kalibrację planów w formie obrazu w oparciu o kilkanaście punktów dostosowania, a następnie ich wektoryzację. Granice działek ewidencyjnych pochodziły z bazy Systemu Identyfikacji Działek Rolnych LPIS (ang. *Land Parcel Identification System*). Pozostałe dane pobrano z zasobów Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Warstwy wektorowe z granicami administracyjnymi obrębów ewidencyjnych pochodzą ze zbiorów danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (PRG), a warstwy wektorowe z budynkami z bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k). Do przeprowadzenia analiz zastosowano oprogramowanie QGIS, a zwłaszcza narzędzia geoprocessingu oraz narzędzia statystyki przestrzennej Group Stats.

Pierwszy etap prac polegał na wyliczeniu dla każdego z obrębów ewidencyjnych powierzchni obszarów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę. Z uwagi na rozbieżności w symbolice oznaczeń poszczególnych terenów w zależności od miejscowego planu, w tabeli 1 przedstawiono zreklasyfikowane grupy przeznaczeń zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

W oparciu o obowiązujące akty prawne normujące usytuowanie budynków na działce wyliczono dla każdego z obrębów rezerwę obszarów budowlanych. W tym celu z terenów inwestycyjnych wyłączono grunty, które ze względu na zbyt bliskie sąsiedztwo innych budynków, granic działek bądź dróg nie nadają się pod inwestycje (rys. 2). Na pierwszym etapie powierzchnię terenów inwestycyjnych, na podstawie zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422), pomniejszono o grunty znajdujące się w odległości

**Tabela 1.** Tereny inwestycyjne uwzględnione w analizach  
**Table 1.** Investment areas included in the analyses

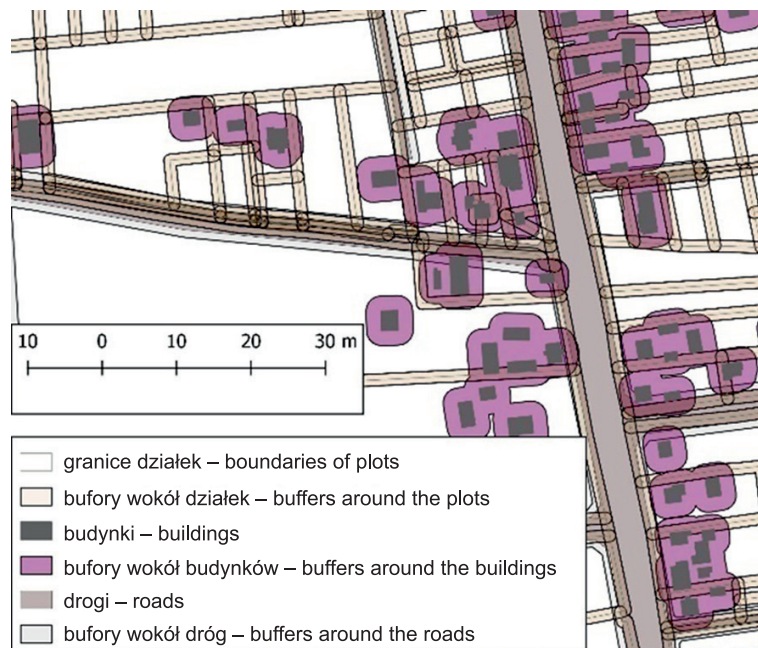
Przeznaczenie terenu Land designation	Kategoria zreklasyfikowana Reclassified category	Oznaczenie w MPZP gminy Michałowice Symbol in the LSDP of Michałowice commune	Oznaczenie w MPZP gminy Sułoszowa Symbol in the LSDP of Sułoszowa commune
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Single-family residential areas	MN	1MN; 2MN; MN/U; MN,U	MN1; MN1/ot; MN2; MN2/ot; MN3/ot; MN4/ot
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Multi-family residential areas	MW	MW	–
Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych Areas of farm buildings in farms, breeding farms and horticultural farms	RM	RM; MRj	RM1; RM1/ot
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich Areas of production services in farms, breeding farms, horticultural farms, wood farms and fish farms	RU	RU	–
Tereny zabudowy usługowej Areas of service development	U	U, UP	U; U/ot; U(p); U(p)/ot
Tereny sportu i rekreacji Areas of sport and recreation	US	UT, US, UR, US/U	US; US/ot; UT/ot
Tereny obiektów produkcyjnych, składowisk i magazynów Areas of production facilities, landfills and warehouses	P	P	P; P/ot

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia w sprawie zakresu MPZP (2003) i MPZP (Uchwała 1–15)  
*Source:* own study based on the regulation on the scope of the LSDP (2003) and LSDP (Resolution 1–15)

do 4 m od granic działek ewidencyjnych. W badaniach przyjęto maksymalną odległość regulowaną przez to Rozporządzenie (§ 12), o jaką musi być oddalony od granicy działki budynek. Uzyskane z poprzedniej analizy obszary pomniejszono o tereny znajdujące się w 10-metrowym buforze wokół ścian zewnętrznych istniejących budynków, co wynika z § 13 Rozporządzenia w sprawie usytuowania budynków. Na kolejnym etapie uzyskany uprzednio obszar pomniejszono o strefę 5-metrowego bufora utworzonego wokół sieci drogowej. Kwestię usytuowania obiektów budowlanych przy drogach reguluje Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2016 poz. 1440), według której każdy nowo powstający budynek powinien znajdować się w odpowiedniej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni. Dystans ten uzależniony jest od kategorii drogi.

Na kolejnym etapie badań powstałe obiekty analizowano pod względem geometrii, mając na celu wykluczenie obszarów o zbyt małej powierzchni bądź niekorzystnym kształcie, uniemożliwiających wzniesienie na nich budynków. W tym celu przyjęto kryterium minimalnej powierzchni 64 m<sup>2</sup> oraz długości i szerokości obszaru 8 m × 8 m. Parametry te uwarunkowane były średnimi wymiarami działki, na której możliwe jest usytuowanie budynku. Szczegółowe uregulowania prawne w tym zakresie określają plany miejscowe.

Przeprowadzając omówione etapy analizy, uzyskano powierzchnię terenów inwestycyjnych stanowiących możliwą do zainwestowania rezerwę budowlaną (rys. 3).



Rys. 2. Strefy buforowe eliminujące obszary nienadające się pod zabudowę

Fig. 2. Buffer zones to eliminate areas not suitable for development

Źródło: opracowanie własne

Source: own study



Rys. 3. Otrzymane tereny rezerwy budowlanej

Fig. 3. Attained reserve of building area

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

## WYNIKI I DYSKUSJA

Analiza przestrzenna umożliwiła określenie zależności między odległością od miasta a rozwojem terenów inwestycyjnych. W wynikach badania wskazano, iż w gminie Michałowice 29% ogólnej powierzchni gminy przeznaczonej jest w MPZP pod inwestycje,

w głównej mierze pod zabudowę zagrodową (947,75 ha) i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (405,95 ha) – tabela 2. Stosunkowo dużo, bo niemal 97 ha, przeznaczono także pod zabudowę usługową. W zależności od obrębu, wartość procentowego udziału terenów inwestycyjnych w ogólnej jego powierzchni wynosi od 11% do 42%.

**Tabela 2.** Struktura terenów inwestycyjnych (TI) w badanych jednostkach

**Table 2.** The structure of the investment areas (IA) in the units

Obręb Locality	Pow. obrębu [ha] Surface of locality [ha]	TI [ha] IA [ha]							Ogółem TI [ha] Total AI [ha]	Udział TI w powierzchni obrębu [%] Share of IA in the area of locality [%]
		MN	RM	MW	P	RU	U	US		
Gmina Michałowice – Michałowice commune										
Górna Wieś	160,16	0,83	46,60	–	–	–	0,87	–	48,30	30
Kończyce	189,16	4,68	17,07	–	–	–	–	–	21,75	11
Kozierów	115,24	–	45,96	–	–	–	0,49	–	46,45	40
Książniczki	230,77	0,01	36,19	–	–	–	0,16	–	36,36	16
Masłomiąca	455,39	39,86	86,99	–	3,24	–	3,19	8,77	142,05	31
Michałowice	1178,43	232,10	246,71	–	0,85	–	18,86	2,17	500,68	42
Młodziejowice	278,69	7,98	40,13	–	–	–	0,31	0,51	48,94	18
Pielgrzymowice	275,91	13,02	62,99	–	1,29	–	0,86	0,50	78,65	29
Raciborowice	342,26	41,54	27,69	0,63	2,86	3,55	13,55	2,77	92,60	27
Sieborowice	230,69	21,21	41,99	–	3,36	–	0,85	4,26	71,67	31
Więclawice Dworskie	198,02	1,39	34,89	–	0,70	–	0,21	–	37,19	19
Więclawice Stare	110,21	7,28	25,31	–	–	–	3,84	2,76	39,19	36
Wilczkowice	298,16	–	62,46	–	–	–	0,44	3,39	66,28	22
Wola Więclawska	401,73	28,41	26,72	–	–	–	43,13	–	98,26	24
Zagórzycze Dworskie	212,69	1,13	51,68	–	–	–	9,01	–	61,81	29
Zagórzycze Stare	133,48	–	23,33	–	–	–	0,08	–	23,42	18
Zdzieszławice	219,89	–	55,23	–	0,92	–	0,28	4,52	60,95	28
Zerwana	75,63	6,51	15,82	–	–	–	0,73	–	23,06	30
<b>Razem gmina Total commune</b>	<b>5106,50</b>	<b>405,95</b>	<b>947,75</b>	<b>0,63</b>	<b>13,23</b>	<b>3,55</b>	<b>96,85</b>	<b>29,65</b>	<b>1497,60</b>	<b>29</b>
Gmina Sułoszowa – Sułoszowa commune										
Sułoszowa I	1538,36	64,16	8,27	–	–	–	5,75	11,55	89,73	6
Sułoszowa II	1133,54	81,22	–	–	–	–	5,87	–	87,09	8
Sułoszowa III	997,11	87,93	–	–	2,69	–	1,45	0,42	92,49	9
Wielmoża	1049,36	139,65	17,10	–	8,40	–	5,35	5,25	175,75	17
Wola Kalinowska	612,90	27,82	3,83	–	–	–	0,86	0,64	33,15	5
<b>Razem gmina Total commune</b>	<b>5331,27</b>	<b>400,78</b>	<b>29,20</b>	<b>–</b>	<b>11,09</b>	<b>–</b>	<b>19,28</b>	<b>17,85</b>	<b>478,21</b>	<b>9</b>

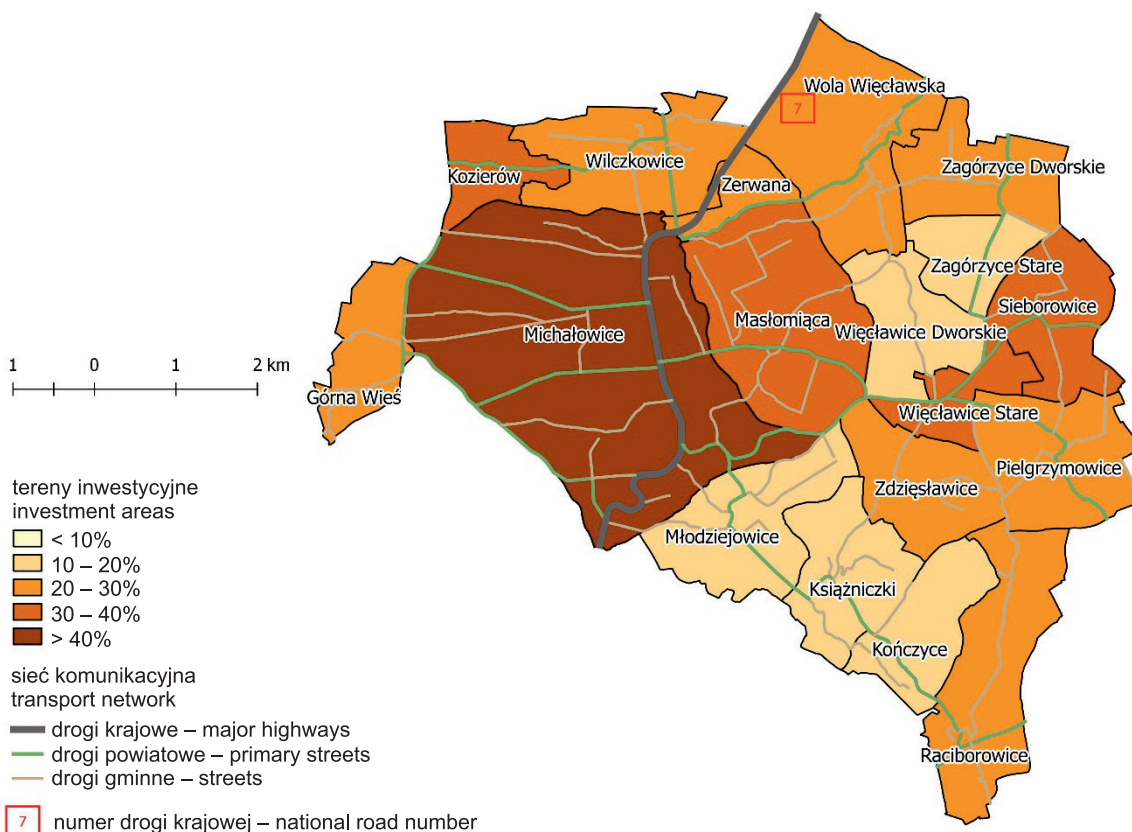
Oznaczenia jak w tabeli 1 – Explanations as in table 1.

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Wielkość terenów inwestycyjnych w poszczególnych obrębach gminy Michałowice wykazuje ścisłą współzależność z gęstością zaludnienia i liczbą mieszkańców. Należy upatrywać się także wpływu bezpośredniego sąsiedztwa oraz dobrej dostępności komunikacyjnej Krakowa. Do obszarów o największym odsetku powierzchni przeznaczonych pod zabudowę należą m.in.: Michałowice (42%) i Zerwana (30%). Przebiegająca przez miejscowości droga krajowa nr 7, łącząca gminę z Krakowem, w tym przypadku wywarła znaczący wpływ na dużą koncentrację ludności, i jak się okazuje, również na powierzchnię terenów przeznaczonych w MPZP pod inwestycje (rys. 4). Szczególnie wyróżnia się miejscowość gminna Michałowice, o bogatej infrastrukturze społecznej, w której ponad 500 ha gruntu przeznaczono pod

inwestycje. W skali całej gminy jest to niemal 30% wszystkich terenów inwestycyjnych. Podobnie przedstawia się zależność między zagęszczeniem ludności i powierzchnią terenów inwestycyjnych w południowo-wschodniej części gminy, gdzie planowany jest przebieg drogi ekspresowej S7. Dotyczy to miejscowości: Raciborowice, Pielgrzymowice oraz Więclawice Stare. Wysoki odsetek terenów inwestycyjnych odnotowano również w miejscowościach Kozierów (40%) i Górna Wieś (30%) położonych na obrzeżach gminy. W ich przypadku wpływ na poziom gęstości zaludnienia, a co za tym idzie na wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę, miało bezpośrednie sąsiedztwo z gminą Zielonki, która posiada dogodne połączenie drogą wojewódzką z Krakowem (Zmiana studium... 2012).



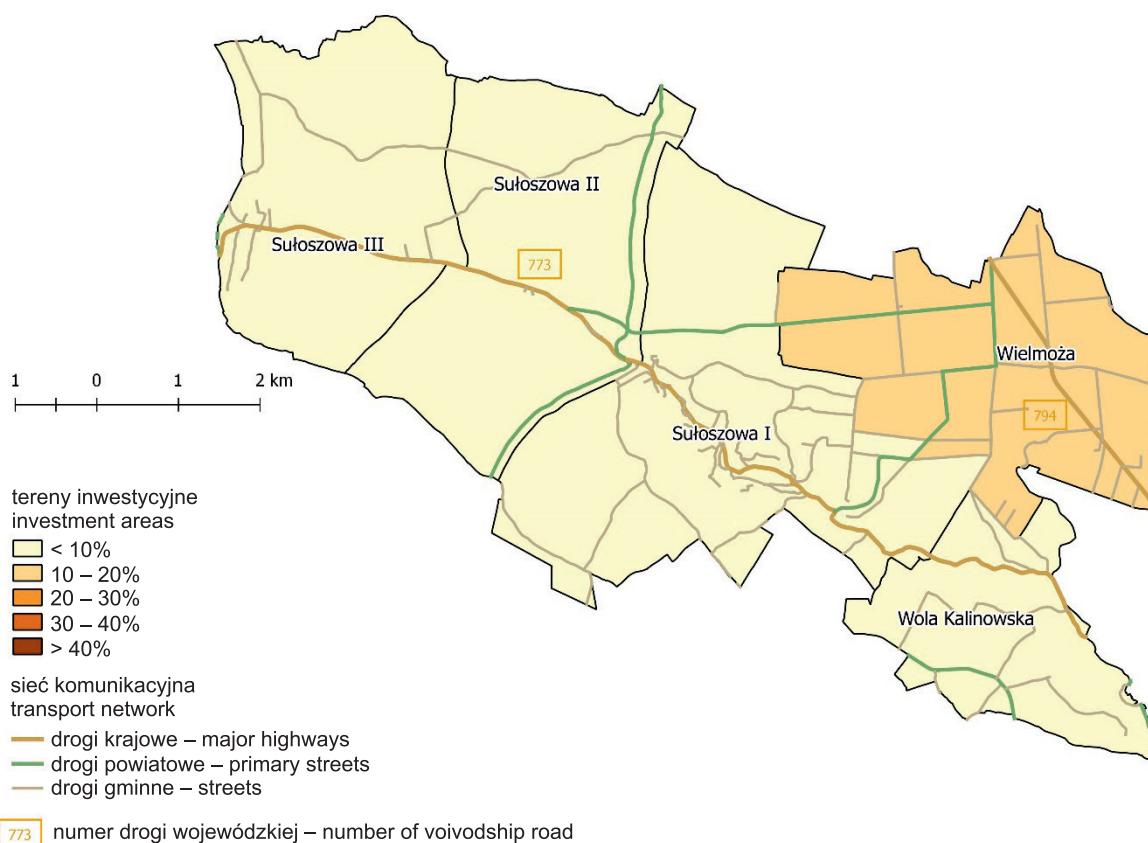
**Rys. 4.** Udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni obrębów gminy Michałowice  
**Fig. 4.** The share of investment areas in the total surface of the village of Michałowice commune  
*Zródło:* opracowanie własne  
*Source:* own study

Gmina Sułoszowa wykazuje zdecydowanie odmienną tendencję. Zaledwie 9% ogólnej powierzchni gminy przeznaczono w planach miejscowych pod inwestycje. W strukturze tej dominują przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod które w MPZP przeznaczono ponad 400 ha. Na tle gminy wyróżnia się jedynie obręb Wielmoża, w którym 17% powierzchni wydzielono pod inwestycje (rys. 5).

Na małą liczbę terenów budowlanych silnie wpływa struktura przestrzenna gminy. Zwarty układ zabudowy, zwłaszcza w miejscowości Sułoszowa, wzdłuż jednej ulicy, uniemożliwia wprowadzenie kolejnych linii zabudowy z zapewnionym dostępem do drogi publicznej. Niekorzystny przestrzenny układ gminy przyczynia się ponadto do występowania niedoborów

w infrastrukturze technicznej, którą należy uznać za ważny czynnik warunkujący lokalizację inwestycji na danym terenie (Salata i in. 2016). W gminie tej 56 ha terenów inwestycyjnych nie ma zapewnionego dostępu do sieci wodociągowej, a 76 ha do sieci gazowej (Swołany i Salata 2013).

Określając zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, uwzględniać należy także intensywność rozwoju działalności budowlanej, którą charakteryzuje m.in. liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania. W gminach sąsiadujących bezpośrednio z Krakowem parametr ten osiąga znacznie większe wartości, niż w gminach niegraniczących z miastem. Michałowice są jedną z gmin powiatu krakowskiego, w której oddawanych jest do użytkowania najwięcej



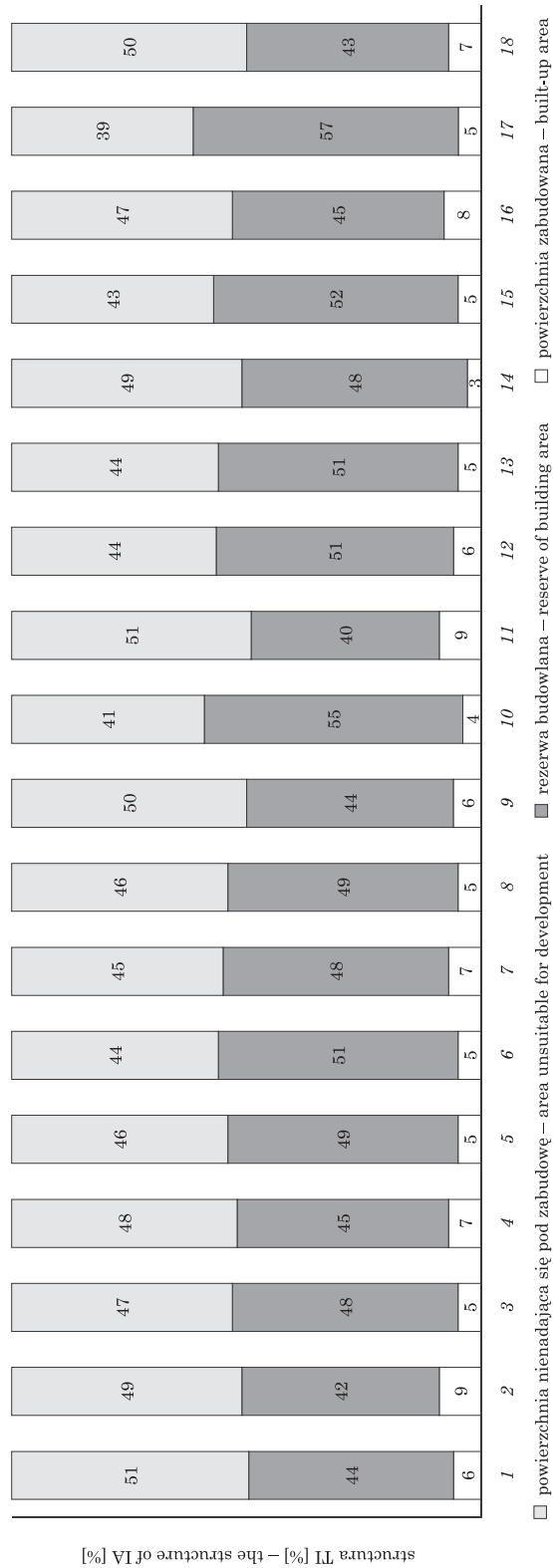
Rys. 5. Udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni obrębów gminy Sułoszowa

Fig. 5. The share of investment in the total surface of the village of Sułoszowa commune

Źródło: opracowanie własne

Source: own study





**Rys. 6.** Struktura terenów inwestycyjnych (IT) w obrębach gminy Michałowice [%]: 1 – Górna Wieś; 2 – Kończyce; 3 – Kozierów; 4 – Książniczki; 5 – Masłomiąca; 6 – Michałowice; 7 – Młodziejowice; 8 – Raciborowice; 9 – Raciborowice; 10 – Sieborowice; 11 – Więclawice Dworskie; 12 – Więclawice Stare; 13 – Wilczkowska; 14 – Wola Więclawska; 15 – Zagórzycze Stare; 16 – Zagórzycze Stare; 17 – Zdzieszawice; 18 – Zerwana

**Fig. 6.** The structure of investment areas (IA) in the locality of Michałowice commune [%]: 1 – Górna Wieś; 2 – Kończyce; 3 – Kozierów; 4 – Książniczki; 5 – Masłomiąca; 6 – Michałowice; 7 – Młodziejowice; 8 – Raciborowice; 9 – Raciborowice; 10 – Sieborowice; 11 – Więclawice Dworskie; 12 – Więclawice Stare; 13 – Wilczkowska; 14 – Wola Więclawska; 15 – Zagórzycze Stare; 16 – Zagórzycze Stare; 17 – Zdzieszawice; 18 – Zerwana

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

nowych mieszkań, natomiast Sułoszowa znajduje się na końcu tego zestawienia (Gorzelań-Plesińska i Różycka 2012).

W analizach sprowadzających się do określenia powierzchni rezerwy budowlanej wskazano, iż gmina Michałowice dysponuje dużymi rezerwami obszarów, które mogą być jeszcze zabudowane. Prawie 50% terenów inwestycyjnych spełnia tutaj kryteria stawiane gruntom przeznaczanym pod zabudowę. We wszystkich obrębach od 3% do 9% powierzchni istniejących terenów inwestycyjnych jest faktycznie zabudowanych. Z kolei od 42% do 57% powierzchni terenów inwestycyjnych jest jeszcze możliwe do zainwestowania (rys. 6).

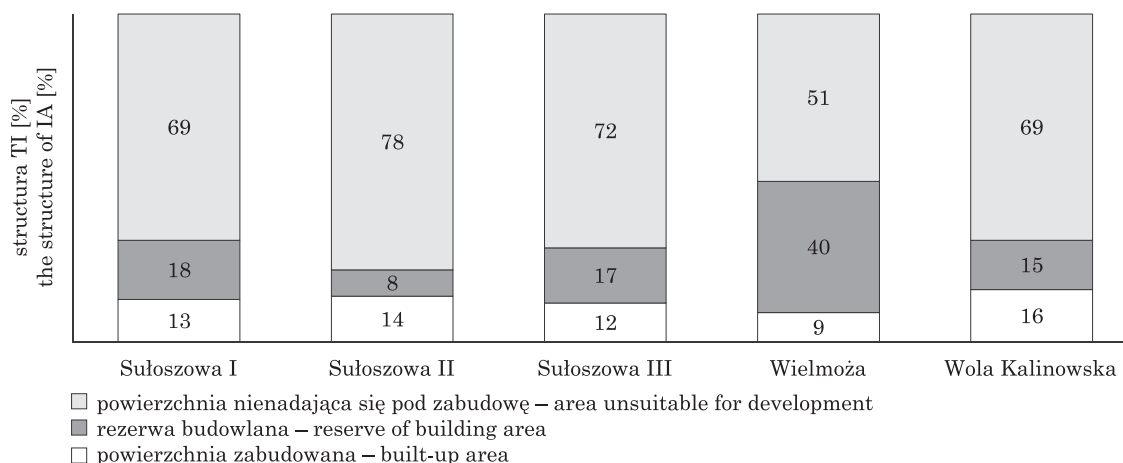
W gminie Sułoszowa nieco więcej gruntów przeznaczonych w planach miejscowych pod inwestycje jest już zabudowanych (9–16% terenów inwestycyjnych). W porównaniu z gminą Michałowice na obszarze tym brak natomiast dużych pokładów terenów rezerwy budowlanej (rys. 7). Należy zwrócić uwagę, iż ponad połowa istniejących terenów inwestycyjnych nie nadaje się pod zabudowę.

Wyjątek stanowi miejscowość Wielmoża, w której 40% terenów inwestycyjnych może być jeszcze zabudowanych. Związane jest to z odmienną strukturą przestrzenną tej miejscowości – rozbudowaną siecią komunikacyjną oraz przewagą działek ewidencyjnych

o korzystnym kształcie (odpowiednia szerokość, brak nadmiernego wydłużenia). Dzięki temu wiele terenów przeznaczonych pod zabudowę spełnia wymogi stawiane przez obowiązujące regulacje prawne dotyczące warunków usytuowania budynku na działce.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Należy stwierdzić, iż bliskość miasta znacząco wpływa na powierzchnię gruntów przeznaczanych w MPZP pod zabudowę. Wpływ ten jednak nie jest bezpośredni. Sąsiedztwo dużych aglomeracji, lepsza komunikacja, przyczyniają się do zagęszczenia ludności, co pociąga za sobą wzmożony ruch budowlany. W efekcie tego władze gminy wydzielają więcej terenów na nowe inwestycje, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Gminy te z uwagi na wzmożony popyt na tereny mieszkaniowe, wywołany ich korzystnym położeniem i aktualnymi preferencjami nabywców (niższe ceny gruntu niż w mieście, moda na mieszkanie pod miastem), dysponują większymi rezerwami budowlanymi. Inna sytuacja występuje w gminach o charakterze typowo rolniczym, takich jak Sułoszowa. Ze względu na znaczną odległość od centrum aglomeracji i głównych szlaków komunikacyjnych zapotrzebowanie na nowe tereny



Rys. 7. Struktura terenów inwestycyjnych (TI) w obrębach gminy Sułoszowa [%]

Fig. 7. The structure of investment areas (IA) in the locality of Sułoszowa commune [%]

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

inwestycyjne jest mniejsze. Powinno mieć to odzwierciedlenie w powierzchni przeznaczanej w MPZP pod nową zabudowę.

Jak wskazuje Szaja (2011), możliwość inwestowania zależy jednak nie tylko od wyznaczenia terenów inwestycyjnych, ale także od zaplecza infrastrukturalnego, w tym również od układu komunikacyjnego. Oba te czynniki w przypadku Sułoszowej istotnie ograniczają możliwości powstania nowej zabudowy. Gmina ta jednak w odróżnieniu od tego, co obecnie funkcjonującemu systemowi planowania przestrzennego zarzuca Izdebski i in. (2007), nie wprowadza za wszelką cenę do MPZP nowych terenów budowlanych, na obszarach nieuzbrojonych i bez poprawnej jakości sieci komunikacyjnej.

Warto zaznaczyć, iż MPZP opracowywane dla obszarów wiejskich są w wielu przypadkach wykorzystywane do określenia zbyt dużych rezerw budowlanych, które nie są konieczne (Salata i in. 2016). Problem ten zauważył także Springer (2013). W szacunkowych badaniach podaje się, że wyznaczone do tej pory tereny mieszkaniowe mogłyby zamieszkać kilkadziesiąt milionów osób. Prognozy nie wskazują jednak na tak drastyczną zmianę tendencji demograficznych. Biorąc pod uwagę aktualne tempo inwestowania, w Polsce dysponujemy rezerwami budowlanymi na kolejne 150–210 lat. Tak niekontrolowana urbanizacja generuje duże koszty stanowiące poważne zagrożenie dla rozwoju kraju (Kowalewski i in. 2013). Podobne stanowisko wyraża Śleszyński (2016), zdaniem którego główną rolę w kształtowaniu „popytu na przestrzeń” odgrywają procesy demograficzne. Dążyć należy więc do zaprzestania uchwalania tych planów miejscowych, które nie uwzględniają rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne oraz realnych możliwości ekonomicznych gminy (Rezolucja lubelska 2012), generując tym samym dodatkowe wydatki publiczne.

Biorąc pod uwagę omówione zjawiska, analizy skupiające się na dokładnej inwentaryzacji istniejących terenów inwestycyjnych, połączone z uwzględnieniem tendencji demograficznych i badaniem ruchu budowlanego, mogą stać się cennym narzędziem wspomagającym organy gmin podczas podejmowania decyzji planistycznych. Pozwoli to uniknąć

zjawiska nadmiernego wydzielania nowych terenów pod inwestycje, co w wielu przypadkach prowadzi do rujnowania rolniczego charakteru obszarów wiejskich i generowania niepotrzebnych kosztów.

## PIŚMIENNICTWO

- Bajwoluk, T. (2008). Kształtowanie przestrzeni w strefie podmiejskiej (Creating the space in the suburban zone). *Czasopismo Techniczne. Architektura* 5-A, 105–113.
- Bański, J. (2008). Wiejskie obszary sukcesu gospodarczego (Economically successful rural areas). *Studia Obszarów Wiejskich*, Warszawa, t. XIV.
- Bielska, A., Turek, A., Maciejewska, A., Bożym, K. (2015). Problematyka ochrony gruntów rolnych w procesie suburbanizacji (The issue of agricultural land protection in the process of suburbanization). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 4/I, 1035–1045.
- Bryniarska, Z., Puławska, S. (2014). Dostępność komunikacyjna strefy podmiejskiej Krakowa (Transport accessibility of suburban zone of Krakow). *TMiR* 12, 4–11.
- De Vos, J., Witlox, F. (2013). Transportation policy as spatial planning tool; reducing urban sprawl by increasing travel costs and clustering infrastructure and public transportation. *Journal of Transport Geography* 33, 117–125.
- Feltynowski, M. (2009). Planowanie przestrzenne a rozwój społeczno-gospodarczy w gminach wiejskich województwa łódzkiego (Spatial planning and social-economic development rural commune of the Łódź voivodeship). *Folia Pomer. Univ. Technol. Stetin. Oeconomica* 268(54), 35–44.
- Gorzelań-Plesińska, J., Różycka, R. (2012). Zmiany społeczne i przeobrażenia gospodarczo-komunalne wsi w regionach metropolitalnych w latach 2000–2010 na przykładzie gminy Michałowice (Social changes and economic transformations of villages situated in metropolitan areas in the years 2000–2010 exemplified by the community of Michałowice). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 3/II, 117–131.
- Heffner, K. (2015). Przestrzeń jako uwarunkowanie rozwoju obszarów wiejskich w Polsce (The spatial conditions required for the development of rural areas in Poland). *WiR* 2(167), 83–103.

- Heldak, M. (2006). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stymulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP Oława Przemysł (Local plan of spatial management as a stimulant of the economic development of a commune based on the example of Ipsm Oława industry). *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 5(1–2), 25–36.
- Heldak, M. (2010). Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast (Building development in suburban areas). *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 9(1), 37–46.
- Izdebski, H., Nelicki, A., Zachariasz, I. (2007). Zagospodarowanie przestrzenne. Polskie prawo na tle standardów demokratycznego państwa prawnego (The spatial planning. Polish law against the background of standards of the democratic state rule). Program „Sprawne państwo”, Ernst & Young, Warszawa, 7.
- Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (National Spatial Management Concept 2030). Uchwała nr 239 Rady Ministrów z 13 grudnia 2011 r., Ministerstwo Rozwoju Regionalnego. *Monitor Polski* z 27 kwietnia 2012 r., poz. 252.
- Kurek, S., Gałka, J., Wójtowicz, M. (2015). Wpływ procesów suburbanizacji na przemiany demograficzne Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (The impact of suburbanization on demographic changes in Cracow Metropolitan Area). *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach* 223, 206–222.
- Kowalewski, A., Mordasiewicz, J., Osiatyński, J., Regulski, J., Stępień, J., Śleszyński, P. (2013). Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce (Report on economic losses and social costs of uncontrolled urbanization in Poland). IGiPZ PAN, Warszawa.
- Kwartnik-Pruc, A., Parzych, P., Bydłowski, J. (2011). Problemy przeznaczenia, na terenach wsi, gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne (Problems of destination of agricultural and forest land for investment purposes in the country areas). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 4, 97–108.
- Lewczuk, J., Ustinovichius, L. (2015). The concept of multi-functional development of cross-border regions: Poland Case. *Procedia Engineering* 122, 65–70.
- Lorens, P. (2005). Gospodarowanie przestrzenią a polityka zrównoważonego rozwoju (Spatial management vs. sustainable urban development policy). *Studia Regionalne i Lokalne* 4(22), 27–34.
- Lukes, M., Kotek, M., Ruzicka, M. (2015). Comparison of transport systems in rural and suburbanized areas with regards to energy consumption and travel speed. *Engineering and rural development – proceedings of the international scientific conference*. Latvia University of Agriculture, ss. 342–347.
- Magiera-Braś, G., Salata, T. (2010). Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości z zastosowaniem GIS na przykładzie gminy Michałowice (GIS real estate management of Michałowice commune). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 6, 49–58.
- Prus, B. (2012). Kierunki zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w Polsce (Trends of agricultural and forest land use changes in Poland). *Acta Sci. Pol., Geodesia et Descriptio Terrarum* 1(2), 27–40.
- Rezolucja Lubelska (2012). IV Kongres Miast Polskich, Lublin, Republica, <http://publica.pl/teksty/rezolucja-lubelska-32160.html>, dostęp: 25.04.2017r.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (The ordinance of the Minister of Infrastructure on technical conditions of buildings and their location). *Dz.U.* 2015 poz. 1422.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (The Ordinance of the Minister of Infrastructure on the required scope of the local spatial development plan). *Dz.U.* 2003 nr 164 poz. 1587.
- Salata T., Cegielska K., Gawroński K. (2016). Application geoprocessing tools for investment background analysis and evaluation at the commune’s level. *Geomatics and Environmental Engineering* 10(1), 85–92.
- Scott, A., J., Carter, C., E., Larkham, P., Reed, M., Morton, N., Waters, R., Adams, D., Collier, D., Crean, C., Curzon, R., Forsters, R., Gibbs, P., Grayson, N., Hardman, M., Hearle, A. H., Jarvis, D., Kennet, M., Leach, K., Middleleton, M., Schiessel, N., Stonyer, B., Coles, R. (2013). Disintegrated development at the rural–urban fringe. Re-connecting spatial planning theory and practice. *Progress in Planning* 83, 1–52.
- Springer, F. (2013). Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni (Tub with colonnade. Reports on the Polish space). Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.
- Staszewska, S. (2012). Przekształcenia urbanistyczne osiedli wiejskich strefy podmiejskiej dużego miasta

- (Urban transformations of rural settlement units of suburban areas). *Barometr Regionalny. Analizy i Prognozy* 4(30), 53–68.
- Swolany, K., Salata, T. (2013). Ocena przydatności warstw tematycznych infrastruktury technicznej dla planowania przestrzennego na poziomie gminy (Assessment of technical infrastructure thematic layer suitability for spatial management at the commune level). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 3(I), 229–241.
- Szaja, M. (2011). Polityka inwestycyjna ważnym instrumentem determinującym konkurencyjność i rozwój gminy (Investment policy as an important instrument determining competitiveness and municipal development). *Studia Ekonomiczne i Regionalne* V(2), 100–107.
- Sztando, A. (2003). Progospodarcza polityka przestrzenna gmin, w: *Gospodarka lokalna w teorii i praktyce (Pro-economic spatial policy of the commune in: Local economy in theory and practise)*. Red. (Ed.) D., Strahl, *Prace Naukowe AE we Wrocławiu* 979, 193–201.
- Śleszyński, P. (2015). Błędy polskiej polityki przestrzennej i krajobrazowej oraz propozycje ich naprawy (The Polish spatial and landscape policy errors and their repair propositions). *Problemy Ekologii Krajobrazu*, t. XL, 27–44.
- Śleszyński, P. (2016). Demograficzne przesłanki kształtowania rozwoju przestrzennego Warszawy, w: *Studium gminy od nowa. Zmiany w prawie od 2016 roku (Demographic premises of spatial development of Warsaw, in: New study of the municipality)*. Red. (Eds.) L., Biegański, P., Sikorska, M., Świetlik. *Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa*, ss. 15–27.
- Uchwała nr XLVI/383/2006 Rady Gminy w Michałowicach z 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru I.
- Uchwała nr XLVI/385/2006 Rady Gminy Michałowice z 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru III.
- Uchwała nr XXVII/187/2009 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru IV – Dolina Dłubni zmieniająca uchwałę nr XLV/383/2006 Rady Gminy w Michałowicach z 31 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru I i Uchwały nr XLVI/385/2006 Rady Gminy w Michałowicach z 31 maja 2006 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru III.
- Uchwała nr XVIII/100/2016 Rady Gminy Michałowice z 29 lutego 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gminy Michałowice Zachód.
- Uchwała nr XVIII/101/2016 Rady Gminy Michałowice z 29 lutego 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gminy Michałowice Północ.
- Uchwała nr XVIII/102/2016 Rady Gminy Michałowice z 29 lutego 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gminy Michałowice Południe.
- Uchwała nr XXVIII/192/05 Rady Gminy Sułoszowa z 7 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa III.
- Uchwała nr XXVIII/193/05 Rady Gminy Sułoszowa z 7 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa II.
- Uchwała nr XXXI/210/05 Rady Gminy Sułoszowa z 7 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wielmoża.
- Uchwała nr VII/39/07 Rady Gminy Sułoszowa z 15 maja 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa III.
- Uchwała nr VII/40/07 Rady Gminy Sułoszowa z 15 maja 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa II.
- Uchwała nr IX/48/07 Rady Gminy Sułoszowa z 29 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa I.
- Uchwała nr XIII/72/07 Rady Gminy Sułoszowa z 7 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wola Kalinowska.
- Uchwała nr XXXIII/216/2009 Rady Gminy Sułoszowa z 6 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wielmoża w części dotyczącej terenów położonych w otulinie Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego.

- Uchwała nr XXXIII/217/2009 Rady Gminy Sułoszowa z 6 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wielmoża w części dotyczącej działek nr 108/2 i 108/3.
- Unia Metropolii Polskich (2010). Przesłanki i tezy do projektu memoriału Unii Metropolii Polskich w sprawie stopniowej naprawy prawodawstwa przestrzennego (Prerequisites and theses for the draft memorandum of the Union of Polish Metropolises on the gradual recovery of spatial legislation).
- Ustawa o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. Dz.U. 2016 poz. 1440.
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. Dz.U. 2015 poz. 909 z późn. zm..
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zm.
- Urząd Statystyczny w Krakowie (2016). *Krakowski Obszar Metropolitalny w latach 2011–2015*. (Krakow Metropolitan Area in 2011–2015) Kraków.
- Warczevska, B., Przybyła, K. (2012). Implikacje wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Wrocławia (The implications of the multifunctional rural development in Wrocław suburban zone). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 2(III), 89–100.
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice (2012). (Change of the study of conditions and directions of spatial development of Michałowice Commune). ss. 65–66.
- Żróbek-Różańska A., Zadworny D. (2016). Can urban sprawl lead to urban people governing rural areas? Evidence from the Dywity Commune, Poland, *Cities* 59, 57–65.

## THE INFLUENCE OF URBAN CENTERS ON THE DEVELOPMENT OF INVESTMENT AREAS

### ABSTRACT

Suburban municipalities are heavily influenced by the nearby agglomeration. This is particularly evident in their spatial policy. This analysis aimed to identify the influence of the distance from the city on the surface of areas designated in the local spatial development plans for investment. The study focused on the calculation of the surface of existing development areas and building reserve areas. For this purpose geospatial data and GIS tools were used. Interpretation of the results led to the conclusion that the proximity of the city significantly affect the size of investment areas. The farther from the urban center, the lower demand for building land. Therefore, smaller areas are designated in local plans for development.

**Key words:** investment areas, local spatial development plan, suburbanization.