

**Prace studialne**

Research studies



# **Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT – raport końcowy z pracy badawczej**

Development and implementation of methodology of in-depth research on construction activity in gminas and functional areas covered by ITI – final report of the research work

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland

Warszawa Warsaw 2018



Unia Europejska  
Fundusz Spójności



## Opracowanie merytoryczne

Content-related works

Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS

Centre for Statistical Research and Education of Statistics Poland

## Zespół autorski

Editorial team

dr Urszula Bronisz, Ewa Dworakowska, dr Andrzej Jakubowski, Małgorzata Kowalska, Piotr Koszewski, Zofia Kurlej,  
dr Krzysztof Markowski, Agnieszka Nocko, dr Marek Pieniążek, Monika Tosik, Izabella Włosińska, Maciej Żelechowski  
i inni

and others

ISSN .....-.....-.....

ISBN .....-.....-.....

## Raport dostępny na stronie

Report available on website

[www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

## Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła

When publishing Statistics Poland data please indicate the source



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



Druk raportu współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020  
Report printing is co-financed from EU funds with in Operational Programme Technical Assistance 2014-2020.

## PRZEDMOWA

Dostępność danych statystycznych dotyczących ruchu budowlanego na możliwie najniższym poziomie terytorialnym odgrywa istotną rolę w realizacji polityki spójności w latach 2014–2020. Informacje te warunkują możliwość efektywnego monitorowania rozwoju układów osadniczych oraz dostosowania do tego rozwoju polityki energetycznej i transportowej. Ułatwiają one także prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej i właściwej polityki mieszkaniowej. Szczególnie ważne jest dysponowanie danymi o rozmieszczeniu na terenie gmin planowanej zabudowy mieszkaniowej, wraz z informacją o tym, czy jej lokalizację określono w oparciu o plany miejscowe (MPZP), czy decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Zapotrzebowanie na takie dane zgłaszało m.in. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju – w toku prac zespołu realizującego postanowienia listu intencyjnego o współpracy pomiędzy Ministrem Rozwoju Regionalnego a Prezesem GUS. Obok konieczności zwiększenia szczegółowości terytorialnej, istotną kwestią jest zapewnienie dostępności danych o ruchu budowlanym dla obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT), wprowadzonymi przez Komisję Europejską w perspektywie finansowej 2014–2020, jako nowe narzędzie polityki spójności wspierające osiągnięcie celów Strategii Europa 2020. W dokumencie kluczowym dla programowania wykorzystania funduszy europejskich do realizacji celów rozwojowych kraju, jakim jest zawarta między Polską a Komisją Europejską Umowa Partnerstwa – miasta wojewódzkie i ich obszary funkcjonalne zaliczono do obszarów strategicznej interwencji państwa, a Zintegrowane Inwestycje Terytorialne uznano za najistotniejsze narzędzie dedykowane rozwojowi tych obszarów w latach 2014–2020.

W odpowiedzi na wskazane potrzeby informacyjne, zespół ekspertów Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS podjął pracę badawczą „Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT”. Badania przeprowadzono w ramach projektu „Wsparcie systemu monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020 oraz programowania i monitorowania polityki spójności po 2020”, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020. Niniejsza publikacja stanowi raport końcowy z tej pracy badawczej.

Część analityczna opracowania koncentruje się głównie na wynikach badania pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy z projektem budowlanym budynków mieszkalnych, według podstaw lokalizacji (MPZP lub WZ) w roku 2016 oraz studium rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na obszarach ZIT w latach 2012–2016. Badanie pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy prowadzono ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin, a dla wybranych obszarów – współrzędnych (XY) budynków mieszkalnych. Studium rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego na obszarach ZIT było oparte o kilkadziesiąt opracowanych przez zespół wskaźników i obejmowało analizę uwarunkowań rozwoju tego budownictwa oraz ocenę jego efektów rzeczowych. Uzupełnieniem analiz są załączone do publikacji mapy rozmieszczenia budynków na planach gmin podzielonych kilometrową siatką kwadratów oraz tablice (elektroniczne) zawierające naliczone wartości wskaźników. Mają one stanowić dla odbiorców materiał źródłowy do własnych badań. Najważniejszą częścią publikacji jest, jednak, opis opracowanej przez zespół autorski i pilotażowo wdrożonej metodologii badawczej. Wypracowana metodyka pozyskiwania danych, obliczania wskaźników i sporządzania map może w przyszłości stanowić narzędzie regularnego pomiaru ruchu budowlanego w gminach i na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT.

Badania prezentowane w raporcie mają charakter eksperymentalny i rozwojowy. W związku z tym bardzo cenne będą dla autorów wszelkie Państwa uwagi dotyczące metodologii i wyników tych badań.

Dyrektor CBiES GUS

/-/

Rafał Trzeciński

Kierownik Projektu

/-/

Dominika Rogalińska

## PREFACE

*The availability of statistical data on construction activity at the lowest possible territorial level is important for the implementation of cohesion policy in 2014-2020. Such information determines the possibility of effective monitoring the development of settlement layout and appropriate adjustments of energy and transport policies. It also facilitates the implementation of rational spatial management and proper housing policy. It is particularly important to have access to data on the planned location of residential buildings intended to be built in specific gminas, along with information on whether the location is based on local spatial development plans (LSDP) or on individual decisions on land development conditions (WZ). Demand for such data was reported by the Ministry of Infrastructure and Development - during the work of the team implementing the provisions of the letter of intent on cooperation between the Minister of Regional Development and the President of Statistics Poland. Apart from the need to increase territorial accuracy, it is important to ensure the availability of data on construction activity for functional areas covered by Integrated Territorial Investments (ITI), introduced by the European Commission in the 2014-2020 financial perspective, as a new tool for cohesion policy - supporting the achievement of the Europe 2020 strategy targets. According to the provisions of the document of key importance for programming the use of European funds in achieving the country's development goals, which is the Partnership Agreement between Poland and the European Commission - voivodship cities and their functional areas are counted to the areas of strategic intervention of the state, and the Integrated Territorial Investments are considered the basic tool stimulating the development of these areas in 2014-2020.*

*Responding to the above-mentioned information needs, the team of experts from the Centre for Statistical Research and Education of Statistics Poland (CBiES) undertook the research work titled "Development and implementation of methodology of in-depth research on construction activity in gminas and functional areas covered by ITI". The study was carried out under the project "Support for the monitoring system of cohesion policy in the financial perspective 2014-2020, programming and monitoring the cohesion policy after 2020", co-financed by the European Union from funds of the operational programme "Technical Assistance 2014-2020". This publication is at the same time the final report of the mentioned research work.*

*The analytical part of this publication is focused mainly on the results of the survey on building permits and registrations with a construction project for the construction of new residential buildings in 2016, according to the location basis (LSDP or WZ) as well as - the study of development of housing and service construction in the ITI areas in 2012-2016. The survey on building permits and registrations was carried out at the territorial level of gminas, and for selected areas - geographic coordinates (XY) of residential buildings. The study of development of housing and service construction in the ITI areas was based on several dozen indicators developed by the team; it included the analysis of determinants of development of construction as well as the assessment of material effects of construction activity. The study is enriched with annexes containing cartograms showing the location of buildings on maps of gminas covered by a kilometre grid of squares as well as the statistical tables (electronic) presenting values of indicators. They can become a source of research material for the readers' own studies. The most important part of the publication is, however, the description of the research methodology, developed and implemented for the first time by the team of authors. The methodology of obtaining data, calculating indicators and compiling maps may become in the future a tool for regular measurement of construction activity in gminas and functional areas covered by ITI.*

*The research presented in this report are of experimental and developmental character. Therefore, all your remarks regarding the methodology and results of these research will be very valuable to the authors.*

Head of CBiES

/-/

Rafał Trzciński

Project Coordinator

/-/

Dominika Rogalińska

# SPIS TREŚCI

## CONTENTS

PRZEDMOWA .....	3
<i>PREFACE .....</i>	<i>4</i>
OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH I WAŻNIEJSZE SKRÓTY .....	10
<i>SYMBOLS AND MAIN ABBREVIATIONS.....</i>	<i>10</i>
WSTĘP .....	12
<i>INTRODUCTION.....</i>	<i>19</i>
SYNTEZA .....	25
<i>EXECUTIVE SUMMARY.....</i>	<i>37</i>
CZĘŚĆ ANALITYCZNA .....	49
<i>ANALYTICAL PART .....</i>	<i>49</i>
Rozdział 1. Prawne podstawy lokalizacji nowych budynków mieszkalnych na poziomie gmin .....	49
<i>Chapter 1. Legal bases for location of new residential buildings at gminas' level.....</i>	<i>49</i>
1.1. Liczba pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym oraz liczba objętych nimi budynków .....	49
1.1. <i>Number of building permits and registrations with a construction project and number of buildings covered by them.....</i>	<i>49</i>
1.2. Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budynków lokowanych zgodnie z MPZP .....	55
1.2. <i>Building permits and registrations with a construction project for buildings located in accordance with LSDP.....</i>	<i>55</i>
1.3. Liczba planowanych budynków a udział budynków lokowanych zgodnie z MPZP – analiza wielowymiarowa .....	60
1.3. <i>Number of planned buildings and share of buildings located in accordance with LSDP - multivariate analysis.....</i>	<i>60</i>
1.4. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych według prawnych podstaw lokalizacji .....	63
1.4. <i>Distribution of planned for construction residential buildings by the legal bases for their location.....</i>	<i>63</i>
1.4.1. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w powiecie biłgorajskim .....	63
1.4.1. <i>Distribution of planned for construction residential buildings in Biłgorajski Powiat.....</i>	<i>63</i>
1.4.2. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Gdańsku .....	66
1.4.2. <i>Distribution of planned for construction residential buildings in Gdańsk.....</i>	<i>66</i>
1.4.3. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Lublinie .....	68
1.4.3. <i>Distribution of planned for construction residential buildings in Lublin.....</i>	<i>68</i>
1.4.4. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Poznaniu .....	70
1.4.4. <i>Distribution of planned for construction residential buildings in Poznań.....</i>	<i>70</i>
1.4.5. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych we Wrocławiu .....	71
1.4.5. <i>Distribution of planned for construction residential buildings in Wrocław.....</i>	<i>71</i>
1.4.6. Podsumowanie analizy przestrzennej wyników badania planowanych budynków mieszkalnych .....	73
1.4.6. <i>Summary of the spatial analysis of the results of survey on planned for construction residential buildings.....</i>	<i>73</i>

Rozdział 2. Ruch budowlany na obszarach objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi .....	77
<i>Chapter 2. Construction activity in areas covered by Integrated Territorial Investments .....</i>	<i>77</i>
2.1. ZIT jako instrument rozwoju terytorialnego w Unii Europejskiej .....	77
2.1. <i>ITI as an instrument of territorial development in the European Union .....</i>	<i>77</i>
2.2. Koncepcja funkcjonowania ZIT w Polsce .....	78
2.2. <i>The concept of functioning ITI in Poland.....</i>	<i>78</i>
2.3. Uwarunkowania rozwoju budownictwa na obszarach realizacji ZIT .....	82
2.3. <i>Conditions of development of construction in areas of ITI implementation .....</i>	<i>82</i>
2.3.1. Uwarunkowania demograficzne .....	82
2.3.1. <i>Demographic conditions.....</i>	<i>82</i>
2.3.2. Uwarunkowania przestrzenne i infrastrukturalne .....	88
2.3.2. <i>Spatial and infrastructural conditions .....</i>	<i>88</i>
2.3.3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze .....	100
2.3.3. <i>Socio-economic conditions.....</i>	<i>100</i>
2.4. Efekty rzeczowe budownictwa na obszarach realizacji ZIT .....	109
2.4. <i>Material effects of construction in areas of ITI implementation.....</i>	<i>109</i>
2.4.1. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego – ilości bezwzględne.....	109
2.4.1. <i>Material effects of housing construction - absolute quantities.....</i>	<i>109</i>
2.4.2. Natężenie budownictwa mieszkaniowego .....	117
2.4.2. <i>Intensity of housing construction .....</i>	<i>117</i>
2.4.3. Cechy mieszkań oddanych do użytkowania.....	126
2.4.3. <i>Characteristics of dwellings completed.....</i>	<i>126</i>
2.4.4. Efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych .....	141
2.4.4. <i>Material effects of non-residential buildings construction, including service buildings .....</i>	<i>141</i>
2.4.5. Natężenie budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych .....	152
2.4.5. <i>Intensity of construction of non-residential buildings, including service buildings .....</i>	<i>152</i>
2.4.6. Efekty rzeczowe budownictwa budynków usługowych a efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego .....	163
2.4.6. <i>Material effects of service buildings construction in relation to material effects of housing construction.....</i>	<i>163</i>
2.5. Wielowymiarowa analiza porównawcza rozwoju budownictwa na obszarach ZIT w latach 2012–2016 .....	168
2.5. <i>Multivariate comparative analysis of development of construction in the ITI areas in 2012-2016.....</i>	<i>168</i>
2.5.1. Przebieg analizy .....	168
2.5.1. <i>Course of analysis.....</i>	<i>168</i>
2.5.2. Wnioski z analizy.....	173
2.5.2. <i>Conclusions from analysis .....</i>	<i>173</i>
METODOLOGIA BADAŃ .....	178
<i>METHODOLOGY OF STUDIES .....</i>	<i>178</i>
Rozdział 3. Badanie pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych na poziomie gmin .....	178
<i>Chapter 3. Survey on building permits and registrations for construction of residential buildings at gminas' level .....</i>	<i>178</i>

3.1. Opracowanie metodologii badania w oparciu o analizę źródeł danych .....	178
3.1. <i>Work out of research methodology based on analysis of data sources</i> .....	178
3.1.1. Rozpoznanie i ocena źródeł administracyjnych .....	178
3.1.1. <i>Identification and evaluation of administrative sources</i> .....	178
3.1.2. Określenie szczegółowego zakresu, metody i techniki badania.....	181
3.1.2. <i>Determination of specific scope, methods and techniques for surveying</i> .....	181
3.2. Opracowanie narzędzia badawczego .....	183
3.2. <i>Work out of survey questionnaire</i> .....	183
3.3. Proces pozyskania i opracowania danych .....	184
3.3. <i>Process of obtaining and developing data</i> .....	184
3.4. Opracowanie i naliczenie tablic wynikowych .....	187
3.4. <i>Development and calculation of result tables</i> .....	187
3.5. Ocena jakości badania.....	189
3.5. <i>Evaluation of survey's quality</i> .....	189
3.5.1. Przydatność danych .....	189
3.5.1. <i>Data usefulness</i> .....	189
3.5.2. Dokładność danych .....	190
3.5.2. <i>Accuracy of data</i> .....	190
3.5.3. Terminowość i punktualność .....	190
3.5.3. <i>Timeliness and punctuality</i> .....	190
3.5.4. Dostępność i przejrzystość danych .....	191
3.5.4. <i>Availability and transparency of data</i> .....	191
3.5.5. Porównywalność i spójność danych .....	191
3.5.5. <i>Comparability and consistency of data</i> .....	191
3.6. Możliwość stosowania wypracowanej metodologii w badaniach cyklicznych .....	191
3.6. <i>Possibility of application the developed methodology in cyclic research</i> .....	191
Rozdział 4. Opracowanie map ukazujących planowane budynki mieszkalne według prawnych podstaw ich lokalizacji .....	192
<i>Chapter 4. Preparation of maps showing residential buildings planned to be built by legal basis of their location</i> .....	192
4.1. Proces pozyskania i opracowania danych .....	192
4.1. <i>Process of obtaining and developing data</i> .....	192
4.2. Sporządzenie map .....	194
4.2. <i>Preparing maps</i> .....	194
4.3. Ocena jakości.....	196
4.3. <i>Quality evaluation</i> .....	196
4.4. Możliwość zastosowania wypracowanej metodologii w badaniach cyklicznych.....	198
4.4. <i>Possibility of application the developed methodology in cyclic research</i> .....	198

Rozdział 5. Metodologia pogłębionych badań ruchu budowlanego na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT .....	199
<i>Chapter 5. Methodology of in-depth studies of construction activity in functional areas covered by ITI.....</i>	<i>199</i>
5.1. Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa mieszkaniowego .....	199
<i>5.1. Indicators describing development of housing construction .....</i>	<i>199</i>
5.2. Wskaźniki dotyczące budownictwa budynków niemieszkalnych, zwłaszcza budynków usługowych .....	209
<i>5.2. Indicators regarding construction of non-residential buildings, especially service buildings.....</i>	<i>209</i>
5.3. Wskaźniki kontekstowe.....	219
<i>5.3. Contextual indicators.....</i>	<i>219</i>
5.4. Metodologia wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa na obszarach ZIT .....	226
<i>5.4. Methodology of the multivariate comparative analysis of development of construction in the ITI areas .....</i>	<i>226</i>
5.4. Metodologia opracowania map efektów rzeczowych budownictwa na obszarach ZIT .....	227
<i>5.4. Methodology for the development of maps of material effects of construction in the ITI areas .....</i>	<i>227</i>
BIBLIOGRAFIA.....	229
<i>BIBLIOGRAPHY.....</i>	<i>229</i>
ZAŁĄCZNIKI .....	230
<i>APPENDIXES .....</i>	<i>230</i>
Załącznik 1. Formularz sprawozdawczy B-MPZP .....	231
<i>Appendix 1. Questionnaire B-MPZP .....</i>	<i>231</i>
Załącznik 2. Założenia kontroli logiczno-rachunkowej formularza B-MPZP .....	233
<i>Appendix 2. Logical and calculation control rules for B-MPZP electronic form.....</i>	<i>233</i>
Załącznik 3. Opis systemu B-MPZP .....	235
<i>Appendix 3. Description of B-MPZP computer system .....</i>	<i>235</i>
Załącznik 4. Wzór pisma informującego o badaniu na formularzu B-MPZP .....	238
<i>Appendix 4. Model letter informing about B-MPZP survey.....</i>	<i>238</i>
Załącznik 5. Powiadomienie o udostępnieniu formularza B-MPZP w Portalu Sprawozdawczym .....	240
<i>Appendix 5. Notification about availability of B-MPZP electronic form in Reporting Portal.....</i>	<i>240</i>
Załącznik 6. Przypomnienie o wypełnieniu formularza B-MPZP w Portalu Sprawozdawczym .....	241
<i>Appendix 6. Reminder to fill out B-MPZP electronic form in Reporting Portal.....</i>	<i>241</i>
Załącznik 7. Monit w sprawie formularza B-MPZP .....	242
<i>Appendix 7. A prompt regarding B-MPZP electronic form .....</i>	<i>242</i>
Załącznik 8. Makiety tablic wynikowych z badania na formularzu B-MPZP .....	243
<i>Appendix 8. Model of result tables of B-MPZP survey.....</i>	<i>243</i>
Załącznik 9. Tablice wynikowe z badania na formularzu B-MPZP .....	247
<i>Appendix 9. Result tables of B-MPZP survey.....</i>	<i>247</i>
Załącznik 10. Mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne .....	248
<i>Appendix 10. Maps showing planned for construction residential buildings.....</i>	<i>248</i>
Załącznik 11. Wzór opisu metodologicznego wskaźnika .....	250
<i>Appendix 11. Model of methodological description of an indicator.....</i>	<i>250</i>



---

Załącznik 12. Opisy metodologiczne wskaźników .....	252
<i>Appendix 12. Methodological descriptions of indicators .....</i>	<i>252</i>
Załącznik 13. Tablice wynikowe – ruch budowlany na obszarach ZIT .....	252
<i>Appendix 13. Result tables - construction activity in ITI areas .....</i>	<i>252</i>
Załącznik 14. Mapy efektów rzeczowych budownictwa na obszarach ZIT .....	256
<i>Appendix 14. Maps of material effects of construction in ITI areas .....</i>	<i>256</i>

# OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH I WAŻNIEJSZE SKRÓTY

## SYMBOLS AND MAIN ABBREVIATIONS

### OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH

#### SYMBOLS

SYMBOL Symbol	Znaczenie Meaning
Kreska (-)	zjawisko nie wystąpiło magnitude zero
Kropka (.)	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych data not available or not reliable
Zero (0,0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 magnitude not zero, but less than 0.05 of a unit
Znak: x	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe not applicable
„W tym” “Of which”	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy indicates that not all elements of the sum are given

### OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

#### ABBREVIATIONS

Skrót Abbreviation	Znaczenie Meaning
ArcGIS	Pakiet programów przeznaczony do pracy na danych GIS stworzony przez firmę ESRI (Environmental Systems Research Institute) Package of computer programs designed to work on GIS data created by ESRI company (Environmental Systems Research Institute)
BDL	Bank Danych Lokalnych Local Data Bank
BIP	Biuletyn Informacji Publicznej Public Information Bulletin
B-MPZP	Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych w 2016 roku Questionnaire on building permits and registrations with a construction project granted for new residential buildings in 2016
CC	Europejska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych Classification of Types of Construction
CDR	Format grafiki wektorowej stworzony przez firmę Corel Corporation – domyślny format zapisu plików w programie CorelDraw Vector graphics format created by Corel Corporation - default file format in CorelDraw computer program
EFGS	Europejskie Forum Geografii i Statystyki European Forum for Geography and Statistics
Eurostat	Europejski Urząd Statystyczny European Statistical Office
GIS	System informacji geograficznej Geographic Information System
GUGiK	Główny Urząd Geodezji i Kartografii The Head Office of Geodesy and Cartography

Skrót Abbreviation	Znaczenie Meaning
GUNB	Główny Urząd Nadzoru Budowlanego The General Office of Building Control
GUS	Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland
KE	Komisja Europejska The European Commission
kpa	Kodeks postępowania administracyjnego Code of Administrative Procedure
KPZK	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju The Concept of the National Spatial Planning (CNSP)
KSRR	Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego The National Strategy for Regional Development
LPIS	System Identyfikacji Działek Rolnych Land Parcel Identification System
MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Local spatial development plan (LSDP)
NUTS	Nomenklatura Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych Nomenclature of Territorial Units for Statistics
ONZ	Organizacja Narodów Zjednoczonych United Nations Organization (UN)
PKOB	Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych Polish Classification of Types of Constructions
PNG	Nieobciążony patentami rastrowy format plików graficznych oraz system bezstratnej kompresji danych graficznych (ang. Portable Network Graphics) Non-patent-based raster image file format and lossless graphical data compression (Portable Network Graphics)
PO PT	Program Operacyjny Pomoc Techniczna Operational Programme 'Technical Assistance'
PRG	Państwowy Rejestr Granic i Powierzchni Jednostek Podziałów Terytorialnych Kraju The State Register of Borders and Areas of Territorial Divisions of the Country
PRNG	Państwowy Rejestr Nazw Geograficznych The State Register of Geographical Names
PUWG	Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych The State Geodetic Coordinate System
RWD	Elektroniczny rejestr wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę Electronic Register of Applications and Decisions on Building Permits
RWDZ	Rejestr Wniosków Decyzji i Zgłoszeń Register of Applications, Decisions and Reports
TERYT	Krajowy Rejestr Urzędowy Podziału Terytorialnego Kraju National Official Register of the Territorial Division of the Country
UP	Umowa Partnerstwa The Partnership Agreement
WZ	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Decision on land development conditions
ZIT	Zintegrowane Inwestycje Terytorialne Integrated Territorial Investments

## WSTĘP

Przedmiotem pracy badawczej „Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT” było opracowanie metodologii, a następnie – przeprowadzenie, pogłębionych badań ruchu budowlanego, z uwzględnieniem prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych, na poziomie gmin oraz analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT).

Zakres tematyczny pracy koncentrował się na dwóch kluczowych obszarach. Pierwszy obszar tematyczny – obejmował badanie pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) budynków mieszkalnych, w przekroju prawnych podstaw ich lokalizacji (tj. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – MPZP lub w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy – WZ), które umożliwiło pozyskanie przedmiotowych danych ze szczegółowością do poziomu gmin. Na podstawie wyników badania zostały naliczone wskaźniki udziału pozwoleń (zgłoszeń) oraz budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (dokonano zgłoszenia) na podstawie MPZP i w oparciu o decyzje WZ. Dla wytypowanych terytoriów opracowano mapy ukazujące na planie gmin przewidziane do realizacji (w związku z wydanymi pozwoleniami lub dokonanymi zgłoszeniami) nowe budynki mieszkalne, w przekroju prawnych podstaw ich lokalizacji. Drugi obszar tematyczny – dotyczył analizy ruchu budowlanego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT). Obejmował on opracowanie, naliczenie ze szczegółowością do poziomu gmin oraz analizę wskaźników ukazujących różne aspekty rozwoju budownictwa, w szczególności mieszkaniowego i usługowego. Opracowano i naliczono także wskaźnik syntetyczny, który służył ogólnej ocenie rozwoju budownictwa na danym obszarze, opracowane zostały również mapy przedstawiające efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w powiązaniu z informacją geoprzestrzenną.

Zrealizowana praca badawcza jest ściśle powiązana z polityką spójności Unii Europejskiej, zwłaszcza z jej aspektem terytorialnym. Efekty pracy przyczynią się do osiągnięcia celu głównego Pomocy Technicznej, określonego w Umowie Partnerstwa (UP) zawartej w maju 2014 r. pomiędzy Komisją Europejską (KE) a Polską, zdefiniowanego jako „zapewnienie sprawnego systemu realizacji polityki spójności w latach 2014–2020”. Jednym z rekomendowanych przez KE kierunków działania Pomocy Technicznej w Polsce w okresie programowania 2014–2020 jest „współpraca z Głównym Urzędem Statystycznym, w celu szybszego pozyskiwania lepszych danych umożliwiających zarządzanie zorientowane na wyniki”<sup>1</sup>. Ta rekomendacja została zaimplementowana do Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020 (PO PT), w którym zaplanowano kontynuację wsparcia dla działań realizowanych przez GUS w zakresie rozwoju statystyki publicznej oraz wzmocnienie jej roli w procesie monitorowania działań i efektów perspektywy 2014–2020.

### Powody, cel i zakładane efekty pracy badawczej

Dostępność szczegółowych danych statystycznych dotyczących ruchu budowlanego na możliwie najniższym poziomie terytorialnym odgrywa bardzo istotną rolę w procesie monitorowania rozwoju układów osadniczych oraz adekwatnym do (związanych z tym rozwojem) potrzeb prowadzenia polityki przestrzennej, transportowej, energetycznej itp. Bez posiadania i właściwej interpretacji takich danych trudno racjonalnie gospodarować gruntami oraz przeciwdziałać niekorzystnym procesom, takim jak np. chaotyczna urbanizacja. Niezwykle istotne jest też powiązanie informacji o przyszłym rozwoju budownictwa mieszkaniowego z wiedzą na temat prawnych podstaw lokalizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych (tj. czy będą one realizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też w oparciu o indywidualnie wydawane decyzje o warunkach zabudowy). Taki zabieg jest warunkiem koniecznym właściwego pomiaru natężenia ruchu budowlanego na terenach objętych planami miejscowymi oraz poza nimi, pozwalającego na ocenę, w jakim stopniu zabudowa mieszkaniowa będzie lokowana na podstawie MPZP (co może sugerować jej planowy i „uporządkowany”

<sup>1</sup> Position Paper – Stanowisko KE w sprawie Umowy partnerstwa oraz programów operacyjnych w Polsce na lata 2014–2020.

rozwój), a w jakim – w oparciu o decyzje WZ (co może świadczyć o spontanicznym i nieplanowanym rozprzestrzenianiu się tej zabudowy).

Pozyskanie informacji o pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach budowy nowych budynków mieszkalnych na poziomie gmin, z uwzględnieniem tego, czy i w jakim stopniu objęte pozwoleniami lub zgłoszeniami budynki są lokalizowane w oparciu o plany miejscowe, było głównym celem pierwszego etapu pracy badawczej „Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT”. Prace związane z badaniem pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych kontynuowano w ramach drugiego etapu tej pracy. Wówczas dla wytypowanych terytoriów opracowane zostały mapy ukazujące przewidywane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną.

Zgodnie z przyjętymi przez zespół badawczy założeniami, działania zrealizowane w ramach dwóch pierwszych etapów pracy miały dostarczyć odbiorcom z sektora administracji rządowej (zwłaszcza resortom odpowiadającym za programowanie i monitorowanie rozwoju, politykę przestrzenną, inwestycje oraz budownictwo, w tym budownictwo mieszkaniowe) narzędzi przydatnych w prowadzeniu polityki rozwoju, w tym polityki spójności oraz realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, polityki mieszkaniowej i nadzoru budowlanego. Jednocześnie efekty realizacji pracy potencjalnie ułatwią odpowiedzialnym resortom efektywne monitorowanie dokumentów strategicznych oraz programów regionalnych i lokalnych. Przede wszystkim jednak efekty badań powinny okazać się przydatne dla organów poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego, odpowiedzialnych za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na swoim terenie. Zakłada się również, że uzyskane i zaprezentowane w postaci map wyniki, a przede wszystkim metodyka ich opracowania, okażą się użyteczne w analizach prowadzonych przez przedstawicieli środowiska naukowego oraz w pracach planistycznych.

Obok potrzeby zwiększenia szczegółowości terytorialnej, powodem podjęcia charakteryzowanej pracy badawczej była konieczność zapewnienia dostępności danych dotyczących ruchu budowlanego dla obszarów funkcjonalnych (a nie tylko administracyjnych), w szczególności – obszarów funkcjonalnych objętych ZIT. Było to szczególnie istotne, gdyż w Umowie Partnerstwa miasta wojewódzkie i ich obszary funkcjonalne zaliczono do obszarów strategicznej interwencji państwa, a ZIT uznano za najistotniejsze narzędzie dedykowane rozwojowi tych obszarów w latach 2014–2020. Ponadto potrzeba delimitacji i monitorowania obszarów funkcjonalnych wynikała wprost z zapisów Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK), w związku z potrzebą przechodzenia polityk publicznych od podejścia sektorowego do zintegrowanego podejścia terytorialnego.

Opracowana w ramach drugiego obszaru tematycznego (tj. rozwoju budownictwa na obszarach ZIT) niniejszej pracy metodyka pozyskiwania danych i obliczania wskaźników dotyczących ruchu budowlanego może być wykorzystana do regularnego pomiaru tempa i kierunków zmian rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz niemieszkalnego, zwłaszcza usługowego, na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT, na tle uwarunkowań przestrzennych i infrastrukturalnych oraz sytuacji demograficznej i społeczno-gospodarczej. W trzecim etapie pracy badawczej wypracowano także metodykę pomiaru zależności pomiędzy rozwojem budownictwa mieszkaniowego i usługowego, pozwalającą na ocenę, w jakim stopniu przyrostowi zasobów mieszkaniowych towarzyszy rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby rynkowe i społeczne mieszkańców. Z kolei wskaźnik syntetyczny może być przydatny do ogólnej oceny poziomu rozwoju budownictwa kubaturowego na określonym terenie.

Wskaźniki dotyczące ruchu budowlanego na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT przeznaczone są dla instytucji zaangażowanych w realizację procesów przygotowania, zarządzania, wdrażania, monitorowania, oceny i kontroli instrumentów strukturalnych, w tym określonych w dokumentach strategicznych na poziomie krajowym. Wskaźniki te, jak również sporządzone mapy, będą przydatne w szczególności dla samorządów województw oraz samorządów jednostek terytorialnych tworzących poszczególne obszary ZIT, służąc m.in. monitorowaniu i aktualizacji strategii rozwoju tych obszarów. Produkty te mogą być wykorzystywane także we własnych analizach prowadzonych przez naukowców, czy planistów.

### Zakres tematyczny, czasowy i terytorialny realizowanych prac

Zakres prowadzonych prac był zróżnicowany, w zależności od obszaru tematycznego i etapu. Zakres tematyczny pierwszego etapu pracy badawczej koncentrował się na badaniu wydawanych pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń ich budowy z projektem budowlanym). Podstawowe zastosowane w badaniu kryterium dotyczyło prawnych podstaw lokalizacji przedmiotowych budynków, tj. tego, czy budynki te będą lokowane na podstawie MPZP, czy w oparciu o indywidualne decyzje WZ. Badanie służyło przede wszystkim pozyskaniu danych na temat liczby pozwoleń lub zgłoszeń z projektem oraz liczby budynków, na których budowę wydano pozwolenia (lub dla których dokonano zgłoszeń) ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin, a w przypadku miasta Warszawy – także dzielnic<sup>2</sup>. Na podstawie wyników badania zostały opracowane i naliczone (także ze szczegółowością do poziomu gmin i dzielnic Warszawy) wskaźniki udziału pozwoleń na budowę (oraz zgłoszeń z projektem) i nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano te pozwolenia (lub dla których dokonano zgłoszeń) na podstawie MPZP oraz WZ. Zgodnie z założeniami przyjętymi przez zespół badawczy, zakres czasowy prowadzonych w ramach charakteryzowanego etapu badań został ograniczony do jednego roku i miał dotyczyć stanu możliwie najbardziej aktualnego, a jednocześnie okresu, dla którego są już dostępne kompletne dane. W myśl tych założeń, realizowane badanie pozwoleń na budowę (oraz zgłoszeń budowy z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych na poziomie gmin dotyczyło roku 2016. Przyjęcie takiego zakresu czasowego badania wiązało się przede wszystkim z jego pilotażowym charakterem i ukierunkowaniem płynących z badania wniosków nie na interpretację danych historycznych, lecz na wskazanie kierunków działań możliwych do realizacji w przyszłości. Istotnym czynnikiem przemawiającym za przyjęciem wskazanego zakresu czasowego było także dążenie do uwzględniania w prowadzonych analizach możliwie najbardziej aktualnego stanu pokrycia poszczególnych gmin planami miejscowymi. Wiązało się to również z uwarunkowaniami natury prawnej, w tym z faktem, że właśnie od początku 2016 r. obowiązują znowelizowane przepisy Prawa budowlanego, określające zakres danych gromadzonych w rejestrach wniosków o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy. Zakres terytorialny realizowanych w ramach etapu badań dostosowano przede wszystkim do potrzeb informacyjnych kluczowych interesariuszy. Z tego powodu w badaniu wzięto pod uwagę całe terytorium Polski. Fakt objęcia badaniem wszystkich gmin w kraju pozwolił na uzyskanie kompletnego obrazu analizowanych zjawisk oraz daje bardzo szerokie możliwości dokonywania porównań różnych jednostek terytorialnych i obszarów funkcjonalnych. Należy przy tym zaznaczyć, że ogólnopolski zakres badania w żaden sposób nie pomniejsza jego szczegółowości, a jego wyniki mogą być wykorzystywane także w analizach na poziomie regionalnym i lokalnym.

Zakres tematyczny drugiego etapu pracy obejmował przygotowanie dla wybranych obszarów szczegółowych map ukazujących planowane do realizacji (w związku z wydanymi pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami z projektem budowlanym) nowe budynki mieszkalne. Mapy uwzględniają współrzędne geograficzne budynków oraz ich podział według prawnych podstaw lokalizacji – tj. podział na budynki lokowane na podstawie:

- obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Prace zrealizowane w trakcie drugiego etapu ukierunkowane były przede wszystkim na wypracowanie, przetestowanie oraz ocenę metody kartograficznej prezentacji przestrzennego zróżnicowania planowanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej na planie gmin podzielonych geoprzestrzenną siatką kwadratów (1 km na 1 km). Zadanie badawcze miało charakter pilotażowy, a zrealizowanym pracom przyświecały przede wszystkim cele o charakterze metodologicznym, zaś w mniejszym zakresie – poznawczym. Przyjęto, że przedmiotowe kartogramy zaprezentują dane o nowych budynkach mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dla których dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w roku 2016.

<sup>2</sup> Zasadniczo – badanie było prowadzone ze szczegółowością do poziomu gmin, jedynie w przypadku Warszawy możliwe było pozyskanie danych na poziomie dzielnic, gdyż tylko tu zadania z zakresu podejmowania decyzji lokalizacyjnych dotyczących budynków mieszkalnych oraz prowadzenia ich ewidencji zostały delegowane przez Urząd m.st. Warszawy do urzędów dzielnic. Sytuacja taka nie występuje w innych polskich miastach.

Ograniczenie zakresu czasowego wyłącznie do jednego roku wynikało przede wszystkim ze wspomnianego pilotażowego charakteru zadania badawczego oraz ukierunkowania płynących z jego realizacji wniosków nie na retrospekcję, lecz na wskazanie kierunków działań możliwych do realizacji w przyszłości. Istotnym czynnikiem, identycznym jak w przypadku badania pozwoleń i zgłoszeń przeprowadzonego w pierwszym etapie pracy, było dążenie do uwzględniania w realizowanych pracach możliwie najbardziej aktualnego stanu pokrycia poszczególnych gmin planami miejscowymi. W związku z pilotażowym charakterem zadania badawczego, jego zakres terytorialny został ograniczony jedynie do wybranych obszarów. Mapy zostały sporządzone dla czterech miast na prawach powiatu: Gdańska, Lublina, Poznania i Wrocławia oraz dla wszystkich gmin powiatu biłgorajskiego.

Zakres tematyczny trzeciego etapu pracy dotyczył przeprowadzenia pogłębionych badań ruchu budowlanego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych ZIT. Obejmował on opracowanie, naliczenie ze szczegółowością do poziomu gmin oraz analizę wskaźników:

1. opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego (w tym wskaźnika syntetycznego – na poziomie obszarów funkcjonalnych objętych ZIT);
2. służących monitorowaniu budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego (tj. budownictwa budynków handlowo-usługowych oraz ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej);
3. łączących dane o ruchu budowlanym w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego, pozwalających na ocenę w jakim stopniu przyrostowi zasobów mieszkaniowych towarzyszy rozwój infrastruktury handlowo-usługowej i społecznej;
4. kontekstowych ukazujących demograficzne, przestrzenne i infrastrukturalne oraz społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju analizowanego budownictwa.

Opracowane w ramach trzeciego etapu pracy badawczej wskaźniki zostały naliczone za lata 2012–2016. Badanie ruchu budowlanego dotyczyło 24 obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, tj. 17 obszarów funkcjonalnych miast wojewódzkich oraz 7 obszarów funkcjonalnych miast regionalnych/subregionalnych (Częstochowa, Rybnik, Bielsko-Biała, Jelenia Góra, Wałbrzych, Kalisz–Ostrów Wielkopolski, Koszalin–Kołobrzeg–Białogard). Dodatkowo dla badanych obszarów funkcjonalnych objętych ZIT zostały opracowane mapy ukazujące nowo powstałą zabudowę mieszkaniową i niemieszkalną (wybrane grupy i klasy Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych), w tym kartogramy prezentujące nową zabudowę mieszkaniową na planie gmin podzielonym siatką kwadratów o boku 1 km.

### Produkty pracy badawczej

Działania zaplanowane w ramach każdego z trzech etapów niniejszej pracy badawczej oraz odpowiadające im produkty pracy zostały wyszczególnione i wstępnie scharakteryzowane na etapie przygotowania projektu<sup>3</sup>. Podsumowaniem realizacji kolejnych działań badawczych było opracowanie następujących materiałów:

1. tablice wynikowe z przeprowadzonego badania pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (zgłoszeń z projektem budowlanym) ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin (zestawienie danych zagregowanych i wskaźników, w tym wskaźników udziału MPZP/WZ dla poziomów terytorialnych województwo – gmina, w formacie xlsx);

<sup>3</sup> Wymieniono je m.in. w Fiszce Pracy Badawczej oraz w Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (SOPZ).

2. opisy metodologiczne wskaźników (metryczki) zawierające następujące pozycje:
  - jednostka prezentacji danych i precyzja wartości;
  - definicja i metoda wyliczania (ewentualnie wraz ze wzorem);
  - zmienne składowe;
  - interpretacja w kontekście badania;
  - wyjaśnienia najważniejszych pojęć;
  - źródła i gestorzy danych;
  - prezentowane poziomy terytorialne;
  - częstotliwość;
  - zakres czasowy;
  - uwagi;
3. tablice prezentujące wartości opracowanych wskaźników z zakresu ruchu budowlanego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin – w formacie xlsx;
4. raporty częściowe – będące podsumowaniem pierwszego i drugiego etapu pracy, w których przedstawiono syntezę prac zrealizowanych w poszczególnych etapach oraz wskazano kierunki dalszych działań;
5. niniejsza publikacja – stanowiąca raport końcowy, będący podsumowaniem całej pracy badawczej – obejmująca w szczególności:
  - niniejszy wstęp;
  - syntezę – podsumowującą przeprowadzone badania oraz prezentującą wnioski i rekomendacje z nich wynikające;
  - część analityczną – składającą się z dwóch rozdziałów – pierwszego, w którym analizowano wyniki badania pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych na poziomie gmin, według podstaw lokalizacji budynków (MPZP/WZ), oraz – drugiego, obejmującego studium rozwoju budownictwa mieszkaniowego i budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, na obszarach realizacji ZIT;
  - część metodologiczną – zawierającą informacje metodologiczne z zakresu poszczególnych etapów pracy badawczej (metodologia badania pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem podstaw lokalizacji budynków – MPZP/WZ; metodyka opracowania map ukazujących budynki na planach gmin pokrytych siatką kwadratów o boku 1 km.; metodologia opracowania wskaźników opisujących ruch budowlany na obszarach ZIT oraz wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa opartej o wskaźnik syntetyczny), a także – ocenę jakości zrealizowanych badań (raport jakości);
6. streszczenie raportu końcowego w języku nietechnicznym, zawierające skrócony opis efektów badania, wraz wnioskami i rekomendacjami;
7. prezentacja multimedialna z wynikami badania, która będzie przedstawiona na spotkaniu podsumującym projekt.



## Źródła danych

Istotną częścią zrealizowanych prac było pozyskanie i weryfikacja danych źródłowych. Podstawę prawną wykorzystania danych z wymienionych poniżej źródeł stanowiły regulacje określające ogólne zasady udostępniania danych do celów statystycznych, tj. ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. 2018 poz. 997 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2018 poz. 1330), a także przepisy szczególne, zwłaszcza ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2018 poz. 1202 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.). W pracy badawczej wykorzystywano zarówno dane pozyskane bezpośrednio od sprawozdawców, jak też informacje ze źródeł administracyjnych i dane z zasobów informacyjnych statystyki publicznej.

W ramach pierwszego etapu pracy pozyskano bezpośrednio od sprawozdawców dane dotyczące wydanych w 2016 r. pozwoleń na budowę (przyjętych zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych oraz objętych nimi budynków. Dane zebrano z wykorzystaniem formularza sprawozdawczego B-MPZP („Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych w 2016 r.”).

Z zasobów informacyjnych statystyki publicznej korzystano głównie w pierwszym i trzecim etapie pracy badawczej. W pierwszym etapie – do weryfikacji danych zebranych od respondentów na formularzu B-MPZP wykorzystano wyniki opracowania B-05 („Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych”), będącego częścią ujętego w Programie badań statystycznych statystyki publicznej badania „Wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych oraz efekty działalności budowlanej”. W trzecim etapie – dane statystyki publicznej stanowiły główne źródło wartości zmiennych służących naliczeniu wskaźników dotyczących ruchu budowlanego na obszarach ZIT; były to w szczególności:

- dane z badań ujętych w Programie badań statystycznych statystyki publicznej – m.in.: „Wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych oraz efekty działalności budowlanej”, „Bilanse stanu i struktury ludności według cech demograficznych”, „Budżety jednostek samorządu terytorialnego”, „Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”, „Migracje wewnętrzne ludności”, „Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi”, „Bezrobotni i poszukujący pracy zarejestrowani w urzędach pracy”, „Pomoc społeczna”;
- dane pochodzące z rejestrów prowadzonych przez Prezesa GUS – Krajowego Rejestru Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju (TERYT) i Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON).

Administracyjnymi źródłami danych wykorzystywanymi w pracy badawczej były w szczególności:

- rejestry decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy – prowadzone przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ) – prowadzony przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB);
- powiatowe zasoby geodezyjno-kartograficzne poszczególnych starostw i miast na prawach powiatu, zawierające dane z zakresu prowadzonej przez starostów i prezydentów miast ewidencji gruntów i budynków – zaliczane do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (w tym systemy informacji przestrzennej starostw i miast dostępne w Internecie on-line – w formie geoportali<sup>4</sup>, planów interaktywnych itp.);

<sup>4</sup> Np. portal GEOPOZ prowadzony przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w ramach Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania (<http://geopoz.geoportal2.pl>), Geoportal Powiatu Biłgorajskiego (<http://bilgorajski.geoportal2.pl>), System Informacji Przestrzennej Wrocławia (<https://www.geoportal.wroclaw.pl>), Miejski Geoportal Systemu Informacji Przestrzennej Lublina (<http://geoportal.lublin.eu>).

- 
- wybrane dane Systemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS), prowadzonego przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa;
  - dane Państwowego Rejestru Granic i Powierzchni Jednostek Podziałów Terytorialnych Kraju (zaliczane do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego).

Jako uzupełniające źródło danych, przydatne zwłaszcza do opracowania kartogramów ukazujących lokalizację planowanych do realizacji budynków mieszkalnych na mapach gmin pokrytych geoprzestrzenną siatką kwadratów o boku 1 km, wykorzystywano uchwalane przez rady gmin lub miast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), wraz z rysunkami (mapami) przedstawiającymi ich zasięg (w tym – mapami cyfrowymi w formie wektorowej udostępnianymi w Internecie on-line).

## INTRODUCTION

*The subject of the research work "Development and implementation of methodology of in-depth research on construction activity in gminas and functional areas covered by ITI" was the development of methodology and then - conducting in-depth studies of construction work, including legal bases for the location of residential buildings at the gminas' level and analysis of residential building construction development and service buildings construction in the area of functional areas covered by Integrated Territorial Investments (ITI).*

*The thematic scope of the work focused on two key areas. The first thematic area - covered the research on building permits (building registrations) of residential buildings, in the cross-section of the legal foundations of their location (i.e. based on local spatial development plans - LSDP or based on decisions on land development conditions - WZ), which made it possible to obtain the data with detail to the gminas' level. Based on the results of the study, the participation indicators of permits (registrations) and residential buildings for which a permit had been granted (had been registered) based on LSDP and on the basis of the WZ decisions were calculated. For selected territories maps have been drawn up, showing - on the maps of gminas - planned for construction (in connection with granted permits or registrations) new residential buildings, in the cross-section of the legal foundations of their location. The second thematic area - concerned the analysis of construction activity in the area of functional areas covered by Integrated Territorial Investments (ITI). It included elaboration, calculation, with detail to the gminas' level, and analysis of indicators showing various aspects of the development of construction, in particular residential and service. A synthetic indicator was also developed and calculated, which served the general assessment of the development of construction in a given area; maps showing the material effects of residential buildings construction in conjunction with geospatial information were also developed.*

*The completed research work is closely related to the European Union's cohesion policy, especially its territorial aspect. The effects of the work will contribute to the achievement of the main Technical Assistance objective, specified in the Partnership Agreement (UP) concluded in May 2014 between the European Commission (EC) and Poland, defined as "ensuring an efficient system of implementing cohesion policy in 2014-2020". One of the directions of the Technical Assistance activities in Poland in the 2014-2020 programming period recommended by the EC is "cooperation with Statistic Poland, in order to obtain better data enabling results-oriented management faster"<sup>5</sup>. This recommendation has been implemented in the operational programme "Technical Assistance" 2014-2020 (PO PT), in which the continuation of support for activities carried out by Statistics Poland in the area of public statistics development and strengthening its role in monitoring the activities and effects of the 2014-2020 perspective is planned.*

### *Reasons, purpose and expected effects of the study*

*The availability of detailed statistical data on construction activity at the lowest possible territorial level plays a very important role in the process of monitoring the development of settlement systems and adequate to needs (connected with this development) shaping policy in the fields of spatial management, transport, energy, etc. Without having and proper interpretation of such data it is difficult to manage land and counteract unfavourable processes, such as chaotic urbanisation. It is extremely important to link information about the future development of residential buildings construction with knowledge about the legal basis for the location of planned buildings (i.e. whether they will be built on the basis of local spatial development plan or based on individually issued decisions on land development conditions. Such a procedure is a necessary condition for the proper measurement of intensity of construction activity in areas covered by local spatial plans and outside them, allowing to assess to what extent housing will be located on the basis of LSDP (which may suggest its planned and "orderly" development), and in which - based on WZ decisions (which may indicate spontaneous and unplanned spread of this development).*

*Acquiring information about building permits and building registrations for new residential buildings at gminas' level, including whether and to what extent buildings covered by these permits or registrations are located on the basis of local spatial plans was the main objective of the first phase of the research work "Development*

---

<sup>5</sup> Position Paper - Position of EC on the Partnership Agreement and operational programs in Poland for the years 2014-2020.

*and implementation of methodology of in-depth research on construction activity in gminas and functional areas covered by ITI". Works related to the research on building permits and building registrations of residential buildings were continued as a part of the second stage of the research work. Then, for selected territories, maps were developed - showing the location of residential buildings planned to be built on maps of gminas with a geospatial grid.*

*According to the assumptions adopted by the research team, the activities implemented under the first two stages of the research work are to provide recipients from the government administration sector (especially ministries responsible for development programming and monitoring, spatial policy, investments and construction, including housing) with tools useful in conducting development policy, including cohesion policy and implementation of tasks in the field of spatial planning, housing policy and construction supervision. At the same time, the effects of study will potentially facilitate responsible ministries to effectively monitor strategic documents and regional and local programs. Above all, however, the effects of the research should prove to be useful for the organs of particular territorial self-government units, responsible for shaping and conducting spatial policy in their areas. It is also assumed that the results obtained and presented in the form of maps, and above all the methodologies for their elaboration, will prove to be useful in the analyses conducted by representatives of the scientific community and in planning works.*

*In addition to the need to increase territorial detail, the reason for undertaking the research work was the need to ensure the availability of data on construction activity for functional (and not only administrative) areas, in particular functional areas covered by ITI. This was particularly important because in the Partnership Agreement voivodship cities and their functional areas had been included in the areas of strategic state intervention, and ITI had been considered the most important tool dedicated to the development of these areas in 2014-2020. In addition, the need to delimit and monitor functional areas resulted directly from the provisions of the Concept of the National Spatial Planning (CNSP), which had indicated the need to move public policies from the sectoral approach to the integrated territorial approach.*

*The methodology of obtaining data and calculating indicators related to construction work, developed within the second thematic area (i.e. development of construction in ITI areas), can be used to regularly measure the pace and direction of development changes in residential and non-residential construction, especially service, in functional areas covered by ITI, against the background of spatial and infrastructural conditions and the demographic and socio-economic situation. In the third stage of the research work, a methodology was also developed to measure the relationship between the development of housing and service construction, allowing to assess to what extent the increase in dwelling stocks is accompanied by the development of construction that meets the market and social needs of residents. In turn, the synthetic indicator may be useful for the general assessment of the level of development of building construction in a given area.*

*Indicators related to construction activity in functional areas covered by ITI are intended for institutions involved in processes of preparation, management, implementation, monitoring, evaluation and control of structural instruments, including those specified in strategic documents at the national level. These indicators, as well as drawn up maps, will be useful in particular for self-governments of voivodships and local governments of territorial units creating the specific areas of ITI implementation, serving, among others, monitoring and updating the development strategies of these areas. These products can also be used in own analyses carried out by scientists or planners.*

#### *Thematic scope, territorial and time range of the research carried out*

*The scope of the research was varied, depending on the subject and the stage of the work. The thematic scope of the first phase of the research work focused on the survey on building permits (or respectively registrations with a construction project) for construction of new residential buildings. The basic criterion taken into account in the survey concerned the legal basis for the location of mentioned buildings, i.e. whether these buildings would be located on the basis of the local spatial development plan or on the basis of individual decisions on land development conditions. The research was primarily aimed at obtaining data on the number of building permits or registrations with a construction project and the number of buildings for which construction these*

permits had been granted (or registrations had been accepted) with territorial detail to the level of gminas, and in the case of the city of Warsaw - also districts<sup>6</sup>. Then there were prepared and calculated (also with territorial detail to the level of gminas and districts of Warsaw) indicators based on the results of the survey, i.e. the participation rates of building permits (and registrations with a construction project) and of new residential buildings for which construction permits had been granted (or registrations had been accepted) on the basis of LSDP and WZ. In line with the assumptions adopted by the research team, the time range of the survey carried out as part of the characterised research phase was limited to one year as well as was to relate to the most up-to-date state and, at the same time, the period for which complete data was already available. According to these assumptions, the survey on building permits (and registrations with a construction project) of new residential buildings at the territorial level of gminas concerned the year 2016. Adoption of such a time range of the survey was determined primarily by its pilot nature and the intention of focusing its conclusions not on the interpretation of historical data, but on indication the directions of possible actions in the future. An important factor influencing the decision on adopting the indicated time range was also an aspiration to consider in analyses the most up-to-date state of coverage the area of specific gminas with local spatial development plans. This was also connected with legal conditions, including the fact that just from the beginning of 2016 the amended provisions of the Building Law act came into force, specifying the scope of data collected in the registers of requests for building permits as well as the registers of decisions on building permits and on construction registrations. The territorial scope of characterised survey was adjusted primarily to the information needs of key stakeholders. For this reason, the study considered the entire territory of Poland. The fact, that in the survey all gminas of the country were included - allowed to obtain a complete picture of the analysed phenomena as well as provided wide possibilities of making comparisons between various territorial units and functional areas. It should be emphasized that the nationwide range of the survey does not diminish its detail, even in the slightest, and that its results can be also used for analyses at the regional and local level.

The thematic scope of the second stage of the research work included the preparation - for selected areas - detailed maps showing planned location of new residential buildings intended to be built (as a result of building permits granted or registrations with a construction project accepted). These maps consider the geographic coordinates of buildings and their division according to the legal basis of location - i.e. the division into buildings located on the basis of:

- being in force local spatial development plans;
- issued decisions on land development conditions.

The works carried out during the second stage were mainly focused on developing, testing and evaluating the cartographic method of presenting the spatial diversity of the planned housing development on maps of gminas covered by a kilometre grid of 1-km squares (1 km per 1 km). The research task was of a pilot nature, and the work carried out was primarily based on methodological objectives, cognitive purposes were less important. It was assumed that the cartograms would present data only on new residential buildings for which construction permits were granted (or registrations with a construction project were accepted) in 2016. The limitation of the time range to only one year was primarily due to the pilot nature of the research task and the intention of focusing its conclusions not on the interpretation of historical data, but on indication the directions of possible actions in the future. An important factor - identical as in the case of the survey on building permits and registrations, carried out in the first stage of research work - was the aspiration to consider the most up-to-date state of coverage the area of specific gminas with local spatial development plans. Due to the mentioned pilot nature of the research task, its territorial scope was limited only to selected areas. The maps were prepared for four cities with powiat status: Gdańsk, Lublin, Poznań and Wrocław, as well as for all gminas of Biłgorajski Powiat (a powiat in Lubelskie voivodship).

<sup>6</sup> In general - the survey was conducted at the level of gminas, only in the case of Warsaw it was possible to obtain data at the level of districts, because only there tasks regarding decisions on location of residential buildings and keeping the register of such decisions were delegated by the Office of the City of Warsaw to district offices. Such a situation does not occur in other Polish cities.

The thematic scope of the third stage of the research work covered in-depth studies of construction activity in the urban functional areas, where the ITI are being implemented. It included development, calculation of values - with territorial detail to the level of gminas, and analysis of indicators:

1. describing the development of housing construction (including the synthetic indicator - at the level of functional areas covered by ITI);
2. monitoring the development of construction of non-residential buildings, especially of service buildings (i.e. construction of retail and service buildings as well as public entertainment, education, hospital or institutional care buildings and sports halls);
3. combining data on construction activity in the fields of housing and service buildings construction, allowing the assessment of the extent to which the increase of dwelling stock is accompanied by the development of retail, service and social infrastructure;
4. contextual indicators - showing demographic, spatial and infrastructural as well as socio-economic determinants of the development of the analysed construction.

Values of the characterised indicators, developed during the third stage of research work, were calculated for each year of the period 2012-2016. The study of construction activity concerned 24 functional areas covered by ITI, i.e. 17 functional areas of voivodship cities and 7 functional areas of regional/sub-regional cities (Częstochowa, Rybnik, Bielsko-Biała, Jelenia Góra, Wałbrzych, Kalisz-Ostrów Wielkopolski, Koszalin-Kołobrzeg-Białogard). In addition, cartograms of the studied functional areas covered by ITI were drawn up - showing the location of newly built residential and non-residential buildings on maps of gminas covered by a kilometre grid of 1-km squares.

#### *Products of the research work*

Activities planned to be carried out as part of each of the three phases of the reported research work and the corresponding research products had been specified and pre-characterised at the stage of project preparation<sup>7</sup>. The summary of the implementation of subsequent research activities was the development of the following materials:

1. tables presenting results of the survey on building permits for construction of residential buildings (as well as registrations with a construction project) with territorial detail to the level of gminas (aggregated data and indicators, including participation rates - LSDP/WZ, calculated for territorial levels: voivodship - gmina, in xlsx format);
2. methodological descriptions of indicators (labels) - containing the following items:
  - unit of data presentation and precision of presented values;
  - definition and calculation method (possibly with a formula);
  - component variables;
  - interpretation in the context of the study;
  - explanation of the most important concepts;
  - data sources and data administrators;
  - presented territorial levels;
  - frequency;
  - time range;
  - notes;

<sup>7</sup> They were listed i.a. in the Description Sheet of Research Work and the Detailed Description of the Object of the Contract (SOPZ).

3. *tables presenting the values of developed indicators concerning the construction activity in the functional areas covered by ITI, with territorial detail to the level of gminas - in xlsx format;*
4. *partial reports - being a summary of the first and second stages of the research work, in which syntheses of works carried out in the first two phases of the research were presented and the directions for further actions were indicated;*
5. *this publication - being the final report of the research work, which is a summary of all research carried out - including in particular:*
  - *this introduction;*
  - *synthesis - summarizing the research carried out and presenting the conclusions and recommendations resulting from them;*
  - *analytical part - consisting of two chapters - the first one, in which the results of the study of building permits (or registrations with a construction project) for construction of new residential buildings at the territorial level of gminas were analysed, according to the bases of the buildings' location (LSDP/WZ), and - the second one, including the study of development of housing and construction and construction of non-residential buildings, including service buildings, in the areas of ITI implementation;*
  - *methodological part - containing methodological information referring to specific phases of the research work (methodology for the survey on building permits and registrations with a construction project for construction of residential buildings, according to the bases of the buildings' location – LSDP/WZ; methodology for the development of cartograms showing location of buildings on maps of gminas covered with a grid of 1-km squares; methodology for the development of indicators describing the construction activity in the ITI areas and multidimensional comparative analysis of construction development based on a synthetic indicator), as well as - the assessment of the quality of research carried out (quality report);*
6. *summary of the final report in non-technical language, containing a brief description of the research work results, together with conclusions and recommendations;*
7. *multimedia presentation of the research work results, designed to be presented at the meeting summarizing the project implementation.*

#### *Data sources*

*An important part of the completed research work was the acquisition and verification of source data. The legal basis for the use of data from the sources listed below were regulations specifying the general principles of data sharing for statistical purposes, i.e. the Act of 29 June 1995 on Public Statistics (Journal of Laws 2018 item 997, as amended) and the Act of 6 September 2001 on Access to Public Information (Journal of Laws 2018, item. 1330), as well as special provisions, in particular the Act of July 7, 1994 - Construction Law (Journal of Laws 2018 item 1202, as amended) and the Act of 27 March 2003 on Spatial Planning and Development (Journal of Laws 2017, item 1073, as amended). Both the data obtained directly from the respondents, as well as information from administrative sources and data from public statistics information resources were used in the implementation of the research work.*

*During the first phase of the research work, data regarding building permits granted (registrations accepted) for construction of new residential buildings and buildings covered by them were obtained directly from respondents. The data was collected using the questionnaire B-MPZP ("Questionnaire on building permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential buildings in 2016").*

*The information resources of public statistics were used mainly in the first and third stages of research work. In the first stage - to verify data collected from respondents on the questionnaire B-MPZP - the results of survey on the form B-05 ("Report on building permits granted and registrations with a construction project accepted*

for construction works”), being a part of the survey “Permits granted for construction and registrations with a construction project and effects of construction activity” included in the Statistical survey program of official statistics (PBSSP), were used. In the third stage - public statistics data constituted the main source of values of variables used to calculate indicators describing the construction activity in the ITI areas; these were in particular:

- data from the surveys included in the Statistical survey program of official statistics - i.a.: “Permits granted for construction and registrations with a construction project and effects of construction activity”, “Balances of the state and structure of the population by demographic features”, “Budgets of local governments units”, “Local spatial planning and management”, “Internal migration of the population”, “Management of dwelling stock”, “Unemployed persons and persons seeking a job, registered in labour offices”, “Social assistance”;
- data from registers kept by the President of Statistics Poland - the National Official Register of the Territorial Division of the Country (TERYT) and the National Official Register of Entities of National Economy (REGON).

The administrative data sources used in the research work were in particular:

- registers of building permit decisions and registrations with a construction project - kept by local architectural and construction administration authorities, and Register of Applications, Decisions and Registrations (RWDZ) - kept by the Main Office of Building Control (GUNB);
- geodetic and cartographic resources of powiats and cities with powiat status, covering data from registries of land and buildings kept by starosts of powiats and presidents of cities with powiat status - included in the State Geodetic and Cartographic Resources (including spatial information systems of powiats and cities available online on-line - in the form of geoportals<sup>8</sup>, interactive plans, etc.);
- selected data of the Land Parcel Identification System (LPIS), maintained by the Agency for Restructuring and Modernisation of Agriculture;
- data of the State Register of Borders and Area of Units of Administrative Division (included in the State Geodetic and Cartographic Resources).

A supplementary source of data, useful especially for the development of cartograms showing the location of residential buildings planned for construction on maps of gminas covered with grid of 1-km squares, were the local spatial development plans (LSDP) established by the resolutions of gmina council (town/city council), including drawings (maps) showing their range (including - digital maps in a vector form available on-line).

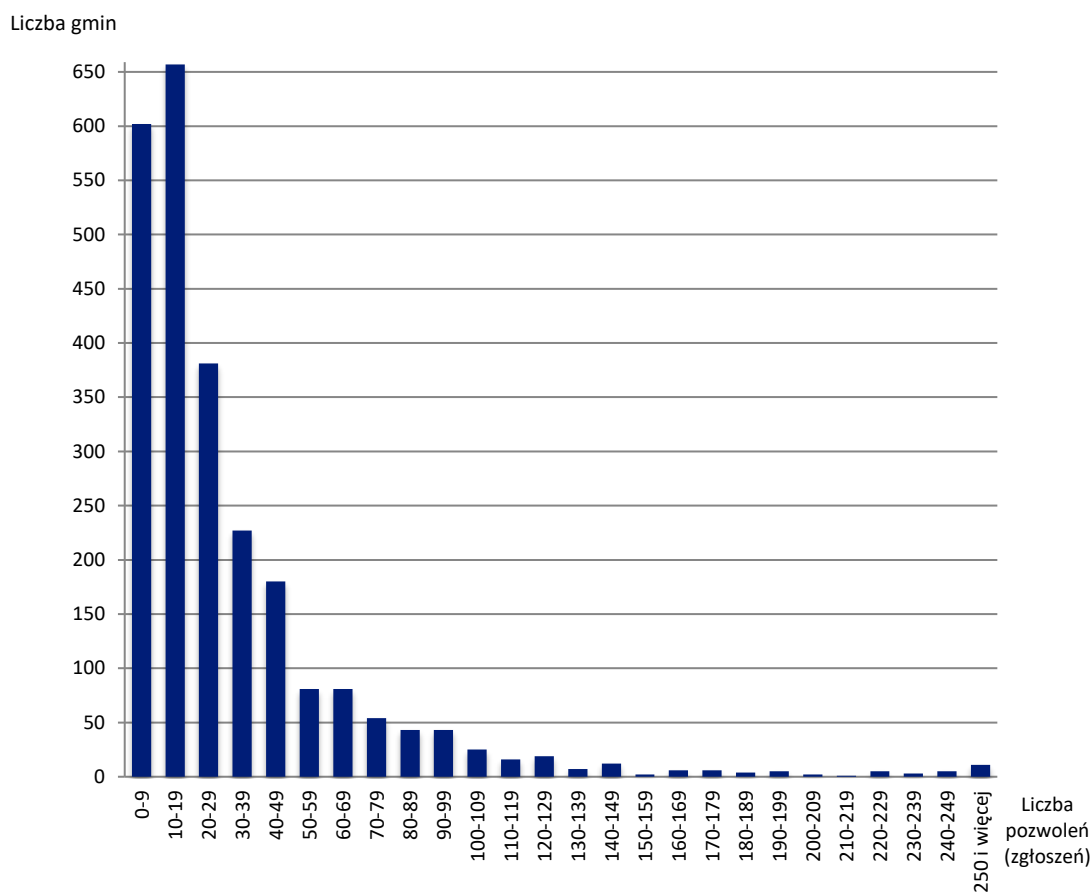
<sup>8</sup> For example, the GEOPOZ Portal of the City Centre for Geodetic and Cartographic Documentation within the Spatial Information System of Poznań (<http://geopoz.geoportal2.pl>), the Geoportal of Biłgorajski Powiat (<http://bilgorajski.geoportal2.pl>), the System of Spatial Information of Wrocław (<https://www.geoportal.wroclaw.pl>), the City Geoportal of the Lublin Spatial Information System (<http://geoportal.lublin.eu>).



## SYNTEZA

W pierwszym etapie raportowanej pracy badawczej zebrano i poddano analizie dane dotyczące pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych w roku 2016, z uwzględnieniem prawnych podstaw lokalizacji budynków (tzn. tego, czy pozwolenia lub zgłoszenia dotyczyły obiektów, których usytuowanie określono według planu miejscowego – MPZP, czy na podstawie decyzji WZ). Służące pozyskaniu wspomnianych danych badanie na formularzu B-MPZP miało charakter pilotażowy i zostało przeprowadzone ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin<sup>9</sup>. Wyniki badania pozwoliły na analizę natężenia planowanej zabudowy mieszkaniowej na poziomie gmin oraz określenie, w jakim stopniu w poszczególnych jednostkach terytorialnych zabudowa ta miała powstawać na podstawie MPZP (co sugeruje jej planowy i uporządkowany rozwój), a w jakim – w oparciu o decyzje WZ (co może oznaczać jej rozprzestrzenianie się w sposób nieplanowany).

Wykres 1. Gminy według liczby wydanych pozwoleń na budowę i przyjętych zgłoszeń budowy z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych w 2016 r.



Źródło: Opracowanie własne.

W 2016 r. na terenie kraju wydano łącznie 80,7 tys. pozwoleń na budowę (lub przyjęto zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych. Największa ich część przypadła na województwa mazowieckie (15,1%

<sup>9</sup> W przypadku Warszawy – także dzielnic. Było to pierwsze badanie dostarczające danych o pozwoleńiach na budowę (zgłoszeniach budowy) na tak niskim poziomie terytorialnym, wcześniejsze badania GUS w tym obszarze tematycznym dotyczyły poziomu powiatów.

ogółu) i wielkopolskie (11,7%), natomiast najmniejsza – na opolskie (1,5%) oraz lubuskie (2,6%). Rozkład liczby objętych badaniem na formularzu B-MPZP pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych w przekroju gmin przedstawia wykres (wykres 1).

Jak wynika z badania na formularzu B-MPZP, największym natężeniem przestrzennym planowanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej – mierzonym liczbą budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r., które przypadają na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem jednostki terytorialnej – charakteryzowały się województwa śląskie (72,8) i małopolskie (62,7), zaś natężeniem najmniejszym – województwo warmińsko-mazurskie (10,3). Jeszcze silniejsze zróżnicowanie między regionami zaobserwowano w przypadku liczby objętych badanymi pozwoleniami i zgłoszeniami budowy budynków mieszkalnych przypadającej na 10 tys. ludności, która wynosiła – od zaledwie 5,8 w województwie świętokrzyskim do 88,2 w mazowieckim.

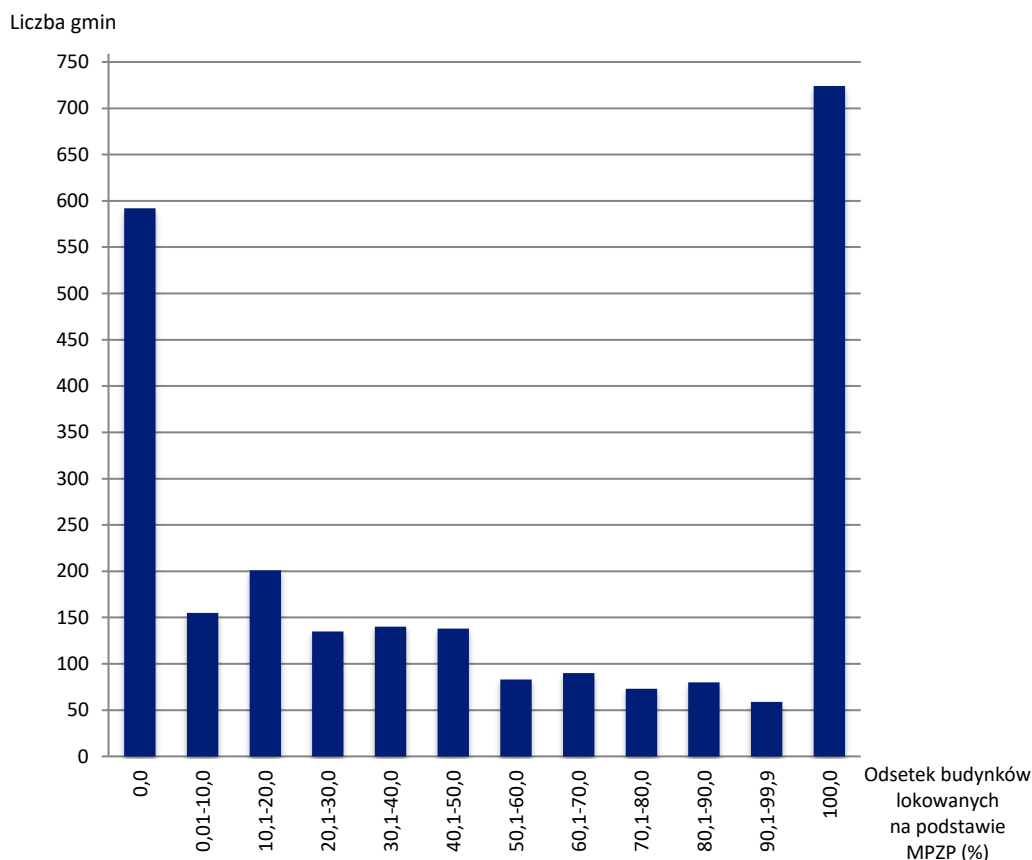
Analiza natężenia przestrzennego zabudowy mieszkaniowej planowanej do realizacji w oparciu o wydane w 2016 r. pozwolenia (przyjęte zgłoszenia budowy) na poziomie gmin wykazała jego bardzo silne zróżnicowanie. Bardzo dużą liczbą budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. w stosunku do powierzchni geodezyjnej ogółem (osiągającą poziom powyżej 300 budynków na 100 km<sup>2</sup>) odznaczały się m.in. niektóre gminy leżące w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, Poznania, Krakowa, Katowic, Gdańska i Wrocławia. Z kolei natężenie najmniejsze (poniżej 25 budynków na 100 km<sup>2</sup>) obserwowano głównie w gminach położonych peryferyjnie w stosunku do dużych aglomeracji miejskich. Wydaje się to potwierdzać tezę o silnym wpływie zjawiska metropolizacji na rozwój budownictwa mieszkaniowego, koncentrującego się przeważnie na obszarach funkcjonalnych, w tym w strefach podmiejskich, głównych ośrodków miejskich kraju.

Wyniki badania jednoznacznie wykazały, że zasadniczym czynnikiem warunkującym udział planowanych do realizacji na danym obszarze inwestycji mieszkaniowych lokowanych w oparciu o plany miejscowe jest stopień pokrycia tego obszaru obowiązującymi MPZP.

Spośród 92,9 tys. nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na terenie kraju w 2016 r. wydano pozwolenie lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym, obowiązujący MPZP stanowił podstawę lokalizacji 55,2% obiektów. Wśród województw najwyższym odsetkiem nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. w oparciu o MPZP charakteryzowały się województwa dolnośląskie (79,9%), śląskie (78,2%) i lubelskie (75,4%). Więcej niż połowę objętych pozwoleniami i zgłoszeniami budowy z 2016 r. budynków mieszkalnych lokowano na podstawie obowiązujących planów miejscowych także w województwach: opolskim, małopolskim, pomorskim i mazowieckim. W przypadku pozostałych województw obserwowano przewagę inwestycji planowanych w oparciu o decyzje WZ, w tym najniższy udział budynków lokowanych zgodnie z MPZP notowano w województwach podkarpackim (17,4%), podlaskim (32,3%) i lubuskim (34,7%).

Znaczne zróżnicowanie odsetka nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. w oparciu o plany miejscowe obserwowano na poziomie gmin, co zilustrowano na wykresie (wykres 2). Spośród ogółu (2478) gmin, łącznie z miastami na prawach powiatu – w 1109 jednostkach terytorialnych MPZP stanowiły podstawę lokalizacji więcej niż połowy (a w kolejnych 39 – połowy) nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. Wśród nich znalazły się 724 gminy, w których udział budynków lokowanych zgodnie z planem miejscowym wynosił 100%. Jednocześnie, jednak, w aż 592 gminach wszystkie objęte badaniem pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy nowych budynków mieszkalnych dotyczyły obiektów lokowanych na podstawie decyzji WZ, a w kolejnych 57 odsetek budynków lokowanych w oparciu o MPZP był mniejszy niż 5%.

Wykres 2. Gminy według odsetka nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r., lokowanych w oparciu o plany miejscowe (MPZP)



Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie wyników badania na formularzu B-MPZP przeprowadzono analizę wielowymiarową, ukazującą na poziomie gmin związek między natężeniem planowanego do realizacji budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni geodezyjnej, a udziałem budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji był MPZP. W tym celu dokonano podziału gmin na 3 grupy, obejmujące jednostki charakteryzujące się małą, średnią oraz dużą liczbą nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej, a następnie – podziału gmin na 3 grupy według odsetka ww. budynków, dla których podstawą lokalizacji stanowił MPZP (odsetek niski, średni i wysoki). Na tej podstawie dokonano klasyfikacji gmin do 9 kategorii.

Oceniając całość analizowanych wyników badania należy stwierdzić, że w skali kraju zauważalna jest ogólna tendencja polegająca na wzroście znaczenia planowanej zabudowy realizowanej w oparciu o ustawowe akty planistyczne wraz ze wzrostem jej natężenia w stosunku do powierzchni geodezyjnej. Warto m.in. zauważyć, że grupie jednostek charakteryzujących się dużą intensywnością planowanej zabudowy mieszkaniowej – ponad połowę (55,5%) stanowiły gminy, w których udział planowanych do zrealizowania budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji był MPZP kształtował się na wysokim poziomie. Dotyczyło to przede wszystkim gmin podmiejskich sąsiadujących z największymi miastami (m.in. Warszawą, Krakowem, Wrocławiem, Gdańskiem).

W kolejnym etapie pracy badawczej opracowano, dla wybranych obszarów, mapy ukazujące szczegółową lokalizację (opartą o współrzędne geograficzne XY) nowych budynków mieszkalnych, na których budowę

zezwolono w 2016 r. na planach gmin podzielonych siatką kwadratów o boku 1 km. Obszarami, dla których opracowano takie kartogramy, były powiat biłgorajski (14 gmin) oraz cztery miasta na prawach powiatu – Gdańsk, Lublin, Poznań i Wrocław. Analiza opracowanych map pozwoliła na precyzyjną diagnozę natężenia i rozmieszczenia planowanej zabudowy mieszkaniowej.

W przypadku powiatu biłgorajskiego największą intensywnością planowanej do realizacji w oparciu o pozwolenia i zgłoszenia budowy z 2016 r. nowej zabudowy mieszkaniowej charakteryzował się teren miasta Biłgoraj (gdzie zagęszczenie budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono sięgało 11 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) oraz okalającej je gminy wiejskiej Biłgoraj, zwłaszcza jej części leżącej na południe od miasta. Ponadto na obszarze powiatu zlokalizowanych było kilkanaście rozproszonych zgrupowań planowanych inwestycji mieszkaniowych, z których część (w gminach Aleksandrów, Biszczka, Tereszpol, gminie wiejskiej Biłgoraj oraz na pograniczu gmin Goraj i Frampol) przyjmowała układ liniowy – wzdłuż istniejących drogowych ciągów komunikacyjnych. Wysokim odsetkiem planowanych do realizacji budynków mieszkalnych lokowanych w oparciu o MPZP cechowała południowa część powiatu, natomiast w jego części środkowej i północnej udziały budynków lokowanych na podstawie planów miejscowych i decyzji WZ były porównywalne.

W Gdańsku blisko trzy czwarte budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r., miało lokalizację określoną zgodnie z MPZP. Największe zagęszczenie budynków, na których budowę zezwolono na podstawie planów miejscowych (sięgające maksymalnie 28 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) obserwowano w południowo-zachodniej części miasta (dzielnice Chełm, Gdańsk-Południe i Kokoszki). Planowane budynki lokowane w oparciu o decyzje WZ skupiały się natomiast głównie w południowej oraz północnej części miasta, a ich największe zagęszczenie (29 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) odnotowano w jednym z pól siatki kilometrowej pokrywającym obszar dzielnicy Kokoszki.

W przypadku Lublina największe zagęszczenie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r., wystąpiło w północno-zachodniej części miasta (dzielnice Sławin i Szerokie). Właśnie w tej części miasta notowano też największe (sięgające 20 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) zagęszczenie planowanych do realizacji budynków lokowanych zgodnie z MPZP. Pozostały obszar Lublina cechował się wyraźnie mniejszą intensywnością badanego zjawiska. W południowo-wschodnich dzielnicach Lublina badana zabudowa była lokowana prawie wyłącznie na podstawie decyzji WZ, co wiąże się z faktem, iż dla większości tych dzielnic dotychczas nie uchwalono planów miejscowych.

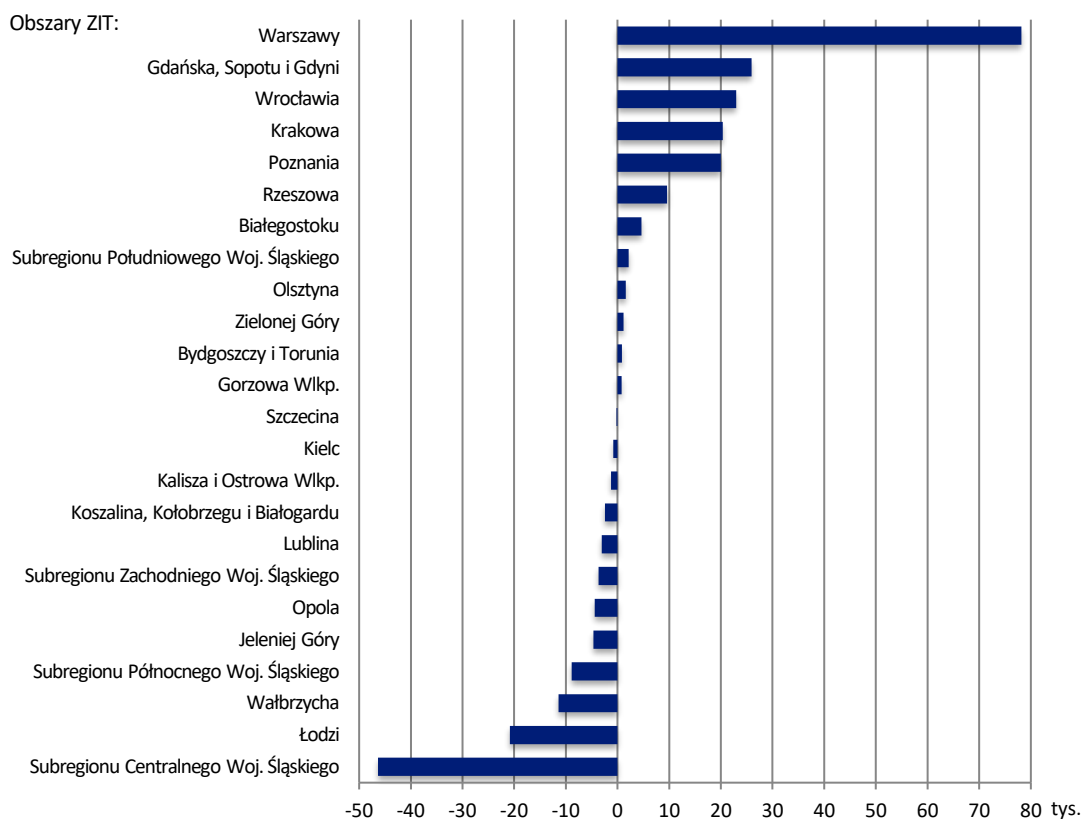
W Poznaniu, podobnie jak w Lublinie, lokalizację określoną według planów miejscowych miała nieco ponad połowa objętych badaniem inwestycji. Duże zagęszczenie budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r., obserwowano we wschodniej, północno-zachodniej i północnej części miasta. W rejonie wschodnim oraz północno-zachodnim dominowała zabudowa mieszkaniowa oparta o MPZP (której natężenie sięgało na tych terenach 28 obiektów na 1 km<sup>2</sup>). W przypadku północnych oraz południowych krańców Poznania przeważały budynki lokowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Pole siatki kilometrowej o największym zagęszczeniu mających badanych zamierzeń budowlanych lokowanych w oparciu o decyzje WZ (32 obiekty na 1 km<sup>2</sup>) pokrywało teren położony na południowym skraju osiedla Fabianowo-Kotowo.

Wrocław wyróżniał się największą spośród czterech badanych miast liczbą nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. – zarówno w ujęciu bezwzględnym (818 obiektów), jak i w stosunku do powierzchni geodezyjnej (ok. 2,8 budynku na 1 km<sup>2</sup>). Największą gęstością planowanej zabudowy mieszkaniowej cechowała się zachodnia część Wrocławia (dzielnica Leśnica) i jego południowo-wschodni kraniec. Zamierzenia budowlane lokowane w oparciu o MPZP koncentrowały się w południowej i zachodniej części miasta (gdzie m.in. wystąpiło ich skupisko o największym zagęszczeniu – 83 budynki na 1 km<sup>2</sup>). Budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w oparciu o decyzje o WZ było natomiast więcej w północnej części Wrocławia. Właśnie w tej części miasta znalazło się pole siatki kilometrowej o największym (49 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) zagęszczeniu planowanych do realizacji budynków lokowanych na podstawie decyzji WZ.

Trzecią część pracy badawczej poświęcono badaniom ruchu budowlanego na 24 miejskich obszarach funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT)<sup>10</sup> w latach 2012–2016. Badania obejmowały m.in. analizę ilościową i jakościową efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz studium uwarunkowań jego rozwoju. W analizie wykorzystano szeroki zestaw opracowanych oraz naliczonych na potrzeby badania wskaźników dotyczących budownictwa mieszkaniowego i budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, a także wskaźników kontekstowych<sup>11</sup>. Przeprowadzono też wielowymiarową analizę porównawczą rozwoju budownictwa na obszarach ZIT opartą o wskaźnik syntetyczny oraz opracowano mapy prezentujące rozmieszczenie powstałej na obszarach ZIT w latach 2012–2016 nowej zabudowy mieszkaniowej w terenie – z wykorzystaniem siatki kwadratów o boku 1 km<sup>12</sup>.

Wśród uwarunkowań rozwoju budownictwa na badanych obszarach funkcjonalnych szczególną uwagę zwrócono na czynniki demograficzne. Łączna liczba ludności obszarów ZIT na koniec 2016 r. wynosiła 18,3 mln osób (47,6% ludności kraju), z czego 59,8% zamieszkiwało miasta rdzeniowe obszarów ZIT, a 40,2% – ich strefy zewnętrzne. Niemal dwie piąte ludności badanych obszarów funkcjonalnych zamieszkiwało na terenie trzech obszarów ZIT – Warszawy (15,1%), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (15,0%) oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (8,3%). Zmiany liczby ludności poszczególnych obszarów ZIT w okresie 2012–2016 ilustruje wykres (wykres 3).

Wykres 3. Zmiany liczby ludności na obszarach ZIT między końcem 2012 a końcem 2016 r.



Źródło: Opracowanie własne.

<sup>10</sup> Omówienie pojęcia oraz zasięgu terytorialnego Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w Polsce zawierają podrozdziały niniejszego raportu: „ZIT jako instrument rozwoju terytorialnego w Unii Europejskiej” (2.1.) oraz „Koncepcja funkcjonowania ZIT w Polsce” (2.2.).

<sup>11</sup> Pełne opisy metodologiczne oraz tablice zestawiające naliczone wartości wskaźników stanowią załączniki do niniejszego raportu.

<sup>12</sup> Mapy te stanowią załącznik do raportu, opracowano je w oparciu o współrzędne geograficzne (XY) wybudowanych budynków.

Innymi analizowanymi uwarunkowaniami demograficznymi były gęstość zaludnienia i odsetek ludności w wieku produkcyjnym. Warto zwrócić uwagę m.in. na fakt, że gęstość zaludnienia dla ogółu obszarów ZIT w 2016 r. wynosiła 322 osoby na 1 km<sup>2</sup>, tj. ponad 2,5-krotnie więcej niż średnio w Polsce, a w przekroju poszczególnych obszarów ZIT przyjmowała wartości od 94 osób na 1 km<sup>2</sup> na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu do 939 osób na 1 km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Warszawy. Przeprowadzona analiza migracji wykazała z kolei m.in., że dodatnim saldem migracji stałych w latach 2012–2016 charakteryzowało się 17 obszarów ZIT, w tym najwyższe dodatnie wartości tego salda notowano dla obszarów ZIT Warszawy, Wrocławia oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni. Warto jednocześnie zauważyć występujące w badanym okresie znaczne przepływy migracyjne ludności na pobyt stały z ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT na teren ich stref zewnętrznych, wynoszące łącznie w badanym pięcioleciu ponad 229 tys. osób, w tym największe (w ujęciu bezwzględny) na obszarach ZIT Warszawy, Poznania oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni.

Kolejną niezwykle ważną analizowaną sferą uwarunkowań rozwoju budownictwa na obszarach ZIT były uwarunkowania przestrzenno-infrastrukturalne, w tym stopień pokrycia terenu obowiązującymi MPZP, który wykazywał silne zróżnicowanie – przyjmując w końcu 2016 r. poziom od 7,4% dla obszaru ZIT Rzeszowa do 86,3% dla obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego. Bardzo wysokie pokrycie terenu MPZP obserwowano także w przypadku obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Lublina i Krakowa. Pokrycie przekraczające 50% notowano dla łącznie 12 obszarów ZIT, natomiast pokrycie bardzo niskie, nieprzekraczające 10%, poza wspomnianym obszarem ZIT Rzeszowa, obserwowano na obszarze ZIT Bydgoszczy i Torunia.

Do istotnych uwarunkowań przestrzenno-infrastrukturalnych zaliczono także m.in. dostępność urządzeń sieciowych, warunkującą możliwość uzbrojenia przeznaczonych pod budowę terenów w najważniejsze media. W 2016 r. na obszarach ZIT wskaźnik gęstości sieci kanalizacyjnej przyjmował wartości od 0,5 km/km<sup>2</sup> (poziom zbliżony do średniego w kraju) dla obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego do 2,7 km/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Rzeszowa. W przypadku 16 obszarów ZIT gęstość sieci kanalizacyjnej był mniejsza niż 1 km/km<sup>2</sup>, a tylko trzy obszary charakteryzowały się gęstością większą niż 2 km/km<sup>2</sup> (wspomniany obszar ZIT Rzeszowa oraz obszary ZIT Krakowa i Warszawy). Wskaźnik gęstości sieci gazowej rozdzielczej kształtował się dla badanych obszarów funkcjonalnych w przedziale od 0,3 km/km<sup>2</sup> na obszarze ZIT Opola do 3,7 km/km<sup>2</sup> na obszarze ZIT Krakowa. W przypadku dziewięciu obszarów ZIT średnia gęstość sieci gazowej rozdzielczej nie przekraczała poziomu krajowego (0,5 km/km<sup>2</sup>), a tylko dla trzech – wspomnianego obszaru ZIT Krakowa oraz obszarów ZIT Warszawy i Rzeszowa – była większa niż 2 km/km<sup>2</sup>.

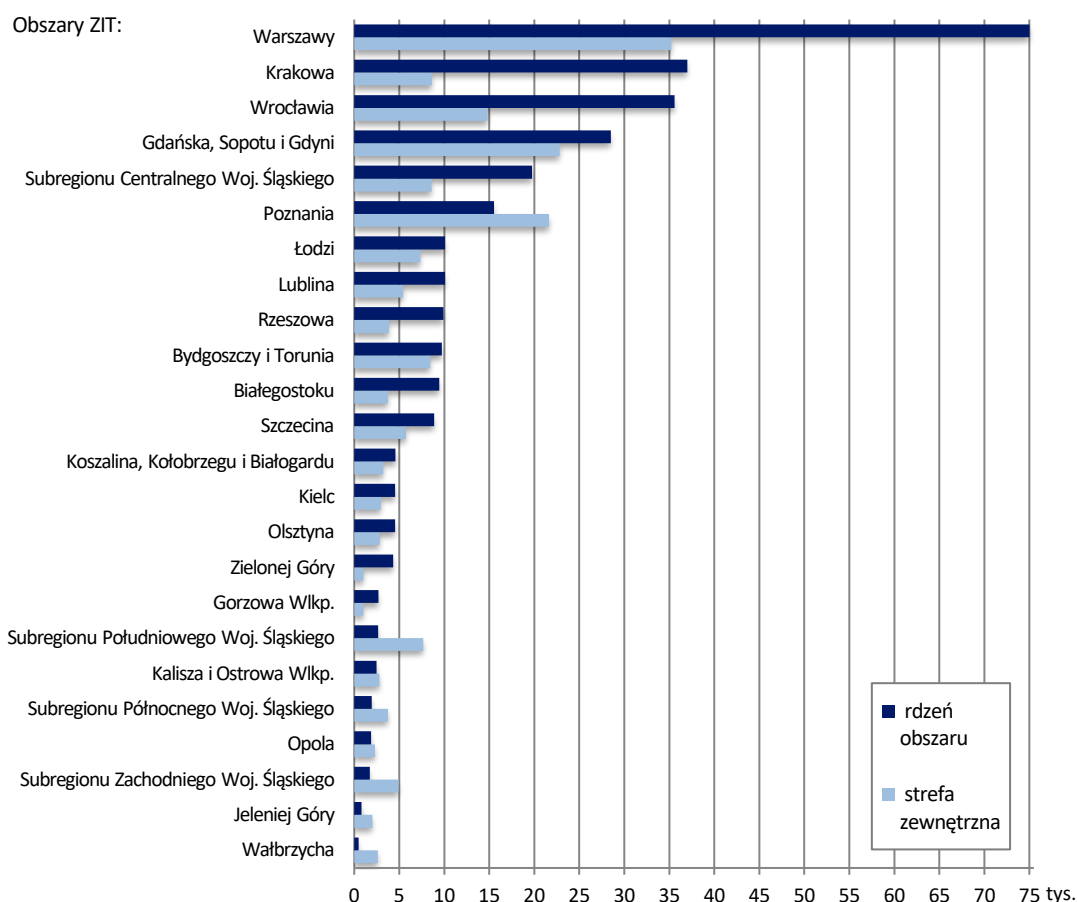
Wśród uwarunkowań społeczno-gospodarczych zwrócono uwagę m.in. na udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, który w końcu badanego okresu, tj. w 2016 r., kształtował się na obszarach ZIT w przedziale od 2,0% dla obszaru ZIT Poznania do 7,1% dla obszaru ZIT Rzeszowa (przy poziomie 5,6% w kraju). Do terenów o szczególnie niskim udziale bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym należały także obszary ZIT Wrocławia i Gorzowa Wielkopolskiego, natomiast udział względnie wysoki, poza wspomnianym obszarem ZIT Rzeszowa, notowano dla obszarów ZIT Kielc, Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Olsztyna.

W sferze uwarunkowań społeczno-gospodarczych analizowano także wskaźniki oparte o odsetek ludności korzystającej z pomocy społecznej, dochody gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT) oraz podatku dochodowym od osób prawnych (CIT), liczbę podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON, czy udział sektora usługowego (tj. sekcji G–U klasyfikacji PKD 2007) w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych. Odnośnie wymienionych uwarunkowań – warto zwrócić uwagę m.in. na ciekawe wyniki analizy wskaźnika dochodu budżetów gmin z udziału w podatku PIT przypadającego na 1 mieszkańca, odzwierciedlającego sytuację materialną i zawodową ludności. W 2016 r., przy średniej wartości w Polsce ok. 918 zł na osobę, wskaźnik ten na badanych obszarach najwyższy poziom osiągnął dla obszaru ZIT Warszawy (2217 zł na osobę, tj. niemal 2,5-krotnie więcej niż średnio w kraju). Większa niż przeciętna w Polsce wartość wskaźnika charakteryzowała łącznie 19 obszarów ZIT, w tym w przypadku trzech obszarów ZIT – Wrocławia, Krakowa i Poznania – ponad 1,5-krotnie większa. Z kolei spośród pięciu obszarów ZIT o przypadających na 1 mieszkańca dochodach

gmin z udziału w PIT niższych niż średnie w kraju, najniższe wartości wskaźnika (zbliżone do kwoty ok. 750 zł na osobę) notowano dla obszarów ZIT Jeleniej Góry oraz Wałbrzycha.

W ramach pogłębionych badań budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT analizowano jego efekty rzeczowe (w postaci budynków mieszkalnych i mieszkań oddanych do użytkowania), zarówno w ujęciu bezwzględnym, jak i w stosunku do cech demograficznych i powierzchni badanych obszarów. Przedmiotem analizy był również szereg cech jakościowych efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (w tym wielkość oddawanych do eksploatacji mieszkań i ich wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne, struktura ww. efektów według rodzajów budynków i form budownictwa oraz podstawy prawne lokalizacji planowanych do realizacji budynków mieszkalnych – MPZP lub decyzje WZ). W niniejszej syntezie nie jest możliwe, nawet pobieżne, nawiązanie do wszystkich analizowanych aspektów rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT, warto jednak zwrócić uwagę na kilka interesujących (w opinii autorów) kwestii.

Wykres 4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016



Źródło: Opracowanie własne.

Podstawowym miernikiem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w ujęciu bezwzględnym jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W latach 2012–2016 na badanych obszarach funkcjonalnych oddano do użytkowania łącznie 485,6 tys. mieszkań, co stanowiło większość (64,4%) mieszkań przekazanych w tym okresie do eksploatacji w kraju. Z ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu na obszarach ZIT – 62,1% powstało w ośrodkach rdzeniowych, a 37,9% w strefach zewnętrznych tych obszarów. Największe udziały w łącznej liczbie mieszkań przekazanych do

eksploatacji na badanych obszarach funkcjonalnych miały obszary ZIT Warszawy (22,7%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (10,6%) oraz Wrocławia (10,4%). Na kolejnym wykresie (wykres 4) zaprezentowano liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 ogółem w strefach rdzeniowych i zewnętrznych poszczególnych obszarów realizacji ZIT.

Średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2013–2016 (przy bazie 2012=100) na obszarach ZIT wyniosła 102,8 (analogiczna dynamika w kraju wynosiła 101,7). Oznacza to, że w analizowanym okresie liczba mieszkań oddawanych od użytkowania na obszarach ZIT ogółem zwiększała się średnio o 2,8% rocznie. Dynamikę powyżej 100,0 notowano w przypadku 11 badanych obszarów funkcjonalnych, w tym najwyższą – dla obszarów ZIT Zielonej Góry (113,0), Rzeszowa (112,5) i Krakowa (107,0). Najniższą dynamikę obserwowano natomiast na obszarach ZIT Jeleniej Góry (88,9), Olsztyna (92,5) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (92,6).

W latach 2012–2016 na obszarach ZIT na 1 tys. ludności przypadało rocznie średnio 5,3 mieszkania oddanego do użytkowania (w Polsce – 3,9 mieszkania), co oznacza względnie duże nasilenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia. Badane obszary funkcjonalne można podzielić na trzy grupy, zależnie od obserwowanego w latach 2012–2016 średniego rocznego nasilenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności, tj. na obszary:

- o dużym nasileniu budownictwa mieszkaniowego (powyżej 5,0 mieszkań oddawanych do użytkowania średnio rocznie na 1 tys. ludności) – obszary ZIT: Wrocławia, Krakowa, Warszawy, Rzeszowa, Poznań, Gdańska, Sopotu i Gdyni, Białegostoku, Olsztyna, Zielonej Góry, Lublina oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu;
- o średnim nasileniu budownictwa mieszkaniowego (od 3,0 do 5,0 mieszkań oddawanych rocznie na 1 tys. ludności) – obszary ZIT: Gorzowa Wielkopolskiego, Kielc, Bydgoszczy i Torunia, Szczecina, Łodzi, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego;
- o małym nasileniu budownictwa mieszkaniowego (poniżej 3,0 mieszkań oddawanych rocznie na 1 tys. ludności) – obszary ZIT: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Jeleniej Góry, Opola, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Wałbrzycha.

Jako podstawowy miernik przestrzennego natężenia budownictwa mieszkaniowego przyjęto stosunek powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji na danym obszarze do jego powierzchni geodezyjnej. Wśród 24 badanych obszarów funkcjonalnych średnia roczna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2012–2016 przypadająca 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem wynosiła od zaledwie 37,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> na obszarze ZIT Jeleniej Góry do aż 619,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> na obszarze ZIT Warszawy. Szczególnie wysoki poziom tego wskaźnika notowano w analizowanym okresie również dla obszarów ZIT Krakowa (543,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocławia (328,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rzeszowa (228,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Poznań (226,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a poziom niski, tj. poniżej 50 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – obok obszaru ZIT Jeleniej Góry, także dla obszarów ZIT Wałbrzycha, Opola, Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego.

Na obszarach ZIT przeważało w badanym okresie budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, na które przypadało 62,1% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 w nowych budynkach mieszkalnych. Było to związane z wyraźną przewagą budownictwa wielorodzinnego w rdzeniach obszarów ZIT (85,2% mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych), podczas gdy w ich strefach zewnętrznych przeważało budownictwo jednorodzinne (mieszkania w nowych budynkach wielorodzinnych stanowiły tylko 24,1%). Spośród form budownictwa – największym udziałem w łącznej liczbie mieszkań przekazanych do eksploatacji w analizowanym okresie na obszarach ZIT cechowało się budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze (67,1%), co było efektem wyraźnej dominacji tej formy w częściach rdzeniowych obszarów ZIT (odpowiednio 86,0%). Drugą pod względem odsetka mieszkań wybudowanych na badanych obszarach formą było budownictwo indywidualne na użytek własny inwestora (30,3%), co z kolei wiązało się z przewagą tej formy w strefach zewnętrznych (odpowiednio 62,3%). Wśród obszarów ZIT najwyższym odsetkiem mieszkań zrealizowanych w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym wyróżniały się obszary ZIT Wrocławia,



Warszawy i Krakowa, a najwyższym odsetkiem mieszkań powstałych w budownictwie indywidualnym na użytek własny – obszary ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do eksploatacji w latach 2012–2016 na badanych obszarach funkcjonalnych wynosiła 89,3 m<sup>2</sup>, przy czym wyraźnie mniejszą przeciętną powierzchnią charakteryzowały się mieszkania powstałe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT (69,0 m<sup>2</sup>) niż w ich strefach zewnętrznych (122,7 m<sup>2</sup>). W przekroju poszczególnych badanych obszarów charakteryzowana przeciętna powierzchnia kształtowała się w przedziale od 75,9 m<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Krakowa do 138,3 m<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego.

Na obszarach ZIT ogółem 87,7% mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 posiadało kanalizację z odprowadzeniem do sieci (w kraju – odpowiednio 79,1%). W rdzeniach obszarów ZIT w instalację tę wyposażono 96,8% wybudowanych w badanym okresie mieszkań, zaś w strefach zewnętrznych – 72,6%. Przewyższający 90% odsetek mieszkań przekazanych do eksploatacji wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci notowano na obszarach ZIT: Opola, Zielonej Góry, Rzeszowa, Poznań, Szczecin, Gdańsk, Sopotu i Gdyni, Krakowa oraz Wrocławia, natomiast odsetek niższy niż średni w kraju – na obszarach ZIT: Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Łodzi, Lublina oraz Bydgoszczy i Torunia. Ograniczona dostępność sieci gazowej, przy upowszechnianiu się alternatywnych źródeł energii dla gospodarstw domowych, przekładała się na niezbyt wysoki i malejący w analizowanym okresie odsetek mieszkań oddawanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci. Na obszarach ZIT mieszkania wyposażone w gaz z sieci stanowiły 47,7% ogółu mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 (wobec 41,2% w kraju), przy czym udział takich mieszkań był wyższy w strefach zewnętrznych obszarów ZIT (52,2%) niż w ich rdzeniach (44,9%). Terenami o najwyższym odsetku oddanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w gaz z sieci były obszary ZIT Lublina (80,5%) oraz Zielonej Góry (74,8%), natomiast najniższy ich odsetek odnotowano na obszarze ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (20,9%).

Drugim, obok studium budownictwa mieszkaniowego, modułem realizowanych w trzecim etapie pracy badawczej pogłębionych badań ruchu budowlanego na obszarach objętych ZIT była analiza rozwoju na tych terenach budownictwa budynków niemieszkalnych, zwłaszcza – budownictwa usługowego, a także relacji efektów rzeczowych budownictwa usługowego i mieszkaniowego. Podobnie jak w przypadku badań dotyczących budownictwa mieszkaniowego, w niniejszej syntezie ograniczono się do prezentacji tylko kilku wybranych (z szeroko opisanych w dalszej części raportu wyników analiz dotyczących tego obszaru tematycznej) kwestii.

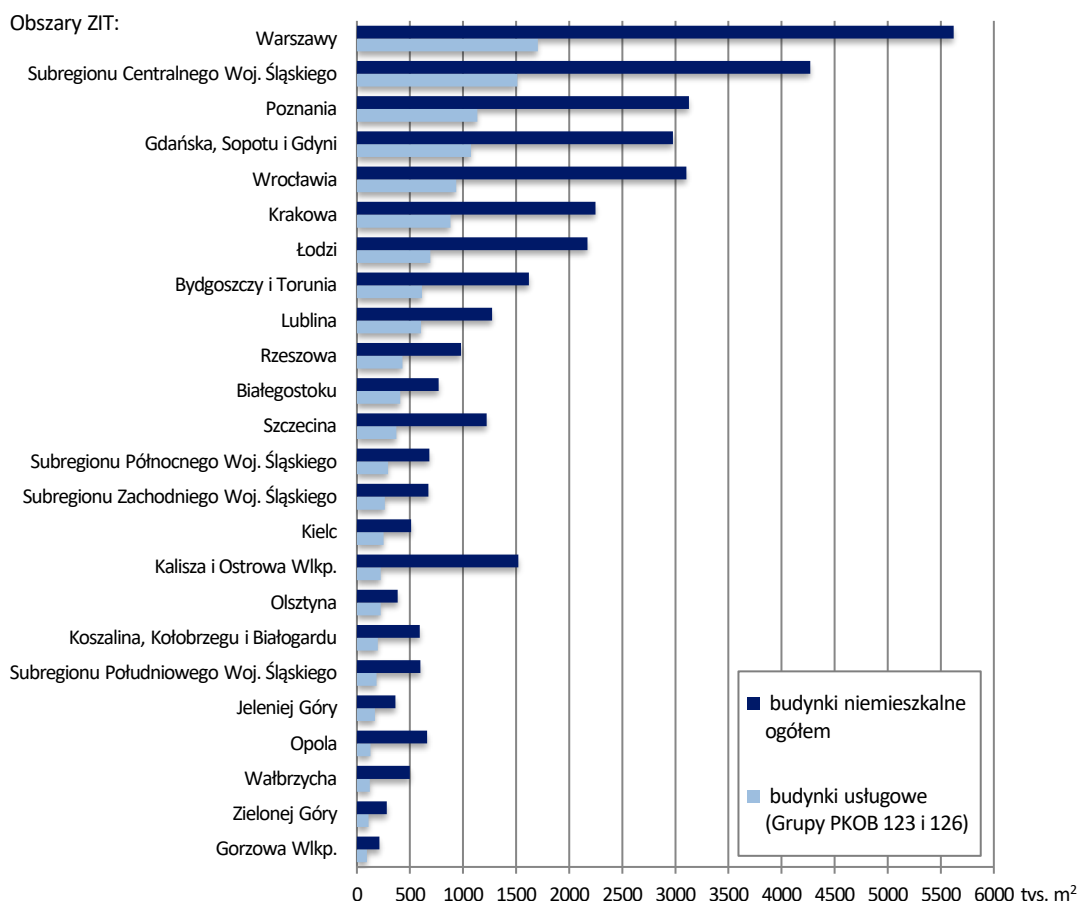
Za zasadniczy miernik efektów rzeczowych budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych<sup>13</sup> w ujęciu bezwzględny – przyjęto przekazaną do eksploatacji powierzchnię użytkową budynków (nowych i rozbudowanych). Oddana do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych ogółem wyniosła 36,4 mln m<sup>2</sup>, z czego blisko 57% przypadało na rdzenie, a ponad 43% na strefy zewnętrzne obszarów ZIT. W tym oddana powierzchnia użytkowa budynków usługowych wyniosła 12,6 mln m<sup>2</sup>, z czego ok. 73% przypadało na rdzenie, a ok. 27% na strefy zewnętrzne. Na wykresie (wykres 5) przedstawiono osiągnięte w latach 2012–2016, mierzone oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową, efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, na poszczególnych obszarach ZIT.

W latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem obszarów ZIT oddawano do użytkowania rocznie średnio 128,2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym 44,5 m<sup>2</sup> – budynków usługowych. Natężenie przestrzenne budownictwa tego rodzaju budynków było znacznie większe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT, gdzie na 1 km<sup>2</sup> oddawano rocznie 667,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym 299,2 m<sup>2</sup> usługowych, niż w ich strefach zewnętrznych (62,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – budynki niemieszkalne, w tym 13,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – usługowe). Najwyższym natężeniem budownictwa

<sup>13</sup> Tzn. obiektów budowlanych klasyfikowanych według PKOB w Grupach 123 oraz 126.

budynków niemieszkalnych wyróżniały się obszary ZIT Warszawy ( $383,5 \text{ m}^2/\text{km}^2$ ) oraz Krakowa ( $352,4 \text{ m}^2/\text{km}^2$ ). One też cechowały się największym natężeniem budownictwa usługowego (obszar ZIT Krakowa –  $138,0 \text{ m}^2/\text{km}^2$ , Warszawy –  $116,3 \text{ m}^2/\text{km}^2$ ). Najniższe natężenie budownictwa budynków niemieszkalnych ogółem notowano na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu ( $37,3 \text{ m}^2/\text{km}^2$ ), a budynków usługowych – na obszarze ZIT Opola ( $10,8 \text{ m}^2/\text{km}^2$ )

Wykres 5. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych, w tym – budynków usługowych, oddana do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016



Źródło: Opracowanie własne.

Na 1 tys. ludności obszarów ZIT ogółem oddawano w latach 2012–2016 do użytkowania rocznie średnio  $138,5 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków usługowych (wobec odpowiednio  $110,3 \text{ m}^2$  w kraju). Charakteryzowane natężenie budownictwa budynków usługowych w stosunku do liczby ludności było wyraźnie większe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT niż w ich strefach zewnętrznych ( $168,1 \text{ m}^2$  wobec  $93,8 \text{ m}^2$  na 1 tys. osób). Wśród badanych obszarów funkcjonalnych najwyższym średniorocznym natężeniem budownictwa usługowego w stosunku do zaludnienia wyróżniały się obszary ZIT Rzeszowa ( $239,3 \text{ m}^2/1 \text{ tys. osób}$ ), Poznań ( $223,4 \text{ m}^2/1 \text{ tys. osób}$ ) oraz Lublina ( $221,0 \text{ m}^2/1 \text{ tys. osób}$ ), natomiast natężeniem najniższym – obszary ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego ( $55,6 \text{ m}^2/1 \text{ tys. osób}$ ) oraz Wałbrzycha ( $58,5 \text{ m}^2/1 \text{ tys. osób}$ ).

Ważną kwestię badawczą stanowił, istotnie wpływający na dostępność obiektów usługowych, stopień zrównoważenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i usługowego. W latach 2012–2016 na obszarach ZIT ogółem stosunek przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków

usługowych do powierzchni użytkowej wybudowanych mieszkań wynosił 0,29 (wobec 0,28 w kraju), co oznacza, że na każde 100 m<sup>2</sup> wybudowanych mieszkań przypadało 28 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych. Należy zauważyć, iż znacznie wyższą wartość tego wskaźnika notowano w rdzeniach obszarów ZIT (0,44) niż w ich strefach zewnętrznych (0,15). Terenami o najniższym wśród badanych obszarów funkcjonalnych poziomie wskaźnika były obszary ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (0,14), Warszawy (0,19) i Zielonej Góry (0,23), natomiast najwyższy jego poziom notowano dla obszarów ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (0,46), Lublina (0,44) oraz Łodzi (0,39).

Zwieńczeniem pogłębionych badań ruchu budowlanego na obszarach ZIT była wielowymiarowa analiza porównawcza, oparta o syntetyczny wskaźnik rozwoju budownictwa w latach 2012–2016. Wyjściowy zbiór zmiennych do obliczenia wskaźnika syntetycznego stanowiło 21 wskaźników dotyczących budownictwa mieszkaniowego i budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, z których – w oparciu o analizę zmienności i potencjału informacyjnego – dokonano wyboru siedmiu zmiennych diagnostycznych. Zmienne te zostały znormalizowane (metodą unitaryzacji zerowanej), a w kolejnym kroku obliczono wskaźniki syntetyczne. Efektem tej procedury było przyporządkowanie każdego z 24 obszarów ZIT, w każdym z badanych lat, do jednej z czterech grup – charakteryzujących ogólny poziom rozwoju budownictwa, co ilustruje tabela (tabela 1).

Tabela 1. Analiza wielowymiarowa – klasyfikacja obszarów ZIT według poziomu rozwoju budownictwa

Obszar ZIT	Poziom rozwoju budownictwa				
	2012	2013	2014	2015	2016
Białegostoku	wysoki	średni	wysoki	wysoki	średni
Bydgoszczy i Torunia	średni	niski	niski	niski	niski
Gdańska, Sopotu i Gdyni	wysoki	średni	średni	wysoki	wysoki
Gorzowa Wielkopolskiego	niski	niski	niski	niski	niski
Jeleniej Góry	niski	niski	niski	średni	niski
Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
Kielc	niski	niski	średni	niski	niski
Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu	średni	niski	niski	niski	niski
Krakowa	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
Lublina	średni	wysoki	średni	średni	średni
Łodzi	niski	niski	niski	niski	niski
Olsztyna	średni	średni	wysoki	średni	średni
Opola	niski	bardzo niski	niski	bardzo niski	niski
Poznania	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
Rzeszowa	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
Szczecina	średni	średni	średni	średni	średni
Subregionu Centralnego Woj. Śląskiego	bardzo niski	niski	niski	niski	niski
Subregionu Południowego Woj. Śląskiego	niski	niski	niski	niski	niski
Subregionu Północnego Woj. Śląskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
Subregionu Zachodniego Woj. Śląskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
Wałbrzycha	niski	niski	niski	bardzo niski	bardzo niski
Warszawy	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
Wrocławia	wysoki	wysoki	średni	wysoki	średni
Zielonej Góry	średni	średni	wysoki	średni	wysoki

Źródło: Opracowanie własne.

Wyniki pracy badawczej pozwalają na sformułowanie kilku wniosków i rekomendacji dla jednostek statystyki publicznej zajmujących się badaniami z obszaru statystyki budownictwa. Jednostką taką jest w szczególności Ośrodek Statystyki Budownictwa, działający w Urzędzie Statystycznym w Lublinie, będącym jednostką autorską badań statystycznych statystyki publicznej z zakresu budownictwa. Poniżej skrótkowo przedstawiono te wnioski i rekomendacje.

Po pierwsze – przeprowadzone w pierwszym etapie pracy, badanie pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych powinno być kontynuowane jako badanie cykliczne realizowane z częstotliwością co najmniej roczną. Badanie powinno być nadal prowadzone ze szczególnością terytorialną na poziomie gmin, dane powinny być gromadzone w podziale na pozwolenia i zgłoszenia dla inwestycji budowlanych lokalizowanych na terenie objętym MPZP oraz pozwolenia i zgłoszenia pozostałe.

Po drugie – konieczne jest podjęcie prac zmierzających do zapewnienia danych na temat wydawanych pozwoleń i rejestrowanych budowy zgłoszeń ze źródeł administracyjnych. W szczególności – rozpoznania pod względem struktury gromadzonych w systemie danych oraz możliwości przetwarzania tych danych przez statystykę publiczną wymaga system sprawozdawczy stosowany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB).

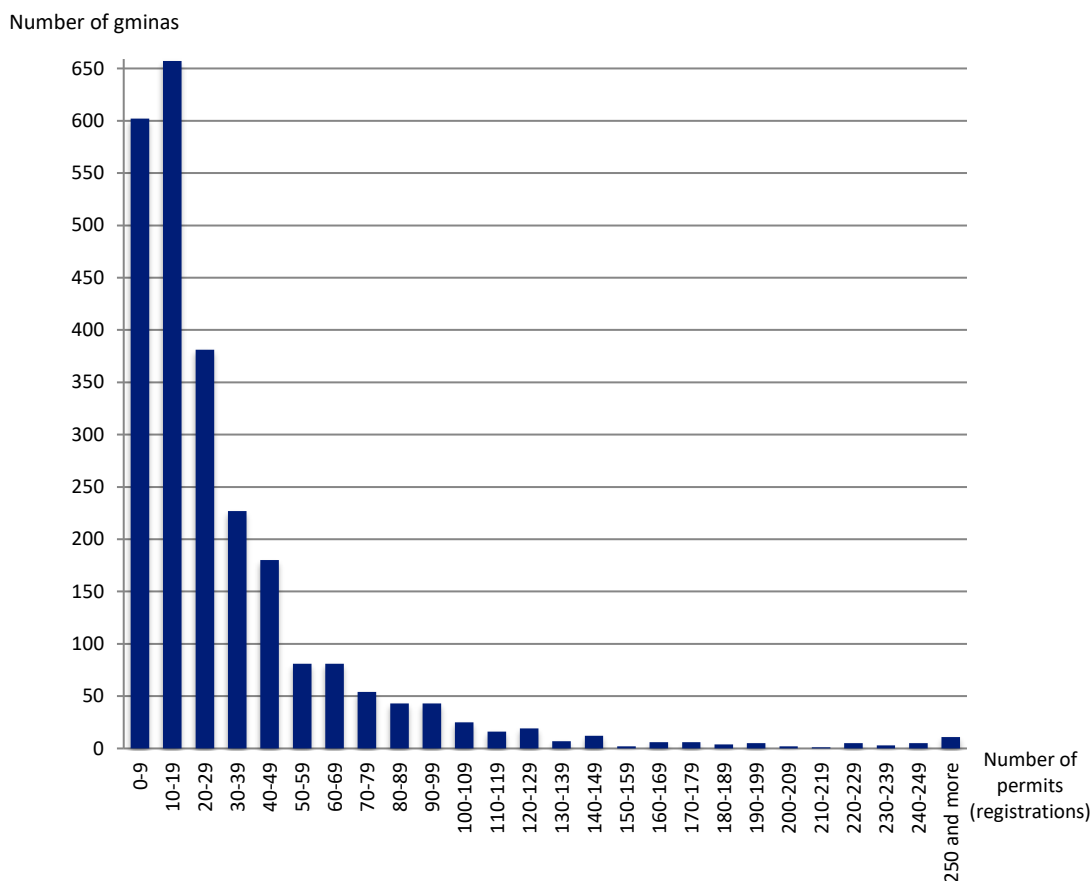
Po trzecie – zastosowana metoda sporządzania map ukazujących planowane do realizacji budynki mieszkalne według prawnych podstaw lokalizacji (MPZP/WZ) na planach gmin podzielonych siatką kwadratów o boku 1 km – nie może być, ze względu na pracochłonność, zastosowana w produkcji statystycznej. Konieczne jest podjęcie prac zmierzających do zapewnienia takich danych o lokalizacji planowanych do realizacji budynków, które mogłyby w sposób zautomatyzowany zasilać zasoby informacyjne statystyki publicznej. W szczególności – rozpoznania wymaga możliwość pozyskania informacji z GUNB i łączenia jej z informacją geoprzestrzenną, tak aby każdemu rekordowi z bazy wydanych pozwoleń na budowę (przyjętych zgłoszeń budowy) można było przyporządkować właściwe współrzędne centroidy działki budowlanej.

Po czwarte – opracowane wskaźniki służące pogłębionym badaniom ruchu budowlanego na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT będą stosowane do monitoringu ruchu budowlanego na obszarach ZIT w ramach statutowej działalności Ośrodka Statystyki Budownictwa. Istnieje ponadto potencjalna możliwość adaptacji opracowanej metodologii do celów oceny rozwoju budownictwa także na innych terenach, które nie są obecnie obszarami realizacji ZIT.

## EXECUTIVE SUMMARY

In the first stage of the reported research work, data on building permits and registrations with a construction project for construction of new residential buildings in 2016 were collected and analysed, including the information on the legal basis for the location of buildings (i.e. whether the permits or registrations concerned objects whose location was determined according to the local spatial plans - LSDP, or based on decisions on land development conditions - WZ). The survey on the questionnaire B-MPZP, which was used to acquire mentioned data, was of a pilot character and was carried out with territorial detail to the gminas' level<sup>14</sup>. The results of the survey allowed the analysis of the intensity of the planned housing development at the gminas' level and examination the extent to which the housing development in specific territorial units was based on LSDP (which may suggest its planned and orderly development) and in which - based on decisions on land development conditions – WZ (which may mean its spreading in an unplanned way).

Chart 1. Gminas by number of permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential buildings in 2016



Source: Own elaboration.

In 2016, a total number of 80.7 thous. building permits (or building registrations) for new residential buildings were issued in the country. The largest part of them fell to voivodships: mazowieckie (15.1% of the total) and wielkopolskie (11.7%), however the smallest one - to voivodships: opolskie (1.5%) and lubuskie (2.6%). The

<sup>14</sup> In the case of Warsaw - also districts. It was the first survey providing data on building permits (building registrations) at such a low territorial level, earlier surveys of Statistics Poland in this thematic area concerned the powiaty's level.

distribution of the number of building permits and building registrations for residential buildings covered by the survey on the questionnaire B-MPZP in the cross-section of gminas is shown in the chart (Chart 1).

As it appears from the B-MPZP survey, the highest spatial intensity of residential buildings planned for construction - measured by the number of residential buildings for which construction was authorized in 2016 per 100 km<sup>2</sup> of total geodetic area of a territorial unit - characterised voivodships: Śląskie (72.8) and Małopolskie (62.7), and the smallest intensity - Warmińsko-mazurskie Voivodship (10.3). Even stronger differentiation between regions was observed in the case of the number of permits and registrations for the construction of residential buildings covered by the survey per 10 thous. population, which ranged from just 5.8 in the Świętokrzyskie Voivodship to 88.2 in Mazowieckie Voivodship.

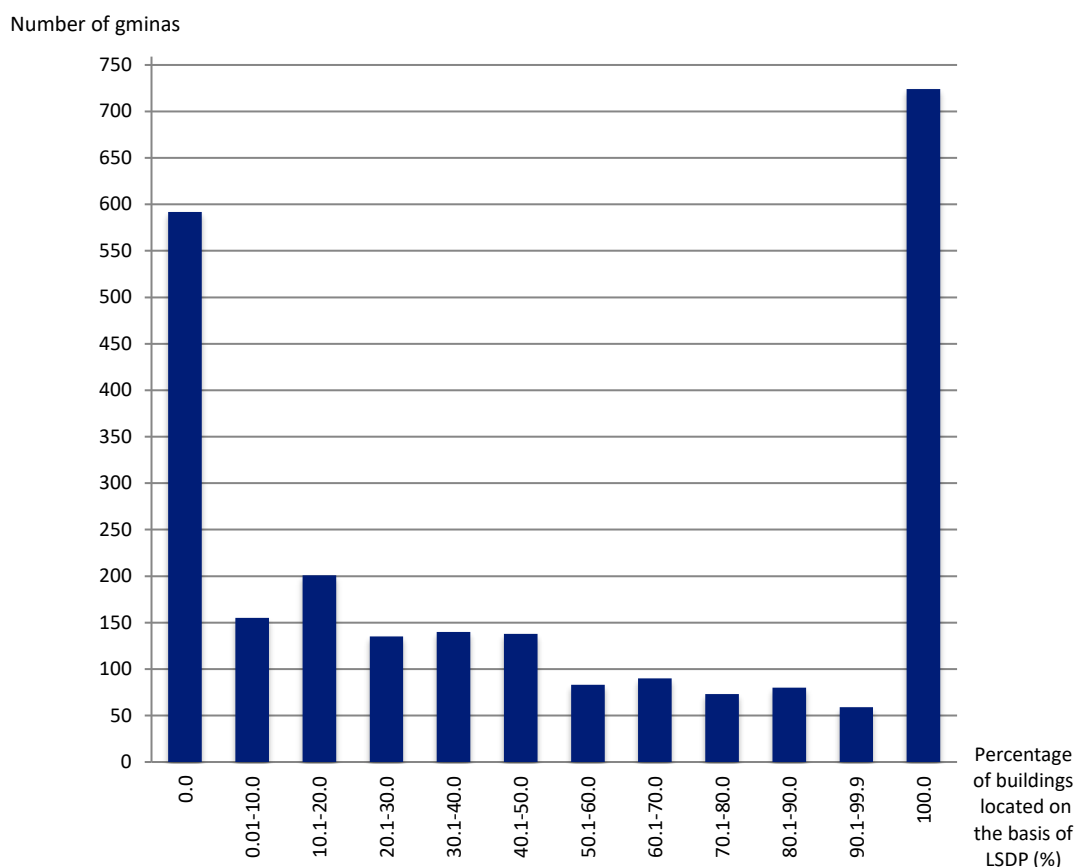
The analysis of the spatial intensity of residential buildings planned for construction, based on the permits issued in 2016 (building registrations accepted), at the gminas' level showed its very strong diversification. A very large number of residential buildings, for which construction was allowed in 2016 in relation to the total geodetic area (reaching the level of over 300 buildings per 100 km<sup>2</sup>) characterised some of gminas lying in the immediate vicinity of Warszawa, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk and Wrocław. In turn, the smallest intensity (below 25 buildings per 100 km<sup>2</sup>) was observed mainly in gminas located peripherally to large urban agglomerations. This seems to confirm the thesis about the strong influence of the phenomenon of metropolisation on the development of residential buildings construction, focusing mainly on functional areas, including suburban zones of major urban centres of the country.

The study of the survey results clearly showed that the basic factor determining the percentage of residential building investments planned for construction in a given area based on local spatial plans is the degree of coverage of this area by binding local spatial development plans.

Of the 92.9 thous. new residential buildings, for which in Poland in 2016 a permit was granted or a registration with a construction project was accepted, binding LSDP was the basis for the location of 55.2% of buildings. Among voivodships, the highest percentage of new residential buildings for which construction was authorized in 2016 based on LSDP characterised voivodships: Dolnośląskie (79.9%), Śląskie (78.2%) and Lubelskie (75.4%). More than half of the residential buildings covered by permits and registrations for construction of 2016 were located on the basis of binding local spatial plans also in the following voivodships: Opolskie, Małopolskie, Pomorskie and Mazowieckie. In the case of other voivodships, the majority of investments planned for construction based on the WZ decisions, including - the lowest percentage of buildings located in accordance with LSDP recorded in Podkarpackie (17.4%), Podlaskie (32.3%) and Lubuskie (34.7%) voivodships.

Significant differentiation of the percentage of new residential buildings for which construction was permitted in 2016 based on local spatial development plans was observed at the gminas' level, what is illustrated in the chart (Chart 2). Out of all (2478) gminas, including cities with powiat status - in 1109 territorial units LSDP constituted the basis for the location of more than half (and in the next 39 - half) of all new residential buildings for which construction was allowed in 2016. Among them were 724 gminas in which the share of buildings located in accordance with the local spatial plan was 100%. At the same time, however, in as many as 592 gminas all building permits and registrations with a construction project of new residential buildings covered by the study concerned buildings located on the basis of the WZ decisions, and in the next 57 - the percentage of buildings located on the basis of the LSDP was less than 5%.

Chart 2. *Gminas by percentage of new residential buildings for which construction was permitted in 2016, located on the basis of local spatial development plans (LSDP)*



Source: Own elaboration.

On the basis of the results of the survey on questionnaire B-MPZP, a multivariate analysis was carried out, showing at gminas' level the relationship between the intensity of planned housing development in relation to the geodetic area and the share of residential buildings for which the basis of location was the local spatial development plan. For this purpose, gminas were divided into 3 groups, including units characterised by small, medium and large number of new residential buildings, for which construction was allowed in 2016 per 100 km<sup>2</sup> of geodetic area, and then - into 3 groups according to the percentage of buildings, for which the basis of the location was LSDP (low, medium and high percentage). On this basis - gminas were finally classified in 9 categories.

When assessing the overall results of the study, it should be noted that the general tendency in the scale of the country is to increase the significance of the planned development based on statutory planning acts with the increase of its intensity in relation to the geodetic area. It is worth to make a note that in the group of territorial units characterising the high intensity of planned housing development - more than half (55.5%) were gminas in which a high percentage of residential buildings planned for construction located on the basis of LSDP. This applied mainly to suburban gminas neighbouring the largest cities (i.a. Warszawa, Kraków, Wrocław and Gdańsk).

*In the next stage of the research work, cartograms, showing detailed location (based on XY geographic coordinates) of new residential buildings for which construction was authorized in 2016 on the maps of gminas covered by a kilometre grid of 1 km squares, were developed for selected areas. The areas for which such cartograms were developed were Biłgorajski Powiat (14 gminas) and four cities with powiat status - Gdańsk, Lublin, Poznań and Wrocław. The analysis of the developed maps allowed for a precise diagnosis of the intensity and location of the planned housing development.*

*In the case of Biłgorajski Powiat, the highest intensity of planned housing development, based on permits and construction registrations from 2016, characterised the area of Biłgoraj town (where the density of residential buildings, construction of which was allowed in 2016, reached 11 buildings per 1 km<sup>2</sup>) and the area of rural gmina Biłgoraj (surrounding the town Biłgoraj), especially its part lying to the south of the town. In addition, in the powiat area there were several dispersed groupings of planned housing investments, some of which (in gminas: Aleksandrów, Biszczka, Tereszpol, rural gmina Biłgoraj and on the border between Goraj and Frampol gminas) assumed linear layout - along existing road routes. High percentage of planned for construction residential buildings located on the basis of the LSDP characterised the southern part of the powiat, while in its central and northern part, the shares of buildings located on the basis of local spatial plans and WZ decisions were comparable.*

*In Gdańsk, nearly three-quarters of residential buildings, for which construction was authorized in 2016, had a location determined in accordance with the LSDP. The highest density of buildings for which construction was allowed on the basis of local spatial plans (reaching a maximum of 28 buildings per 1 km<sup>2</sup>) was observed in the south-western part of the city (districts of Chełm, Gdańsk-Południe and Kokoszki). Planned buildings located on the basis of WZ decisions focused mainly on the southern and northern part of the city, and their highest density (29 buildings per 1 km<sup>2</sup>) was recorded in one of the kilometre grid fields covering the area of the Kokoszki district.*

*In the case of Lublin, the greater concentration of new residential buildings, for which construction was allowed in 2016, occurred in the north-western part of the city (districts of Stawin and Szerokie). It was also in this part of the city that the largest (up to 20 buildings per 1 km<sup>2</sup>) density of buildings planned for construction located in accordance with LSDP was recorded. The remaining Lublin area characterised significantly lower intensity of the studied phenomenon. In the south-eastern districts of Lublin, the studied buildings were located almost exclusively on the basis of the WZ decisions, which is connected with the fact that for the majority of these districts local spatial development plans have not yet been adopted.*

*In Poznań, as in Lublin, the location determined according to local spatial plans had slightly more than half of the investments covered by the study. High density of residential buildings, for which construction was authorized in 2016, was observed in the eastern, north-western and northern parts of the city. In the east and north-west regions, residential buildings based on the LSDP dominated (the intensity of which reached 28 buildings per 1 km<sup>2</sup>). In the case of the northern and southern endings of Poznań, buildings located on the basis of a decisions on land development conditions prevailed. The grid of the kilometre grid with the highest density of the studied construction investments located on the basis of the WZ decisions (32 buildings per 1 km<sup>2</sup>) covered the area located on the southern edge of the Fabianowo-Kotowo housing estate.*

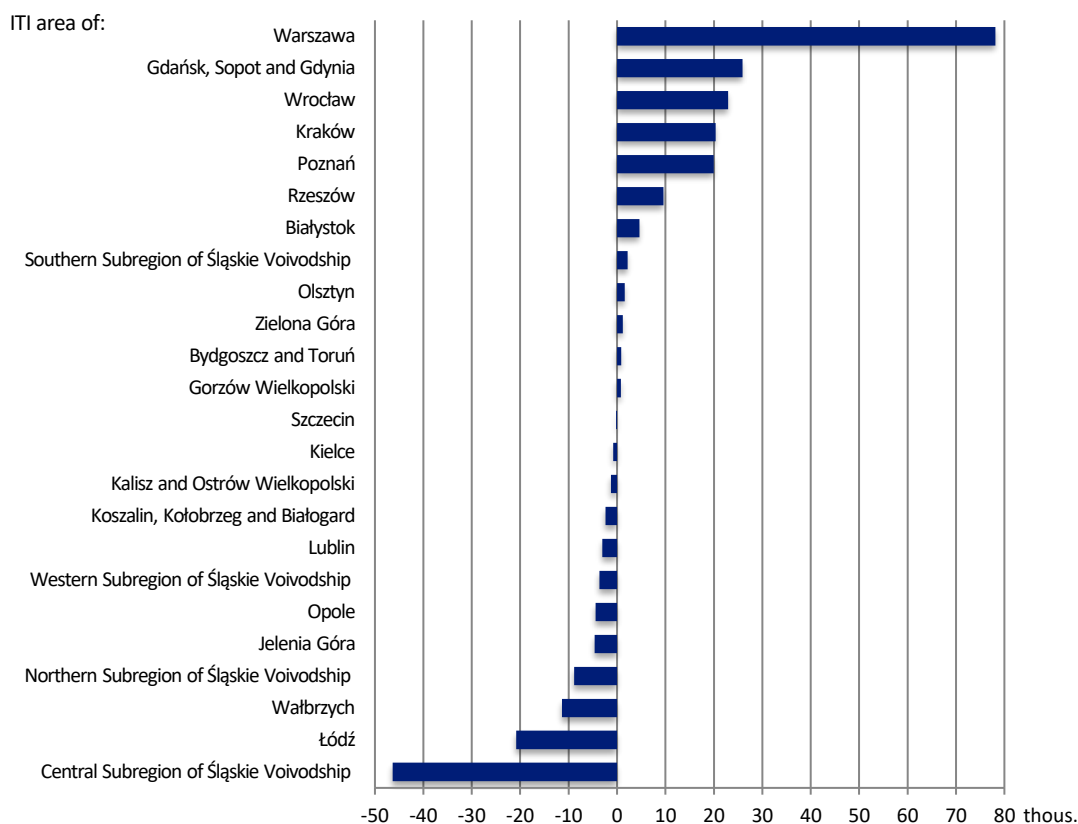
*Wrocław distinguished itself as the largest of the four cities surveyed by the number of residential buildings, for which construction was authorized in 2016 - both in absolute terms (818 buildings) and in relation to the geodetic area (about 2.8 buildings per 1 km<sup>2</sup>). The largest density of planned housing development characterised the western part of Wrocław (the Leśnica district) and its south-eastern edge. The housing investments located on the basis of the LSDP were concentrated in the southern and western part of the city (where, among others, their cluster of the highest density occurred - 83 buildings per 1 km<sup>2</sup>). Residential buildings, for which construction was allowed based on WZ decisions, were rather focused in the northern part of Wrocław. It was in this part of the city that there was a kilometre grid with the largest (49 buildings per 1 km<sup>2</sup>) density of buildings planned for construction with location based on the WZ decisions.*



The third part of the research work was devoted to the research of construction activity in 24 urban functional areas covered by Integrated Territorial Investments (ITI)<sup>25</sup> in 2012-2016. The research included, among others, quantitative and qualitative analyses of material effects of housing and service construction as well as a study of the conditions of its development. The analysis based on a wide range of indicators - concerning residential construction and construction of non-residential buildings, including service buildings, as well as contextual indicators - developed and calculated for the needs of the study<sup>26</sup>. A multivariate comparative analysis of construction development of the in the ITI areas based on the synthetic indicator was carried out, and maps showing the deployment of new housing development built in 2012-2016 in the ITI areas have been developed – with use of a kilometre grid of 1 km squares<sup>27</sup>.

Among the determinants of the development of construction in the functional areas studied, particular attention was paid to demographic factors. The total population of the ITI areas at the end of 2016 amounted to 18.3 million people (47.6% of the country's population), of which 59.8% lived in core cities of the ITI areas, and 40.2% - in their external zones. Almost two fifths of total population of the studied functional areas lived in three areas of ITI - Warszawa (15.1%), the Central Subregion of the Śląskie Voivodship (15.0%) and Gdańsk, Sopot and Gdynia (8.3%). Changes in the population of specific ITI areas in the period 2012-2016 illustrates the chart (Chart 3).

Chart 3. Changes of population between the end of 2012 and the end of 2016 by ITI areas



Source: Own elaboration.

<sup>25</sup> The discussion of the concept and territorial scope of Integrated Territorial Investments in Poland is provided in the sub-chapters of this report: "ITI as an instrument of territorial development in the European Union" (2.1.) and "The concept of functioning ITI in Poland" (2.2.).

<sup>26</sup> Full methodological descriptions and tables summarizing the calculated values of the indicators constitute an annex to this report.

<sup>27</sup> These maps are attached to the report, they were developed based on the geographical coordinates (XY) of the buildings constructed.

Other analysed demographic determinants were population density and percentage of population in productive age. Worth of attention is, among others, that the population density for all ITI areas in 2016 was 322 persons per 1 km<sup>2</sup>, i.e. more than 2.5-times more than the average in Poland, and in the cross-section of the ITI areas it had values from 94 persons per 1 km<sup>2</sup> for the Koszalin, Kołobrzeg and Białogard ITI area up to 939 persons per 1 km<sup>2</sup> for the Warszawa ITI area. The conducted migration analysis showed, among others, that a positive balance of permanent migration in 2012-2016 was characteristic for 17 ITI areas, including the highest positive values of this balance for ITI areas of Warszawa, Wrocław and Gdańsk, Sopot and Gdynia. At the same time, it is worth noting the significant migratory flows of the population for permanent residence from core centres of ITI areas to the area of their external zones were observed, totalling over 229 thousand people in the past five years, including the largest (in absolute terms) in ITI areas of Warszawa, Poznań and Gdańsk, Sopot and Gdynia.

Another extremely important analysed area of conditions for the development of construction in ITI areas were spatial and infrastructural determinants, including the degree of coverage of the area by binding LSDP, which showed strong differentiation - amounting at the end of 2016 from 7.4% for ITI area of Rzeszów to 86.3% for ITI area of the Southern Subregion of the Śląskie Voivodship. Very high coverage of the area by LSDP was also observed in ITI areas of the Western Subregion of the Śląskie Voivodship, Lublin and Kraków. Coverage exceeding 50% was noted for 12 ITI areas, while very low coverage - not exceeding 10% - was observed, besides the mentioned ITI Rzeszow area, for ITI area of Bydgoszcz and Toruń.

Significant spatial and infrastructural considerations include also, among others, the availability of municipal network devices, conditioning the possibility of armament the building plots in the most important media. In 2016, in the ITI areas, the density indicator of the sewerage network assumed values from 0.5 km/km<sup>2</sup> (level close to the national average) for ITI area of Kalisz and Ostrów Wielkopolski up to 2.7 km/km<sup>2</sup> for ITI area of Rzeszów. In the case of 16 ITI areas the density of the sewerage network was less than 1 km/km<sup>2</sup>, and only three areas were characterised by a density of more than 2 km/km<sup>2</sup> (the mentioned ITI area of Rzeszów area and ITI areas of Kraków and Warszawa). The indicator of the density of gas distribution network in the studied functional areas had values in the range from 0.3 km/km<sup>2</sup> in ITI area of Opole to 3.7 km/km<sup>2</sup> in ITI area of Kraków. In the case of nine ITI areas, the average density of the gas distribution network did not exceed the national level (0.5 km/km<sup>2</sup>), and only for three areas - the mentioned ITI area of Kraków and ITI areas of Warszawa and Rzeszów - it was over 2 km/km<sup>2</sup>.

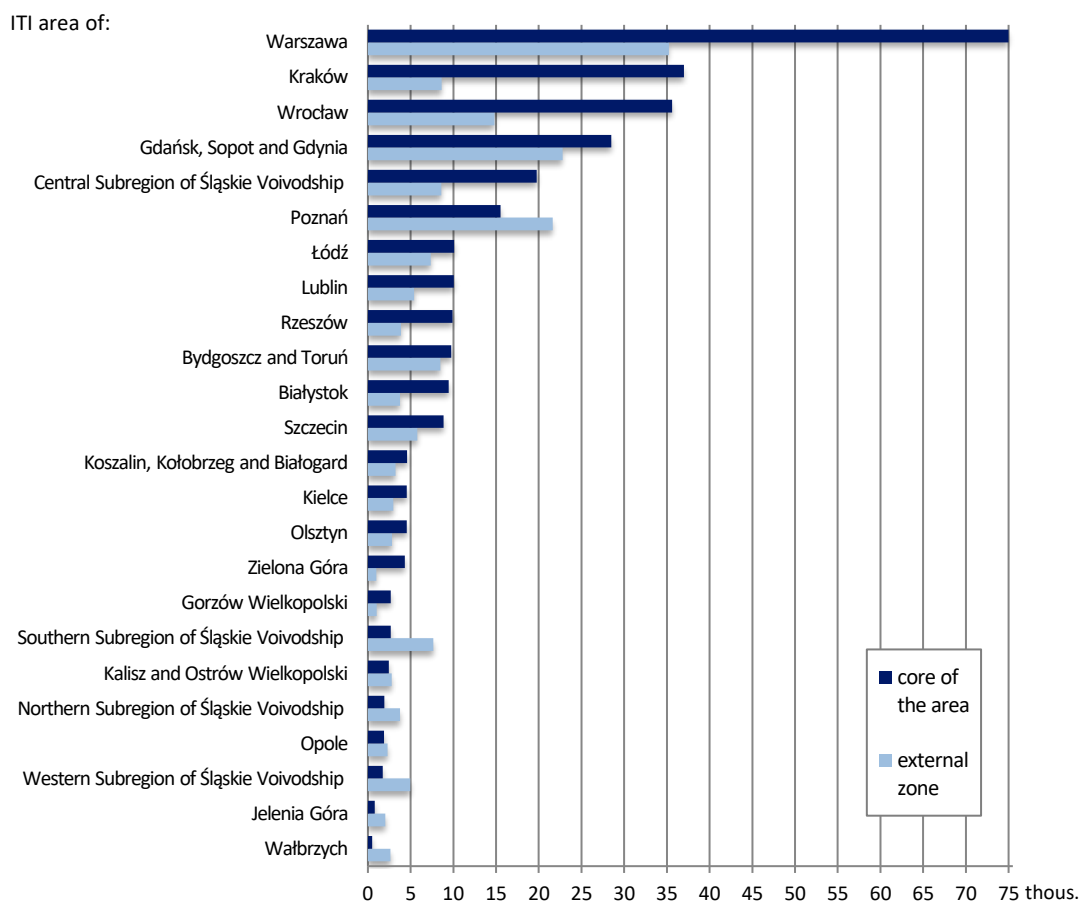
Among the socio-economic conditions, attention was paid to on the share of registered unemployed in the working age population, which at the end of the analysed period, i.e. in 2016, in the ITI areas shaped in the range from 2.0% for ITI area of Poznań to 7.1% for ITI area of Rzeszów (compared to 5.6% in the country). Areas with a particularly low share of the unemployed in working-age population also included ITI areas of Wrocław and Gorzów Wielkopolski, while the relatively high share, besides the mentioned ITI area of Rzeszów, was noted for ITI areas of Kielce, Koszalin, Kołobrzeg and Białogard and Olsztyn.

In the area of socio-economic conditions, there were also analysed indicators based on: the percentage of population benefiting from social assistance, gminas' revenue from participation in personal income tax (PIT) and corporate income tax (CIT), number of national economy entities registered in the REGON register, or the share of the service sector (i.e. the G-U sections of NACE Rev.2 classification) in the total number of business entities. With regard to the mentioned conditions - it is worth paying attention to interesting results of analysis of the indicator of gminas' budgets revenue from participation in personal income tax per 1 inhabitant, reflecting the material and professional situation of the population. In 2016, with an average value of PLN 918 per person in Poland, this indicator in the analysed areas reached the highest level for ITI area of Warszawa (PLN 2217 per person, i.e. almost 2.5-times more than the national average). The value of this indicator above the average in Poland characterised 19 ITI areas, including the three ITI areas - of Wrocław, of Kraków and of Poznań with values over 1.5-times higher than the average in the country. On the other hand, out of five ITI areas with per capita revenue from PIT below the national average, the lowest value of the indicator (close to PLN 750 per person) was recorded for ITI areas of Jelenia Góra and Wałbrzych.

As part of the in-depth research on housing construction in ITI areas, its material effects were analysed (in the form of residential buildings and dwellings completed), both in absolute terms and in relation to demographic

characteristics of the surveyed areas. The subject of the analysis was also a number of qualitative features of material effects of housing construction (including the size of dwellings completed and their equipping with technical and sanitary installations, the structure of the aforementioned effects by types of buildings and forms of construction as well as the legal basis for location of planned residential buildings - LSDP or WZ decisions). In this synthesis it is not possible to refer, even a cursory, all analysed aspects of residential buildings construction development in the ITI areas, but it is worth paying attention to some interesting (in the opinion of the authors) issues.

Chart 4. Number of dwellings completed in the period 2012–2016 by ITI areas



Source: Own elaboration.

The basic measure of material effects of housing construction in absolute terms is the number of dwellings completed. In the years 2012–2016, a total of 485.6 thous. dwellings were completed in the functional areas studied, which accounted for the majority (64.4%) of dwellings completed in Poland during this period. From the total number of dwellings completed for the five-year period in the ITI areas - 62.1% was created in core cities, and 37.9% in the external zones of these areas. The largest shares in the total number of dwellings completed in the analysed functional areas had ITI areas of Warszawa (22.7%), Gdańsk, Sopot and Gdynia (10.6%) and Wrocław (10.4%). The chart (Chart 4) presents the number of dwellings completed in 2012–2016 in total in the core and external zones of specific areas of ITI implementation.

The average annual index of the number of dwellings completed in 2013–2016 (based on 2012=100) in ITI areas amounted to 102.8 (the corresponding index in the country was 101.7). This means that in the analysed period the number of dwellings completed in ITI the areas in total increased by 2.8% annually. The indices above

100.0 were recorded for 11 surveyed functional areas, including the highest - for ITI areas of Zielona Góra (113.0), Rzeszów (112.5) and Kraków (107.0). On the other hand, the weakest indices were observed for ITI areas of Jelenia Góra (88.9), Olsztyn (92.5), and Kalisz and Ostrów Wielkopolski (92.6).

In the years 2012-2016 in the ITI areas average 5.3 dwellings were annually completed per 1 thous. population (in Poland - 3.9 dwellings), which means a relatively high intensity of housing construction compared to the population. The studied functional areas can be divided into three groups, depending on the average annual housing construction intensity in relation to the population in 2012-2016, i.e. to areas of:

- high intensity of housing construction (over 5.0 dwellings completed annually per 1000 population) - ITI areas of: Wrocław, Kraków, Warszawa, Rzeszów, Poznań, Gdańsk, Sopot and Gdynia, Białystok, Olsztyn, Zielona Góra, Lublin, Koszalin, Kołobrzeg and Białogard;
- medium intensity of housing construction (from 3.0 to 5.0 dwellings completed annually per 1000 population) - ITI areas of: Gorzów Wielkopolski, Kielce, Bydgoszcz and Toruń, Szczecin, Łódź, and the Southern Subregion of Śląskie Voivodship;
- low intensity of housing construction (less than 3.0 dwellings completed annually per 1000 population) - ITI areas of: Kalisz and Ostrów Wielkopolski, Jelenia Góra, Opole, Northern Subregion of Śląskie Voivodship, Western Subregion of the Śląskie Voivodship, Central Subregion of Śląskie Voivodship, Wałbrzych.

As a basic measure of spatial intensity of housing construction, the ratio of the useful floor area of dwellings completed in a given territory to its geodesic area was assumed. Among 24 surveyed functional areas, the average annual useful floor area of dwellings completed in 2012-2016 per 1 km<sup>2</sup> of total geodesic area ranged from just 37.1 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup> in ITI area of Jelenia Góra to as much as 619.5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> in ITI area of Warszawa. Particularly high level of this indicator was noted in the analysed period also for ITI areas of Kraków (543.0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocław (328.1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rzeszów (228.1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) and Poznań (226.2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), and particularly low level, i.e. below 50 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> - besides ITI area of Jelenia Góra - also for ITI areas of: Wałbrzych, Opole, Koszalin, Kołobrzeg and Białogard as well as Kalisz and Ostrów Wielkopolski.

In the analysed period on ITI areas predominated multi-family residential buildings construction, which accounted for 62.1% of all dwellings completed in 2012-2016 in new residential buildings. This was related to the clear advantage of multi-family residential buildings construction in the core parts of ITI areas (85.2% of dwellings completed in new residential buildings), while single-family buildings construction dominated in their external zones (dwellings in new multi-family buildings accounted for only 24.1%). Among the forms of construction - the largest share in the total number of dwellings completed in the analysed period in ITI areas had the construction for sale or rent and co-operative (67.1%), which was the result of a clear dominance of this form in core parts of ITI areas (86.0%). The second highest percentage of dwellings built on the surveyed areas was the private construction for the investor's own use (30.3%), which in turn was associated with the predominance of this form in external zones (respectively 62.3%). Among ITI areas, the highest percentage of dwellings completed in the construction for sale or rent or co-operative was noted in ITI areas of Wrocław, Warszawa and Kraków, and the highest percentage of dwellings built in private construction for own use - in ITI areas of Northern Subregion of Śląskie Voivodship and Western Subregion of Śląskie Voivodship.

The average useful floor area of a dwelling completed in 2012-2016 in studied functional areas amounted to 89.3 m<sup>2</sup>, with a significantly smaller average floor area characterising dwellings completed in the core parts of ITI areas (69.0 m<sup>2</sup>) than in their external zones (122.7 m<sup>2</sup>). In the cross-section of ITI areas, the average floor area ranged from 75.9 m<sup>2</sup> for ITI area of Kraków to 138.3 m<sup>2</sup> for ITI area of Northern Subregion of Śląskie Voivodship.

In the ITI areas as total 87.7% of dwellings completed in 2012-2016 were equipped in sewage systems with a connection to the network (in the country - respectively 79.1%). In the core parts of ITI areas, 96.8% of dwellings built in the analysed period were equipped with this installation, while in the external zones - 72.6%. Exceeding 90% percentage of dwellings completed equipped with a sewage system with a connection to the network was recorded in ITI areas of: Opole, Zielona Góra, Rzeszów, Poznań, Szczecin, Gdańsk, Sopot and Gdynia, Kraków and Wrocław, while the percentage lower than the national average - in ITI areas of: Northern

Subregion of Śląskie Voivodship, Western Subregion of Śląskie Voivodship, Kalisz and Ostrów Wielkopolski, Łódź, Lublin, Bydgoszcz and Toruń. The limited accessibility of the gas network, with the spread of alternative energy sources for households, translated into a rather low and decreasing percentage of dwellings completed with gas from the network in the analysed period. In ITI areas as total dwellings equipped with gas from the network accounted for 47.7% of all dwellings completed in 2012-2016 (against 41.2% in the country), with the share of such dwellings was higher in the external zones of ITI areas (52.2%), than in their core parts (44.9%). Areas with the highest percentage of dwellings completed equipped with gas from the network were ITI areas of Lublin (80.5%) and Zielona Góra (74.8%), while the lowest percentage was recorded in ITI area of Gorzów Wielkopolski (20.9%).

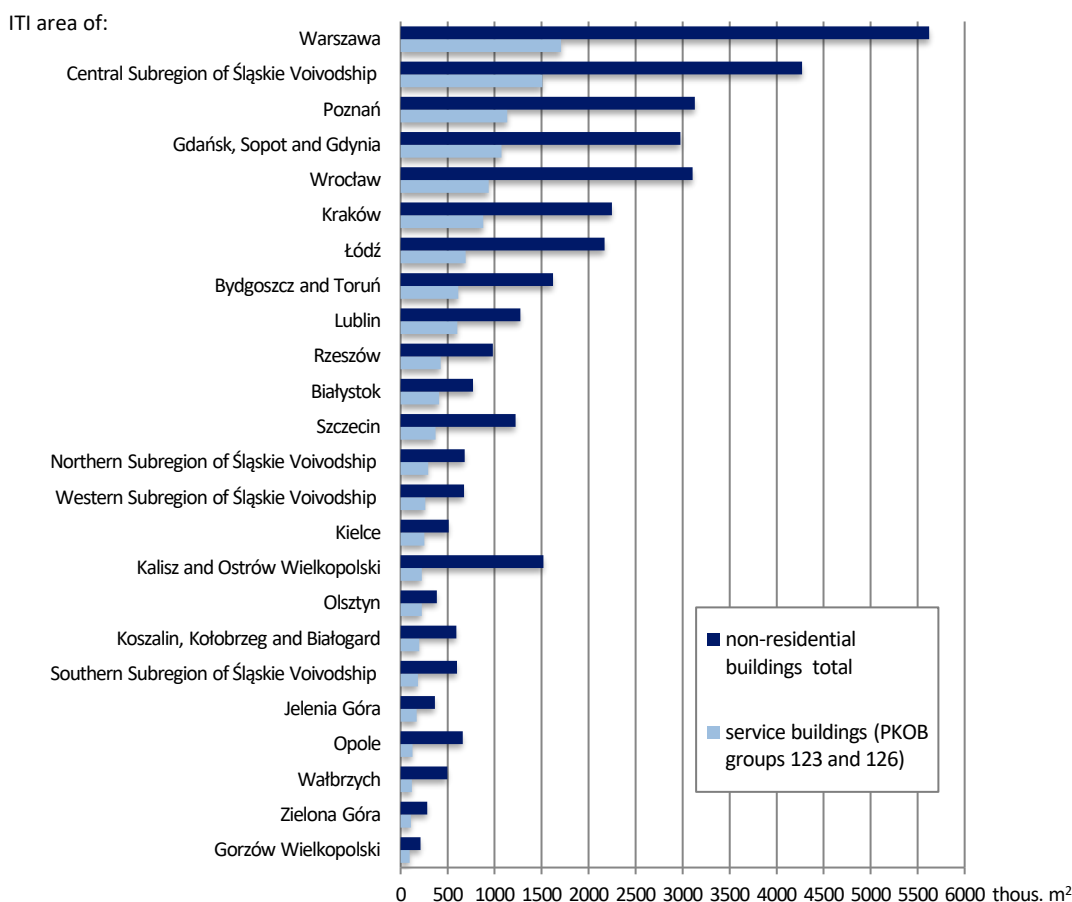
The second, besides the housing development study, module of - implemented in the third stage of research work - in-depth construction research in the areas covered by ITI was the analysis of the development of construction of non-residential buildings in those areas, in particular - service buildings construction, as well as the relation between material effects of service and residential buildings construction. As in the case of research on housing construction, this synthesis was limited to the presentation of only a few selected (from broadly described in the further part of the report of the results of analyses concerning this thematic area) issues.

For the basic measure of material effects of non-residential buildings construction, including service buildings<sup>18</sup> in absolute terms, the useful floor area of buildings completed (new and expanded) was accepted. Opened for use in 2012-2016 in ITI areas, the useful floor area of non-residential buildings in total amounted to 36.4 million m<sup>2</sup>, with the exception of 57% for core centres, and over 43% for external zones of ITI areas. In this, the completed useful floor area of service buildings amounted to 12.6 million m<sup>2</sup>, of which approx. 73% for core centres, and approx. 27% for external zones. The chart (Chart 5) presents the achieved in 2012-2016, measured by useful floor area, material effects of non-residential buildings construction, including service buildings, in cross-section of ITI areas.

In 2012-2016, per 1 km<sup>2</sup> of the total geodetic area of ITI areas an average of 128.2 m<sup>2</sup> of useful floor area of non-residential buildings was completed per year, including 44.5 m<sup>2</sup> of useful floor area of service buildings. Spatial intensity of construction of this type of buildings was significantly higher in the core parts of ITI areas, where per 1 km<sup>2</sup> - 667.5 m<sup>2</sup> of useful floor area of non-residential buildings was averagely completed per year, including 299.2 m<sup>2</sup> of service buildings, than in their external zones (62.5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> - non-residential buildings, of which 13.4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> - service buildings). The highest intensity of non-residential buildings construction was noted in ITI areas of Warszawa (383.5 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>) and Kraków (352.4 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>). Also the highest intensity of service buildings construction was observed there (ITI area of Kraków - 138.0 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>, ITI area of Warszawa - 116.3 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>). The lowest spatial intensity of non-residential buildings construction was recorded in ITI area of Koszalin, Kołobrzeg and Białogard (37.3 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>), and of service buildings construction - in ITI area of Opole (10.8 m<sup>2</sup>/ km<sup>2</sup>).

<sup>18</sup> It means - construction of building objects classified by PKOB in Groups 123 and 126.

Chart 5. Usable floor area of non-residential buildings, of which - service buildings, completed in the period 2012-2016 by ITI areas



Source: Own elaboration.

Per 1000 population of the ITI areas as total in 2012-2016 it was completed annually on average 138.5 m<sup>2</sup> of useful floor area of service buildings (respectively 110.3 m<sup>2</sup> in the country). The characterised intensity of service buildings construction in relation to the population was clearly higher in core parts of ITI areas than in their external zones (168.1 m<sup>2</sup> compared to 93.8 m<sup>2</sup> per 1000 population). Among surveyed functional areas the highest average intensity of service buildings construction in a relation to the population was noted in ITI areas of Rzeszów (239.3 m<sup>2</sup>/1000 persons), Poznań (223.4 m<sup>2</sup>/1000 persons) and Lublin (221.0 m<sup>2</sup>/1000 persons), while the lowest intensity - for ITI areas of Southern Subregion of Śląskie Voivodship (55.6 m<sup>2</sup>/1000 persons) and Wałbrzych (58.5 m<sup>2</sup>/1000 persons).

An important research issue was, significantly affecting the accessibility of service buildings, the degree of balancing the material effects of housing and service buildings construction. In 2012-2016, in ITI areas as total, the ratio of the useful floor area of service buildings completed to the useful floor area of dwellings completed amounted to 0.29 (compared to 0.28 in the country), which means that for each 100 m<sup>2</sup> of newly built dwellings there were opened for use 28 m<sup>2</sup> of useful area of service buildings completed. It should be noted that a much higher value of this index was recorded in the core parts of ITI areas (0.44) than in their external zones (0.15). The areas with the lowest level of the index among the surveyed functional areas were ITI areas of Southern Subregion of Śląskie Voivodship (0.14), Warszawa (0.19), and Zielona Góra (0.23), while its highest level was noted for ITI areas of Central Subregion of Śląskie Voivodship (0.46), Lublin (0.44) and Łódź (0.39).

The culmination of in-depth construction research in ITI areas was a multivariate comparative analysis, based on a synthetic indicator of construction development in years 2012-2016. The initial set of variables for the calculation of the synthetic index were 21 indicators concerning housing construction and non-residential buildings construction, including service buildings, from which - based on the analysis of variability and information potential - seven diagnostic variables were selected. These variables were normalized (by the zero-uniformization method), and in the next step, synthetic indicators were calculated. The effect of this procedure was to assign each of the 24 ITI areas, in each of the analysed years, to one of four groups - characterising the overall level of development of construction, as illustrated in the table (Table 1).

Table 1. Multivariate analysis - classification of ITI areas according to the level of development of construction

ITI area of:	Level of development of construction				
	2012	2013	2014	2015	2016
Białystok	high	medium	high	high	medium
Bydgoszcz and Toruń	medium	low	low	low	low
Gdańsk, Sopot and Gdynia	high	medium	medium	high	high
Gorzów Wielkopolski	low	low	low	low	low
Jelenia Góra	low	low	low	medium	low
Kalisz and Ostrów Wielkopolski	very low	very low	very low	very low	very low
Kielce	low	low	medium	low	low
Koszalin, Kołobrzeg and Białogard	medium	low	low	low	low
Kraków	high	high	high	high	high
Lublin	medium	high	medium	medium	medium
Łódź	low	low	low	low	low
Olsztyn	medium	medium	high	medium	medium
Opole	low	very low	low	very low	low
Poznań	high	high	high	high	high
Rzeszów	high	high	high	high	high
Szczecin	medium	medium	medium	medium	medium
Central Subregion of Śląskie Voivodship	very low	low	low	low	low
Southern Subregion of Śląskie Voivodship	low	low	low	low	low
Northern Subregion of Śląskie Voivodship	very low	very low	very low	very low	very low
Western Subregion of Śląskie Voivodship	very low	very low	very low	very low	very low
Wałbrzych	low	low	low	very low	very low
Warszawa	high	high	high	high	high
Wrocław	high	high	medium	high	medium
Zielona Góra	medium	medium	high	medium	high

Source: Own elaboration.

The results of the research work allow to formulate several conclusions and recommendations for public statistics units dealing with research in the area of construction statistics. Such unit is, in particular, the Centre of Construction Statistics, operating in the Statistical Office in Lublin, which is authorial unit in the country for statistical surveys of public statistics in the field of construction. The following conclusions and recommendations are briefly presented below.

First – conducted in the first phase of the research work survey on building permits and registrations with a construction project for construction of new residential buildings should be continued as a cyclical survey, with at least annual frequency. The survey should be continued with the territorial detail at the level of gminas,

*data should be collected with a break down on permits and registrations for construction investments located on the area covered by the LSDP and other.*

*Secondly - it is necessary to undertake works aiming at providing data on building permits granted and registrations with a construction project accepted from administrative sources. In particular - the reporting system used by the Main Office of Building Control (GUNB) requires a diagnosis in terms of the structure of data collected in this system and the possibility of processing these data by public statistics.*

*Thirdly - the method used to compile maps showing planned residential buildings by legal basis of their location (LSDP/WZ decision) on the maps of gminas covered with a grid of 1 km squares - cannot be used in statistical production, due to its too much labour consumption. It is necessary to undertake works aiming at providing such data on the location of buildings planned to be built, which could be used to provide information resources of public statistics in an automated manner. In particular - the recognition requires the ability to obtain information from GUNB and combine it with geospatial information, so that each record from the database of granted building permits (accepted registrations of construction) can be assigned the correct coordinates of the centroid of building plot.*

*Fourthly - the developed indicators serving to in-depth research on construction activity in functional areas covered by ITI will be used to monitor construction activity in ITI areas, as part of the statutory activities of the Centre of Construction Statistics. There is also a potential possibility of adapting the developed methodology for the purposes of assessing the development of construction also in other territories, that are currently not the areas of ITI implementation.*



## Rozdział 1. Prawne podstawy lokalizacji nowych budynków mieszkalnych na poziomie gmin

### *Chapter 1. Legal bases for location of new residential buildings at gminas' level*

Zrealizowane badanie na formularzu B-MPZP<sup>19</sup> dostarczyło danych, które pozwoliły na naliczenie ze szczegółowością do poziomu terytorialnego gmin wskaźników udziału pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych oraz budynków, na których budowę wydano takie pozwolenie (dokonano zgłoszenia) według podstaw prawnych lokalizacji budynków (MPZP lub decyzje WZ). Analiza tych wskaźników umożliwiła ocenę stopnia, w jakim rozwój zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych jednostkach terytorialnych będzie odbywał się w oparciu o istniejące akty planistyczne, co istotnie wpływa na charakter rozwoju układów osadniczych tych jednostek.

### 1.1. Liczba pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym oraz liczba objętych nimi budynków

#### *1.1. Number of building permits and registrations with a construction project and number of buildings covered by them*

W 2016 r. na terenie kraju wydano łącznie ponad 80,7 tys. pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym). Największa ich liczba została wydana w województwie mazowieckim (12,2 tys., tj. 15,1% ogółu), wielkopolskim (9,4 tys., tj. 11,7%) i małopolskim (8,6 tys., tj. 10,6%), natomiast najmniejsza – w opolskim (1,2 tys., tj. 1,5%) i lubuskim (2,1 tys., tj. 2,6%). O znacznym przestrzennym zróżnicowaniu planowanego natężenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni świadczą dane dotyczące liczby pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym) w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> (współczynnik zmienności na poziomie 56,5%). Wartość tego wskaźnika kształtowała się na poziomie od 9,8 w przypadku województwa warmińsko-mazurskiego do 61,6 w przypadku województwa śląskiego, przy średniej krajowej wynoszącej 25,8. Wysokie wartości analizowanego wskaźnika odnotowano również w przypadku województw małopolskiego (56,4), mazowieckiego (34,3) i wielkopolskiego (31,6). Jednocześnie województwo śląskie charakteryzowało się największą intensywnością planowanej zabudowy w stosunku do liczby mieszkańców, wynoszącą 74,7 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym) w przeliczeniu na 10 tys. ludności. Wysokie wartości tego wskaźnika zaobserwowano również w przypadku województwa łódzkiego (51,0) i wielkopolskiego (45,3), zaś najniższe – w województwie świętokrzyskim (5,5), lubuskim (5,9) i opolskim (7,0), przy średniej dla kraju kształtującej się na poziomie 21,0 i współczynnika zmienności na poziomie 91,0%.

Ponad połowa wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych lub zgłoszeń z projektem budowlanym (42,1 tys., tj. 52,2% ogółu) została wydana w gminach wiejskich, stanowiących 64,3% wszystkich jednostek podziału terytorialnego państwa najniższego szczebla, zajmujących łącznie 63,9% powierzchni Polski oraz zamieszkiwanych przez 28,5% ludności kraju. Niemal dwukrotnie mniejszą liczbę pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym) – 21,9 tys. (tj. 27,1% ogółu) – wydano w gminach miejsko-wiejskich, stanowiących 23,3% ogółu gmin, zajmujących 31,6% powierzchni kraju oraz zamieszkiwanych przez 23,2% jego ludności. Najmniejsza liczba

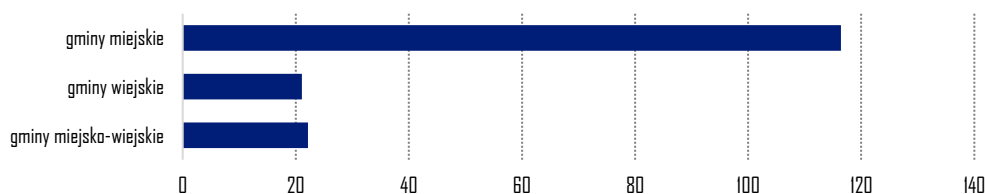
<sup>19</sup> Zob. Załącznik 1. – Formularz sprawozdawczy B-MPZP.

pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych lub zgłoszeń z projektem budowlanym – 16,7 tys. (20,7% ogółu) – została wydana w gminach miejskich, które zajmują zaledwie 4,6% powierzchni kraju, natomiast zamieszkuje je prawie połowa jego ludności. W grupie gmin miejskich najwięcej pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych lub zgłoszeń z projektem budowlanym wydano w największych miastach Polski: Warszawie (1055), Krakowie (601) oraz Łodzi (525). Wśród gmin miejsko-wiejskich największą liczbę zanotowano w gm. Żukowo (348) wchodzącej w skład aglomeracji gdańskiej, a także gminie Wieliczka (325), należącej do aglomeracji krakowskiej. Również w gronie gmin wiejskich największą planowaną liczbę inwestycji mieszkaniowych zanotowano w jednostkach położonych w pobliżu ważnych ośrodków miejskich – podwrocławskiej gminie Długoleka (258) oraz gminie Białe Błota (246), położonej na południowy zachód od Bydgoszczy. Jednocześnie w przypadku 8 jednostek nie odnotowano ani jednego faktu wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego lub zgłoszenia budowy z projektem budowlanym.

Największe natężenie wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym) w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej zaobserwowano w gminach miejskich, w których ukształtowało się ono na poziomie 116,4 (wykres 6). W przypadku gmin miejsko-wiejskich oraz gmin wiejskich pozostawało ono na względnie zbliżonym poziomie, nieznacznie przekraczając wartość 20 decyzji przypadających na 100 km<sup>2</sup> powierzchni jednostek administracyjnych danego rodzaju. Oznacza to, że intensywność planowanej zabudowy pozostaje ściśle związana ze stopniem zurbanizowania jednostki podziału administracyjnego oraz z charakterem istniejącej zabudowy.

Wykres 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej według rodzajów gmin w 2016 r.

Chart 6. Number of building permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential building per 100 km<sup>2</sup> geodetic area by types of gminas in 2016

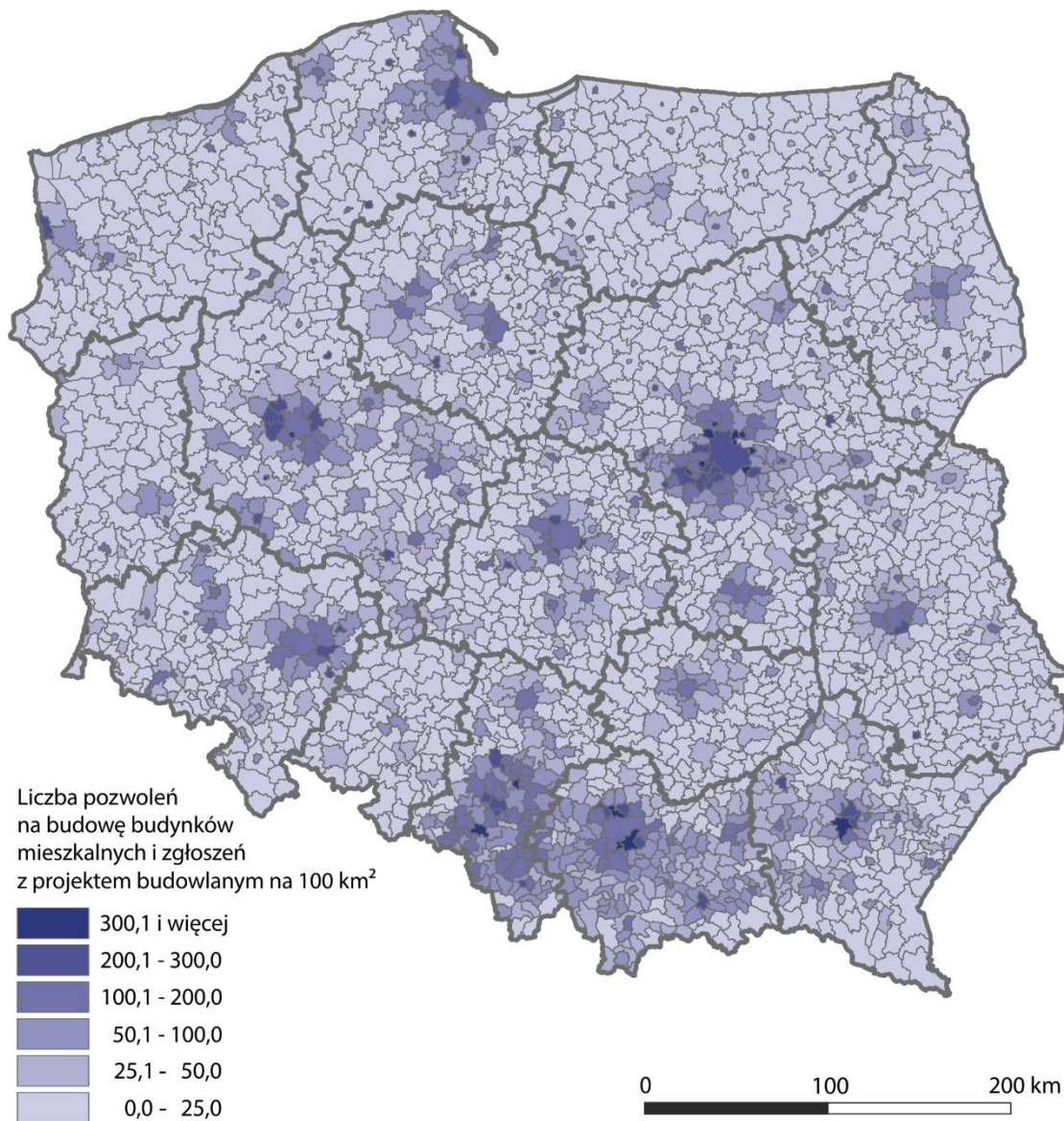


Źródło: Opracowanie własne.

Poziom natężenia liczby pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i zgłoszeń z projektem budowlanym w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni charakteryzował się dużym zróżnicowaniem przestrzennym w układzie gmin (mapa 1). Największą intensywnością planowanej zabudowy odznaczały się przede wszystkim jednostki położone na obszarach najsilniej zurbanizowanych, koncentrując się głównie w największych ośrodkach miejskich Polski oraz w ich najbliższym otoczeniu. Dotyczyło to przede wszystkim gmin położonych w sąsiedztwie Warszawy (w tym samego miasta stołecznego), Krakowa, Poznania, Gdańska oraz Wrocławia. Znaczne skupiska gmin charakteryzujących się najwyższymi wartościami wskaźnika zlokalizowane były również w pobliżu większości miast wojewódzkich (z wyłączeniem Opola, Olsztyna, Zielonej Góry oraz Gorzowa Wielkopolskiego), a także w sąsiedztwie m.in. Radomia, Słupska i Legnicy. Dotyczyło to również licznych gmin miejskich, miejsko-wiejskich i wiejskich położonych na terenie województwa śląskiego, małopolskiego oraz w środkowo-zachodniej części województwa podkarpackiego, tj. obszarach charakteryzujących się największą w skali kraju gęstością zaludnienia. Ponadprzeciętne natężenie planowanej zabudowy mieszkaniowej jest więc charakterystyczne dla obszarów odznaczających się z jednej strony największą koncentracją zaludnienia, a z drugiej – największą zdolnością do przyciągania nowych mieszkańców.

Mapa 1. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej według gmin w 2016 r.

Map 1. Number of building permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential building per 100 km<sup>2</sup> geodetic area by gminas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

W 2016 r. wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia budowy łącznie 92,9 tys. nowych budynków mieszkalnych. W tej grupie 15,1% stanowiły budynki w województwie mazowieckim (14,0 tys.), 12,4% w województwie wielkopolskim (11,5 tys.), 10,2% w województwie małopolskim (9,5 tys.) oraz 9,7% w województwie śląskim (9,0 tys.). W czterech ww. jednostkach zanotowano prawie połowę wszystkich planowanych do wybudowania nowych budynków mieszkalnych w Polsce.

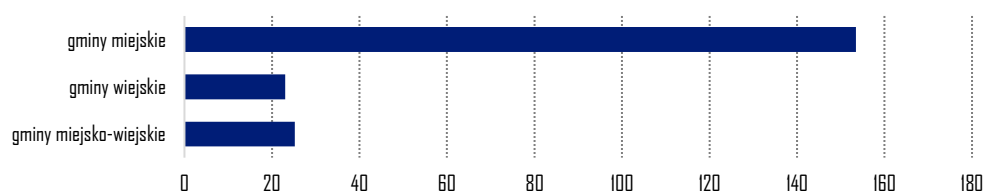
Największym natężeniem planowanej zabudowy mieszkaniowej na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej charakteryzowało się województwo śląskie (72,8) oraz małopolskie (62,7), natomiast najmniejszym – województwo warmińsko-mazurskie (10,3), przy średniej kształtującej na poziomie 30,2 oraz wartości współczynnika zmienności wynoszącej 56,8%. Dane nt. liczby nowych budynków mieszkalnych na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w przeliczeniu na 10 tys. ludności wskazują natomiast na największą intensywność nowej zabudowy w województwie mazowieckim (88,2), wielkopolskim (56,1) i małopolskim (55,3). Najmniejsze natężenie wydanych pozwoleń na budowę lub dokonanych zgłoszeń budowy nowych budynków mieszkalnych zaobserwowano z kolei w województwie świętokrzyskim (5,8).

Spośród 92,9 tys. planowanych do wybudowania nowych budynków mieszkalnych niemal połowę (46,0 tys., tj. 49,5%) stanowiły budynki w gminach wiejskich. Udział nowych budynków mieszkalnych na budowę których w 2016 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w gminach miejsko-wiejskich wyniósł 26,8% (24,9 tys.), natomiast w gminach miejskich – 23,7% (22,0 tys.). W grupie gmin miejskich najwięcej planowanych inwestycji zanotowano w Warszawie (1394), Krakowie (837), Łodzi (828) oraz Wrocławiu (818). Spośród gmin miejsko-wiejskich największą liczbą planowanych do wybudowania nowych budynków mieszkalnych charakteryzowały się gminy Żukowo (638) oraz Kórnik (608), natomiast spośród gmin wiejskich – podwrocławska gmina Długołęka (467), podwarszawska gmina Lesznowola (424) oraz gmina Rewal (395), położona wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego.

Podobnie, jak to miało miejsce w przypadku wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym), największe natężenie liczby nowych budynków mieszkalnych, na które je wydano w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> zaobserwowano w gminach miejskich, w których kształtowało się ono na poziomie 153,5. Wartość tego miernika dla gmin miejsko-wiejskich kształtowała się na poziomie 25,2, natomiast dla gmin wiejskich – 23,0, przy średniej krajowej wynoszącej 29,7 (wykres 7). Potwierdza to sformułowaną już konstatację, że intensywność nowej zabudowy mieszkaniowej pozostaje w wyraźnym związku ze stopniem zurbanizowania poszczególnych jednostek podziału administracyjnego.

Wykres 7. Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej według rodzajów gmin w 2016 r.

Chart 7. Number of new residential buildings for which permits have been granted or which have been registered with a construction project per 100 km<sup>2</sup> geodetic area by types of gminas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

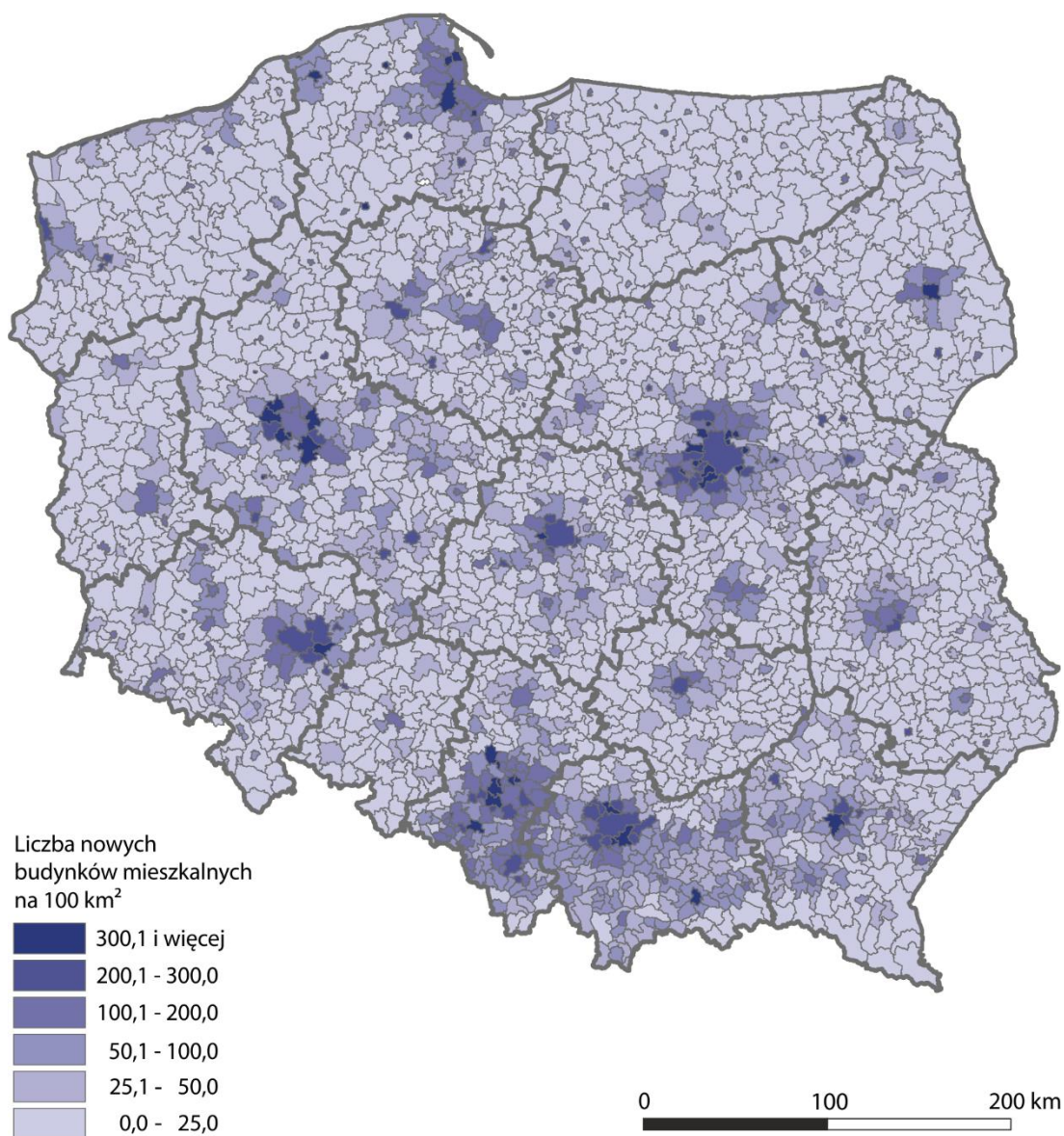
Różnica między liczbą nowych budynków mieszkalnych na budowę których wydano w 2016 r. pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym a liczbą pozwoleń wydanych na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych wydanych w 2016 r. wynosi 12,2 tys., obejmując przypadki, w których jedno pozwolenie lub zgłoszenie z projektem budowlanym dotyczyło budowy zespołu (tj. co najmniej dwóch) budynków mieszkalnych. Są to przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane przede wszystkim przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe oraz towarzystwa budownictwa społecznego, których działalność koncentruje się w dużych ośrodkach miejskich, gminach podmiejskich oraz popularnych miejscowościach turystycznych. Potwierdza to analiza danych empirycznych pozyskanych w trakcie realizacji badania na formularzu B–MPZP.

W skali kraju odnotowano łącznie 536 gmin (tj. ok. 21,6% ich ogólnej liczby), w których wydano co najmniej jedno pozwolenie lub dokonano co najmniej jednego zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę co najmniej dwóch nowych budynków mieszkalnych, przy czym największa różnica pomiędzy obiema analizowanymi zmiennymi została zaobserwowana we Wrocławiu (448), gm. Kórnik (361), gm. Rewal (346), a także w Warszawie (339) i Łodzi (303). W większości jednostek (1934 gminy w Polsce, tj. 78,0%) liczba pozwoleń wydanych na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych pozostawała równa liczbie nowych budynków mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Oznacza to, że w skali kraju dominowały gminy, w których wydane pozwolenia na budowę lub dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym dotyczyły budowy pojedynczych budynków mieszkalnych.

Ze względu na zarysowany powyżej związek obu analizowanych cech, zróżnicowanie przestrzenne liczby planowanych do zrealizowania nowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni wykazuje wiele podobieństw do rozkładu przestrzennego wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym) w przeliczeniu na tę samą jednostkę miary powierzchni, a różnice polegają przede wszystkim na większym (niż w przypadku wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych lub zgłoszeń z projektem budowlanym) natężeniu badanego zjawiska na wybranych obszarach.

Największą intensywnością planowanej zabudowy odznaczały się jednostki położone na obszarach najsilniej zurbanizowanych, koncentrując się głównie w największych ośrodkach miejskich Polski oraz w ich najbliższym otoczeniu. Dotyczyło to przede wszystkim gmin położonych w sąsiedztwie Warszawy, Poznania, Krakowa, Katowic, Gdańska, Wrocławia oraz Łodzi, jak również okolic innych ważniejszych ośrodków miejskich w kraju oraz niemal całego obszaru województwa śląskiego, województwa małopolskiego i zachodniej części województwa podkarpackiego (mapa 2).

- Mapa 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej według gmin w 2016 r.
- Map 2. *Number of new residential buildings for which permits have been granted or which have been registered with a construction project per 100 km<sup>2</sup> geodetic area by gminas in 2016*



Źródło: Opracowanie własne.

## 1.2. Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budynków lokowanych zgodnie z MPZP

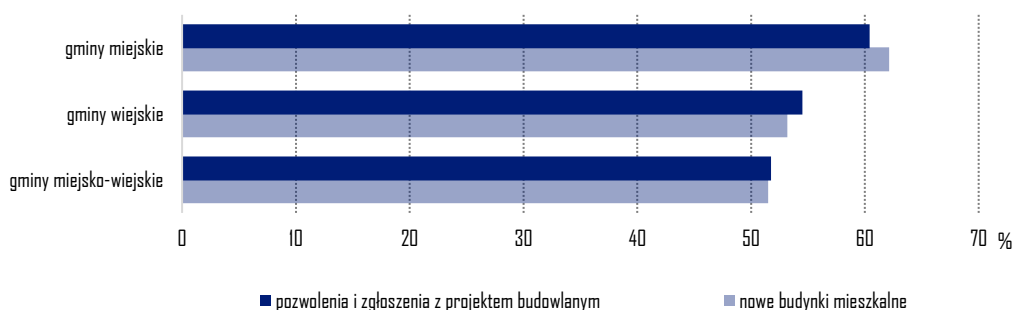
### 1.2. Building permits and registrations with a construction project for buildings located in accordance with LSDP

W wyniku przeprowadzonego badania pozyskano dane niezbędne do wyliczenia dwóch wskaźników – udziału liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w ich liczbie ogółem oraz udziału budynków lokowanych na podstawie MPZP w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na budowę których wydano wspomniane pozwolenia (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym). Pozwoliło to na dokonanie analiz i porównań dotyczących planowanego do realizacji budownictwa mieszkaniowego, przy uwzględnieniu kryterium prawnych podstaw lokalizacji budynków (MPZP/WZ) – m.in. w przekroju województw i rodzajów gmin (miejskie, wiejskie, miejsko-wiejskie).

Celem tych analiz i porównań była głównie ocena – w jakim stopniu zabudowa mieszkaniowa na badanych obszarach ma być lokowana na terenach objętych obowiązującymi MPZP. Kwestia ta jest zdaniem autorów niezwykle istotna, gdyż – zgodnie z założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – to właśnie plany miejscowe powinny być podstawowym instrumentem zarządzania przestrzenią lokalną; decyzje o warunkach zabudowy powinny być natomiast traktowane jedynie jako ich uzupełnienie MPZP. Decyzje WZ powinny być zatem wydawane w ograniczonym zakresie, tak aby nie dezintegrować ładu przestrzennego.

Wykres 8. Odsetek wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych lokowanych na podstawie MPZP oraz odsetek objętych tymi pozwoleńiami i zgłoszeniami budynków lokowanych na podstawie MPZP według rodzajów gmin w 2016 r.

Chart 8. Percentage of building permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential buildings located on a basis of LSDP and percentage of buildings covered by these permits or registrations located on a basis of LSDP by types of gminas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

W 2016 r. w Polsce wydano 80,7 tys. pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, z czego 54,4% stanowiły pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym wydane na podstawie MPZP. Liczba wydanych pozwoleń na budowę świadczy o aktywności inwestorów oraz pozwala prognozować zmiany na rynku nieruchomości, jednocześnie rozwój budownictwa mieszkaniowego wpływa na rozwój infrastruktury społecznej i technicznej na danym obszarze.

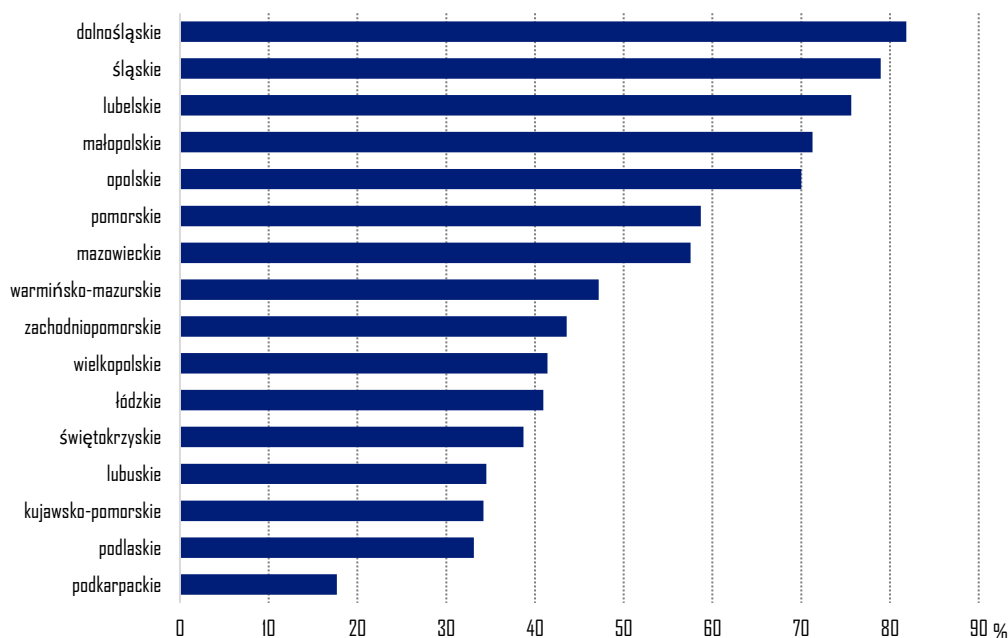
W tym samym okresie w Polsce planowano wybudować 92,9 tys. nowych budynków mieszkalnych, z czego 55,1% stanowiły budynki, dla których podstawą lokalizacji były MPZP. Niewątpliwie, tereny objęte zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego charakteryzuje znacząco krótszy proces przygotowawczy w zakresie realizacji inwestycji ze względu na brak konieczności przechodzenia

procedury uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. W strukturze przestrzennej kraju najwyższym uśrednionym wskaźnikiem udziału liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem wyróżniały się gminy miejskie (60,4%), w gminach wiejskich wskaźnik kształtował się na poziomie 54,5%, zaś w gminach miejsko-wiejskich nieznacznie przekroczył poziom połowy wszystkich wydanych pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym (wykres 8).

Na poziomie wojewódzkim można zaobserwować niewielkie zróżnicowanie pomiędzy wielkościami dwóch analizowanych wskaźników. W większości przypadków wyliczone dla poszczególnych województw wskaźniki udziału liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem (%), oraz udziału liczby planowanych do realizacji budynków mieszkalnych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem (%) przyjmowały wartości zbliżone do siebie, co wynika z faktu, iż przeważnie jedno wydane pozwolenie (lub jedno zgłoszenie z projektem budowlanym) dotyczyło budowy jednego budynku mieszkalnego.

Wykres 9. Odsetek wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i przyjętych zgłoszeń budowy z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych dotyczący budynków lokowanych na podstawie MPZP według województw w 2016 r.

Chart 9. Percentage of building permits granted and registrations with a construction project accepted for construction of new residential buildings located on a basis of LSDP by voivodships in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Wśród 16 województw (wykres 9,10) najwyższą wartością wskaźników udziału liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem (%), oraz udziału liczby planowanych do realizacji budynków mieszkalnych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem (%) wyróżniały się dwa województwa, tj. dolnośląskie (odpowiednio 81,9% i 79,9%) i śląskie (78,9% i 78,2%). Relatywnie wysokie wartości wskaźników uzyskały trzy kolejne, tj.: lubelskie (75,6% i 75,4%), małopolskie (71,3% i 69,8%) oraz opolskie (70,0% i 71,6%). Pozostałe województwa, w których zarówno udział liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem, jak i udział liczby planowanych do realizacji budynków mieszkalnych na podstawie MPZP

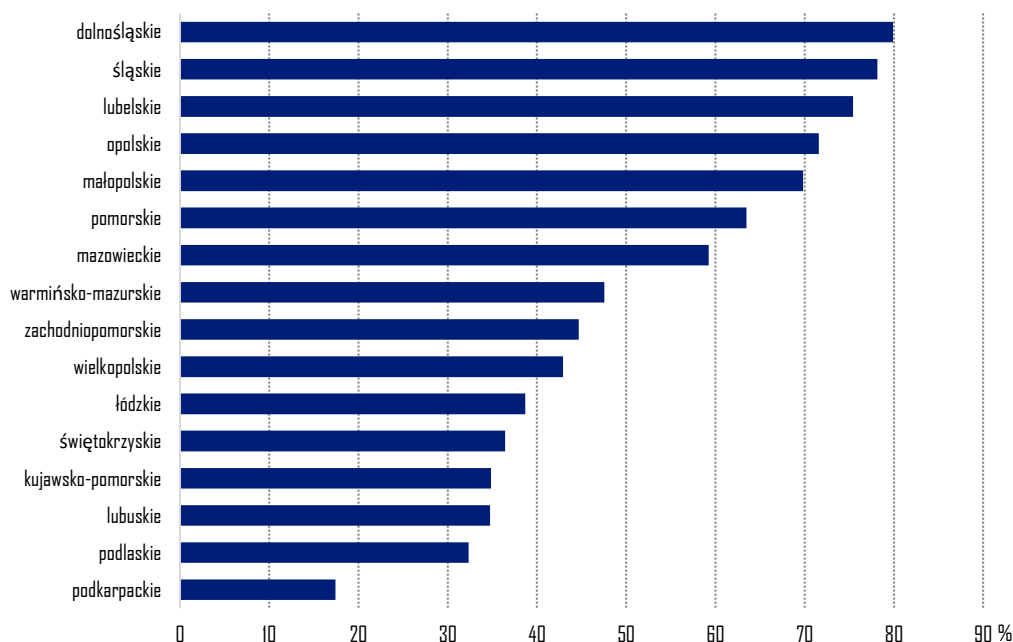


w stosunku do liczby ogółem wyniósł ponad 50% to województwa mazowieckie (57,5% i 59,2%) oraz pomorskie (58,7% i 63,5%).

Województwa, które uzyskały wysokie wartości wskaźników, to jednostki, w których rozwój zabudowy odbywa się w oparciu o istniejące akty planistyczne, a więc należy przypuszczać, że zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, umożliwi to tym samym ład przestrzenny oraz harmonijny i zintegrowany rozwój całego obszaru danej jednostki.

Wykres 10. Odsetek nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym lokowanych na podstawie MPZP według województw w 2016 r.

Chart 10. Percentage of new residential buildings for construction of which permits have been granted or registrations with a construction project have been accepted located on a basis of LSDP by voivodships in 2016

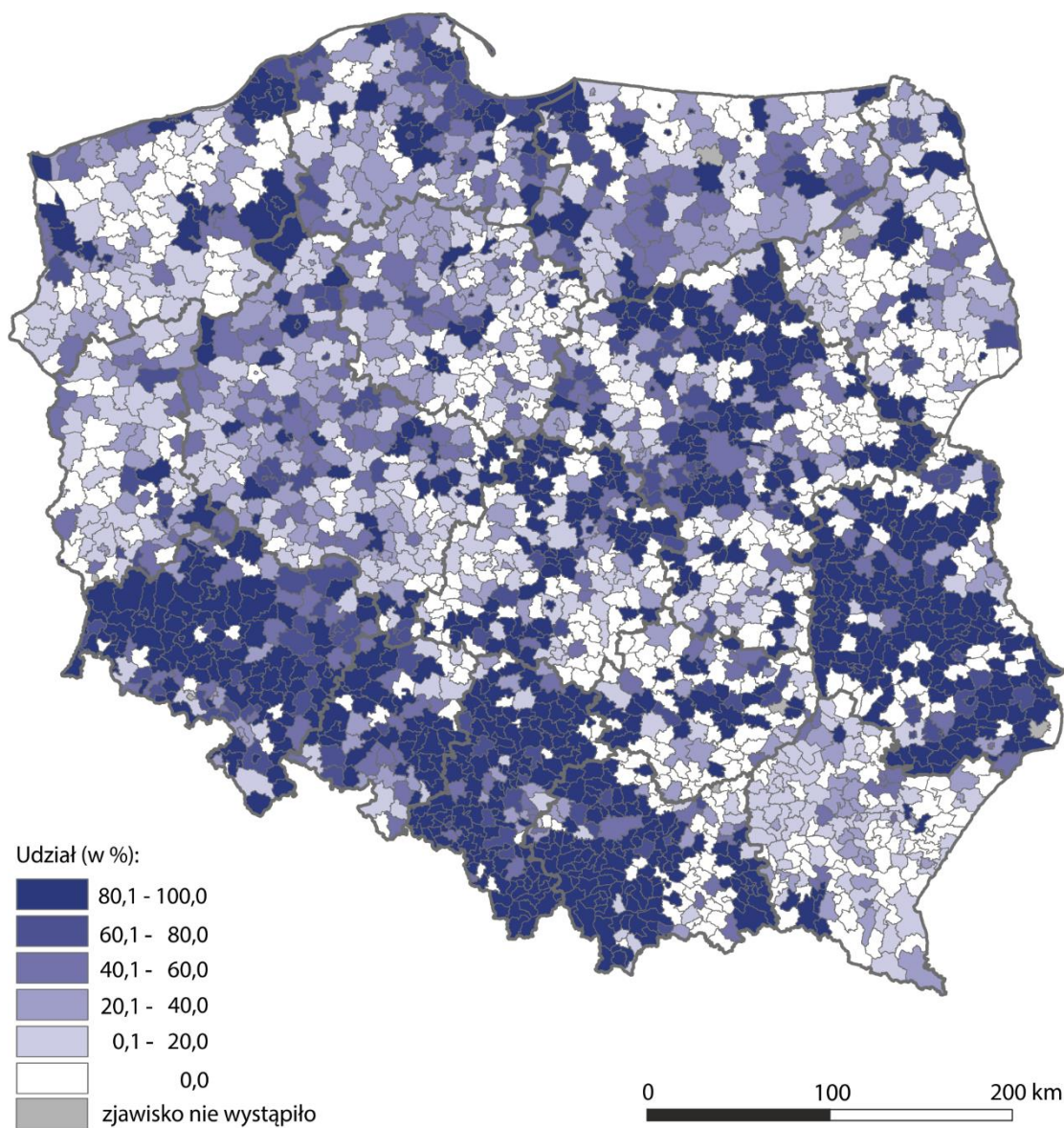


Źródło: Opracowanie własne.

W kolejnej grupie – z wartością wskaźnika na poziomie ponad 40% – znalazły się 4 województwa: łódzkie (40,9% i 38,7%), warmińsko-mazurskie (47,2% i 47,6%), wielkopolskie (41,4% i 42,9%) oraz zachodniopomorskie (43,6% i 44,7%). Z kolei w 5 spośród 16 województw udział pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP oraz udział liczby planowanych do budowy budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji stał się MPZP w stosunku do liczby ogółem kształtował się na poziomie zaledwie około 1/3 wszystkich wydanych pozwoleń i zgłoszeń, przy czym najniższą wartością odznaczało się województwo podkarpackie (17,7% i 17,4%). Relatywnie niskie wskaźniki uzyskały także województwa: podlaskie (33,1% i 32,3%), świętokrzyskie (38,7% i 36,4%), lubuskie (34,5% i 34,7%) oraz kujawsko-pomorskie (34,2% i 34,9%), co może być problematyczne w kontekście kontroli zagospodarowania terenu czy monitorowania rozwoju nowej zabudowy, a w efekcie prowadzić do chaosu przestrzennego.

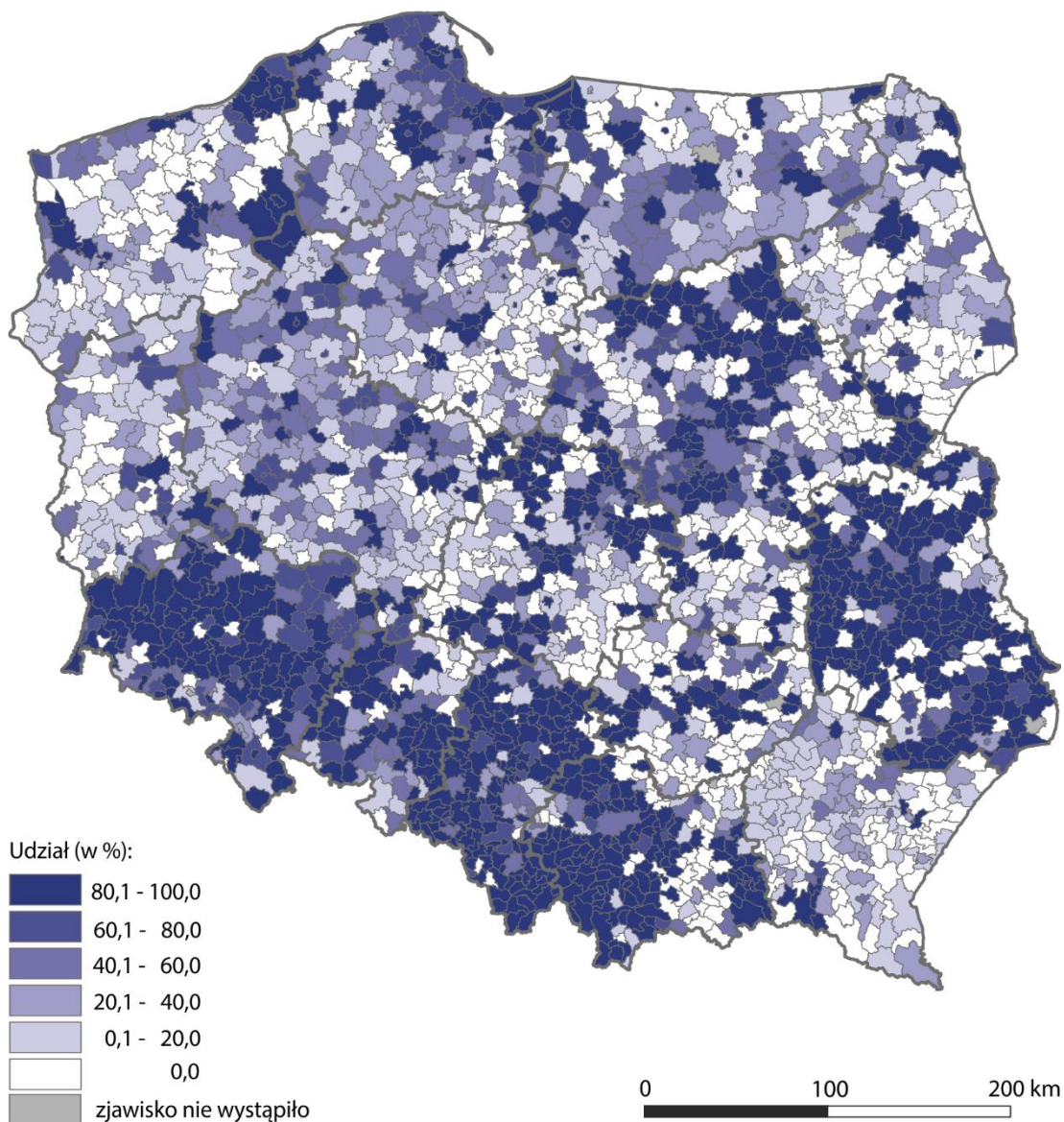
Mapa 3. Odsetek decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych dotyczący budynków lokowanych na podstawie MPZP według gmin w 2016 r.

Map 3. Percentage of building permits and registrations with a construction project for construction of new residential buildings concerning buildings located on a basis of LSDP by gminas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Mapa 4. Odsetek nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym lokowanych na podstawie MPZP według gmin w 2016 r.  
 Map 4. Percentage of new residential buildings for which permits have been granted or registrations with a construction project have been accepted located on a basis of LSDP by gminas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Jednocześnie w czterech województwach: dolnośląskim, śląskim, lubelskim i opolskim oba wyliczone wskaźniki, tj. zarówno wskaźnik udziału liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem, jak i wskaźnik udziału liczby planowanych do budowy budynków mieszkalnych na podstawie MPZP w stosunku do liczby ogółem kształtowały się na wysokim

poziomie, bez względu na rodzaj gminy. Z kolei w województwach: kujawsko-pomorskim, lubuskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, podlaskim i zachodniopomorskim, charakteryzowane wskaźniki wykazywały istotne zróżnicowanie w przekroju poszczególnych rodzajów gmin, przyjmując znacznie wyższe wartości w gminach miejskich, niż w gminach wiejskich lub miejsko-wiejskich.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niewątpliwie podstawowym narzędziem umożliwiającym kształtowanie i zarządzanie przestrzenią lokalną. Jednakże na podstawie uzyskanych wyników z przeprowadzonego badania można stwierdzić, iż w Polsce wciąż planowana zabudowa mieszkaniowa jest w dużej mierze lokowana na obszarach nieobjętych MPZP, a tym samym jej rozwój odbywa się w oparciu o indywidualnie wydawane dla poszczególnych nieruchomości decyzje administracyjne określające warunki zabudowy i zagospodarowania. Decyzje te pozwalają na daleko szersze określenie sposobów zagospodarowania niż MPZP, jednakże z uwagi na fakt, iż każda inwestycja realizowana jest jednostkowo, tj. bez wspólnych zasad określających pożądany ład przestrzenny, może to w efekcie prowadzić do chaosu zagospodarowania przestrzennego danej jednostki terytorialnej.

### 1.3. Liczba planowanych budynków a udział budynków lokowanych zgodnie z MPZP – analiza wielowymiarowa

#### 1.3. Number of planned buildings and share of buildings located in accordance with LSDP - multivariate analysis

Wartość współczynnika korelacji liniowej r-Pearsona pomiędzy natężeniem planowanego budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni a udziałem planowanych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyniosła  $r=0,194$  ( $p<0,5$ ), co wskazuje na niski poziom współzależności obu zmiennych. W celu szczegółowego zbadania związku pomiędzy natężeniem liczby nowych budynków mieszkalnych na budowę których wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2016 r. na 100 km<sup>2</sup> powierzchni a udziałem budynków mieszkalnych, dla których podstawą wydania pozwolenia lub zgłoszenia z projektem budowlanym był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dokonano klasyfikacji badanych gmin w oparciu o ww. cechy. W badaniu zastosowano podział na 3 klasy, pozwalający na wyodrębnienie podzbiorów obejmujących jednostki charakteryzujące się odpowiednio niskim, średnim oraz wysokim poziomem analizowanych zjawisk. W tym celu wykorzystano metodę klasyfikacji opartej o średnią arytmetyczną i odchylenie standardowe, zgodnie z którą granice poszczególnych klas wyznaczone zostały odpowiednio na poziomie:

$$\text{Klasa I} - W > (\bar{x} + \frac{1}{2} S_x)$$

$$\text{Klasa II} - (\bar{x} - \frac{1}{2} S_x) \leq W \leq (\bar{x} + \frac{1}{2} S_x)$$

$$\text{Klasa III} - W < (\bar{x} - \frac{1}{2} S_x)$$

gdzie:  $\bar{x}$  – średnia arytmetyczna

$S_x$  – odchylenie standardowe

W pierwszym etapie procedury klasyfikacyjnej dokonano podziału analizowanych jednostek na 3 grupy, obejmujące gminy charakteryzujące się małym (poniżej 4,3), średnim (między 4,3 a 88,6) lub dużym (powyżej 88,6) natężeniem liczby nowych budynków mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2016 r. w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej. Następnie dokonano podziału gmin na 3 grupy, obejmujące jednostki, w przypadku których udział nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji stanowił MPZP kształtował się odpowiednio na niskim (poniżej 27,5%), średnim (między 27,5% a 68,9%) lub

wysokim (powyżej 68,9%) poziomie. Na tej podstawie dokonano podziału analizowanych jednostek na 9 kategorii, przyporządkowując każdą gminę do określonego podzbioru.

Tabela 2. Analiza wielowymiarowa – klasyfikacja gmin  
Table 2. Multivariate analysis – classification of gminas

Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym na 100 km <sup>2</sup> powierzchni w 2016 r.	Udział budynków, dla których podstawą lokalizacji był MPZP w liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym w 2016 r.		
	niski	średni	wysoki
mała	<b>Kategoria 1</b> (151 gmin)	<b>Kategoria 2</b> (29 gmin)	<b>Kategoria 3</b> (80 gmin)
średnia	<b>Kategoria 4</b> (843 gminy)	<b>Kategoria 5</b> (348 gmin)	<b>Kategoria 6</b> (689 gmin)
duża	<b>Kategoria 7</b> (56 gmin)	<b>Kategoria 8</b> (91 gmin)	<b>Kategoria 9</b> (183 gminy)

Źródło: Opracowanie własne.

Klasyfikację gmin do 9 kategorii zaprezentowano w tabeli 2, a zróżnicowanie przestrzenne wyników tej klasyfikacji w skali kraju zaprezentowano na niżej zamieszczonej mapie 5.

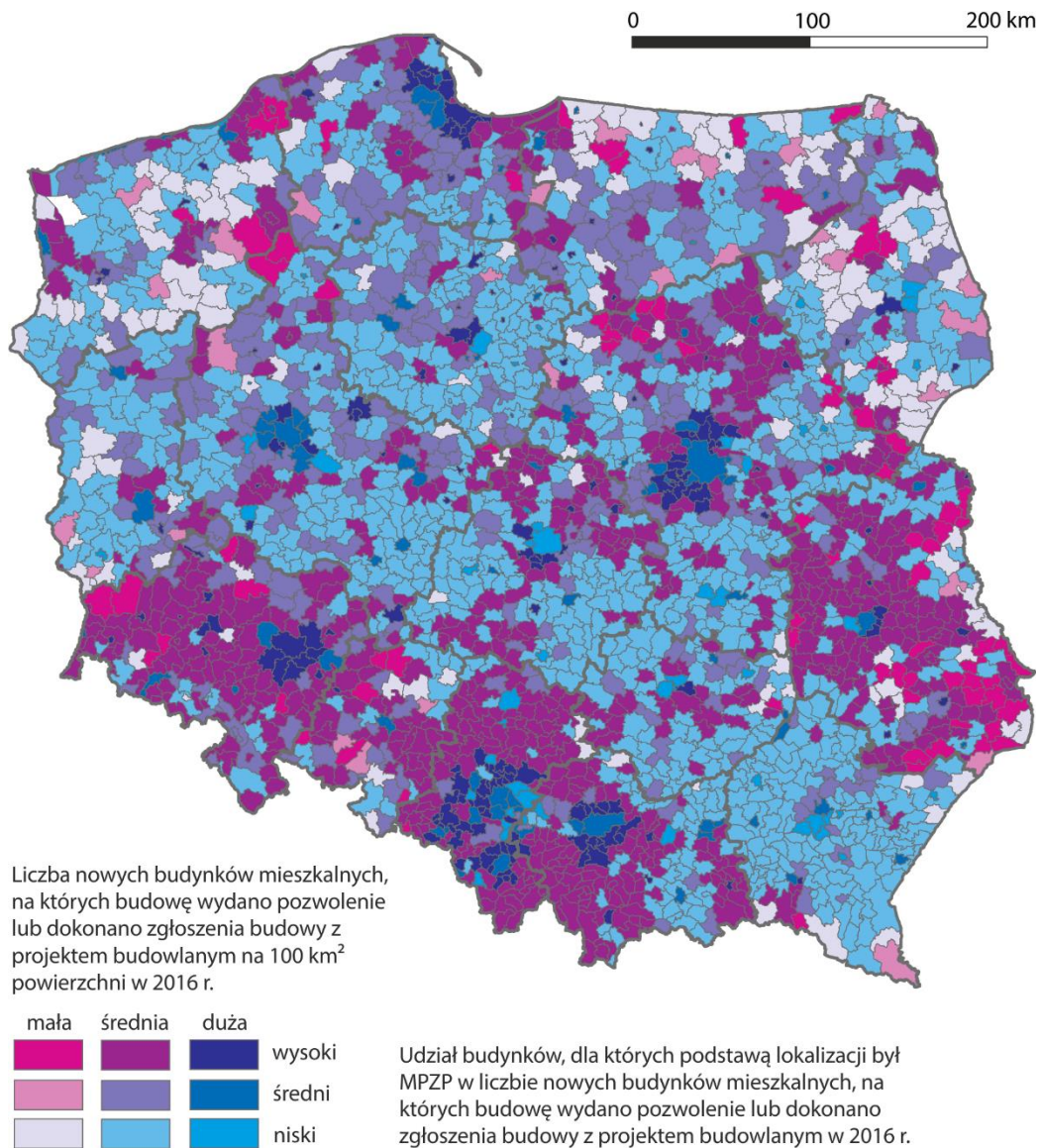
W grupie jednostek charakteryzujących się dużą intensywnością planowanej zabudowy mieszkaniowej w 2016 r. ponad połowę (55,5%) stanowiły gminy, w których udział planowanych do zrealizowania budynków mieszkalnych dla których podstawą lokalizacji był MPZP kształtował się na wysokim poziomie. Dotyczyło to przede wszystkim gmin podmiejskich, położonych w pobliżu największych miast w kraju (m.in. Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk). W przypadku gmin o średnim natężeniu planowanej zabudowy mieszkaniowej wartość tego wskaźnika była wyraźnie niższa i wyniosła 36,6%, natomiast w grupie gmin charakteryzujących się małym natężeniem budownictwa mieszkaniowego ukształtowała się na poziomie 30,8%. Niski udział nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji były MPZP odnotowano przede wszystkim w gminach charakteryzujących się niskim (58,1% ogółu gmin danej kategorii) oraz średnim (44,8% gmin danej kategorii) natężeniem liczby planowanych do wybudowania nowych budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni, co w największym stopniu dotyczyło jednostek położonych na obszarze województwa podkarpackiego, podlaskiego, kujawsko-pomorskiego, zachodniopomorskiego, lubuskiego, warmińsko-mazurskiego oraz wielkopolskiego.

W świetle otrzymanych wyników można stwierdzić, że mała oraz średnia intensywność planowanej zabudowy nie może być uznana za generalną przesłankę niskiego udziału planowanych do wybudowania nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji był MPZP, o czym świadczą wysokie wartości wskaźnika obserwowane w przypadku licznych gmin województwa lubelskiego, dolnośląskiego, śląskiego i małopolskiego. Analogicznie – duża intensywność planowanej zabudowy mieszkaniowej nie jest równoznaczna z wysokim odsetkiem nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji był MPZP, o czym świadczy m.in. przykład gmin miejskich Łódź, Rzeszów, Częstochowa, Sosnowiec czy Jaworzno.

Oceniając całokształt analizowanych wyników można natomiast stwierdzić, że w skali kraju zauważalna jest ogólna tendencja polegająca na wzroście znaczenia planowanej zabudowy realizowanej w oparciu o ustawowe akty planistyczne wraz ze wzrostem jej natężenia w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> powierzchni. Świadczy to o większej dbałości w zakresie przemyślanego rozwoju układów osadniczych w przypadku jednostek charakteryzujących się najbardziej intensywnym rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Podobne wnioski płyną z analizy związku pomiędzy natężeniem liczby wydanych pozwoleń na budowę lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym w 2016 r. na 100 km<sup>2</sup> powierzchni, a udziałem wydanych

pozwoleń na budowę lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym, dla których podstawą wydania decyzji był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mapa 5. Analiza wielowymiarowa – zróżnicowanie przestrzenne gmin  
 Map 5. Multivariate analysis – spatial diversity of gminas



Źródło: Opracowanie własne.

## 1.4. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych według prawnych podstaw lokalizacji

### 1.4. *Distribution of planned for construction residential buildings by the legal bases for their location*

Analiza rozmieszczenia w terenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych lokowanych zgodnie z obowiązującymi MPZP albo w oparciu o wydane decyzje WZ umożliwiła dostrzeżenie pewnych prawidłowości i sformułowanie konkluzji, co do kierunków, charakteru oraz tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej na wybranych obszarach. W analizie wykorzystano sporządzone dla tych obszarów kartogramy oparte o mapy gmin, na które nałożono geoprzestrzenną siatkę kwadratów o boku 1 km. Przedstawione poniżej wyniki tej analizy potencjalnie ułatwią odbiorcom ocenę stopnia rozwoju planowanej zabudowy mieszkaniowej w wybranych jednostkach terytorialnych w oparciu o istniejące akty planistyczne, a tym samym – określenie możliwego charakteru rozwoju układów osadniczych badanych jednostek, tj. powiatu biłgorajskiego, Gdańska, Lublina, Poznania oraz Wrocławia.

#### 1.4.1. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w powiecie biłgorajskim

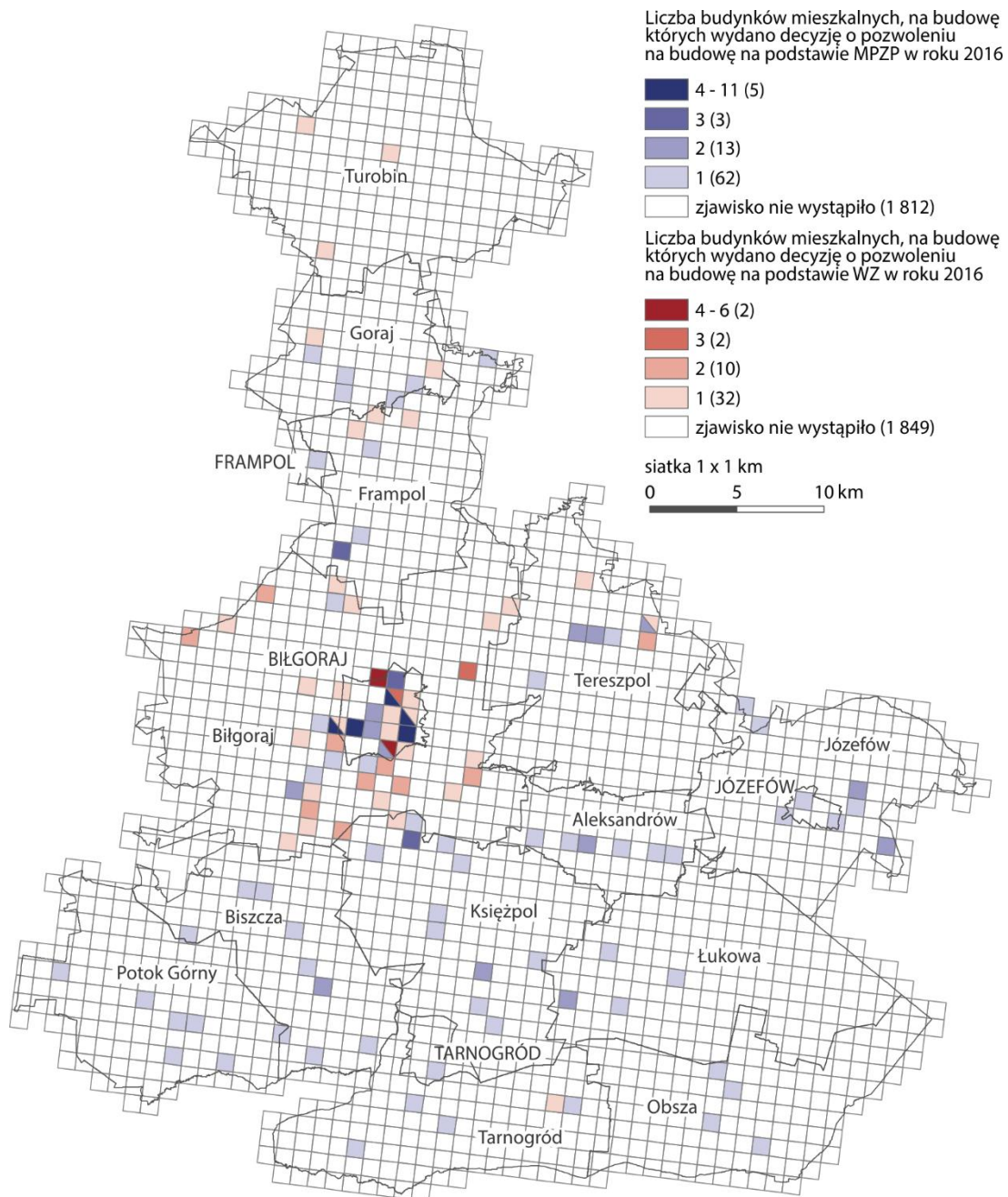
##### 1.4.1. *Distribution of planned for construction residential buildings in Biłgorajski Powiat*

W 2016 roku na terenie powiatu biłgorajskiego łączna liczba nowych budynków mieszkalnych objętych wydanymi pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami budowy z projektem budowlanym wyniosła 196, z tego: 55 budynków ma powstać w gminie miejskiej Biłgoraj, 47 – w gminie wiejskiej Biłgoraj, 14 – w gminie Księżpól, 12 – w gminie Tereszpól, po 10 – w gminach Frampól, Biszczka oraz Józefów, po 7 – w gminach Goraj i Aleksandrów, po 6 – w gminach Tarnogród i Potok Górny, 5 – w gminie Łukowa, 4 – w gminie Obsza, 3 – w gminie Turobin. Warto tu zauważyć, że na obie gminy Biłgoraj (miejską i wiejską) przypadała łącznie ponad połowa (52,0%) planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w powiecie biłgorajskim.

Analiza kartogramów ukazujących budynki mieszkalne, na których budowę zezwolono w 2016 r. na planie gmin podzielonych siatką 1 km na 1 km pozwala na stosunkowo precyzyjną diagnozę natężenia i rozmieszczenia planowanej zabudowy mieszkaniowej w skali powiatu. Jak zilustrowano to na mapie (mapa 6), największą intensywnością badanego zjawiska charakteryzowały się obszary zlokalizowane w centralnej części powiatu biłgorajskiego – na terenie miasta Biłgoraj (gdzie zagęszczenie budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. osiągało wartości do 11 obiektów na 1 km<sup>2</sup>) oraz okalającej je gminy wiejskiej Biłgoraj, zwłaszcza obszary położone na południe od miasta. Poza tym głównym skupiskiem planowanych inwestycji mieszkaniowych na obszarze powiatu zlokalizowanych było kilkanaście rozproszonych grupowań takich inwestycji, przy czym przeważnie były to pojedyncze zamierzenia budowlane (odnotowano ponad 60 pól siatki kwadratów z jednym budynkiem mieszkalnym, na którego budowę zezwolono w 2016 r.). Niektóre z nich (w gminach Aleksandrów, Biszczka i Tereszpól, w gminie wiejskiej Biłgoraj oraz na pograniczu gmin Goraj i Frampól) przyjęły układ liniowy, co wskazuje na lokalizację planowanych inwestycji mieszkaniowych wzdłuż istniejących drogowych układów komunikacyjnych.

Mapa 6. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP i decyzji WZ w powiecie biłgorajskim w 2016 r.

Map 6. New residential buildings for which permits have been granted (or which have been registered with a construction project) located on a basis of LSDP and decisions WZ in Biłgorajski Powiat in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Mierzone liczbą mających powstać nowych budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem, natężenie przestrzenne planowanych inwestycji mieszkaniowych, na których realizację



zezwolono w 2016 r. w skali całego powiatu biłgorajskiego wyniosło 0,12 budynku na 1 km<sup>2</sup>. Tak niewielkie natężenie należy wiązać przede wszystkim ze wspomnianym „ziemskim” charakterem powiatu, w którym zdecydowanie przeważają nieurbanizowane tereny wiejskie. Jednocześnie trzeba zauważyć, że natężenie to było silnie zróżnicowane w poszczególnych gminach powiatu. W szczególności – w samym mieście Biłgoraj liczba budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. przypadająca na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej była wielokrotnie większa niż na pozostałym obszarze powiatu biłgorajskiego.

Badanie rozmieszczenia planowanych inwestycji mieszkaniowych w polach geoprzestrzennej siatki kwadratów nałożonej na mapę jednostki terytorialnej pozwala na ocenę stopnia przestrzennego rozproszenia tych zamierzeń budowlanych, który może być oceniany m.in. za pomocą wskaźników zasięgu i gęstości. Zasięg planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzony stosunkiem powierzchni pól siatki z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego budowę zezwolono w 2016 r. do łącznej powierzchni wszystkich pól siatki kilometrowej pokrywającej jednostkę terytorialną – wyniósł w powiecie biłgorajskim 0,07. Oznacza to, że zaledwie 7% wszystkich pól nałożonej na powiat siatki kilometrowej stanowią te, w których zlokalizowane będą nowe budynki mieszkalne (objęte pozwoleniami lub zgłoszeniami z 2016 r.). Należy zauważyć, że – podobnie jak natężenie przestrzenne planowanych inwestycji – opisywany zasięg był wyraźnie większy w Biłgoraju niż na pozostałym obszarze powiatu. Z kolei gęstość planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzona liczbą budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r. przypadającą na pole siatki kilometrowej z przynajmniej jednym takim budynkiem – wyniosła w powiecie biłgorajskim 1,58 (budynek na 1 km<sup>2</sup>). Podobnie jak natężenie i zasięg – gęstość planowanej zabudowy mieszkaniowej, kształtując się na stosunkowo niskim poziomie w skali całego powiatu, wykazywała duże zróżnicowanie w poszczególnych jego częściach, m.in. przyjmując w mieście Biłgoraj poziom znacznie wyższy niż przeciętny w powiecie.

Istotnym aspektem prezentowanej tu analizy jest diagnoza zróżnicowania przestrzennego podstaw prawnych (MPZP lub decyzje WZ) lokalizacji mających powstać budynków mieszkalnych. W tabeli (tabela 3) zestawiono, w przekroju gmin, dane dotyczące przestrzennego natężenia planowanych (w oparciu o pozwolenia i zgłoszenia z 2016 r.) na terenie powiatu biłgorajskiego inwestycji mieszkaniowych – w podziale na budynki lokowane na podstawie MPZP i decyzji WZ.

Większość wydanych w powiecie biłgorajskim w 2016 r. decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych oraz przyjętych w 2016 r. zgłoszeń budowy takich obiektów z projektem budowlanym została oparta na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (obejmując 126 planowanych budynków, tj. 64,3% ogółu). Najwięcej decyzji i zgłoszeń na podstawie MPZP odnotowano w mieście Biłgoraj (pozwolenia lub zgłoszenia na 39 budynków, tj. 69,6% ogółu), przy stopniu pokrycia terenu gminy miejskiej planami miejscowymi na poziomie 22,0%. W przypadku gminy wiejskiej Biłgoraj udział terenów objętych MPZP wynosił 68,9%. Na ich podstawie będzie lokowane zaledwie 7 spośród 47 budynków, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (ewentualnie przyjęto zgłoszenia z projektem budowlanym), co oznacza, że wartość analizowanego wskaźnika ukształtowała się na poziomie 14,9%. Jednocześnie w gminach Księżpól, Biszczu, Józefów, Potok Górny, Łukowa i Obsza wszystkie badane zamierzenia budowlane zostały oparte o obowiązujące MPZP, którymi objęta była cała, bądź niemal cała powierzchnia wymienionych gmin. Jediną gminą w powiecie biłgorajskim, gdzie podstawą lokalizacji wszystkich budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. były decyzje WZ, jest gmina Turobin, co należy wiązać z bardzo niskim stopniem pokrycia powierzchni tej gminy planami miejscowymi (zaledwie 3,6%). Podsumowując, można stwierdzić, że – o ile w południowej części powiatu biłgorajskiego odnotowano w 2016 r. niemal wyłącznie wydane pozwolenia i przyjęte zgłoszenia na budowę bazujące na MPZP (wyjątek stanowi jedna planowana inwestycja mieszkaniowa na terenie gminy Tarnogród) – o tyle w jego środkowej i północnej części budowa obiektów mieszkalnych będzie następowała w oparciu o obie formy prawne lokalizowania zabudowy, tj. zarówno plany miejscowe, jak i indywidualnie ustalone warunki zabudowy.

Tabela 3. Przestrzenne natężenie planowanych do realizacji inwestycji mieszkaniowych w powiecie biłgorajskim, według prawnych podstaw lokalizacji budynków (MPZP/WZ), według gmin w 2016 r.

Table 3. Spatial intensity of planned for construction residential investments in Biłgorajski Powiat, by legal basis for location of buildings (LSDP/WZ), by gminas in 2016

Jednostka terytorialna	Nowe budynki mieszkalne, na których realizację zezwolono w 2016 r., przypadające na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej jednostki terytorialnej		
	nowe budynki mieszkalne ogółem	budynki lokowane w oparciu o MPZP	budynki lokowane na podstawie decyzji WZ
<b>Powiat biłgorajski</b>	<b>0,12</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>
<i>gminy:</i>			
Biłgoraj (miasto)	2,62	1,82	0,80
Biłgoraj (gm. wiejska)	0,18	0,03	0,15
Aleksandrów	0,13	0,13	–
Biszcza	0,09	0,09	–
Frampol	0,09	0,06	0,03
Goraj	0,10	0,07	0,03
Józefów	0,07	0,07	–
Księżpol	0,10	0,10	–
Łukowa	0,03	0,03	–
Obsza	0,04	0,04	–
Potok Górny	0,05	0,05	–
Tarnogród	0,05	0,04	0,01
Tereszpol	0,08	0,05	0,03
Turobin	0,02	–	0,02

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badania na formularzu B-MPZP.

### 1.4.2. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Gdańsku

#### 1.4.2. Distribution of planned for construction residential buildings in Gdańsk

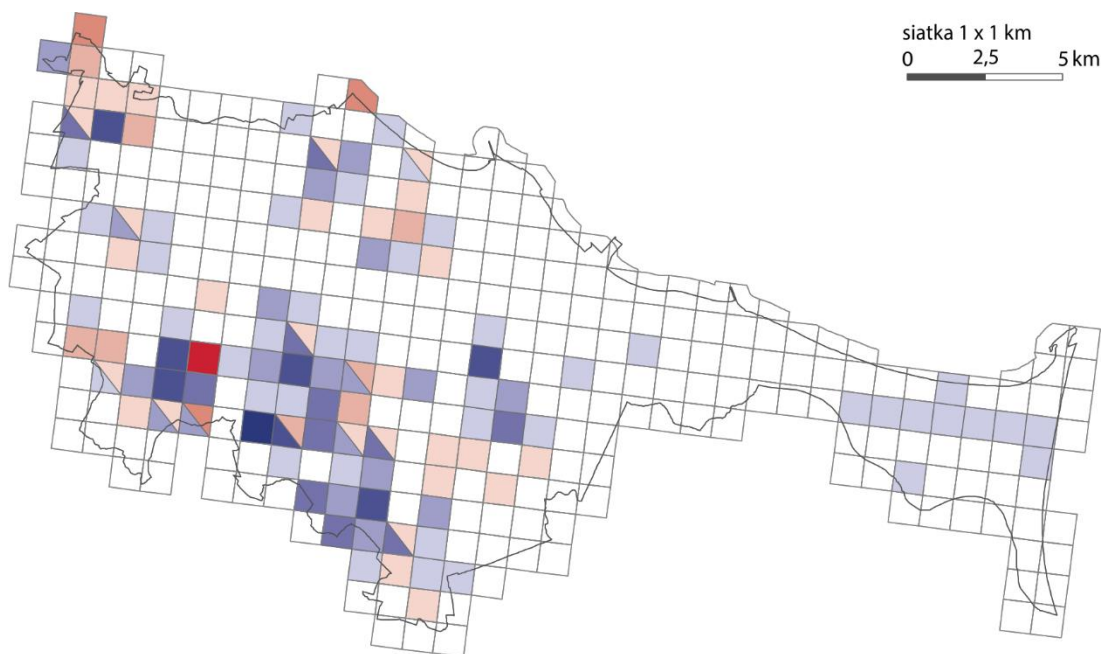
Kolejnym obszarem, dla którego wykonano kartogramy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonych siatką 1 km na 1 km według prawnych podstaw ich lokalizacji (MPZP lub decyzje WZ) było miasto Gdańsk. W 2016 roku w Gdańsku zezwolono (w drodze wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub poprzez niewniesienie sprzeciwu do zgłoszenia budowy z projektem budowlanym) na budowę 451 nowych budynków mieszkalnych. Z tej ogólnej liczby 334 budynki (74,1% ogółu) to inwestycje, dla których prawną podstawę lokalizacji stanowiły zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), obejmujących 65,4% powierzchni miasta. W przypadku pozostałych planowanych do realizacji 117 budynków podstawą lokalizacji były wydane decyzje o warunkach zabudowy (WZ).

W ramach prowadzonej dla Gdańska analizy określono przestrzenne natężenie planowanych inwestycji mieszkaniowych, a także wyliczono wskaźniki służące ocenie stopnia przestrzennego ich rozproszenia, tj. zasięgu oraz gęstości. Natężenie przestrzenne planowanych inwestycji mieszkaniowych, na których realizację zezwolono w 2016 r. – mierzone liczbą mających powstać budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup>

powierzchni geodezyjnej miasta – wyniosło w Gdańsku 1,72 budynku na 1 km<sup>2</sup> (w tym 1,27 budynku na 1 km<sup>2</sup> dla budynków lokowanych zgodnie z MPZP oraz 0,45 budynku na 1 km<sup>2</sup> dla budynków lokowanych na podstawie decyzji WZ).

Mapa 7. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP oraz decyzji WZ w Gdańsku w 2016 r.

Map 7. *New residential buildings for which permits have been granted (or which have been registered with a construction project) located on a basis of LSDP and decisions WZ in Gdańsk in 2016*



Liczba budynków mieszkalnych, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę na podstawie MPZP w roku 2016

■	21 - 100 (1)
■	11 - 20 (7)
■	6 - 10 (11)
■	3 - 5 (19)
■	1 - 2 (43)
□	zjawisko nie wystąpiło (258)

Liczba budynków mieszkalnych, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę na podstawie WZ w roku 2016

■	21 - 100 (1)
■	11 - 20 (0)
■	6 - 10 (3)
■	3 - 5 (8)
■	1 - 2 (28)
□	zjawisko nie wystąpiło (299)

Źródło: Opracowanie własne.

Mierzony stosunkiem powierzchni pól siatki z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego powstanie zezwolono w 2016 r. do łącznej powierzchni wszystkich pól siatki kilometrowej pokrywającej miasto (mapa 7) – zasięg planowanej zabudowy mieszkaniowej wyniósł 0,32 (tj. 32% pól siatki kilometrowej pokrywającej Gdańsk zawiera mające powstać budynki). Gęstość planowanej zabudowy – mierzona liczbą budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r. przypadającą na jedno pole siatki z przynajmniej jednym takim budynkiem – ukształtowała się natomiast na dość wysokim poziomie 4,14 (budynek na 1 km<sup>2</sup>).

Na podstawie analizy przestrzennej badanego zjawiska (mapa 7) można wskazać główne obszary, na których będzie realizowana budowa nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego w przekroju prawnych podstaw lokalizacji mających powstać budynków. W Gdańsku największe zagęszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w roku 2016 na podstawie planów miejscowych (MPZP) można zaobserwować w południowo-zachodniej części miasta (dzielnica Chełm wraz z dzielnicą Gdańsk-Południe oraz dzielnica Kokoszki), gdzie zagęszczenie budynków objętych wydanymi pozwoleniami na budowę lub zaakceptowanymi zgłoszeniami, których lokalizację określa MPZP sięgało 28 na 1 km<sup>2</sup>. Znacznie mniejsze zagęszczenie liczby takich budynków w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni obserwowano w północnych i nadbrzeżnych dzielnicach Gdańska, w Śródmieściu oraz we wschodniej części miasta (Wyspa Sobieszewska – gdzie zagęszczenie to sięgało maksymalnie 2 planowanych budynków na 1 km<sup>2</sup>).

Przestrzenne rozmieszczenie na terenie Gdańska nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. lokalizowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) jest dość zbliżone do opisanego rozmieszczenia analogicznej grupy obiektów lokalizowanych w oparciu o MPZP. Budynki te skupiały się głównie w południowej oraz w północnej części miasta, a ich największe zagęszczenie (sięgające 29 na 1 km<sup>2</sup>) zaobserwowano na obszarze dzielnicy Kokoszki, położonej w południowo-zachodniej części Gdańska.

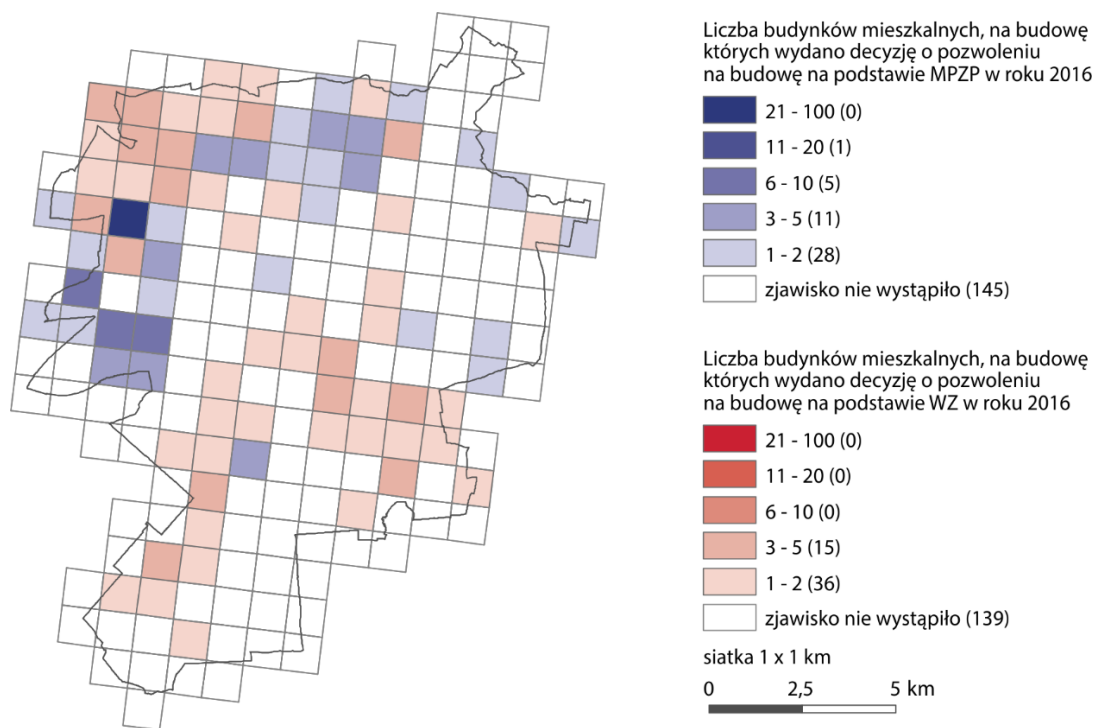
### 1.4.3. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Lublinie

#### 1.4.3. *Distribution of planned for construction residential buildings in Lublin*

Analizie poddano również rozmieszczenie na terenie miasta budynków mieszkalnych objętych decyzjami lub zgłoszeniami z 2016 r. w Lublinie. Ogółem w 2016 r. wydano decyzje o pozwoleniu na budowę lub przyjęto (tj. nie wydano decyzji o sprzeciwie) zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dotyczące 240 nowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miasta Lublin. Z tego umiejscowienie 136 budynków oparto o zapisy planów miejscowych (MPZP), a podstawę lokalizacji pozostałych 104 budynków stanowiły decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Tym samym udział planowanej zabudowy mieszkaniowej (tj. budynków, na których budowę właściwe organy wyraziły zgodę w 2016 r.) lokowanej na podstawie MPZP w przypadku Lublina wyniósł 56,7%, przy udziale powierzchni miasta objętej planami miejscowymi na poziomie 51,3%.

Przestrzenne natężenie planowanych inwestycji mieszkaniowych, na których realizację zezwolono w 2016 r. – mierzone liczbą mających powstać budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej miasta – wyniosło w Lublinie 1,63 budynku na 1 km<sup>2</sup> (w tym dla budynków lokowanych na podstawie MPZP oraz WZ – odpowiednio 0,92 budynku na 1 km<sup>2</sup> oraz 0,71 budynku na 1 km<sup>2</sup>). Było to natężenie najniższe wśród czterech badanych miast na prawach powiatu. Większy niż w pozostałych badanych jednostkach terytorialnych był natomiast w Lublinie zasięg planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzony stosunkiem powierzchni pól z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego powstanie zezwolono w 2016 r., do łącznej powierzchni wszystkich pól siatki kwadratów pokrywającej miasto (mapa 7). Zasięg ten wyniósł 0,51 (tj. 51% pól siatki kilometrowej pokrywającej Lublin zawiera mające powstać budynki mieszkalne). Z kolei gęstość planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzona liczbą budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r. przypadającą na pole siatki kilometrowej z przynajmniej jednym takim budynkiem – wyniosła w przypadku Lublina 2,50 (budynku na 1 km<sup>2</sup>).

Mapa 8. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP oraz decyzji WZ w Lublinie w 2016 r.  
 Map 8. New residential buildings for which permits have been granted (or which have been registered with a construction project) located on a basis of LSDP and decisions WZ in Lublin in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Największe zagęszczenie nowych budynków mieszkalnych objętych wydanymi w 2016 r. pozwoleniami na budowę lub przyjętymi zgłoszeniami miało miejsce w północno-zachodniej części miasta (dzielnice Sławin i Szerokie). Na tym obszarze obserwowano jednak stosunkowo duże zróżnicowanie pod względem prawnych podstaw lokalizacji budynków. W pasie biegnącym od zachodniego krańca miasta w kierunku północno-wschodnim przeważały budynki o lokalizacji bazującej na planach miejscowych, natomiast w skrajnych północno-zachodnich rejonach Lublina dominowały obiekty, których umiejscowienie określono indywidualnie wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. W przypadku lokalizacji budynków opartych o MPZP maksymalne natężenie badanego zjawiska sięgało 20 obiektów na 1 km<sup>2</sup>, natomiast w przypadku opartych o decyzje WZ – 5 budynków na 1 km<sup>2</sup>.

Pozostały obszar Lublina charakteryzował się wyraźnie mniejszą intensywnością badanego zjawiska, co dotyczyło w szczególności silnie już zurbanizowanych dzielnic śródmiejskich (Stare Miasto, Śródmieście, Wieniawa i Rury), a także wschodniej i południowo-wschodniej części miasta. Jednocześnie – o ile w centralnych i północno-wschodnich rejonach Lublina przeważały budynki o lokalizacji opartej o obowiązujące plany miejscowe – to na obszarze południowo-wschodnim, dla którego dotychczas nie uchwalono MPZP, planowana zabudowa będzie lokowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

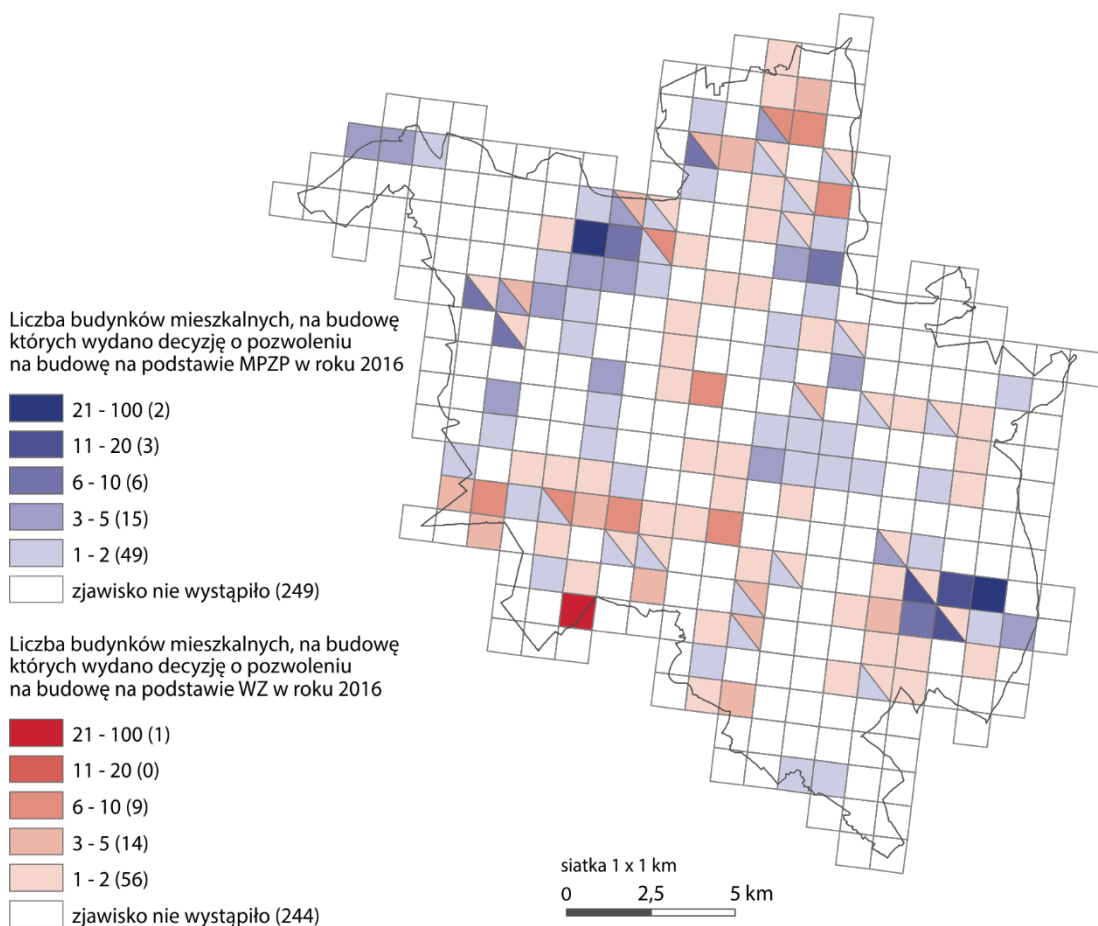
### 1.4.4. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w Poznaniu

#### 1.4.4. Distribution of planned for construction residential buildings in Poznań

Kolejną badaną jednostką terytorialną było miasto Poznań. W 2016 r. w Poznaniu, w drodze decyzji o pozwoleniu lub przyjęcia zgłoszenia z projektem budowlanym, zezwolono łącznie na budowę 486 budynków mieszkalnych. Z tej grupy lokalizację 272 budynków oparto o zapisy planów miejscowych, natomiast 214 – o decyzje WZ. Udział planowanej zabudowy, mierzonej liczbą budynków mieszkalnych objętych pozwoleniami lub zgłoszeniami z 2016 r., lokowanej na podstawie planów miejscowych w przypadku Poznania ukształtował się na poziomie zbliżonym do notowanego w Lublinie i wyniósł 56,0% (przy udziale powierzchni miasta objętej MPZP wynoszącym 42,3%).

Mapa 9. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP oraz decyzji WZ w Poznaniu w 2016 r.

Map 9. *New residential buildings for which permits have been granted (or which have been registered with a construction project) located on a basis of LSDP and decisions WZ in Poznań in 2016*



Źródło: Opracowanie własne.

Analogicznie, jak dla innych badanych jednostek terytorialnych, określono dla Poznania przestrzenne natężenie planowanych inwestycji mieszkaniowych oraz wyliczono wskaźniki służące ocenie ich rozproszenia, tj. zasięgu oraz gęstości. Natężenie przestrzenne inwestycji, na których realizację właściwe organy wyraziły zgodę w 2016 r. – mierzone liczbą mających powstać budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta – wyniosło w Poznaniu 1,85 budynku na 1 km<sup>2</sup> (w tym dla budynków lokowanych na podstawie MPZP – 1,04 budynku na 1 km<sup>2</sup>, a dla tych, których lokalizacje określają decyzje WZ – 0,81 budynku na 1 km<sup>2</sup>). Mierzony stosunkiem powierzchni pól siatki z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego powstanie zezwolono w 2016 r. do łącznej powierzchni wszystkich pól kilometrowej siatki kwadratów pokrywającej Poznań (mapa 9) – zasięg planowanej zabudowy mieszkaniowej wyniósł 0,40 (tj. 40% pól siatki kilometrowej pokrywającej miasto zawiera planowane do realizacji budynki mieszkalne). Gęstość planowanej na terenie Poznania zabudowy mieszkaniowej – mierzona liczbą budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r. przypadającą na pole siatki z przynajmniej jednym takim budynkiem – wyniosła natomiast 3,77 (budynek na 1 km<sup>2</sup>).

Duże zagęszczenie budynków mieszkalnych objętych wydanymi w 2016 r. pozwoleniami na budowę oraz przyjętymi zgłoszeniami z projektem budowlanym notowano we wschodniej, północno-zachodniej oraz północnej części Poznania. W rejonie wschodnim oraz północno-zachodnim dominowała planowana zabudowa mieszkaniowa oparta o obowiązujące MPZP, natomiast w przypadku północnych oraz południowych krańców miasta – budynki lokowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Na południowym skraju osiedla Fabianowo-Kotowo znalazło się na mapie 9 pole siatki kilometrowej o największym zagęszczeniu planowanych do realizacji budynków mieszkalnych lokowanych na podstawie WZ, wynoszącym 32 obiekty na 1 km<sup>2</sup>.

Na mapie 9 można wyróżnić również dwa bieguny wysokiego natężenia inwestycji budowlanych, na których realizację zezwolono w 2016 r., dotyczących nowych budynków mieszkalnych lokowanych w oparciu o MPZP. Jeden z nich znajduje się w północno-zachodniej, natomiast drugi – w południowo-wschodniej części Poznania, przy czym w obu stopień zagęszczenia planowanej zabudowy mieszkaniowej przekraczał poziom 20 obiektów, na których realizację zezwolono w 2016 r. na 1 km<sup>2</sup>. Jednocześnie warto zauważyć, że ze względu na stosunkowo duże rozdrobienie obszarów pokrytych obowiązującymi planami miejscowymi, charakteryzujących się zróżnicowaną powierzchnią i kształtem, w wielu analizowanych polach nałożonej na plan miasta kilometrowej siatki kwadratów znalazły się planowane inwestycje dotyczące budynków mieszkalnych bazujące na obydwu prawnych formach lokalizacji zabudowy.

#### 1.4.5. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych we Wrocławiu

##### 1.4.5. *Distribution of planned for construction residential buildings in Wrocław*

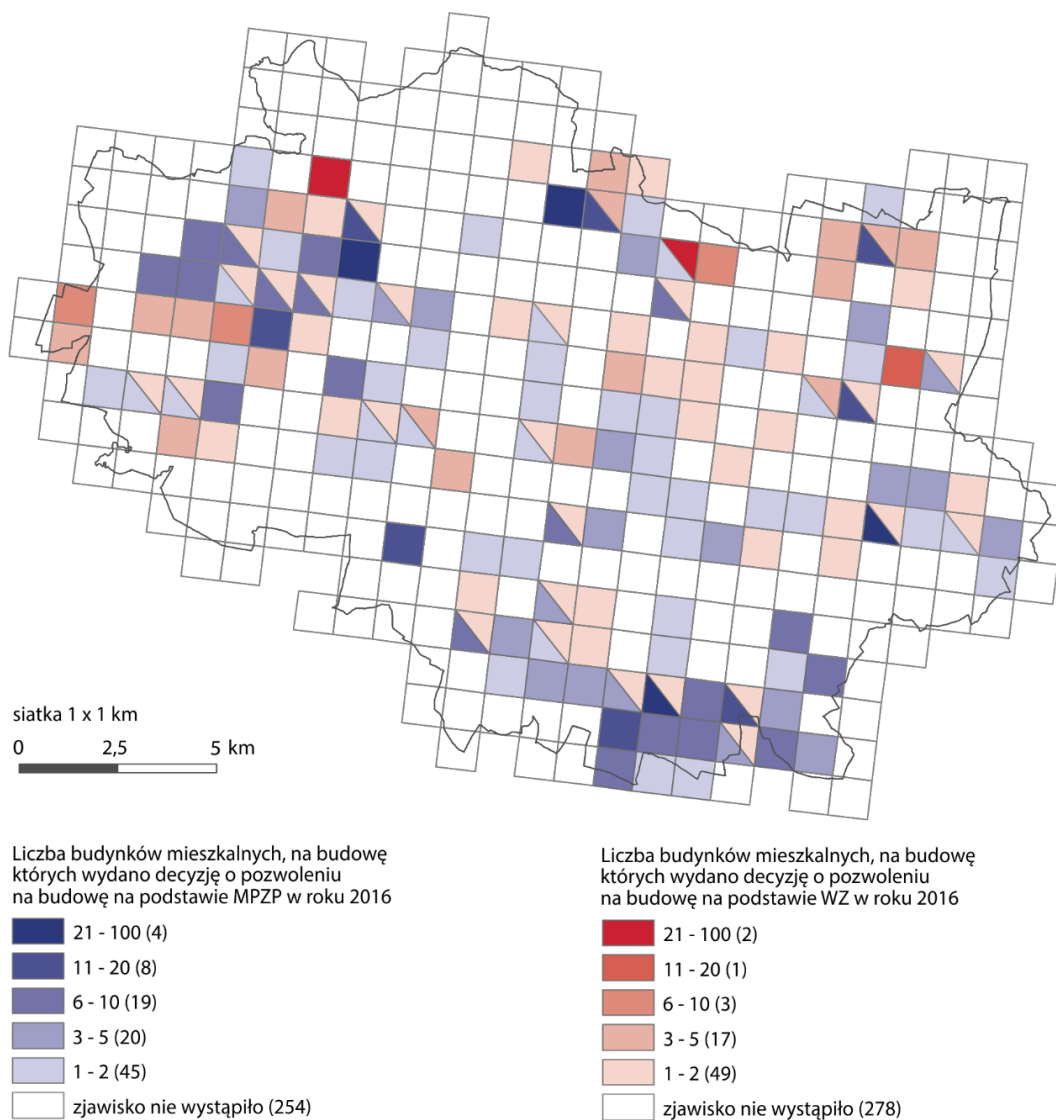
Ostatnią z analizowanych jednostek terytorialnych jest miasto Wrocław, w którym odnotowano największą, wśród badanych w ramach opisywanego etapu prac miast, liczbę budynków mieszkalnych, dla których w 2016 r. wydano decyzję o pozwoleniu na budowę lub zaakceptowano zgłoszenie budowy z projektem budowlanym. Ogółem w 2016 r. organy administracji architektoniczno-budowlanej zezwoliły na budowę na terenie Wrocławia 818 nowych budynków mieszkalnych. Z tego 567 budynków (69,3% ogółu) stanowiły obiekty o lokalizacji określonej na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast 251 – na podstawie decyzji WZ, przy stopniu pokrycia powierzchni miasta obowiązującymi MPZP na poziomie 56,8%.

Przestrzenne natężenie planowanych inwestycji mieszkaniowych, na których realizację zezwolono w 2016 r. – mierzone liczbą mających powstać budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej miasta – wyniosło we Wrocławiu 2,79 budynku na 1 km<sup>2</sup> (w tym 1,93 budynku na 1 km<sup>2</sup> dla budynków lokowanych w oparciu o MPZP oraz 0,86 budynku na 1 km<sup>2</sup> dla budynków lokowanych na podstawie decyzji WZ). Było to natężenie najwyższe wśród badanych jednostek terytorialnych. Z kolei zasięg planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzony stosunkiem powierzchni pól z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego powstanie zezwolono w 2016 r., do łącznej powierzchni wszystkich

pól siatki kwadratów pokrywającej miasto (mapa 10) był we Wrocławiu podobny do notowanego w Poznaniu i wyniósł 0,40 (tj. 40% pól siatki kilometrowej pokrywającej Wrocław zawierające powstanie budynki mieszkalne). Największa wśród badanych jednostek była we Wrocławiu gęstość planowanej zabudowy mieszkaniowej – mierzona liczbą budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r. przypadającą na pole siatki kilometrowej z przynajmniej jednym takim budynkiem. Gęstość ta wyniosła w przypadku Wrocławia aż 5,88 (budynku na 1 km<sup>2</sup>).

Mapa 10. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP oraz decyzji WZ we Wrocławiu w 2016 r.

Map 10. *New residential buildings for which permits have been granted (and which have been registered with a construction project) located on a basis of LSDP and decisions WZ in Wrocław in 2016*



Źródło: Opracowanie własne.

Zgodnie z ukazanymi na mapie 10 wynikami badania rozmieszczenia planowanych do realizacji budynków mieszkalnych objętych wydanymi w 2016 r. pozwoleniami na budowę lub przyjętymi w 2016 r.



zgłoszeniami z projektem budowlanym, największą gęstością planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie Wrocławia charakteryzowała się zachodnia część miasta (dzielnica Leśnica) oraz jego południowo-wschodni kraniec. Podobnie jak w Lublinie i Poznaniu, zaobserwowano niższe natężenie badanego zjawiska w śródmiejskiej części miasta niż na jego obrzeżach. Znaczne skupiska mieszkaniowych inwestycji budowlanych, dla których w 2016 r. wydano decyzje o pozwoleniu na budowę lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym zlokalizowane były również na północnym i północno-wschodnim obszarze miasta.

Analizowane zjawisko charakteryzowało się jednocześnie dużym zróżnicowaniem przestrzennym w przekroju według prawnych podstaw lokalizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej. Badane zamierzenia budowlane oparte o obowiązujące plany miejscowe koncentrowały się w południowej i zachodniej części Wrocławia, gdzie odnotowano ich maksymalne zagęszczenie – kształtujące się na poziomie 83 budynków na 1 km<sup>2</sup> (w jednym z oczek nałożonej na plan miasta siatki kilometrowej). Z kolei inwestycje, na które zezwolono w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy odznaczały się znacznym rozproszeniem przestrzennym, jednak wyraźnie więcej było ich w północnej części Wrocławia, gdzie zaobserwowano m.in. ich skupisko o największym zagęszczeniu, wynoszącym 49 budynków na 1 km<sup>2</sup>.

#### **1.4.6. Podsumowanie analizy przestrzennej wyników badania planowanych budynków mieszkalnych**

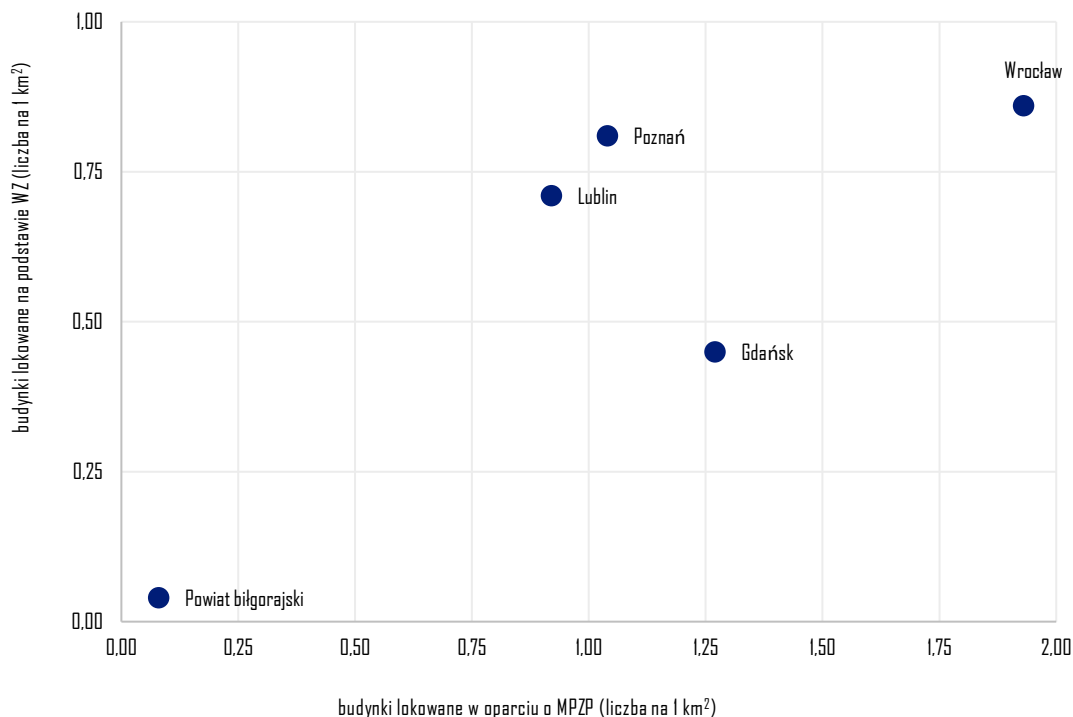
##### *1.4.6. Summary of the spatial analysis of the results of survey on planned for construction residential buildings*

Analiza dokonana w oparciu o opracowane mapy ukazujące planowane do realizacji (w związku z wydanymi w 2016 r. pozwoleniami na budowę lub dokonanych zgłoszeniami z projektem budowlanym) budynki mieszkalne w podziale według prawnych podstaw lokalizacji (MPZP/WZ) pozwoliła na szczegółową charakterystykę badanego zjawiska w poszczególnych badanych jednostkach terytorialnych. Celem unaocznienia zróżnicowania sytuacji w zakresie natężenia przestrzennego planowanych inwestycji mieszkaniowych pomiędzy tymi obszarami (traktowanymi jako całość) na wykresie (wykres 11) zestawiono dane dotyczące liczby budynków mieszkalnych, na których budowę na terenie danej jednostki terytorialnej zezwolono w 2016 r. w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej, w podziale według prawnych podstaw lokalizacji budynków (MPZP i WZ).

Spośród objętych analizą miast na prawach powiatu – największą liczbą budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni charakteryzował się Wrocław, najniższą – Lublin. We wszystkich badanych jednostkach terytorialnych dominującą formą było oparcie lokalizacji planowanych do realizacji budynków mieszkalnych o plan miejscowy, jednak w przypadku Poznania i Lublina natężenie przestrzenne planowanych inwestycji mieszkaniowych, dla których podstawą lokalizacji były decyzje WZ było niewiele mniejsze od tego, które dotyczyło inwestycji opartych o MPZP. Należy to wiązać przede wszystkim ze względnie niskim stopniem pokrycia terenu tych miast obowiązującymi MPZP (w Poznaniu – mniej niż połowa obszaru miasta; w Lublinie – nieco ponad połowa). Powiat biłgorajski, z uwagi na odmienny od pozostałych wytypowanych do analizy jednostek terytorialnych charakter (powiat „ziemski”), odznaczał się stosunkowo najmniejszym natężeniem przestrzennym badanego zjawiska. Należy mieć jednak na uwadze, że sytuacja w analizowanym zakresie była silnie zróżnicowana w przekroju poszczególnych gmin tego powiatu, z wyraźną koncentracją badanych zamierzeń budowlanych w mieście Biłgoraj i w części gminy wiejskiej Biłgoraj, zwłaszcza położonych na południe od miasta.

Wykres 11. Natężenie przestrzenne – nowe budynki mieszkalne, na których budowę zezwolono w 2016 r. przypadające na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej, według prawnych podstaw lokalizacji budynków

Chart 11. Spatial intensity - new residential buildings of which construction was permitted in 2016 per 100 km<sup>2</sup> geodetic area, by legal bases for location of buildings



Źródło: Opracowanie własne.

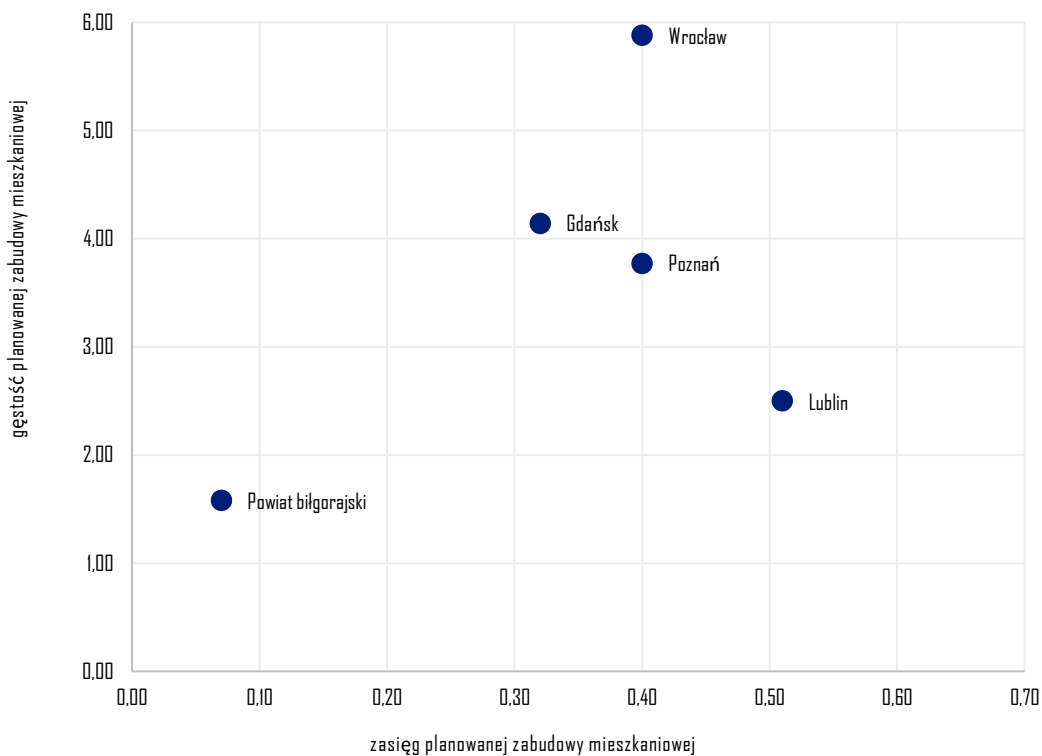
Warto zwrócić uwagę także na porównanie poszczególnych badanych jednostek terytorialnych pod względem poziomu składowych natężenia przestrzennego inwestycji mieszkaniowych, na których realizację zezwolono w 2016 r., tj. zasięgu i gęstości planowanej zabudowy (wykres 12). Im zabudowa ta ma większy zasięg (udział pól z przynajmniej jednym budynkiem mieszkalnym, na którego powstanie zezwolono w 2016 r. w łącznej powierzchni wszystkich pól siatki kilometrowej pokrywającej jednostkę terytorialną) i mniejszą gęstość (liczba budynków mieszkalnych, na których realizację zezwolono w 2016 r., na 1 pole siatki z przynajmniej jednym takim budynkiem) – tym można mówić o jej bardziej rozproszonym charakterze. Odpowiednio – mniejszy zasięg i większa gęstość wskazują z kolei na bardziej zwarty charakter planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę objęte analizą miasta na prawach powiatu – o największym rozproszeniu w przestrzeni miasta inwestycji mieszkaniowych, na których realizację zezwolono w 2016 r. można mówić w przypadku Lublina, gdzie odnotowano stosunkowo najniższy poziom wskaźnika gęstości planowanej zabudowy mieszkaniowej, przy najwyższym wskaźniku jej zasięgu. W Gdańsku, gdzie obserwowano zbliżony do Lublina poziom natężenia przestrzennego badanych inwestycji, planowana zabudowa ma mieć charakter bardziej zwarty, na co wskazuje mniejszy niż w Lublinie jej zasięg i większa gęstość. Zbliżony zasięg charakteryzowanej zabudowy notowano w Poznaniu i Wrocławiu, jednak z tych dwóch miast o większej swartości planowanej zabudowy mieszkaniowej można mówić w przypadku Wrocławia, gdzie poziom wskaźnika gęstości tej zabudowy był najwyższy wśród analizowanych jednostek terytorialnych. Z kolei powiat biłgorajski, w którego powierzchni przeważający udział mają niezurbanizowane tereny wiejskie,

charakteryzuje się wyraźnie niższym od pozostałych badanych jednostek terytorialnych poziomem zarówno wskaźnika zasięgu jak i wskaźnika gęstości planowanej zabudowy mieszkaniowej. Należy jednak stale mieć na uwadze silne zróżnicowanie stopnia zwartości tej planowanej zabudowy w poszczególnych częściach powiatu, w tym jej koncentrację w Biłgoraju oraz części gminy wiejskiej Biłgoraj.

Wykres 12. Rozproszenie przestrzenne planowanych do realizacji nowych budynków mieszkalnych, na których budowę zezwolono w 2016 r. – zasięg i gęstość planowanej zabudowy mieszkaniowej

Chart 12. Spatial dispersion of planned for construction new residential buildings of which construction was permitted in 2016 - range and density of planned housing development



Źródło: Opracowanie własne.

Analiza przestrzenna planowanych do realizacji (w związku z pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami z projektem budowlanym z 2016 r.) budynków mieszkalnych w podziale według prawnych podstaw lokalizacji budynków przeprowadzona przy wykorzystaniu szczegółowych map ukazujących zjawisko na planie gmin podzielonych siatką 1 km na 1 km umożliwia ocenę stopnia rozwoju planowanej zabudowy w wybranych jednostkach terytorialnych w oparciu o istniejące akty planistyczne, a tym samym pozwala na formułowanie przypuszczeń, co do charakteru przyszłego rozwoju układów osadniczych tych jednostek. W ramach interpretacji wyników tej analizy można sformułować kilka zasadniczych wniosków, które przedstawiono poniżej.

Po pierwsze – przykład powiatu biłgorajskiego wskazuje na koncentrację przyszłych inwestycji mieszkaniowych w ośrodku centralnym powiatu (Biłgoraj) oraz w jego najbliższym sąsiedztwie. Widoczne jest również znaczne rozproszenie planowanej zabudowy na obszarze gmin wiejskich powiatu, i to zarówno na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jak i poza nimi. Analiza umiejscowienia budynków mieszkalnych planowanych do realizacji na obszarze powiatu

biłgorajskiego pozwala również na zaobserwowanie charakteru rozwoju wiejskich układów osadniczych, który w przypadku niektórych gmin wiejskich przebiega wzdłuż istniejącej infrastruktury drogowej.

Po drugie – analiza przeprowadzona dla Gdańska, Lublina, Poznania oraz Wrocławia wykazała, że w każdym spośród analizowanych przypadków udział planowanych do realizacji budynków, dla których wydano pozwolenia na budowę lub przyjęto zgłoszenia z projektem budowlanym w oparciu o zapisy planów miejscowych był wyższy niż udział powierzchni miasta objętej obowiązującymi MPZP. Oznacza to, że w wybranych do analizy miastach obserwuje się większe zagęszczenie nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na obszarach objętych MPZP niż poza nimi, co jest zjawiskiem pożądanym. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt znacznego rozproszenia przestrzennego decyzji wydanych w oparciu o obie analizowane podstawy prawne (MPZP i WZ), będącego wynikiem niepełnego oraz zdekoncentrowanego pokrycia miast obowiązującymi MPZP.

Po trzecie – wyniki badania wskazują na znacznie większe zagęszczenie planowanych do realizacji inwestycji budowlanych na obrzeżach miast na prawach powiatu, charakteryzujących się obecnie intensywnym rozwojem nowej zabudowy mieszkaniowej, niż w ich częściach śródmiejskich. Wskazuje to na postępujący proces suburbanizacji wewnętrznej. W związku z tym istnieje duże prawdopodobieństwo, że w analizowanych jednostkach terytorialnych (Gdańsku, Lublinie, Poznaniu i Wrocławiu), w miejsce zwiększenia stopnia zwartości zabudowy w częściach śródmiejskich, będzie w najbliższych latach obserwowany proces dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tańszych i bardziej dostępnych działkach zlokalizowanych na przedmieściach.

## Rozdział 2. Ruch budowlany na obszarach objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi

### *Chapter 2. Construction activity in areas covered by Integrated Territorial Investments*

W niniejszej części opracowania zawarto komentarz analityczny do wyników pogłębionych badań ruchu budowlanego na miejskich obszarach funkcjonalnych objętych w perspektywie finansowej 2014–2020 realizacją Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT). Zgodnie z założeniami pracy badawczej, skupiono się głównie na budownictwie mieszkaniowym oraz usługowym. Przede wszystkim scharakteryzowano osiągnięte na badanych obszarach w latach 2012–2016 efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa budynków niemieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków usługowych. Zwrócono także uwagę na demograficzne, przestrzenne, infrastrukturalne i społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju analizowanego budownictwa. Analizę poprzedzono krótkim wprowadzeniem prezentującym koncepcję funkcjonowania ZIT w Unii Europejskiej i w Polsce.

### **2.1. ZIT jako instrument rozwoju terytorialnego w Unii Europejskiej**

#### *2.1. ITI as an instrument of territorial development in the European Union*

Zintegrowane Inwestycje Terytorialne zostały wprowadzone przez Komisję Europejską w perspektywie finansowej 2014–2020, jako nowe narzędzie polityki spójności wspierające osiągnięcie celów nakreślonych w Strategii Europa 2020. W założeniu ZIT mają umożliwić realizację zintegrowanego podejścia terytorialnego, mającego na celu pełniejsze wykorzystanie zasobów poszczególnych obszarów, przyczyniając się tym samym do wzrostu ich konkurencyjności. ZIT stanowią ważny instrument umożliwiający także rozwój i poprawę spójności społecznej i terytorialnej. Mają się one przyczyniać do pełniejszego wykorzystania endogenicznego potencjału rozwojowego jednostek terytorialnych poziomu lokalnego i regionalnego. Ponadto ZIT mają umożliwiać osiągnięcie efektu synergii przy realizacji inwestycji publicznych, a także sprzyjać wzmocnieniu społeczności na obszarze, na którym zostały ustanowione<sup>20</sup>.

ZIT mają także na celu rozwój partnerskiej współpracy między poszczególnymi samorządami terytorialnymi, a tym samym zwiększanie stopnia ich integracji. Ukierunkowane na realizację komplementarnych, zintegrowanych terytorialnie, tematycznie i funduszowo projektów, powinny umożliwiać rozwiązywanie kluczowych problemów gospodarczych, środowiskowych, klimatycznych i demograficznych ponad granicami administracyjnymi. Zgodnie z wytycznymi Komisji Europejskiej ZIT miałyby także umożliwiać wprowadzenie wielopoziomowego systemu zarządzania oraz promować dialog terytorialny. W założeniu ZIT mogłyby dotyczyć dowolnego obszaru geograficznego charakteryzującego się określonymi cechami terytorialnymi, przy czym nie musiałyby obejmować całego terytorium danej jednostki administracyjnej.

Jakkolwiek pełniejsza ocena skuteczności ZIT jako narzędzia europejskiej polityki spójności będzie możliwa dopiero po dłuższym okresie ich funkcjonowania, pod koniec okresu obowiązywania perspektywy finansowej 2014–2020, już obecnie istnieją przesłanki pozwalające domniemywać, że ocena ta może być pozytywna. Co najistotniejsze, wprowadzone dotychczas w czternastu państwach Unii Europejskiej, ZIT zapewniają elastyczny mechanizm reagowania na zróżnicowane potrzeby terytorialne poszczególnych obszarów.

---

<sup>20</sup> Cohesion Policy 2014–2020. Integrated Territorial Investment, European Commission Factsheet, March 2014.

## 2.2. Koncepcja funkcjonowania ZIT w Polsce

### 2.2. The concept of functioning ITI in Poland

Według zapisów rozporządzeń regulujących Politykę Spójności Unii Europejskiej oraz zgodnie z postanowieniami zawartymi w polskiej Umowie Partnerstwa, przyjętej przez Radę Ministrów 8 stycznia 2014 r., Zintegrowane Inwestycje Terytorialne zostały uznane za najistotniejsze narzędzie dedykowane wsparciu miast i obszarów z nimi funkcjonalnie powiązanych w latach 2014–2020. Stanowią one nowy instrument wspierający wdrażanie zintegrowanych działań rozwojowych odpowiadających w sposób kompleksowy na wyzwania, potrzeby i problemy miast oraz ich obszarów funkcjonalnych. Ustanowienie ZIT miało na celu zwiększenie wpływu miast i powiązanych z nimi obszarów funkcjonalnych na kształt i sposób realizacji działań w ramach polityki spójności.

Zgodnie z Umową Partnerstwa, ZIT realizowane są obligatoryjnie na terenie miast wojewódzkich i ich obszarów funkcjonalnych, stanowiących najważniejsze ośrodki miejskie w kraju; stworzono także możliwość realizacji ZIT na terenie miast o charakterze regionalnym lub subregionalnym i na obszarach powiązanych z nimi funkcjonalnie. Finalnie obszary realizacji ZIT zostały ustanowione na dwudziestu czterech obszarach funkcjonalnych (tabela 4), tj. na siedemnastu obszarach funkcjonalnych miast wojewódzkich (ze względu na silne powiązania funkcjonalne dla Bydgoszczy i Torunia stworzony został wspólny obszar realizacji ZIT) oraz na siedmiu obszarach funkcjonalnych miast regionalnych lub subregionalnych (Częstochowa, Rybnik, Bielsko-Biała, Jelenia Góra, Wałbrzych, Kalisz–Ostrów Wielkopolski, Koszalin–Kołobrzeg–Białogard)<sup>21</sup>.

Tabela 4. Miejskie obszary funkcjonalne objęte ZIT w Polsce (stan w końcu 2016 r.)  
Table 4. Functional urban areas covered by ITI in Poland (at the end of 2016)

Obszar ZIT	Gminy tworzące rdzeń obszaru	Gminy tworzące strefę zewnętrzną obszaru
Białegostoku	Białystok	Choroszcz, Czarna Białostocka, Dobrzyniewo Duże, Juchnowiec Kościelny, Łapy, Supraśl, Turośń Kościelna, Wasilków, Zabłudów
Bydgoszczy i Torunia	Bydgoszcz, Toruń	Białe Błota, Chełmża (gm. miejska), Chełmża (gm. wiejska), Czernikowo, Dąbrowa Chełmińska, Dobrcz, Koronowo, Kowalewo Pomorskie, Lubicz, Łabiszyn, Łubianka, Łysomice, Nakło nad Notecią, Nowa Wieś Wielka, Obrowo, Osielsko, Sicienko, Solec Kujawski, Szubin, Wielka Nieszawka, Zławieś Wielka
Gdańska, Sopotu i Gdyni <sup>a</sup>	Gdańsk, Gdynia, Sopot	Cedry Wielkie, Chmielno, Gniew, Gniewino, Hel, Jastarnia, Kartuzy, Kolbudy, Kosakowo, Krokowa, Krynica Morska, Lębork, Lichnowy, Linia, Luzino, Łęczyce, Malbork, Nowy Dwór Gdański, Nowy Staw, Ostaszewo, Pelplin, Pruszcz Gdański (gm. miejska), Pruszcz Gdański (gm. wiejska), Przdokowo, Przywidz, Pszczółki, Puck (gm. miejska), Puck (gm. wiejska), Reda, Rumia, Sierakowice, Somonino, Stegna, Stężycza, Subkowy, Suchy Dąb, Sulęczyno, Szemud, Sztutowo, Tczew (gm. miejska), Tczew (gm. wiejska), Trąbki Wielkie, Wejherowo (gm. miejska), Wejherowo (gm. wiejska), Władysławowo, Żukowo
Gorzowa Wielkopolskiego	Gorzów Wielkopolski	Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Santok

<sup>21</sup> Programowanie perspektywy finansowej 2014–2020 – Umowa Partnerstwa, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa 2015.

Obszar ZIT	Gminy tworzące rdzeń obszaru	Gminy tworzące strefę zewnętrzną obszaru
Jeleniej Góry	Jelenia Góra	Gryfów Śląski, Janowice Wielkie, Jeżów Sudecki, Karpacz, Kowary, Lubomierz, Mirsk, Mysłakowice, Piechowice, Pielgrzymka, Podgórzyn, Stara Kamienica, Szklarska Poręba, Świerzawa, Wleń, Wojcieszów, Złotoryja
Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego	Kalisz, Ostrów Wielkopolski	Blizanów, Brzeziny, Ceków-Kolonia, Godziesze Wielkie, Gołuchów, Koźminek, Lisków, Mycielin, Nowe Skalmierzyce, Odolanów, Opatówek, Ostrów Wielkopolski (gm. wiejska), Przygodzice, Raszków, Sieroszewice, Sośnie, Stawiszyn, Szczytniki, Żelazków
Kielc	Kielce	Chęciny, Chmielnik, Daleszyce, Górnio, Masłów, Miedziana Góra, Morawica, Piekoszów, Sitkówka-Nowiny, Strawczyn, Zagnańsk
Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu	Białogard, Kołobrzeg, Koszalin	Będzino, Białogard (gm. wiejska), Biesiekierz, Bobolice, Dygowo, Gościno, Karlino, Kołobrzeg (gm. wiejska), Manowo, Mielno, Polanów, Sianów, Siemyśl, Świeszyno, Tychowo, Ustronie Morskie
Krakowa	Kraków	Biskupice, Czernichów, Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice, Mogilany, Niepołomice, Skawina, Świątniki Górne, Wieliczka, Wielka Wieś, Zabierzów, Zielonki
Lublina	Lublin	Głusk, Jabłonna, Jastków, Konopnica, Lubartów (gm. miejska), Lubartów (gm. wiejska), Mełgiew, Nałęczów, Niedzwica Duża, Niemce, Piaski, Spiczyn, Strzyżewice, Świdnik, Wólka
Łodzi	Łódź	Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Brzeziny (gm. miejska), Brzeziny (gm. wiejska), Dłutów, Dmosin, Dobroń, Głowno (gm. miejska), Głowno (gm. wiejska), Jeżów, Koluszki, Konstantynów Łódzki, Ksawerów, Lutomiersk, Nowosolna, Ozorków (gm. miejska), Ozorków (gm. wiejska), Pabianice (gm. miejska), Pabianice (gm. wiejska), Parzęczew, Rogów, Rzgów, Stryków, Tuszyn, Zgierz (gm. miejska), Zgierz (gm. wiejska)
Olsztyna	Olsztyn	Barczewo, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda, Stawiguda
Opola <sup>b</sup>	Opole	Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Gogolin, Izbicko, Komprachcice, Krapkowice, Lewin Brzeski, Łubniany, Murów, Niemodlin, Ozimek, Popielów, Prószków, Strzeleczy, Tarnów Opolski, Tułowice, Turawa, Walce, Zdieszowice
Poznania	Poznań	Buk, Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Oborniki, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Skoki, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem, Tarnowo Podgórne
Rzeszowa	Rzeszów	Boguchwała, Chmielnik, Czarna, Czudec, Głogów Małopolski, Krasne, Lubenia, Łańcut (gm. miejska), Łańcut (gm. wiejska), Świlcza, Trzebownisko, Tyczyn

Obszar ZIT	Gminy tworzące rdzeń obszaru	Gminy tworzące strefę zewnętrzną obszaru
Szczecina	Szczecin	Dobra (Szczecińska), Goleniów, Gryfino, Kobylanka, Kołbaskowo, Nowe Warpno, Police, Stare Czarnowo, Stargard (gm. miejska), Stargard (gm. wiejska), Stepnica, Świnoujście
Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego <sup>c</sup>	Będzin, Bieruń, Bytom, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Knurów, Łaziska Górne, Mikołów, Mysłowice, Piekary Śląskie, Radzionków, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tarnowskie Góry, Tychy, Wojkowice, Zabrze	Bobrowniki, Bojszowy, Boronów, Chełm Śląski, Ciasna, Gierałtowiec, Goczałkowice-Zdrój, Herby, Imielin, Irządze, Kalety, Kobiór, Kochanowice, Koszęcin, Kroczyce, Krupski Młyn, Lędziny, Lubliniec, Łazy, Miasteczko Śląskie, Miedźna, Mierzęcice, Ogrodzieniec, Ornontowice, Orzesze, Ożarówce, Pawłowice, Pawonków, Pilchowice, Pilica, Poręba, Psary, Pszczyna, Pyskowice, Rudziniac, Siewierz, Sławków, Sośnicowice, Suszec, Szczekociny, Świerklaniec, Toszek, Tworóg, Wielowieś, Włodowice, Woźniki, Wyry, Zawiercie, Zbrosławice, Żarnowiec
Subregionu Południowego Województwa Śląskiego	Bielsko-Biała	Bestwina, Brenna, Buczkowice, Chybie, Cieszyn, Czechowice-Dziedzice, Czernichów, Dębowiec, Gilowice, Goleszów, Hażlach, Istebna, Jasienica, Jaworze, Jeleśnia, Koszarawa, Kozy, Lipowa, Łękawica, Łodygowice, Miłówka, Porąbka, Radziechowy-Wieprz, Rajcza, Skoczów, Strumień, Szczyrk, Ślemień, Świnna, Ujsoły, Ustroń, Węgierska Górka, Wilamowice, Wilkowice, Wiśła, Zebrzydowice, Żywiec
Subregionu Północnego Województwa Śląskiego	Częstochowa	Błachownia, Dąbrowa Zielona, Janów, Kamienica Polska, Kłobuck, Kłomnice, Koniecpol, Konopiska, Koziegłowy, Kruszyna, Krzepice, Lelów, Lipie, Miedźno, Mstów, Mykanów, Myszków, Niegowa, Olsztyn, Opatów, Panki, Poczesna, Popów, Poraj, Przyrów, Przystajń, Rędziny, Starcza, Wręczyca Wielka, Żarki
Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego	Rybnik	Czerwonka-Leszczyny, Gaszowice, Godów, Gorzyce, Jastrzębie-Zdrój, Jejkowice, Kornowac, Krzanowice, Krzyżanowice, Kuźnia Raciborska, Lubomia, Lyski, Marklowice, Mszana, Nędza, Pietrowice Wielkie, Pszów, Racibórz, Radlin, Rudnik, Rydułtowy, Świerklany, Wodzisław Śląski, Żory
Wałbrzycha	Wałbrzych	Boguszów-Gorce, Czarny Bór, Dobromierz, Głuszycza, Jaworzyna Śląska, Jedlina-Zdrój, Kamienna Góra (gm. miejska), Kamienna Góra (gm. wiejska), Lubawka, Marcinowice, Mieroszów, Nowa Ruda (gm. miejska), Nowa Ruda (gm. wiejska), Stare Bogaczowice, Strzegom, Szczawno-Zdrój, Świdnica (gm. miejska), Świdnica (gm. wiejska), Świebodzice, Walim, Żarów



Obszar ZIT	Gminy tworzące rdzeń obszaru	Gminy tworzące strefę zewnętrzną obszaru
Warszawy	Warszawa	Błonie, Brwinów, Czosnów, Góra Kalwaria, Grodzisk Mazowiecki, Halinów, Izabelin, Jabłonna, Jaktorów, Józefów, Karczew, Kobyłka, Konstancin-Jeziorna, Legionowo, Leszno, Lesznowola, Łomianki, Marki, Michałowice, Milanówek, Nadarzyn, Nieporęt, Nowy Dwór Mazowiecki, Otwock, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Piastów, Podkowa Leśna, Pruszków, Radzymin, Raszyn, Stare Babice, Sulejówek, Wiązowna, Wieliszew, Wołomin, Ząbki, Zielonka, Żyrardów
Wrocławia	Wrocław	Czernica, Długołęka, Jelcz-Laskowice, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Oleśnica (gm. miejska), Oleśnica (gm. wiejska), Siechnice, Sobótka, Trzebnica, Wisznia Mała, Żórawina
Zielonej Góry <sup>d</sup>	Zielona Góra	Czerwieńsk, Sulechów, Świdnica, Zabór

a Do badanego obszaru funkcjonalnego Gdańska, Sopotu i Gdyni zaliczono zarówno gminy będące stronami, jak i gminy będące obserwatorami porozumienia w sprawie realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.

b Z początkiem 2017 r. w granice administracyjne miasta Opole (tj. do rdzenia obszaru ZIT Opola) włączono w 12 sołectw lub części sołectw z gmin: Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice i Prószków (tj. ze strefy zewnętrznej obszaru ZIT Opola).

c Na mocy ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz.U. z 2017 r. poz. 730) gminy rdzeniowe (poza Jaworzniem) i część gmin strefy zewnętrznej tego obszaru weszły w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM).

d Do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry pierwotnie zaliczono także gminę wiejską Zielona Góra, która z dniem 1 stycznia 2015 r. została w całości włączona do miasta na prawach powiatu Zielona Góra (tj. do części rdzeniowej obszaru ZIT Zielonej Góry).

Źródło: Opracowanie własne.

ZIT są istotnym narzędziem służącym wdrażaniu strategii terytorialnych. W opracowanych w lipcu 2013 r. przez ówczesne Ministerstwo Rozwoju Regionalnego „Zasadach realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w Polsce” za podstawowe cele realizacji ZIT uznano:

- Sprzyjanie rozwojowi współpracy i integracji na obszarach funkcjonalnych największych polskich miast, gdzie skala problemów związanych z brakiem współpracy i komplementarności działań jest największa;
- Promowanie partnerskiego modelu współpracy między jednostkami administracji;
- Realizację zintegrowanych projektów;
- Zwiększanie wpływu miast i ich obszarów funkcjonalnych na kształt i sposób realizacji działań<sup>22</sup>.

Jednocześnie w ww. dokumencie zdecydowano, iż w ramach realizacji ZIT kluczowe znaczenie będą mieć projekty z sześciu głównych obszarów tematycznych, tj. projekty dotyczące:

1. Rozwoju zrównoważonego, sprawnego transportu łączącego miasto i jego obszar funkcjonalny;
2. Przywracania funkcji społeczno-gospodarczych zdegradowanych obszarów miejskiego obszaru funkcjonalnego;
3. Poprawy stanu środowiska przyrodniczego na obszarze funkcjonalnym miasta;

<sup>22</sup> Zasady realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w Polsce, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2013.

4. Wspierania efektywności energetycznej oraz promowanie strategii niskoemisyjnych;
5. Wzmacniania rozwoju funkcji symbolicznych budujących międzynarodowy charakter i ponadregionalną rangę miejskiego obszaru funkcjonalnego oraz poprawa dostępu i jakości usług publicznych w całym obszarze funkcjonalnym;
6. Wzmacniania badań, rozwoju technologicznego oraz innowacji.

Jako niezbędny warunek możliwości realizacji na danym obszarze funkcjonalnym ZIT wskazano konieczność nawiązania zinstytucjonalizowanej współpracy między jednostkami samorządu terytorialnego (JST) wchodzącymi w skład danego obszaru funkcjonalnego. Za drugi warunek konieczny możliwości realizacji na danym obszarze ZIT uznano stworzenie dla takiego obszaru Strategii ZIT – zawierającej część diagnostyczną, opartą na analizach terytorialnych i demograficznych, a także: cele, kierunki rozwoju, zasady współpracy oraz najważniejsze działania i przedsięwzięcia wynikające z przeprowadzonych analiz.

Formalne wdrożenie instrumentu ZIT do polskiego prawa nastąpiło w przepisach ustawy o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020<sup>23</sup>. Ustawa przewiduje m.in. proces pozytywnego zaopiniowania Strategii ZIT przez ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego. Założono, że ZIT będą w naszym kraju finansowane w oparciu o środki pochodzące z dwóch funduszy – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) oraz Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS). Jednocześnie przyjęto, że finansowanie ZIT będzie realizowane w ramach specjalnie wydzielonej alokacji w każdym z 16 regionalnych programów operacyjnych (RPO) oraz pośrednio w ramach programów krajowych lub ponadregionalnych (projekty komplementarne finansowane z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko – POLiŚ oraz Programu Operacyjnego Polska Wschodnia – POPW), co pozwoli na realizację rzeczywiście zintegrowanych projektów finansowanych z różnych źródeł.

## 2.3. Uwarunkowania rozwoju budownictwa na obszarach realizacji ZIT

### 2.3. *Conditions of development of construction in areas of ITI implementation*

Rozwój budownictwa, w tym szczególnie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, warunkowany jest szeregiem czynników o charakterze społecznym, makro- i mikroekonomicznym, do których można zaliczyć ogólną koniunkturę gospodarczą, przemiany demograficzne oraz szereg zjawisk o charakterze społeczno-ekonomicznym. Rozwój ten warunkowany jest także prowadzoną na danym terenie polityką w zakresie rozwoju układów urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego.

#### 2.3.1. Uwarunkowania demograficzne

##### 2.3.1. *Demographic conditions*

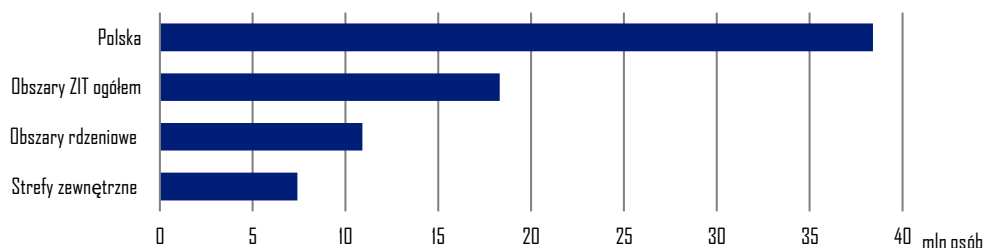
Zmiany w wielkości i strukturze populacji oraz trendy demograficzne występujące na danym obszarze są jednym z kluczowych czynników wpływających na rozwój budownictwa. Dotyczy to zwłaszcza budownictwa mieszkaniowego i usługowego, gdyż skala i cechy zachodzących na określonym terenie procesów demograficznych decydują o potrzebach mieszkaniowych oraz determinują liczbę potencjalnych usługobiorców.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020 (Dz.U. 2018 poz. 1431).

Na koniec 2016 r. łączna liczba ludności obszarów, na których ustanowiono ZIT wynosiła 18,3 mln osób i stanowiła 47,6% ludności kraju. Z tej zbiorowości 59,8% (tj. 10,9 mln osób) zamieszkiwało ośrodki rdzeniowe obszarów objętych ZIT, a pozostałe 40,2% (tj. 7,4 mln) – tereny ich stref zewnętrznych (wykres 13). Niemal 40% ogółu ludności obszarów objętych ZIT zamieszkiwało na terenie trzech z 24 obszarów realizacji ZIT – tj. obszary ZIT Warszawy (15,1%), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (15,0%) oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (8,3%). Najmniejszy udział w ogólnej liczbie ludności obszarów realizacji ZIT posiadały natomiast obszary ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (0,9%), Zielonej Góry (1,0%) oraz Jeleniej Góry (1,1%).

Wykres 13. Liczba ludności na obszarach ZIT na tle kraju – stan na koniec 2016 r.

Chart 13. Population in the ITI areas compared to the country - as at the end of 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Liczba mieszkańców, najludniejszego spośród wszystkich obszarów objętych ZIT w kraju, obszaru ZIT Warszawy w końcu 2016 r. wynosiła 2,8 mln. Z tej populacji ok. 64% ludności zamieszkiwało miasto rdzeniowe obszaru, tj. Warszawę, a ok. 36% – jego strefę zewnętrzną. Warto przy tym zauważyć, iż niemal 20% ogółu mieszkańców strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy stanowiła ludność zamieszkująca trzy gminy położone w odległości nie większej niż 22 km od centrum Warszawy, tj. gminę miejsko-wiejską Piaseczno oraz miasta Pruszków i Legionowo.

W tym samym czasie liczba ludności obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego wynosiła 2,7 mln, z czego ponad 79% zamieszkiwało jego obszar rdzeniowy, a niemal 21% strefę zewnętrzną. Wśród jednostek terytorialnych tworzących rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego największe pod względem liczby ludności były trzy miasta na prawach powiatu: Katowice, Sosnowiec i Zabrze. Z kolei w strefie zewnętrznej tego obszaru najludniejszymi jednostkami były gmina miejsko-wiejska Pszczyna oraz miasta Zawiercie i Lubliniec.

Względnie zrównoważony rozkład ludności pomiędzy obszar rdzeniowy i strefę zewnętrzną cechował obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, który na koniec 2016 r. liczył 1,5 mln mieszkańców. Miasta rdzeniowe (tj. Gdańsk, Gdynia i Sopot) zamieszkiwane były przez ponad 49%, a strefa zewnętrzna – przez niemal 51% ogółu ludności tego obszaru realizacji ZIT. Z ogółu ludności części rdzeniowej charakteryzowanego obszaru 62% stanowili mieszkańcy Gdańska, 33% – mieszkańcy Gdyni, a jedynie niespełna 5% – Sopotu. W strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni największą liczbą ludności wyróżniało się, leżące na skrzyżowaniu dwóch ważnych historycznie szlaków komunikacyjnych – „Śląsk–Bałtyk” i „Berlin–Królewiec”, miasto Tczew oraz położone w powiecie wejherowskim miasta Wejherowo i Rumia – dwa z trzech miast określanych mianem „małego trójmiasta kaszubskiego”<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Trzecim miastem „małego trójmiasta kaszubskiego” jest Reda.

Celem zobrazowania skali zróżnicowania charakteryzowanych uwarunkowań demograficznych, warto odnieść się też do potencjału ludnościowego obszarów ZIT o najmniejszej populacji. Obszar ZIT Gorzowa Wielkopolskiego na koniec 2016 r. zamieszkiwany był przez 157,3 tys. osób, z czego ok. 79% mieszkało w mieście rdzeniowym, tj. Gorzowie Wielkopolskim, zaś ok. 21% – w strefie zewnętrznej. W tym samym czasie łączna liczba ludności obszaru ZIT Zielonej Góry wynosiła 186,4 tys., z czego ok. 75% stanowili mieszkańcy Zielonej Góry, a ok. 25% – gmin strefy zewnętrznej. Obszar ZIT Jeleniej Góry zamieszkiwany był w końcu 2016 r. przez 205,9 tys. osób, z czego ok. 61% stanowiła ludność strefy zewnętrznej, natomiast ok. 39% – ludność miasta Jelenia Góra.

Przeciętna gęstość zaludnienia ogółu obszarów objętych ZIT na koniec 2016 r. wynosiła 322 osoby na 1 km<sup>2</sup>, tj. ponad 2,5-krotnie więcej niż średnia gęstość zaludnienia w Polsce. Analizowany wskaźnik wykazywał znaczące zróżnicowanie przestrzenne. Największą gęstością zaludnienia wyróżniały się obszary ZIT Warszawy (939 osób na 1 km<sup>2</sup>) oraz Krakowa (823 osoby na 1 km<sup>2</sup>), natomiast najmniejszą – obszary ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (94 osoby na 1 km<sup>2</sup>) oraz Jeleniej Góry (136 osób na 1 km<sup>2</sup>).

Interesujących wniosków dostarcza analiza wskaźnika wyrażającego stosunek gęstości zaludnienia danego obszaru do średniej gęstości zaludnienia województwa, w którym jest on zlokalizowany. Wskaźnik ten pokazuje na ile dany obszar funkcjonalny różni się pod względem gęstości zaludnienia od reszty województwa. Obszar ZIT Warszawy miał w 2016 r. gęstość zaludnienia ponad 6-krotnie (wskaźnik wyniósł 6,22) większą niż średnia w województwie mazowieckim. Wysokimi wartościami tego wskaźnika charakteryzowały się także obszary ZIT Białegostoku (4,10), Lublina (4,06), Krakowa (3,70), Szczecina (3,29) i Łodzi (3,18).

Średnie zaludnienie terenów rdzeniowych obszarów, na których ustanowiono ZIT wynosiło 1774 osoby na 1 km<sup>2</sup>, przyjmując znaczną rozpiętość – od 503 osób na 1 km<sup>2</sup> w Zielonej Górze, 739 osób na 1 km<sup>2</sup> w Jeleniej Górze i 941 osób na 1 km<sup>2</sup> w Rybniku, aż po 3393 osoby na 1 km<sup>2</sup> w przypadku Warszawy. Gęstość zaludnienia części rdzeniowej powyżej 2 tys. osób na 1 km<sup>2</sup> notowano także dla sześciu innych obszarów ZIT, w tym największą w przypadku: Białegostoku (2908 osób na 1 km<sup>2</sup>), Łodzi (2377 osób na 1 km<sup>2</sup>), Krakowa (2340 osób na 1 km<sup>2</sup>) oraz Lublina (2316 osób na 1 km<sup>2</sup>). Na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT przeciętna gęstość zaludnienia wynosiła 145 osób na 1 km<sup>2</sup> i również wykazywała istotne zróżnicowanie przestrzenne. Gęstość ta miała rozpiętość – od poniżej 50 osób na 1 km<sup>2</sup> w strefach zewnętrznych trzech obszarów ZIT: Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (39 osób na 1 km<sup>2</sup>), Olsztyna (44 osoby na 1 km<sup>2</sup>) i Gorzowa Wielkopolskiego (49 osób na 1 km<sup>2</sup>) – po ponad 400 osób na 1 km<sup>2</sup> w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Warszawy (414 osób na 1 km<sup>2</sup>) oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (412 osób na 1 km<sup>2</sup>).

Biorąc pod uwagę poszczególne gminy położone na obszarach objętych ZIT, największą gęstością zaludnienia – przekraczającą w końcu 2016 r. poziom 3 tys. osób na 1 km<sup>2</sup> – poza wspomnianym miastem stołecznym Warszawą, wyróżniały się dwa miasta na prawach powiatu położone w obszarze rdzeniowym obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego – Świętochłowice i Chorzów, a także cztery gminy miejskie strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy – Legionowo, Piastów, Pruszków i Żąbki.

Warto przy tym zauważyć, że niektóre gminy miejskie stref zewnętrznych obszarów ZIT charakteryzowały się gęstością zaludnienia większą niż część rdzeniowa obszaru ZIT, do którego je zaliczono. Do takich gmin należały miasta: Tczew, Malbork, Puck, Lębork, Pruszcz Gdański i Wejherowo (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), Chełmża (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia), Luboń (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Poznania), Stargard (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Szczecina), Rydułtowy, Radlin, Jastrzębie-Zdrój, Wodzisław Śląski i Żory (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego), Świdnica (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Wałbrzycha) oraz Legionowo i Piastów (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy).

Najmniejszą wśród gmin leżących na obszarach realizacji ZIT gęstość zaludnienia notowano w końcu 2016 r. w przypadku usytuowanej w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Szczecina gminy miejsko-wiejskiej Nowe Warpno (8 osób na 1 km<sup>2</sup>) oraz położonego w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni turystycznego miasta Krynica Morska (11 osób na 1 km<sup>2</sup>).

O potencjale demograficznym określonego obszaru, obok samej liczby mieszkańców i gęstości zaludnienia, stanowi także struktura jego ludności, zwłaszcza – według wieku. Jednym z podstawowych wskaźników opisujących tę strukturę jest odsetek ludności w wieku produkcyjnym<sup>25</sup>. Jest on jednocześnie wskaźnikiem obrazującym wielkość potencjalnych zasobów pracy na badanym obszarze. W roku 2016 w Polsce udział ludności w wieku produkcyjnym kształtował się na poziomie 61,9% ogółu populacji. Wśród 24 badanych obszarów wskaźnik przyjmował wartości od 59,7% w przypadku obszarów ZIT Łodzi i Warszawy do 63,5% dla obszaru ZIT Opola, 63,2% dla obszaru ZIT Białegostoku oraz 62,8% dla obszaru ZIT Olsztyna.

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT najwyższym odsetkiem ludności w wieku produkcyjnym wyróżniły się miasta Białystok (63,0%) i Rzeszów (62,5%), a najniższym – Łódź (58,9%) i Warszawa (59,1%). Dla stref zewnętrznych tych obszarów wskaźnik kształtował się w przedziale od 60,6% dla strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy i 61,0% dla strefy zewnętrznej obszaru ZIT Łodzi do 65,4% w przypadku strefy zewnętrznej obszaru ZIT Olsztyna i 64,9% dla strefy zewnętrznej obszaru ZIT Opola. Co istotne, w przypadku prawie wszystkich obszarów ZIT udział osób w wieku produkcyjnym w ludności ogółem był wyższy w strefie zewnętrznej niż w rdzeniu obszaru. Wyjątkami od tej reguły były jedynie obszary ZIT Rzeszowa (gdzie odsetek ludności w wieku produkcyjnym w mieście rdzeniowym był o 0,2 p.proc. wyższy niż w strefie zewnętrznej) i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (gdzie odsetek ten w strefie zewnętrznej kształtował się na tym samym poziomie, co na obszarze rdzeniowym).

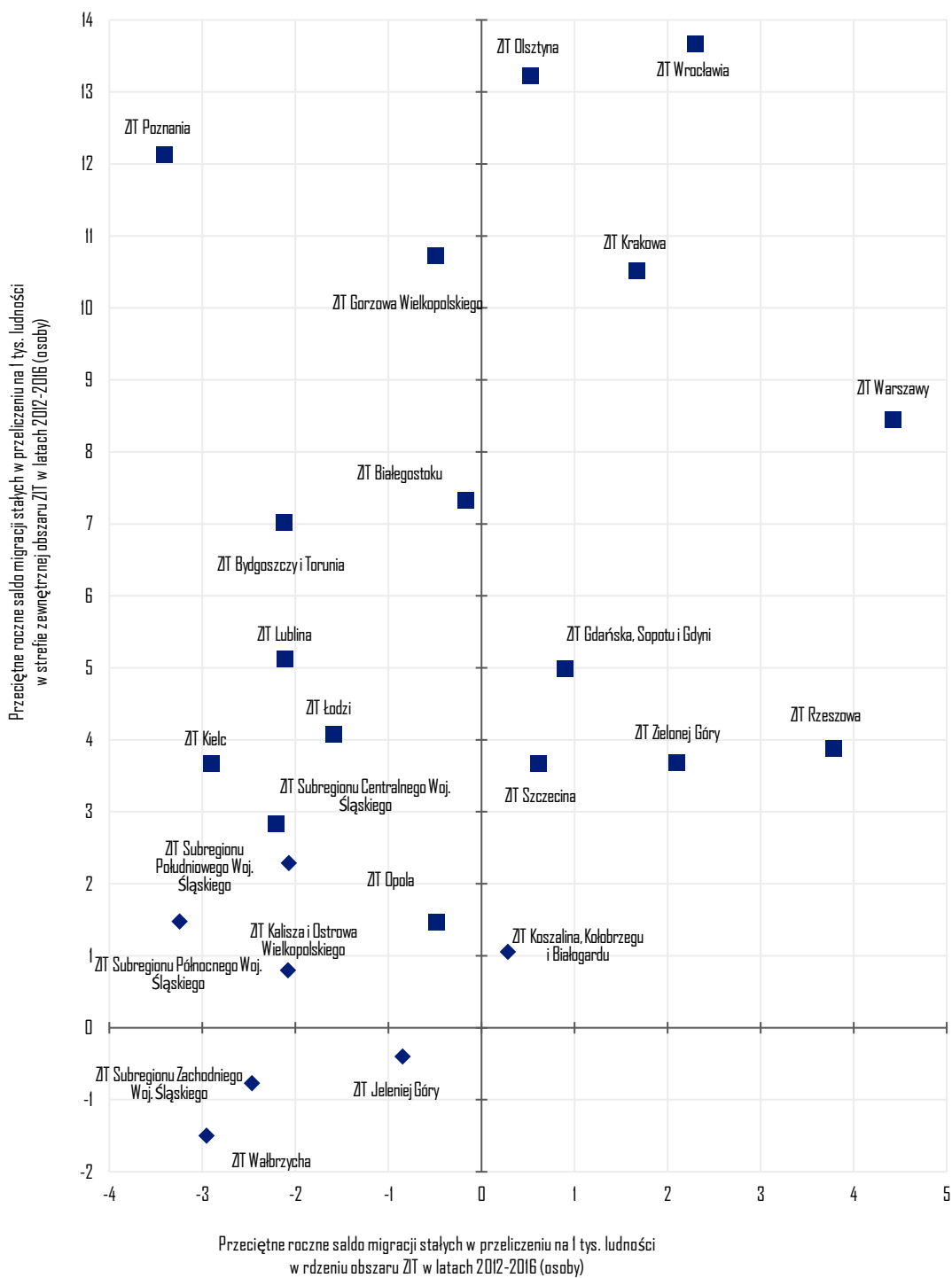
Czynnikiem wywołującym istotne zmiany w poziomie i strukturze zaludnienia oraz przestrzennym rozmieszczeniu ludności są migracje. Analiza zarówno bezwzględnych jak i względnych rozmiarów migracji jest niezwykle ważna dla oceny dynamiki przemian demograficznych. Szczególne znaczenie zagadnienie to ma w przypadku miejskich obszarów funkcjonalnych, w tym obszarów objętych ZIT. Migracje są jednocześnie czynnikiem w bezpośredni sposób powiązany z rozmiarami ruchu budowlanego w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Napływ migracyjny ludności na określony teren w oczywisty sposób wiąże się z powstawaniem nowych budynków mieszkalnych i mieszkań, a pośrednio – także z przyrostem powierzchni obiektów służących zaspokajaniu codziennych potrzeb napływających mieszkańców. Odwrotna sytuacja jest obserwowana na terenach, z których mieszkańcy odpływają.

Na kolejnym wykresie (wykres 14) zilustrowano zróżnicowanie obszarów ZIT ze względu na notowane w latach 2012–2016 saldo migracji stałych (tj. różnicę pomiędzy liczbą osób, które przybyły na stałe do danej jednostki administracyjnej a liczbą osób, które wyjechały na stałe z tej jednostki w danym okresie) w przeliczeniu na 1 tys. ludności w ich strefach rdzeniowych oraz zewnętrznych.

Analiza salda migracji na pobyt stały w latach 2012–2016 wykazała istotne zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi obszarami, na których zostały ustanowione ZIT. Dodatnim saldem migracji stałych charakteryzowało się w tym okresie 17 obszarów ZIT, a ujemnym – siedem. Najwyższe dodatnie wartości notowano dla obszarów ZIT Warszawy, Wrocławia oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni. Z kolei najniższe wartości ujemne salda migracji na pobyt stały notowano dla obszarów ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Wałbrzycha i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego.

<sup>25</sup> Jako wiek produkcyjny przyjęto: dla mężczyzn grupę wieku 18–64 lata, dla kobiet grupę wieku 18–59 lat.

Wykres 14. Względne rozmiary migracji stałych netto w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT  
 Chart 14. Relative size of net migration for permanent residence in in core parts and external zones of ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Spośród terenów rdzeniowych obszarów objętych ZIT dodanie saldo migracji stałych w latach 2012–2016 cechowało dziewięć obszarów. Największe dodatnie wartości tego wskaźnika notowano dla trzech miast rdzeniowych obszarów ZIT – Warszawy, Wrocławia i Krakowa. Ujemne saldo migracji charakteryzowało natomiast 15 stref rdzeniowych. Największe ubytki ludności z tytułu migracji stałych dotyczyły rdzenia obszarów ZIT Poznań, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego oraz Bydgoszczy i Torunia. W przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT dodatnie saldo migracji stałych w latach 2012–2016 notowano dla 21 obszarów. Największe dodatnie wartości tego salda w strefie zewnętrznej obserwowano w przypadku obszarów ZIT Warszawy, Poznań oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni. Wartości ujemne charakteryzowanego salda obserwowano jedynie dla stref zewnętrznych trzech obszarów ZIT – Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Jeleniej Góry i Wałbrzycha.

Istotnym zagadnieniem jest natężenie migracji na badanych obszarach w końcu rozpatrywanego okresu, tj. w 2016 r. Przeprowadzona w oparciu o dane z roku 2016 analiza względnych rozmiarów migracji stałych netto pozwoliła na podział 24 obszarów ZIT na trzy grupy – obszarów napływowych, zrównoważonych oraz odpływowych<sup>26</sup>. W pierwszej grupie znalazły się obszary ZIT, dla których saldo migracji stałych na 1 tys. mieszkańców w 2016 r. było wyższe niż 1. Do drugiej grupy zaliczono obszary, dla których charakteryzowany wskaźnik kształtował się w przedziale (-1; 1). Z kolei do grupy odpływowych zaliczono obszary, dla których wskaźnik przyjął wartość mniejszą niż -1. W wyniku dokonanej klasyfikacji:

- Do napływowych zaliczono obszary ZIT: Rzeszowa, Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Olsztyna, Poznań, Gdańska, Sopotu i Gdyni, Zielonej Góry, Gorzowa Wielkopolskiego, Białegostoku i Szczecina;
- W grupie obszarów o względnym zrównoważeniu napływu i odpływu znalazły się obszary ZIT: Lublina, Łodzi, Opola, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Bydgoszczy i Torunia oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu;
- Do odpływowych zaliczono obszary ZIT: Kielc, Jeleniej Góry, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego oraz Wałbrzycha.

W analogiczny sposób dokonano klasyfikacji do trzech grup (napływowych, zrównoważonych i odpływowych) ośrodków rdzeniowych badanych obszarów. Spośród stref rdzeniowych obszarów objętych ZIT:

- W grupie jednostek napływowych znalazło się tylko pięć miast rdzeniowych obszarów ZIT: Rzeszów, Warszawa, Zielona Góra, Wrocław i Kraków;
- Do obszarów o względnym zrównoważeniu napływu i odpływu zaliczono: Gorzów Wielkopolski, Opole, Szczecin, Jelenią Górę, Olsztyn, a także strefy rdzeniowe obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Gdańska Sopotu i Gdyni;
- W grupie ośrodków odpływowych znalazły się: Wałbrzych, Częstochowa, Rybnik, Bielsko-Biała, Poznań, Łódź, Lublin, Kielce, rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego oraz rdzeń obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego.

Powyższą typologię zastosowano także w celu dokonania klasyfikacji stref zewnętrznych obszarów ZIT. W tym przypadku można zauważyć tendencję odmienną niż ta, którą zaobserwowano dla stref rdzeniowych tych obszarów. Wśród stref zewnętrznych najbardziej liczną grupę stanowiły obszary napływowe, podczas gdy za odpływowe uznano tylko trzy strefy zewnętrzne obszarów ZIT. W wyniku klasyfikacji:

<sup>26</sup> Zgodnie z klasyfikacją zaproponowaną przez K. Dziewońskiego, *Przestrzenne zróżnicowanie migracji w Polsce*, Narodowy Spis Powszechny 1978 jako źródło informacji o imigracjach, GUS, Warszawa, str. 68–69.

- Do obszarów napływowych zaliczono strefy zewnętrzne zdecydowanej większości, bo aż 17, obszarów objętych ZIT;
- W grupie zrównoważonej znalazły się strefy zewnętrzne czterech obszarów ZIT: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Opola, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego oraz Zielonej Góry;
- W trzeciej, obejmującej tereny odpływowe, grupie znalazły się jedynie strefy zewnętrzne obszarów ZIT Jeleniej Góry, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego i Wałbrzycha.

Na szczególną uwagę zasługują przepływy migracji ludności następujące wewnątrz funkcjonalnych obszarów miejskich, do jakich należą obszary realizacji ZIT, w tym – przepływy pomiędzy częścią rdzeniową a strefą zewnętrzną obszaru. O ile w przypadku aglomeracji miejskich znajdujących się w początkowej fazie rozwoju przeważają migracje ze strefy zewnętrznej do rdzenia obszaru funkcjonalnego, to w przypadku ośrodków, które przeszły do kolejnej fazy procesów urbanizacyjnych – suburbanizacji – obserwowane są głównie migracje z rdzenia miejskiego obszaru funkcjonalnego do jego strefy zewnętrznej. Procesy suburbanizacyjne mogą przy tym przebiegać z różną dynamiką; intensywne i żywiołowe suburbanizacje jest określane mianem „rozlewania się miast” lub angielskojęzycznym terminem „urban sprawl”. Niektóre ośrodki miejskie o znaczeniu regionalnym lub subregionalnym znajdują się w fazie tzw. suburbanizacji zewnętrznej, która przejawia się przemieszczaniem się ludności (oraz „przenoszeniem się” budownictwa mieszkaniowego i usługowego) z rdzenia miejskiego obszaru funkcjonalnego do wchodzącej w skład jego strefy zewnętrznej tzw. strefy podmiejskiej dalszej, nazywanej też przedmiejską. Zjawisko to bywa określane także terminem peryurbanizacji lub eksurbanizacji<sup>27</sup>.

W całym analizowanym pięcioleciu (2012–2016) ogólna liczba osób, które migrowały na stałe z ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT na teren ich stref zewnętrznych wyniosła 229,1 tys. W ujęciu bezwzględny największy przepływ migracyjny ludności na pobyt stały z rdzenia do strefy zewnętrznej charakteryzował obszary ZIT Warszawy (36,3 tys. osób), Poznania (25,3 tys.) oraz ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (20,7 tys.), natomiast najmniejszy – obszary ZIT Jeleniej Góry (1,9 tys.), Zielonej Góry (2,1 tys.) i Wałbrzycha (2,2 tys.).

Jednym z relatywnych wskaźników mierzących natężenie migracji na pobyt stały z ośrodka rdzeniowego na tereny strefy zewnętrznej danego obszaru objętego ZIT jest liczba osób, które w ciągu roku przemeldowały się na stałe z jego rdzenia do strefy zewnętrznej w przeliczeniu na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej. Wskaźnik ten, który pokazuje jak bardzo zmienił się w badanym okresie potencjał ludnościowy strefy zewnętrznej danego miejskiego obszaru funkcjonalnego pod wpływem migracji stałych z rdzenia tego obszaru, wydaje się być adekwatnym miernikiem zjawiska suburbanizacji zewnętrznej w jej aspekcie demograficznym. Cechował się on w okresie 2012–2016 znaczącym zróżnicowaniem w przekroju poszczególnych badanych obszarów.

W okresie pięcioletnim charakteryzowany wskaźnik najwyższe średnie roczne wartości osiągnął dla obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (16,4) oraz Olsztyna (15,5). Wysoki jego poziom – powyżej 10 osób średnio rocznie napływających na stałe z rdzenia obszaru na 1 tys. mieszkańców strefy zewnętrznej – notowano również w przypadku obszarów ZIT Wrocławia (12,0), Białegostoku (11,6), Poznania (10,7) oraz Bydgoszczy i Torunia (10,3). Najmniejsze wartości – poniżej 3 osób napływających średnio rocznie z rdzenia obszaru na 1 tys. mieszkańców strefy zewnętrznej – zaobserwowano natomiast w przypadku obszarów ZIT Wałbrzycha i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (po 1,5), Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (2,3) oraz Opola (2,8).

### 2.3.2. Uwarunkowania przestrzenne i infrastrukturalne

#### 2.3.2. *Spatial and infrastructural conditions*

Analizę przestrzennych uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego warto rozpocząć od najbardziej podstawowej miary, jaką jest powierzchnia. Według stanu danych z końca 2016 r.

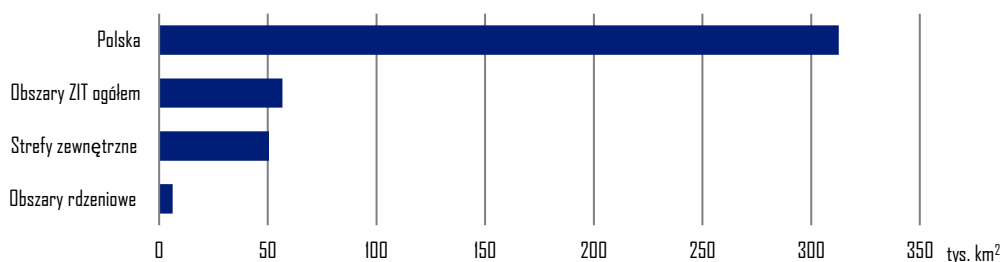
<sup>27</sup> Zob. A. Lisowski, M. Grochowski, Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje, [w:] Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2009, s. 224–227.



ogólna powierzchnia obszarów objętych ZIT stanowiła 18,1% powierzchni Polski i wynosiła 56,7 tys. km<sup>2</sup>. Z łącznej powierzchni obszarów ZIT 10,9% przypadało na ich ośrodki rdzeniowe, a 89,1% na strefy zewnętrzne (wykres 15).

Wykres 15. Powierzchnia ogółem obszarów ZIT na tle kraju – stan na koniec 2016 r.

Chart 15. Total area of the ITI areas compared to the country - as at the end of 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Największą powierzchnią ogółem charakteryzowały się obszary ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (5,6 tys. km<sup>2</sup>), Gdańska, Sopotu i Gdyni (5,5 tys. km<sup>2</sup>) oraz Bydgoszczy i Torunia (3,7 tys. km<sup>2</sup>). Do obszarów o powierzchni ponad 3 tys. km<sup>2</sup> zaliczano także obszary ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu, Poznania oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, a powierzchnia obszaru ZIT Warszawy wynosiła 2,9 tys. km<sup>2</sup>. Powierzchnią stosunkowo najmniejszą – nie większą niż ok. 1 tys. km<sup>2</sup> – charakteryzowały się obszary ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry oraz Rzeszowa.

Powierzchnia ogółem ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT na koniec 2016 r. wynosiła 6,2 tys. km<sup>2</sup>, z czego ok. 40% przypadało na części rdzeniowe trzech obszarów ZIT – Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (z udziałem ok. 25%), Warszawy (ok. 8%) oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 7%). Ośrodkami rdzeniowymi o najmniejszym udziale w łącznej powierzchni terenów rdzeniowych obszarów ZIT były natomiast miasta Wałbrzych, Gorzów Wielkopolski i Olsztyn (udziały po ok. 1%). Powierzchnia ogółem stref zewnętrznych obszarów ZIT wynosiła 50,5 tys. km<sup>2</sup>. Ok. 25% tej powierzchni zajmowały trzy największe pod względem terytorialnym strefy zewnętrzne obszarów ZIT – strefa zewnętrzna obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (z udziałem ok. 10%), strefa zewnętrzna obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 8%) oraz strefa zewnętrzna obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia (ok. 7%). Z kolei najmniejszą wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT powierzchnią cechowały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry<sup>28</sup> (po 0,7 tys. km<sup>2</sup>). Mniejszą niż 1 tys. km<sup>2</sup> powierzchnię miały także strefa zewnętrzna obszaru ZIT Rzeszowa<sup>29</sup> oraz strefa zewnętrzna obszaru ZIT Krakowa.

Bardzo istotny wpływ na rozwój i przekształcanie struktur przestrzennych ma prowadzona na danym obszarze polityka przestrzenna, a w szczególności – planowanie przestrzenne. Chociaż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za podstawowy akt polityki przestrzennej uznaje, obowiązkowo sporządzane w każdej gminie, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, to zasadnicze narzędzie faktycznie umożliwiające kształtowanie i zarządzanie przestrzenią lokalną stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP), będący aktem prawa miejscowego. Plan miejscowy ułatwia inwestorom projektowanie i realizację inwestycji budowlanych, m.in. pozwalając na ograniczenie złożoności i czasochłonności procedur związanych z rozpoczęciem budowy. Jednocześnie – stanowi on swego rodzaju gwarancję, że rozwój zabudowy na

<sup>28</sup> Do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry pierwotnie zaliczano także gminę wiejską Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została w całości włączona do miasta Zielona Góra, w wyniku czego obszar miasta powiększył się ponad 4,5-krotnie.

<sup>29</sup> W okresie poprzedzającym ustanowienie ZIT (lata 2006–2010) kilkakrotnie dokonano istotnego poszerzenia granic administracyjnych miasta Rzeszów kosztem sąsiadujących z nim gmin, w wyniku czego obszar miasta powiększył się ponad 2-krotnie.

danym terenie będzie odbywać się w sposób planowy i w miarę uporządkowany. Należy jednak zaznaczyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (inaczej niż w przypadku studium) nie nakłada na JST obowiązku uchwalania MPZP – plany miejscowe mogą, ale nie muszą być sporządzane. Istnieją obszary pozbawione MPZP, na których gospodarowanie przestrzenią odbywa się na podstawie przepisów ustawy i wydawanych decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy – WZ lub decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego)<sup>30</sup>.

Warto przypomnieć, że zrealizowane w ramach raportowanej pracy badawczej ogólnopolskie badanie na formularzu B-MPZP – „Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych” dostarczyło empirycznych danych potwierdzających związek stopnia pokrycia badanych obszarów obowiązującymi MPZP z natężeniem ruchu budowlanego w zakresie pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) budynków mieszkalnych. Wniosek taki wynikał również z analizy opracowanych dla wybranych obszarów map ukazujących w geoprzestrzennej siatce kwadratów lokalizację budynków, na których realizację zezwolono w 2016 r. na podstawie MPZP oraz w oparciu o decyzje WZ<sup>31</sup>. Ponieważ efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego pozostają w naturalny sposób zależne od liczby uprzednio wydanych pozwoleń na budowę (przyjętych zgłoszeń budowy) budynków mieszkalnych, a jednocześnie, jak wspomniano, pozostają w związku z efektami rzeczowymi budownictwa usługowego – można przyjąć za słuszne twierdzenie, że istnieje empirycznie weryfikowalny związek między pokryciem obszaru danej jednostki terytorialnej obowiązującymi MPZP a notowanymi na terenie tej jednostki efektami rzeczowymi budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Stopień pokrycia terenu obowiązującymi MPZP należy zatem zaliczyć do bardzo istotnych uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na danym obszarze.

Kolejny wykres (wykres 16) prezentuje przeciętny w latach 2012–2016 udział powierzchni objętej obowiązującymi planami miejscowymi w ogólnej powierzchni geodezyjnej badanych obszarów objętych ZIT<sup>32</sup>. Udział ten zaprezentowano dla każdego z obszarów w podziale na jego część rdzeniową i strefę zewnętrzną.

Jak zilustrowano to na wykresie, przeciętny udział powierzchni objętej MPZP cechował się silnym zróżnicowaniem w przekroju badanych obszarów (rozpiętość – od kilku do niemal stu procent; zmienność<sup>33</sup> – blisko 50% dla obszarów rdzeniowych i ponad 60% dla stref zewnętrznych). Przy tym, o ile dla 14 obszarów ZIT stopień pokrycia MPZP był wyższy w części rdzeniowej niż w strefie zewnętrznej, to w przypadku 10 obszarów zaobserwowano sytuację odwrotną (tj. udział terenów pokrytych MPZP wyższy w strefie zewnętrznej).

W końcu analizowanego okresu, tj. w 2016 r., stopień pokrycia powierzchni poszczególnych obszarów ZIT obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wykazywał silne zróżnicowanie, przyjmując wartości od 7,4% dla obszaru ZIT Rzeszowa do 86,3% dla obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego. Pokrycie planistyczne przekraczające 50% charakteryzowało 12 obszarów ZIT. Największy udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w łącznej powierzchni geodezyjnej cechował ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Lublina i Krakowa, a pokrycie najmniejsze, nie przekraczające 10% – obszary ZIT Rzeszowa oraz Bydgoszczy i Torunia.

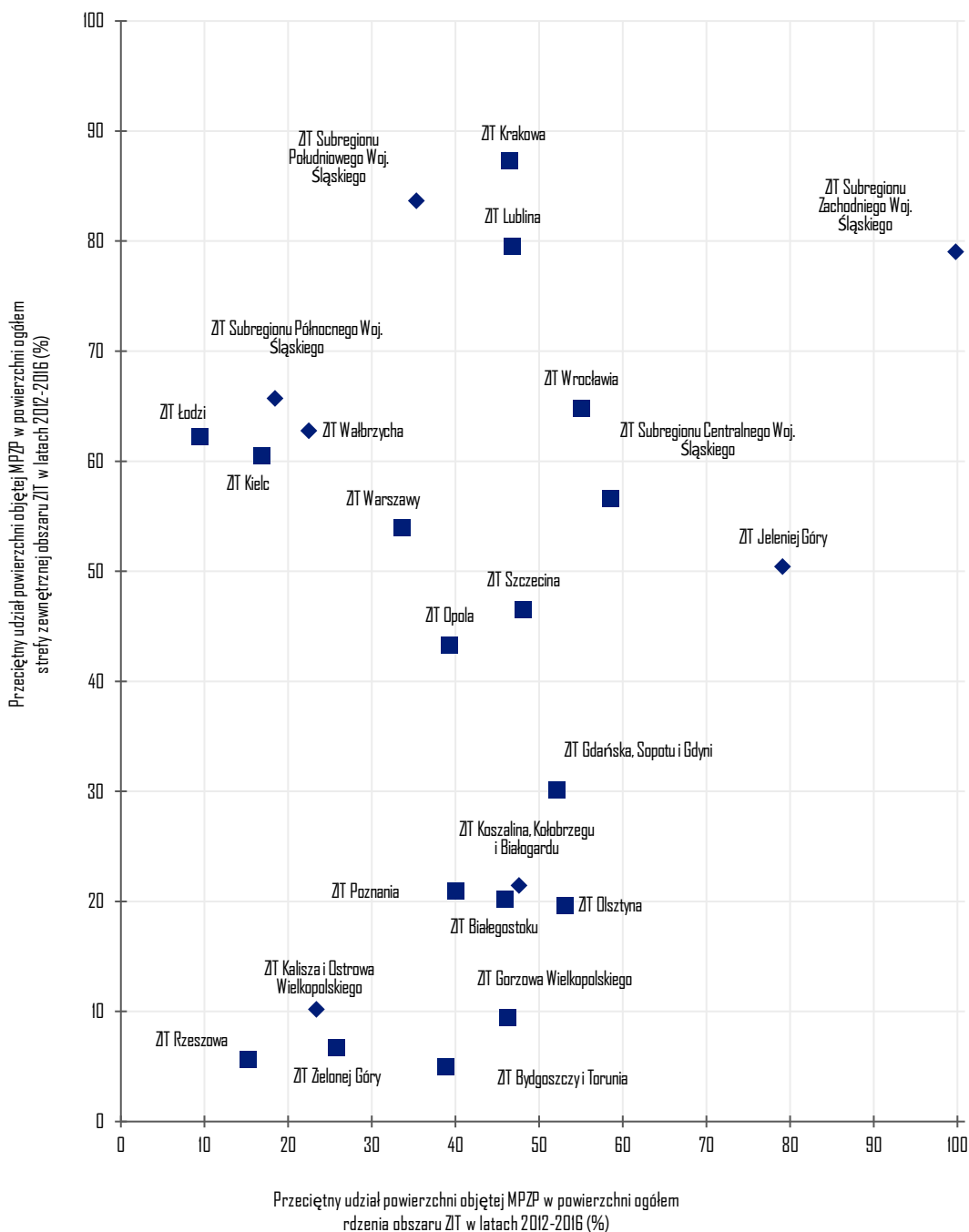
<sup>30</sup> Zob. Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2011, s. VII–IX.

<sup>31</sup> Przygotowanie, przeprowadzenie i analiza wyników badania na formularzu B-MPZP były realizowane w ramach I etapu raportowanej pracy badawczej, natomiast opracowanie i analiza map ukazujących dla wybranych obszarów lokalizację budynków, na których realizację zezwolono w 2016 r. w przestrzennej siatce kwadratów – w ramach II etapu.

<sup>32</sup> Wyliczony, jako średnia ważona powierzchnią ogółem, z udziałów powierzchni objętej obowiązującymi MPZP notowanych w poszczególnych latach analizowanego pięcioletniego okresu 2012–2016.

<sup>33</sup> Zmienność – mierzona współczynnikiem zmienności (iloraz odchylenia standardowego i średniej arytmetycznej).

Wykres 16. Stopień pokrycia powierzchni rdzeni i stref zewnętrznych obszarów ZIT obowiązującymi MPZP  
 Chart 16. Degree of coverage of the area of cores and external zones of the ITI areas by binding LSDP



Źródło: Opracowanie własne.

Dużą rozpiętość udziału powierzchni objętej MPZP obserwowano w 2016 r. także wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT – od 15,6% w przypadku Zielonej Góry do 100,0% dla miasta Rybnik. Nie

mniejsze zróżnicowanie opisywanego wskaźnika notowano w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT. Największy udział powierzchni objętej obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego w łącznej powierzchni geodezyjnej cechował strefy zewnętrzne obszarów ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (88,9%), Krakowa (87,4%) oraz Lublina (80,3%), a najmniejszy – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Bydgoszczy i Torunia (5,3%), Rzeszowa (6,3%) oraz Zielonej Góry (8,9%).

Opisując uwarunkowania rozwoju budownictwa związane z planowaniem przestrzennym, należy zwrócić uwagę nie tylko na stan pokrycia badanych obszarów obowiązującymi planami miejscowymi, ale także na dynamikę tego pokrycia w analizowanym okresie. Ważne jest bowiem nie tylko to, jaki był udział na danym obszarze terenów MPZP w danym roku lub latach, ale także to czy i w jakim tempie udział ten zwiększał się. W analizowanym pięcioletniu dla wszystkich badanych obszarów ZIT stwierdzono przyrost udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP między rokiem 2012 a 2016, w tym dla ośmiu obszarów – o więcej niż 5 p. proc. Najbardziej dynamiczny wzrost udziału powierzchni objętej obowiązującymi planami zagospodarowania notowano w przypadku obszarów ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (o 12,2 p. proc. do 86,3% w 2016 r.), Kielc (o 10,8 p. proc. do 61,3%) oraz Poznania (o 8,5 p. proc. do 27,0%).

Spośród części rdzeniowych obszarów ZIT – największym wzrostem udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP między rokiem 2012 a 2016 wyróżniły się miasta Jelenia Góra (o 44,4 p. proc. do 98,6%) oraz Gorzów Wielkopolski (o 14,0 p. proc. do 53,4%), przyrost o więcej niż 10 p. proc. notowano także w Krakowie i Łodzi. Biorąc pod uwagę strefy zewnętrzne – najbardziej zwiększył się udział powierzchni objętej obowiązującymi planami miejscowymi w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (o 12,4 p. proc. do 88,9%) i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Kielc (o 11,5 p. proc. do 65,2%).

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa stanowi jeden z podstawowych elementów zagospodarowania materialnego każdej jednostki terytorialnej. Jest to element niewątpliwie powiązany z rozwojem na danym terenie budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Przede wszystkim – z uwagi na to, że efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego przekładają się na przyrosty zasobów mieszkaniowych – ich stan może być traktowany jako wskaźnik tła dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego<sup>34</sup>. Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez istniejące zasoby mieszkań oddziałuje jednocześnie na skalę i tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego<sup>35</sup>, co pośrednio wiąże się także ze skalą i tempem rozwoju budownictwa usługowego.

Łączne zasoby mieszkaniowe obszarów objętych ZIT na koniec 2016 r. wynosiły 7,5 mln mieszkań (tj. 52,9% zasobów mieszkaniowych całego kraju), z czego niemal 67% mieszkań było zlokalizowane na terenach rdzeniowych obszarów ZIT, a ok. 33% – w ich strefach zewnętrznych. Z ogółu mieszkań stanowiących zasoby mieszkaniowe obszarów objętych ZIT – ponad 32% mieściło się na terenie tylko dwóch badanych terytoriów, tj. obszarów ZIT Warszawy (17,5%) oraz Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (14,7%). Najmniejszy udział w łącznej liczbie mieszkań stanowiących zasoby mieszkaniowe obszarów realizacji ZIT miały natomiast obszary ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (0,8%) i Zielonej Góry (1,0%).

Wśród części rdzeniowych obszarów ZIT największą liczbą istniejących mieszkań wyróżniało się miasto Warszawa (18,5% łącznej liczby mieszkań na terenach rdzeniowych obszarów ZIT w końcu 2016 r.) oraz rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (18,3%). Stosunkowo najmniej mieszkań było natomiast zlokalizowane w Jeleniej Górze (0,7% łącznej liczby mieszkań na terenach rdzeniowych) oraz, stanowiącym rdzeń obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Rybniku (0,9%). Biorąc pod uwagę strefy zewnętrzne – największe zasoby mieszkaniowe cechowały strefy

<sup>34</sup> Należy pamiętać, że mogą występować także przyrosty zasobów mieszkaniowych niezwiązane z realizacją inwestycji budowlanych, a na ich stan – poza przyrostami – wpływają także ubytki zasobów mieszkaniowych.

<sup>35</sup> Zależność ta ma jednak charakter złożony; to jak wielkie jest na określonym terenie zapotrzebowanie na nowe mieszkania warunkowane jest nie tylko liczbą już istniejących lokali mieszkalnych, ale także ich standardem i stanem technicznym, dokładnym umiejscowieniem, zaludnieniem, strukturą własnościową, dostępnością cenową itd. Szerzej na ten temat – zob. m.in. Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo w gminach sąsiadujących w województwie lubelskim w latach 2006–2010, Ośrodek Statystyki Budownictwa, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2011.

zewnątrzne obszarów ZIT Warszawy oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (odpowiednio 15,5% oraz 9,8% łącznej liczby mieszkań w strefach zewnętrznych), a najmniejsze – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry (odpowiednio 0,4% i 0,6% łącznej liczby mieszkań w strefach zewnętrznych).

Podstawowym miernikiem obrazującym poziom nasycenia mieszkaniami jest wskaźnik liczby mieszkań w zasobach mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 tys. ludności. Umożliwia on ocenę intensywności zagospodarowania mieszkaniowego w zestawieniu z poziomem koncentracji ludności na badanym obszarze, a jednocześnie stanowi podstawę dla określenia stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wskaźnik ten, jako miernik względny, może służyć dokonywaniu porównań pomiędzy różnymi terytoriami. Na wykresie 17 przedstawiono zróżnicowanie badanych obszarów pod względem liczby mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadającej na 1 tys. ludności w pierwszym i ostatnim roku objętego analizą okresu 2012–2016.

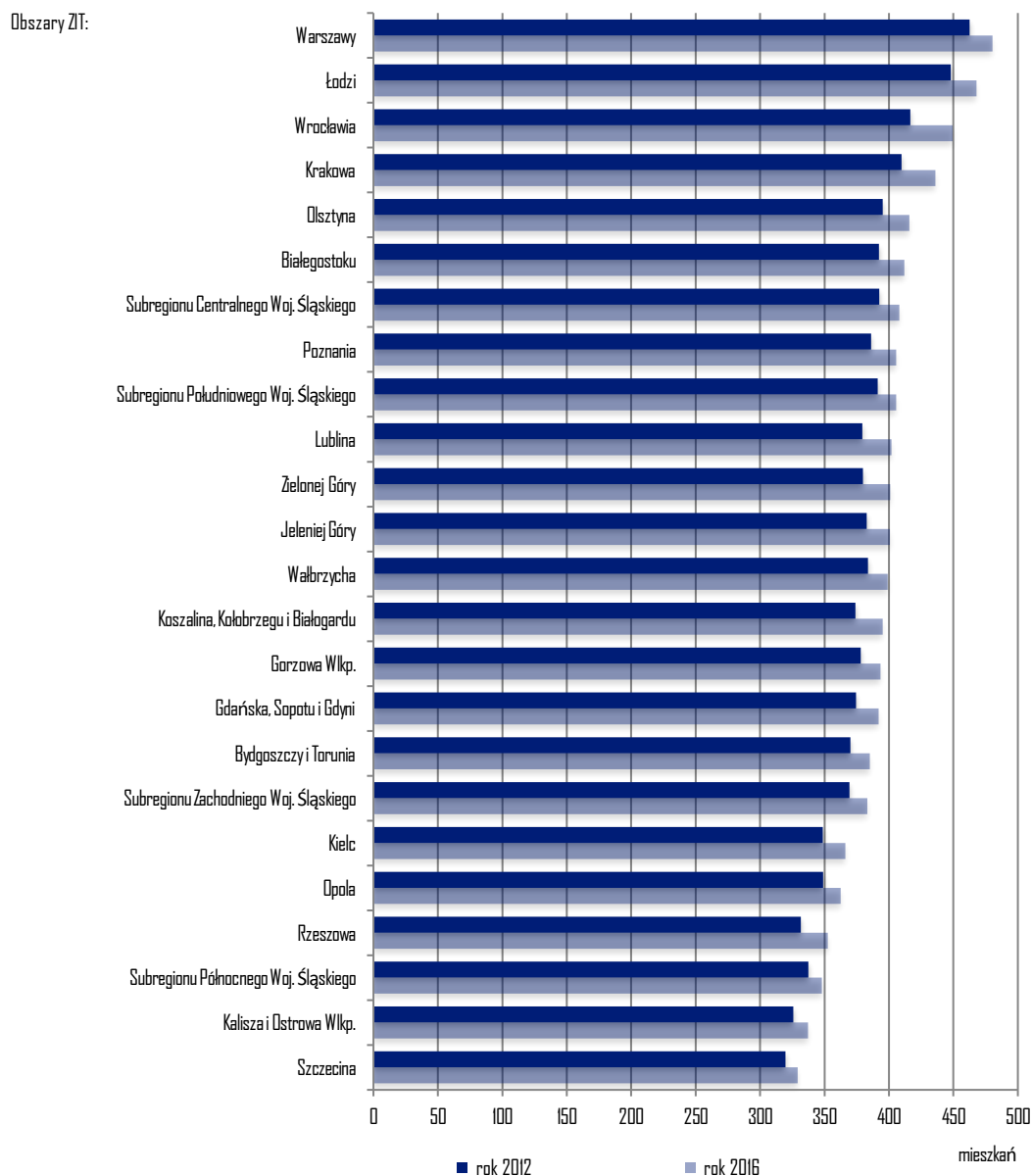
W przypadku wszystkich obszarów ZIT zaobserwowano w okresie 2012–2016 przyrost liczby mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadającej na 1 tys. ludności; dla większości z nich (18) był to przyrost większy niż średni w Polsce. Warto przy tym zwrócić uwagę na sposób, w jaki zmiany rozmiarów substancji mieszkaniowej na obszarach ZIT korespondują z przedstawioną wcześniej specyfiką ich rozwoju demograficznego. W szczególności godny odnotowania jest fakt, iż dla trzech obszarów o największym przyroście wskaźnika liczby istniejących mieszkań na 1 tys. ludności w badanym okresie, tj. obszarów ZIT Wrocławia, Krakowa i Lublina, jednocześnie notowano między rokiem 2012 a 2016 zwiększenie się liczby mieszkańców; wzrost poziomu wskaźnika nie wynikał więc na tych obszarach w żadnej mierze ze spadku liczby ludności, a jedynie z przyrostu zasobów mieszkaniowych. Z kolei w przypadku terenów o stosunkowo najwolniejszym przyroście charakteryzowanego wskaźnika, tj. obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, obserwowano w latach 2012–2016 spadek liczby mieszkańców, co oznacza, że notowany na tych terenach wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności – nie dość, że był niewielki, to częściowo wynikał ze spadku zaludnienia.

W końcu analizowanego okresu, tj. w 2016 r., na 1 tys. ludności Polski przypadało średnio 371,3 istniejącego mieszkania. Wśród 24 obszarów ZIT wskaźnik liczby mieszkań w zasobach mieszkaniowych na 1 tys. ludności przyjmował wartości od 337,2 dla obszaru ZIT Koszalina i Ostrowa Wielkopolskiego i 329,1 dla obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego po 480,2 dla obszaru ZIT Warszawy i 467,9 dla obszaru ZIT Łodzi. Wyższe wartości analizowanego wskaźnika charakteryzowały ośrodki rdzeniowe badanych obszarów niż ich strefy zewnętrzne.

Wśród części rdzeniowych obszarów ZIT – największą liczbę istniejących mieszkań na 1 tys. ludności notowano w Warszawie (531,7) i Łodzi (508,2), a najniższą w Rybniku (343,2) oraz rdzeniu obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (403,8). Spośród stref zewnętrznych – najwyższe wartości wskaźnik przyjmował dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Łodzi (395,1) oraz Warszawy (389,9), a najniższe – dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (273,6) oraz Kielc (286,6).

Wykres 17. Liczba mieszkań w zasobach mieszkaniowych na 1 tys. ludności na obszarach ZIT

Chart 17. Number of dwellings in dwelling stock per 1000 population by ITI areas



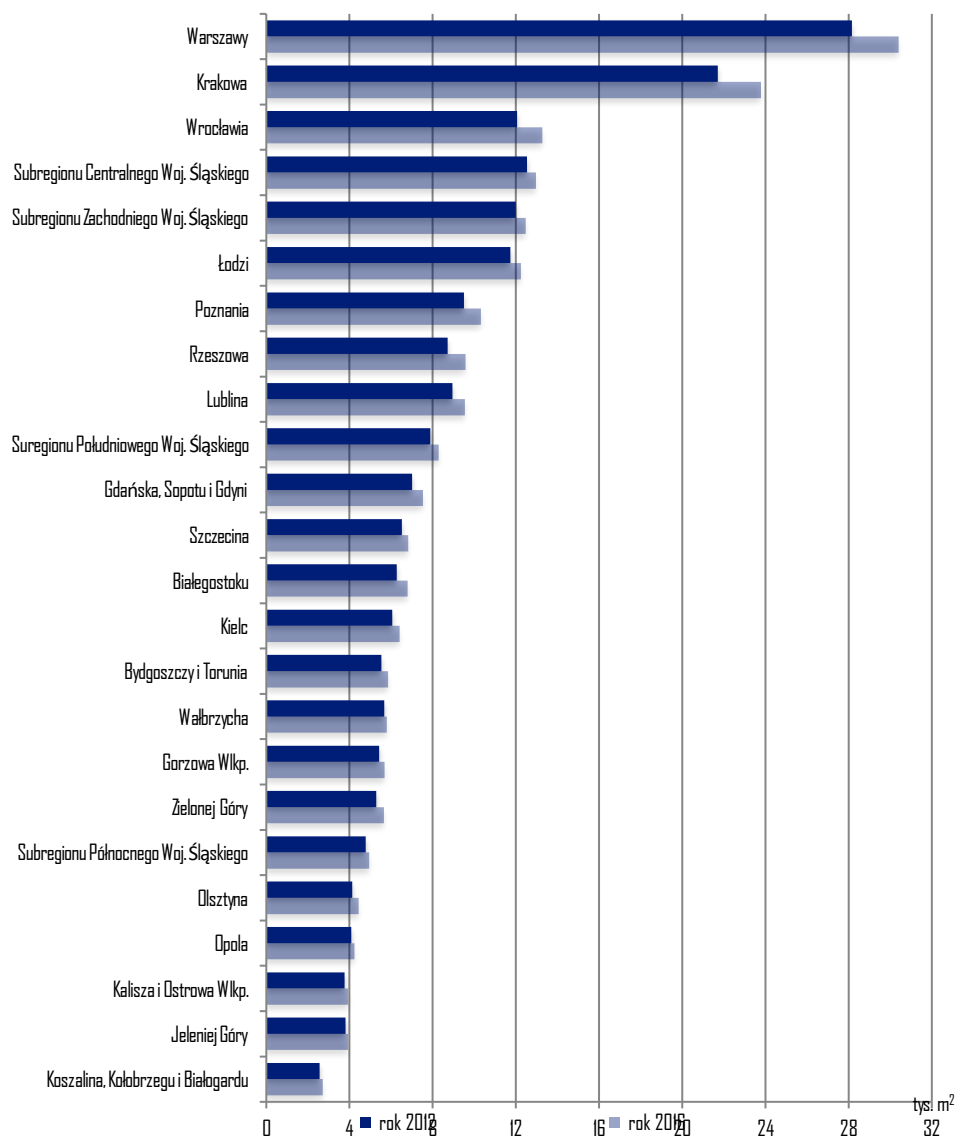
Źródło: Opracowanie własne.

Rozpatrując uwarunkowania rozwoju budownictwa związane z zasobami mieszkaniowymi, nie sposób nie uwzględnić, poza samą liczbą lokali mieszkalnych – danych o powierzchni użytkowej istniejących mieszkań. Powierzchnia ta odniesiona do liczby mieszkań w zasobach daje jeden z podstawowych mierników standardu zasobów mieszkaniowych, jakim jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania. Z kolei odniesienie łącznej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych danej jednostki terytorialnej do jej powierzchni geodezyjnej daje wskaźnik powierzchni użytkowej istniejących mieszkań na 1 km<sup>2</sup>

powierzchni jednostki, który może służyć jako miernik nasycenia przestrzeni badanego obszaru istniejącą substancją mieszkaniową.

Wykres 18. Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem na obszarach ZIT  
 Chart 18. Useful floor area of existing dwellings per 1 km<sup>2</sup> of total geodetic area by ITI areas

Obszary ZIT:



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 18 ilustruje nasycenie przestrzeni badanych obszarów substancją mieszkaniową, mierzone powierzchnią użytkową istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej w pierwszym i ostatnim roku analizowanego okresu 2012–2016.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach mieszkaniowych w Polsce w 2016 r. wynosiła 73,8 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę obszary objęte ZIT jako całość (tj. bez rozróżniania rdzenia i strefy zewnętrznej) wyższą od średniej w skali kraju przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania notowano dla ośmiu spośród 24 badanych obszarów.

Największą przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w zasobach mieszkaniowych zaobserwowano w przypadku obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (84,2 m<sup>2</sup>), a najniższą dla obszaru ZIT Łodzi (60,4 m<sup>2</sup>). Poza obszarem ZIT Łodzi, do terenów o najniższych poziomach analizowanego wskaźnika należały obszary ZIT Wałbrzycha (62,8 m<sup>2</sup>), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (65,1 m<sup>2</sup>), Krakowa (66,3 m<sup>2</sup>) i Olsztyna (66,4 m<sup>2</sup>). Z kolei większa niż 80 m<sup>2</sup> była charakteryzowana przeciętna powierzchnia mieszkania, poza obszarem ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, na obszarach ZIT Opola, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego. Mniejsza powierzchnia użytkowa mieszkań jest cechą charakteryzującą wysoko zurbanizowane ośrodki miejskie<sup>36</sup>. Na terenach rdzeniowych obszarów ZIT przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach mieszkaniowych przyjmowała w 2016 r. wartości od 54,1 m<sup>2</sup> w Łodzi do 75,5 m<sup>2</sup> w Rybniku. Należy przy tym zauważyć, że jeszcze mniejsza niż w Łodzi była omawiana przeciętna powierzchnia mieszkania w niektórych miastach wchodzących w skład rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, tj. w Świętochłowicach (51,2 m<sup>2</sup>), Chorzowie (52,2 m<sup>2</sup>) oraz Siemianowicach Śląskich (54,0 m<sup>2</sup>).

Wyraźnie wyższy niż w częściach rdzeniowych poziom analizowanego wskaźnika obserwowano na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT. W przypadku aż 23 badanych obszarów przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach mieszkaniowych strefy zewnętrznej obszaru ZIT była w 2016 r. większa od średniej powierzchni takiego mieszkania w kraju. Najwyższą wartość analizowanego wskaźnika odnotowano w przypadku strefy zewnętrznej obszaru ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (104,0 m<sup>2</sup>), a wartości powyżej 100 m<sup>2</sup> także dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Krakowa. Biorąc pod uwagę poszczególne gminy, największą przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań charakteryzowały się cztery gminy strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy – miasto Podkowa Leśna (143,0 m<sup>2</sup>) oraz gminy wiejskie Izabelin (141,1 m<sup>2</sup>), Stare Babice (134,7 m<sup>2</sup>) i Nadarzyn (132,2 m<sup>2</sup>). Najmniejszą wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT przeciętną powierzchnię miały natomiast mieszkania w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Wałbrzycha (66,7 m<sup>2</sup>) i właśnie na tym terenie położone były jednostki o najniższej wśród notowanych w 2016 r. w gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT wartości opisywanego wskaźnika – miasta Kamienna Góra i Boguszów-Gorce (gdzie przeciętna powierzchnia mieszkania wynosiła po 53,9 m<sup>2</sup>).

Jak ukazano to na wykresie 18, powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> przyjmowała dla obszarów ZIT bardzo zróżnicowane wartości. Podobnie silnie zróżnicowane było tempo jej przyrostu pomiędzy rokiem 2012 a 2016. Należy zauważyć, że w przypadku zdecydowanej większości badanych obszarów ZIT zarówno poziom, jak i przyrost powierzchni użytkowej istniejących mieszkań przypadającej na 1 km<sup>2</sup> były większe niż średnie w kraju; w tym w przypadku niektórych obszarów ZIT – Warszawy, Krakowa i Wrocławia – wielokrotnie większe. Zauważalna jest także dość wyraźna dodatnia korelacja między poziomem charakteryzowanego wskaźnika na danym obszarze na początku analizowanego okresu, a jego przyrostem (największe przyrosty powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> między rokiem 2012 a 2016 notowano dla tych obszarów, na których w 2012 r. wskaźnik ten miał najwyższe wartości), co oznacza dywergencję w zakresie nasycenia przestrzeni substancją mieszkaniową.

W końcu analizowanego okresu, tj. w 2016 r., powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> wynosiła od 2,7 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu do 30,4 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Warszawy. Jedynie na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu opisywany

<sup>36</sup> Wiąże się to głównie z większym udziałem zabudowy wielorodzinnej, która charakteryzuje się mniejszą powierzchnią użytkową mieszkań niż zabudowa jednorodzinna. Budownictwo wielorodzinne koncentruje się głównie w wysoko zurbanizowanych ośrodkach miejskich, podczas gdy na terenach słabiej zurbanizowanych znaczny udział ma budownictwo jednorodzinne. Szerzej na ten temat – zob. m.in. Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo..., op. cit.



wskaźnik miał wartość niższą niż średnia w kraju (3,4 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), w przypadku pozostałych 23 obszarów ZIT – wyższą.

Nasycenie przestrzeni istniejącą substancją mieszkaniową jest znacznie większe na terenach rdzeniowych badanych obszarów ZIT niż w ich strefach zewnętrznych, co jest związane ze wspomnianą koncentracją zabudowy wielomieszkaniowej w wysoko zurbanizowanych ośrodkach miejskich. W 2016 r. na 1 km<sup>2</sup> powierzchni części rdzeniowych obszarów ZIT przypadało od 14,8 tys. m<sup>2</sup> (w Zielonej Górze)<sup>37</sup> do 106,2 tys. m<sup>2</sup> (w Warszawie) powierzchni użytkowej istniejących mieszkań. Wysoki poziom charakteryzowanego wskaźnika notowano także w Białymstoku (76,6 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocławiu (74,2 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Łodzi (65,3 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Krakowie (65,2 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a poziom względnie niski – także m.in. w Jeleniej Górze (20,9 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rybniku (24,4 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wałbrzychu (32,2 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz rdzeniu obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (33,8 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

W strefach zewnętrznych obszarów ZIT na 1 km<sup>2</sup> przypadało w 2016 r. od zaledwie 1,2 tys. m<sup>2</sup> (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu) do 14,2 tys. m<sup>2</sup> (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy) powierzchni użytkowej istniejących mieszkań. Do terenów o niskim nasyceniu przestrzeni substancją mieszkaniową należały także m.in. strefy zewnętrzne obszarów ZIT Olsztyna (1,4 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Gorzowa Wielkopolskiego (1,5 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), natomiast relatywnie wysokimi wartościami analizowanego wskaźnika charakteryzowały się także m.in. strefy zewnętrzne obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (11,0 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Krakowa (9,5 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Do istotnych uwarunkowań infrastrukturalnych rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego należy dostępność urządzeń sieciowych, warunkująca możliwość uzbrojenia przeznaczonych pod budowę terenów w podstawowe media i podłączenia realizowanych na tych terenach obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej. Dostępność taka niewątpliwie wpływa na podejmowane przez inwestorów decyzje dotyczące realizacji inwestycji budowlanych, w tym decyzje o ich konkretnej lokalizacji. O ile za powszechny można uznać obecnie w Polsce dostęp do sieci elektrycznej, a za niemal powszechny – dostęp do wodociągu<sup>38</sup>, wciąż spore dysproporcje występują w przypadku dostępności sieci kanalizacyjnej i gazowej. Różnice w stopniu nasycenia infrastrukturą siecią kanalizacyjną i gazową wiążą się m.in. z wysoką kapitałochłonnością związaną z jej budową i utrzymaniem, zwłaszcza na terenach o dużym rozproszeniu zabudowy. Na kolejnym wykresie (wykres 19) zilustrowano zróżnicowanie sytuacji obszarów objętych ZIT pod względem dostępu ich mieszkańców do sieci kanalizacyjnej i gazowej w 2016 r., tj. w końcu objętego analizą okresu.

W 2016 r. odsetek ludności korzystającej z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci (wynoszący w kraju średnio 70,2%) na obszarach ZIT kształtował się w przedziale od 64,0% (dla obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego) do 92,6% w przypadku obszaru ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i 90,8% dla obszaru ZIT Olsztyna. Wyraźnie wyższy poziom dostępności sieci kanalizacyjnej, a jednocześnie mniejsze zróżnicowanie w tym zakresie, obserwowano na terenie ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT niż w ich strefach zewnętrznych. W częściach rdzeniowych badanych obszarów odsetek ludności korzystającej z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci wynosił od 78,5% w Rybniku, 83,8% w Wałbrzychu i 84,4% w Zielonej Górze, do 100,0% w Olsztynie, 99,9% w Gorzowie Wielkopolskim, 96,2% w Białymstoku oraz 96,1% w rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni.

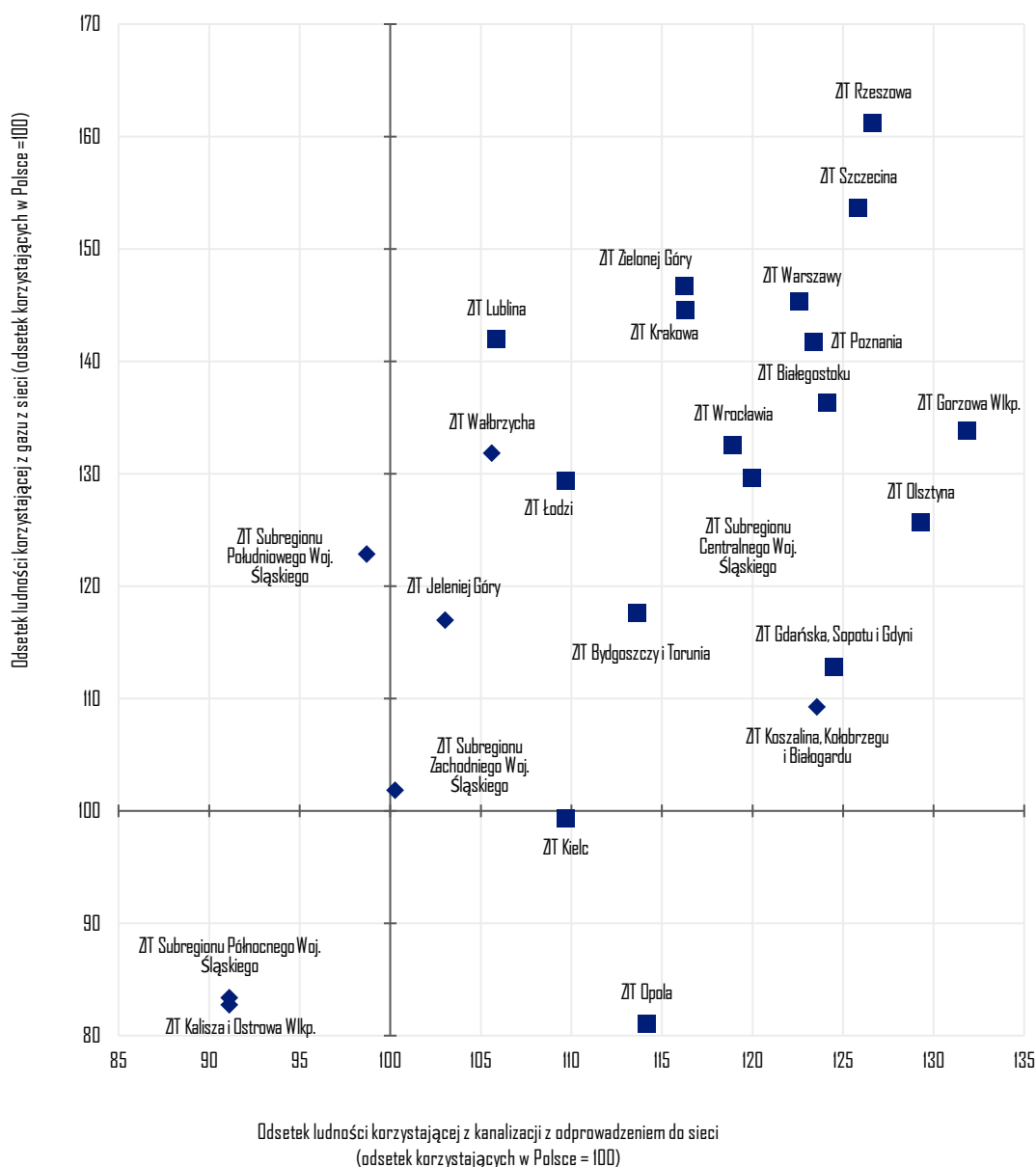
Niższy poziom i większe dysproporcje w zakresie udziału korzystających z sieci kanalizacyjnej w ludności ogółem widoczne były w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT. W strefie zewnętrznej obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego analizowany wskaźnik wynosił w 2016 r. zaledwie 38,5%. Mniej niż połowa ludności posiadała dostęp do sieci kanalizacyjnej także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Lublina oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego. Najwyższy w strefach zewnętrznych poziom wskaźnika odnotowano natomiast w 2016 r. dla strefy zewnętrznej obszaru ZIT Szczecina (89,0%).

<sup>37</sup> Tak niski poziom wskaźnika w Zielonej Górze należy wiązać ze wspomnianym włączeniem do miasta z początkiem 2015 r. całości terenu gminy wiejskiej Zielona Góra.

<sup>38</sup> W 2016 r. odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej wynosił w Polsce blisko 92%, w tym w miastach ok. 96% (Bank Danych Lokalnych GUS: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane>).

Więcej niż trzy czwarte mieszkańców posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Rzeszowa, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznania.

Wykres 19. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej i sieci gazowej na obszarach ZIT w 2016 r.  
Chart 19. Population using the sewerage network and gas network in the ITI areas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Wśród gmin stref zewnętrznych badanych obszarów obserwowano bardzo duże zróżnicowanie w zakresie dostępności sieci kanalizacyjnej. W niektórych z nich wszyscy (100,0%) lub prawie wszyscy (99,9%) mieszkańcy korzystali w 2016 r. z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci; do takich gmin należało miasto

Krynica Morska (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) oraz gminy wiejskie Mielno (obszar ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu), Tarnowo Podgórne (obszar ZIT Poznania) i Łodygowice (obszar ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego). Jednocześnie w części gmin wiejskich stref zewnętrznych stwierdzono brak sieci kanalizacyjnej lub odsetek ludności korzystającej z takiej sieci był znikomy (poniżej 0,5%) – były to gminy: Jabłonna (obszar ZIT Lublina), Brójce, Brzeziny, Głowno i Lutomiersk (obszar ZIT Łodzi), Irządze (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego), Krzyżanowice, Nędza i Pietrowice Wielkie (obszar ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego).

Odsetek ludności korzystającej z gazu w sieci (przy poziomie 52,1% w Polsce) przyjmował w 2016 r. w przypadku badanych obszarów wartości w przedziale od 42,2% (dla obszaru ZIT Opola) do 84,0% (dla obszaru ZIT Rzeszowa). Mniej niż połowa ludności miała dostęp do gazu z sieci także w przypadku obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego. Powyżej trzech czwartych mieszkańców korzystało natomiast z gazu z sieci, poza wspomnianym obszarem ZIT Rzeszową, na obszarach ZIT Szczecina, Zielonej Góry, Warszawy i Krakowa.

W strefach rdzeniowych obszarów ZIT najniższy odsetek ludności korzystającej z gazu w sieci notowano w 2016 r. w Rybniku (57,4%), rdzeniu obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (70,9%) oraz Krakowie (72,5%). Najwyższe wartości wskaźnika charakteryzowały natomiast Wałbrzych (92,8%), Białystok (91,0%), Rzeszów (90,4%) i Jelenią Górę (90,3%). Biorąc pod uwagę strefy zewnętrzne – najwyższy odsetek korzystających z gazu z sieci notowano w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT Krakowa (82,8%), Rzeszowa (77,1%) i Warszawy (74,1%), a najniższy dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Kielc (9,1%), Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (16,5%), Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (20,5%) i Białegostoku (20,7%). Dostęp do sieci gazowej wykazuje przy tym bardzo silne zróżnicowanie wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT. W aż 95 gminach zaliczanych do stref zewnętrznych obszarów ZIT w 2016 r. sieć gazowa nie istniała lub odsetek z niej korzystających był znikomy (poniżej 0,5%). Z kolei w niektórych – mieście Świdnik (obszar ZIT Lublina), gminie wiejskiej Komorniki (obszar ZIT Poznania), mieście Łańcut (obszar ZIT Rzeszowa), miastach Piastów i Zielonka oraz gminie wiejskiej Raszyn (obszar ZIT Warszawy) – odsetek ten przewyższał 95%.

Nasycenie infrastrukturą siecią kanalizacyjną i gazową wykazuje na badanych obszarach duże zróżnicowanie także w układzie przestrzennym, czego miarą są wskaźniki gęstości sieci – odnoszące długość sieci do powierzchni geodezyjnej danej jednostki terytorialnej. W 2016 r. wśród 24 obszarów ZIT wskaźnik gęstości sieci kanalizacyjnej (km sieci na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem), przyjmował wartości od 0,5 km/km<sup>2</sup> (poziom zbliżony do średniego w kraju) dla obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego do 2,7 km/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Rzeszowa. W przypadku 16 obszarów ZIT gęstość sieci kanalizacyjnej był mniejsza niż 1 km/km<sup>2</sup>, a tylko trzy obszary charakteryzowały się gęstością większą niż 2 km/km<sup>2</sup> (wspomniany obszar ZIT Rzeszowa oraz obszary ZIT Krakowa i Warszawy). Znaczne różnice w gęstości sieci kanalizacyjnej obserwowano w układzie: ośrodki rdzeniowe – strefy zewnętrzne. Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT – najwyższe wskaźniki gęstości sieci kanalizacyjnej notowano dla Bielska-Białej (6,6 km/km<sup>2</sup>) i Rzeszowa (6,1 km/km<sup>2</sup>), zaś najniższe dla Zielonej Góry (1,4 km/km<sup>2</sup>) i Szczecina (2,1 km/km<sup>2</sup>). Wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT – najwyższe wartości wskaźnik osiągał w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT Rzeszowa (2,2 km/km<sup>2</sup>), Warszawy (1,9 km/km<sup>2</sup>) oraz Krakowa (1,8 km/km<sup>2</sup>), przy najniższej wartości 0,3 km/km<sup>2</sup> (w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego).

W tym samym okresie wskaźnik obrazujący gęstość sieci gazowej rozdzielczej (km sieci na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem), który średnio w kraju miał wartość 0,5 km/km<sup>2</sup>, kształtował się dla badanych obszarów w przedziale od 0,3 km/km<sup>2</sup> w przypadku obszaru ZIT Opola do 3,7 km/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Krakowa. Na dziewięciu obszarach ZIT średnia gęstość sieci gazowej rozdzielczej nie przekraczała 0,5 km/km<sup>2</sup>, a tylko dla trzech obszarów – wspomnianego obszaru ZIT Krakowa oraz obszarów ZIT Warszawy i Rzeszowa – była większa niż 2 km/km<sup>2</sup>. Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT najwyższe wartości wskaźnika notowano w Rzeszowie (5,6 km/km<sup>2</sup>), Warszawie i Białymstoku (po 5,5 km/km<sup>2</sup>) oraz Krakowie (5,3 km/km<sup>2</sup>), natomiast najniższe w Zielonej Górze (1,7 km/km<sup>2</sup>), Jeleniej Górze (2,1 km/km<sup>2</sup>) oraz rdzeniu obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (2,9 km/km<sup>2</sup>). Spośród stref zewnętrznych

obszarów ZIT najwyższą gęstość sieci gazowej rozdzielczej notowano dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Krakowa (3,1 km/km<sup>2</sup>) oraz Warszawy i Rzeszowa (po 2,2 km/km<sup>2</sup>), a najniższą (wynoszącą 0,2 km/km<sup>2</sup>) dla stref zewnętrznych siedmiu obszarów ZIT: Opola, Białegostoku, Olsztyna, Kielc, Bydgoszczy i Torunia, Jeleniej Góry oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu. Przy tym – w 83 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT sieć gazowa rozdzielcza nie występowała.

### 2.3.3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

#### 2.3.3. Socio-economic conditions

Wśród uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego istotną rolę odgrywają czynniki o charakterze społeczno-gospodarczym. Do czynników tych należy w szczególności poziom zamożności ludności, który pozostaje w ścisłym związku z sytuacją na lokalnym rynku pracy. Ważna jest także sytuacja ekonomiczna działających na danym terenie firm oraz poziom przedsiębiorczości mieszkańców<sup>39</sup>. Miernikami sytuacji osób zamieszkujących daną jednostkę terytorialną oraz lokalnych przedsiębiorstw są m.in. wskaźniki oparte o poziom dochodu JST z udziału w podatku dochodowym osób i firm rozliczających się na ich terenie<sup>40</sup>.

Pomimo obserwowanego w ostatnich latach spadku bezrobocia, wciąż jedną z poważnych barier rozwoju rynku mieszkaniowego i usługowego stanowi brak pracy. Na kolejnym wykresie (wykres 20) zilustrowano zróżnicowanie poziomu wskaźnika udziału bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym w przekroju badanych obszarów ZIT na początku objętego analizą okresu, tj. w roku 2012 oraz skalę zmian tego poziomu pomiędzy rokiem 2012 a 2016. Na osi poziomej ukazano dystans, jaki dzielił dany obszar pod względem analizowanego wskaźnika od średniego udziału bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym Polski w 2012 r. (wartość ujemna oznacza udział bezrobotnych większy niż średnio w kraju, a dodatnia – mniejszy); oś pionowa służy zobrazowaniu skali spadku udziału bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym w latach 2012–2016 (im wyższa wartość, tym większa poprawa wskaźnika).

W 2016 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (wynoszący w Polsce 5,6%) na obszarach ZIT kształtował się w przedziale od 2,0% dla obszaru ZIT Poznania do 7,1% w przypadku obszaru ZIT Rzeszowa. Do terenów o względnie najniższym udziale bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym należały także obszary ZIT Wrocławia (2,7%) i Gorzowa Wielkopolskiego (3,0%); w sumie – w przypadku 16 obszarów ZIT udział ten był w 2016 r. mniejszy niż średni w kraju. Większy od średniego w Polsce poziom opisywanego wskaźnika notowano dla ośmiu obszarów ZIT, w tym najwyższy, poza wspomnianym obszarem ZIT Rzeszowa, dla obszarów ZIT Kielc (6,9%), Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (6,7%) oraz Olsztyna (6,4%). Spośród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT stosunkowo najniższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym notowano w Poznaniu (2,0%), Wrocławiu (2,6%) oraz rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (2,8%), natomiast udział najwyższy – w Kielcach (7,0%), Rzeszowie (6,7%) oraz Łodzi (6,6%).

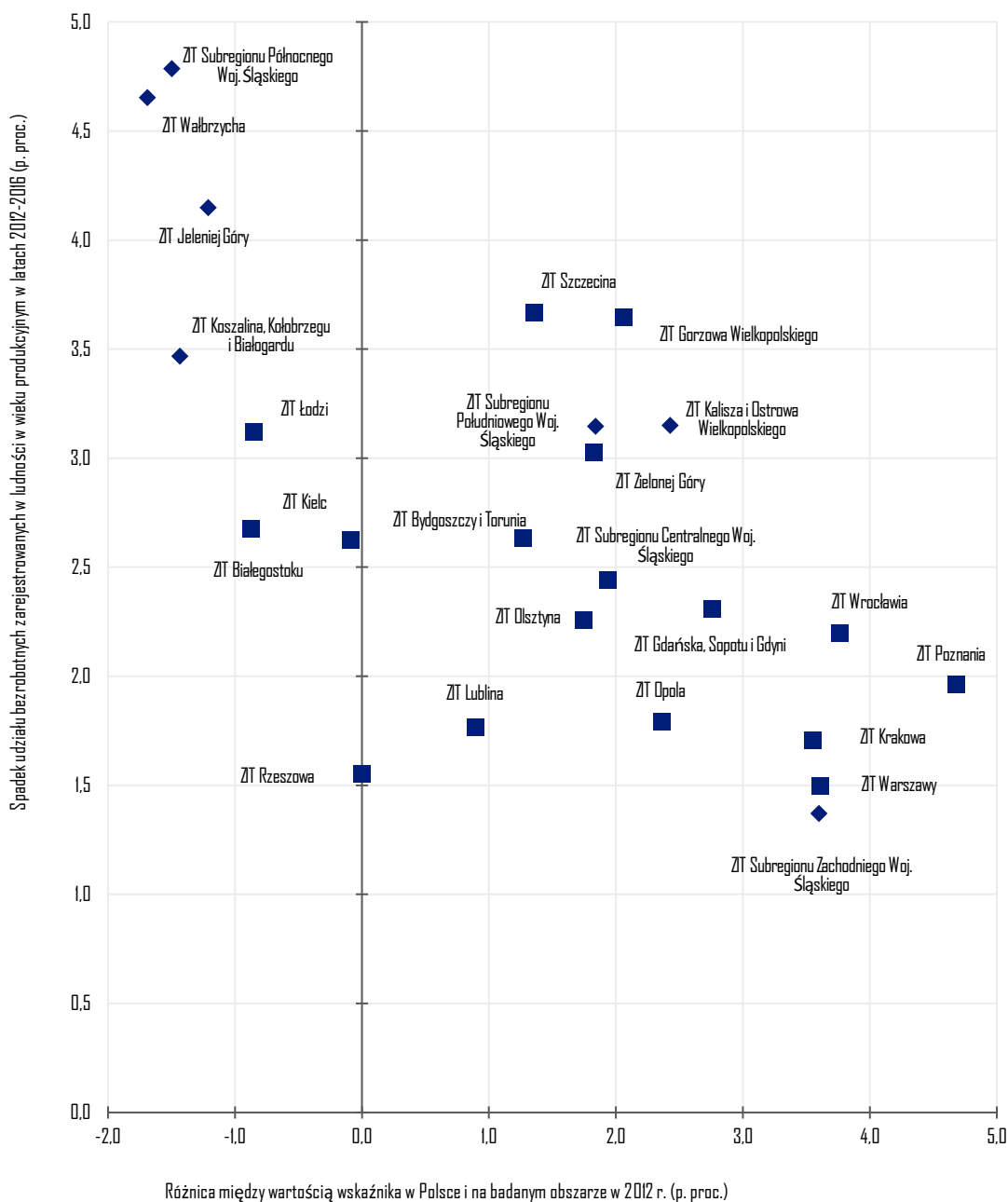
W przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT najniższym udziałem zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym odznaczały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Poznania (2,1%), Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (2,8%) oraz Wrocławia (2,9%), a udziałem najwyższym – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (8,1%), Rzeszowa (7,6%) oraz Kielc (6,7%). Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych obszarów ZIT, większy niż dziesięcioprocentowy udział bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym notowano w 2016 r. w 17 gminach, w tym najwyższy (powyżej 12,0%) – w gminie wiejskiej Czernikowo (obszar ZIT Bydgoszczy i Torunia), gminie wiejskiej Białogard oraz gminach miejsko-wiejskich Tychowo i Karlino (obszar ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu), a także w gminie miejsko-wiejskiej Świerzawa i mieście Wojcieszków (obszar ZIT Jeleniej Góry). Zupełnie odmienną sytuację w opisywanym zakresie obserwowano w 19 gminach, gdzie wartość analizowanego wskaźnika była niższa niż 2,0%. Do tych 19 gmin należało 11

<sup>39</sup> Szerzej na ten temat – zob. m.in. Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo..., op. cit.

<sup>40</sup> Dochody z tego tytułu są jednocześnie najważniejszymi pozycjami w dochodach własnych JST.

gmin strefy zewnętrznej obszaru ZIT Poznania, a także: gminy miejsko-wiejskie Żukowo (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) i Nowe Skalmierzyce (obszar ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego), gminy wiejskie Igołomia-Wawrzeńczyce (obszar ZIT Krakowa), Bojszowy i Wiry (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego), jak również gminy wiejskie Długołęka i Koberzyce oraz gmina miejsko-wiejska Kąty Wrocławskie (obszar ZIT Wrocławia).

Wykres 20. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym na obszarach ZIT  
 Chart 20. Share of the registered unemployed persons in the population in the working age in the ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Jednym z mierników sytuacji materialnej ludności jest odsetek osób korzystających z pomocy społecznej. Poziom tego wskaźnika na poszczególnych badanych obszarach wykazał dodatnią korelację z charakteryzowanym wcześniej udziałem bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym, co potwierdza powszechną opinię o tym, że brak pracy jest jednym z podstawowych czynników powodujących ubóstwo i wykluczenie społeczne, co skutkuje m.in. koniecznością dokonywania większych transferów środków publicznych na zadania z zakresu pomocy społecznej. W 2016 r., przy średniej wartości w kraju wynoszącej 6,4%, na obszarach ZIT najwyższy odsetek ludności korzystającej z pomocy społecznej odnotowano w przypadku obszaru ZIT Kielc (7,3%), a najniższy dla obszaru ZIT Wrocławia (2,2%). Wyższy niż średni w kraju odsetek korzystających z pomocy notowano w 2016 r. także na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (6,6%), natomiast w przypadku pozostałych obszarów ZIT poziom analizowanego wskaźnika był niższy niż średni w Polsce. Do terenów o stosunkowo najniższym udziale korzystających z pomocy społecznej w ludności ogółem, poza wspomnianym obszarem ZIT Wrocławia, należały także obszary ZIT Warszawy (3,1%), Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (3,3%) i Krakowa (3,4%).

W przypadku ośrodków rdzeniowych badanych obszarów największym udziałem beneficjentów pomocy społecznej odznaczały się Wałbrzych (7,5%), Kielce (6,5%) oraz rdzeń obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (5,6%), zaś najniższym – Wrocław (1,8%), Opole (2,2%), Warszawa (2,7%) oraz rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (2,9%). Wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT wskaźnik określający skalę korzystania z pomocy społecznej przyjmował najwyższe wartości dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (9,9%), Kielc (8,6%) oraz Bydgoszczy i Torunia (8,1%), a najniższe dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Wrocławia (3,0%), Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (3,2%) oraz Krakowa i Poznania (po 3,6%).

Generalnie – sytuacja stref zewnętrznych badanych obszarów była pod względem poziomu omawianego wskaźnika gorsza niż ich ośrodków rdzeniowych; w sumie w 10 strefach zewnętrznych obszarów ZIT odsetek korzystających z pomocy społecznej był w 2016 r. wyższy niż średni w kraju. Spośród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT największym udziałem beneficjentów pomocy społecznej odznaczały się: należące do obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni gminy wiejskie Linia (24,4%) i Łęczycze (15,2%), gmina miejsko-wiejska Tychowo na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (23,7%) oraz gmina miejsko-wiejska Łabiszyn na obszarze ZIT Bydgoszczy i Torunia (15,8%). Należy jednocześnie zauważyć, że w kilku gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT – tj. w gminie wiejskiej Komorniki (obszar ZIT Poznań), gminach wiejskich Pawłowice i Ornontowice oraz gminie miejsko-wiejskiej Sońnicowice (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego) oraz w gminie wiejskiej Długołęka (obszar ZIT Wrocławia) – odsetek ludności korzystającej z pomocy społecznej był niewielki i nie przekraczał 1,5%.

Odzwierciedlający sytuację materialną i zawodową<sup>41</sup> ludności wskaźnik przypadającego na 1 mieszkańca dochodu budżetów gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) w 2016 r. w Polsce wyniósł średnio ok. 918 zł na osobę<sup>42</sup>. W przekroju obszarów ZIT najwyższy poziom wskaźnika notowano dla obszaru ZIT Warszawy (2217 zł, tj. niemal 2,5-krotnie więcej niż średnio w kraju). Większa niż przeciętną w Polsce wartość wskaźnika charakteryzowała 19 obszarów ZIT, tym dla trzech obszarów ZIT – Wrocławia, Krakowa i Poznania – ponad 1,5-krotnie większa. Spośród pięciu obszarów ZIT o przypadających na 1 mieszkańca dochodach gmin z PIT niższych niż średnie w kraju, najniższe wartości wskaźnika notowano dla obszarów ZIT Jeleniej Góry (ok. 745 zł), Wałbrzycha (ok. 751 zł) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (808 zł).

<sup>41</sup> Wskaźnik ten zależy od poziomu dochodów mieszkańców danego obszaru, którzy są płatnikami podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT); im wyższe są te dochody – tym większą kwotę otrzymuje dana gmina z tytułu udziału w dochodach z PIT. Należy jednak uwzględnić fakt, iż nie wszyscy pracujący zawodowo obywatele Polski są płatnikami PIT, w szczególności – płatnikami PIT nie jest większość osób pracujących w indywidualnych gospodarstwach rolnych (co skutkuje niższym poziomem wskaźnika w gminach typowo rolniczych, a wyższym – na terenach zurbanizowanych). Zob. C. Kosikowski, J. M. Salachna (red.), *Finanse samorządowe: 580 pytań i odpowiedzi*, Warszawa 2012, str. 256–257.

<sup>42</sup> W 2016 r. udział gmin we wpływach z PIT, ustalony zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 ust. 2, w związku z art. 9 ust. 1 oraz art. 89 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2018 poz. 1530) wynosił 37,79% (strona internetowa Ministerstwa Finansów: <http://www.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/dzialalnosc/finanse-publiczne/budzety-jednostek-samorzadu-terytorialnego>).

We wszystkich częściach rdzeniowych badanych obszarów ZIT przypadające na 1 mieszkańca dochody gmin (miast na prawach powiatu) z tytułu udziału w PIT kształtowały się w 2016 r. powyżej ich poziomu krajowego. Ośrodkami rdzeniowymi o najwyższych kwotach tych dochodów były Warszawa (ok. 2653 zł), Poznań (ok. 1693 zł) oraz Kraków (ok. 1606 zł), natomiast stosunkowo najniższe wartości wskaźnika charakteryzowały Wałbrzych (ok. 919 zł), Gorzów Wielkopolski (ok. 1005 zł) oraz rdzeń obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (ok. 1012 zł).

W strefach zewnętrznych obszarów ZIT sytuacja w zakresie poziomu opisywanego wskaźnika wyraźnie różniła się od tej, którą obserwowano dla ośrodków rdzeniowych. Jedynie dla czterech stref zewnętrznych obszarów ZIT (Warszawy, Poznania, Wrocławia i Krakowa) przypadające na 1 mieszkańca dochody gmin z PIT były w 2016 r. wyższe niż średnie w kraju, w tym najwyższe w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy (ok. 1450 zł). Stosunkowo najniższy poziom wskaźnika notowano w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (ok. 546 zł), Jeleniej Góry (ok. 573 zł) i Kielc (ok. 574 zł), a poziom niższy niż 600 zł na osobę – także dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Rzeszowa.

Bardzo duże zróżnicowanie analizowanego wskaźnika obserwowano w przekroju poszczególnych gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT. W przypadku 22 takich gmin jego poziom w 2016 r. był niższy niż 400 zł na osobę, w tym najniższy w gminach wiejskich Mycielin (obszar ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego), Irządze (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego) i Linia (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) oraz gminie miejsko-wiejskiej Lubomierz (obszar ZIT Jeleniej Góry). Jednocześnie w 9 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT przypadająca na 1 mieszkańca kwota dochodów gminy z udziału w PIT w 2016 r. przekraczała 2000 zł; wśród nich znalazło się 8 gmin obszaru ZIT Warszawy (miasto Podkowa Leśna, gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna, gminy wiejskie Michałowice i Izabelin, gmina miejsko-wiejska Łomianki, gmina wiejska Lesznowola, miasto Milanówek i gmina wiejska Stare Babice) oraz należąca do obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia gmina wiejska Osielsko. Najwyższym poziomem wskaźnika wyróżniły się miasto Podkowa Leśna i gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna (odpowiednio ok. 3179 zł i ok. 2945 zł na osobę).

Wskaźnikiem o podobnej konstrukcji do analizowanego wyżej, lecz służącym ocenie sytuacji gospodarczej danej jednostki terytorialnej, jest wskaźnik przypadającego na 1 mieszkańca dochodu budżetów gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Wysokość udziału we wpływach z podatku CIT od podatników tego podatku posiadających siedzibę na obszarze gminy, wynosi 6,71%<sup>43</sup>. Im większa zatem liczba podmiotów będących płatnikami CIT prowadzi działalność na terenie danej gminy<sup>44</sup> i im wyższe dochody stanowiące podstawę opodatkowania osiągają te podmioty (zyski netto) osiągają te podmioty, tym większą kwotę z tytułu udziału w CIT gmina otrzymuje.

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż płatnikami podatku CIT są osoby prawne (np. spółki kapitałowe, spółdzielnie), jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (np. spółki kapitałowe w organizacji, spółki komandytowo-akcyjne) oraz podatkowe grupy kapitałowe. Nie są natomiast podatnikami CIT przedsiębiorstwa prowadzone przez osoby fizyczne i spółki osobowe<sup>45</sup>. Ponadto w zakresie obowiązku podatkowego CIT istnieje szereg zwolnień podmiotowych i przedmiotowych; zwolnienia podmiotowe dotyczą m.in. spółek prowadzących działalność w specjalnych strefach ekonomicznych, a przedmiotowe – m.in. przychodów z działalności rolniczej (z wyjątkiem działów specjalnych produkcji rolnej) oraz gospodarki leśnej. Oznacza to, że analizując wartości wskaźnika należy pamiętać o jego „obciążeniu” związanym z nieuwzględnianiem efektów działalności firm osób fizycznych i spółek osobowych (a właśnie w tych formach organizacyjnych funkcjonuje większość mikroprzedsiębiorstw) oraz firm prowadzących działalność rolniczą (co może skutkować jego niższym poziomem na terenach słabiej zurbanizowanych).

<sup>43</sup> Zgodnie z art. 4, ust. 3 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2018 poz. 1530).

<sup>44</sup> Jeżeli podatnik CIT posiada zakład (oddział) na obszarze JST innej niż właściwa dla jego siedziby, to odpowiednia część udziału we wpływach z tego podatku jest przekazywana do budżetu JST, na której terenie znajduje się ten oddział (zakład).

<sup>45</sup> Zakres podmiotowy i przedmiotowy, wymiar i inne podstawowe kwestie w zakresie podatku CIT reguluje ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2018 poz. 1036, z późn. zm.).

W 2016 r. przypadający na 1 mieszkańca dochód gmin z udziału w CIT wynosił w Polsce średnio ok. 64 zł, a w przypadku obszarów ZIT – od ok. 23 zł (tj. niemal 3-krotnie mniej niż w kraju) dla obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego do ok. 250 zł (tj. niemal 4-krotnie więcej niż w kraju) na obszarze ZIT Warszawy. W sumie, w przypadku 13 obszarów ZIT poziom analizowanego wskaźnika był wyższy niż średni w Polsce, przy czym największe jego wartości notowano, poza wspomnianym obszarem ZIT Warszawy, dla obszarów ZIT Poznań (ok. 162 zł, tj. ok. 2,5 krotnie więcej niż średnio w kraju), Wrocławia (ok. 136 zł) i Krakowa (ok. 115 zł). Spośród pozostałych 11 obszarów – w przypadku ośmiu uzyskane w 2016 r. kwoty dochodów gmin z udziału w CIT były niższe niż 50 zł na 1 mieszkańca, w tym najniższe, poza wspomnianym obszarem ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, na obszarach ZIT: Jeleniej Góry (ok. 31 zł, tj. ponad 2 krotnie mniej niż średnio w kraju), Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (ok. 33 zł) oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (ok. 36 zł).

Większość (17) stref rdzeniowych obszarów ZIT charakteryzowała się w 2016 r. wyższym od średniego w kraju poziomem dochodów gmin (miast na prawach powiatu) z tytułu udziału w CIT w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Najwyższe wartości wskaźnika notowano w Warszawie (ok. 353 zł), Poznaniu (ok. 229 zł) i Wrocławiu (ok. 165 zł). Spośród pozostałych ośrodków rdzeniowych najniższym poziomem opisywanego wskaźnika wyróżniał się Rybnik (ok. 34 zł). Do względnie najniższych należały także wartości wskaźnika notowane w przypadku rdzenia obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (ok. 51 zł) oraz Białegostoku (ok. 54 zł).

Biorąc pod uwagę strefy zewnętrzne obszarów ZIT – w przypadku aż 21 spośród nich przeciętny poziom dochodów gmin z tytułu udziału w CIT w przeliczeniu na 1 mieszkańca kształtował się w 2016 r. poniżej poziomu krajowego. Najniższymi wartościami opisywanego wskaźnika charakteryzowały strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i Jeleniej Góry (odpowiednio ok. 10 zł i ok. 11 zł). Do bardzo niskich należały też wartości wskaźnika notowane w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (ok. 13 zł), Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (ok. 15 zł) oraz Olsztyna (ok. 16 zł). Wyższe niż średnia w kraju wartości wskaźnika notowano tylko dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Poznań (ok. 86 zł), Warszawy (ok. 68 zł) i Wrocławia (ok. 66 zł).

Przypadające na 1 mieszkańca dochody z udziału w CIT poszczególnych gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT wykazują bardzo dużą rozpiętość. Ujemne lub bliskie zera wartości wskaźnika wykazało dziewięć gmin wiejskich: Przywidz (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), Głowno (obszar ZIT Łodzi), Pawłowice i Suszec (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego), Koszarawa i Ślemień (obszar ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego), Panki (obszar ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego), Stare Bogaczowice i Walim (obszar ZIT Wałbrzyska). Z kolei dla pięciu gmin stref zewnętrznych dochody gminy z udziału w CIT przekraczały poziom 250 zł na mieszkańca; były to gminy wiejskie: Tarnowo Podgórne (obszar ZIT Poznań), Czosnów, Nadarzyn (obszar ZIT Warszawy) i Kobierzyce (obszar ZIT Wrocławia) oraz gmina miejsko-wiejska Stryków (obszar ZIT Łodzi), w tym najwyższą wartość wskaźnika (ok. 509 zł) notowano w gminie Tarnowo Podgórne<sup>46</sup>.

Miernikiem dopełniającym obraz sytuacji gospodarczej, obrazującym łączną liczbę funkcjonujących na danym terenie podmiotów gospodarki narodowej (w tym przedsiębiorstw osób fizycznych i spółek osobowych) jest wskaźnik liczby podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. ludności<sup>47</sup>. Wskaźnik ten jest jednocześnie jedną z podstawowych miar przedsiębiorczości mieszkańców, a ich aktywność gospodarcza jest ważnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie się procesów

<sup>46</sup> W przypadku niektórych gmin poziom wskaźnika zależy wprost od wysokości wpłaty CIT przez jedno lub kilka dużych przedsiębiorstw. Taka sytuacja dotyczy zarówno gmin o najwyższym w 2016 r. poziomie wskaźnika – np. podpoznańskiej gminy Tarnowo Podgórne, posiadającej na swoim terenie centralę i centrum dystrybucji jednej z wiodących spółek handlu detalicznego, czy podwrocławskiej gminy Kobierzyce, gdzie ulokowany jest duży zakład jednego z wiodących producentów sprzętu AGD i RTV, jak też gmin o najniższych wartościach wskaźnika – np. śląskich gmin Pawłowice i Suszec, na których terenie zlokalizowane są kopalnie należące do spółki węglowej mającej w badanym okresie problemy z rentownością (te dwie gminy w 2016 r. miały ujemne dochody z CIT na 1 mieszkańca, podczas gdy kilka lat wcześniej – dodatnie i znacznie wyższe od średnich w kraju).

<sup>47</sup> Mankamentem tego wskaźnika jest nieuwzględnianie wielkości podmiotów, natomiast jego podstawową zaletą – to, że uwzględnia on wszystkie podmioty wpisane do Rejestru – niezależnie od ich formy prawnej.



demograficznych oraz potrzeb konsumpcyjnych i mieszkaniowych, a więc istotnym w kontekście rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Kolejny wykres (wykres 21) obrazuje zróżnicowanie sytuacji gospodarczej badanych terytoriów w wymiarze zagęszczenia i kondycji lokalnych przedsiębiorstw oraz poziomu przedsiębiorczości mieszkańców. Do zilustrowania tych zjawisk wykorzystano notowane w ostatnim roku analizowanego okresu, tj. w 2016 r. dla poszczególnych obszarów ZIT wartości wskaźników liczby podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. ludności (oś pozioma) oraz wskaźnik przypadającego na 1 mieszkańca dochodu budżetów gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku CIT (oś pionowa), przy czym wartości te odniesiono do średnich w kraju (tj. Polska = 100).

Według stanu na koniec 2016 r. na każdy 1 tys. ludności Polski przypadało ok. 110 podmiotów wpisanych do rejestru REGON. Spośród badanych obszarów ZIT najwyższą wartość wskaźnika odnotowano dla obszaru ZIT Warszawy (ok. 208), przy czym był to jedyny obszar ZIT, w przypadku którego wskaźnik przekroczył poziom 200 podmiotów na 1 tys. mieszkańców. Wysokimi – powyżej 150 podmiotów na 1 tys. ludności – wartościami wskaźnika charakteryzowały się także obszary ZIT Poznania (ok. 176), Wrocławia (ok. 164), Krakowa (ok. 160) oraz Szczecina (ok. 153).

Tylko na czterech obszarach ZIT poziom wskaźnika kształtował się poniżej wartości krajowej – były to obszary ZIT: Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego i Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (wartości wskaźnika odpowiednio: ok. 79, ok. 99, ok. 100 i ok. 105). Analizując poziom przedsiębiorczości w ośrodkach rdzeniowych obszarów ZIT należy zauważyć, że tylko w dwóch liczba podmiotów w REGON na 1 tys. ludności była w 2016 r. mniejsza niż średnia w kraju – w Rybniku (ok. 99) i rdzeniu ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 109). Względnie najwyższym poziomem wskaźnika wyróżniały się natomiast Warszawa (ok. 239), Poznań (ok. 205) i Wrocław (ok. 183).

Spośród 10 stref zewnętrznych charakteryzujących się w 2016 r. większą niż średnia w Polsce liczbą podmiotów w REGON na 1 tys. mieszkańców, najwyższe wartości wskaźnika notowano w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Warszawy (ok. 154), Poznania (ok. 144) i Jeleniej Góry (ok. 139). Z pozostałych 14 – najniższy poziom wskaźnika dotyczył stref zewnętrznych obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (ok. 74), Rzeszowa (ok. 79) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (ok. 81). Wśród gmin stref zewnętrznych najniższa liczba podmiotów w REGON na 1 tys. ludności (ok. 48) charakteryzowała gminę miejsko-wiejską Krzanowice (obszar ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego) i gminę wiejską Lubenia (obszar ZIT Rzeszowa).

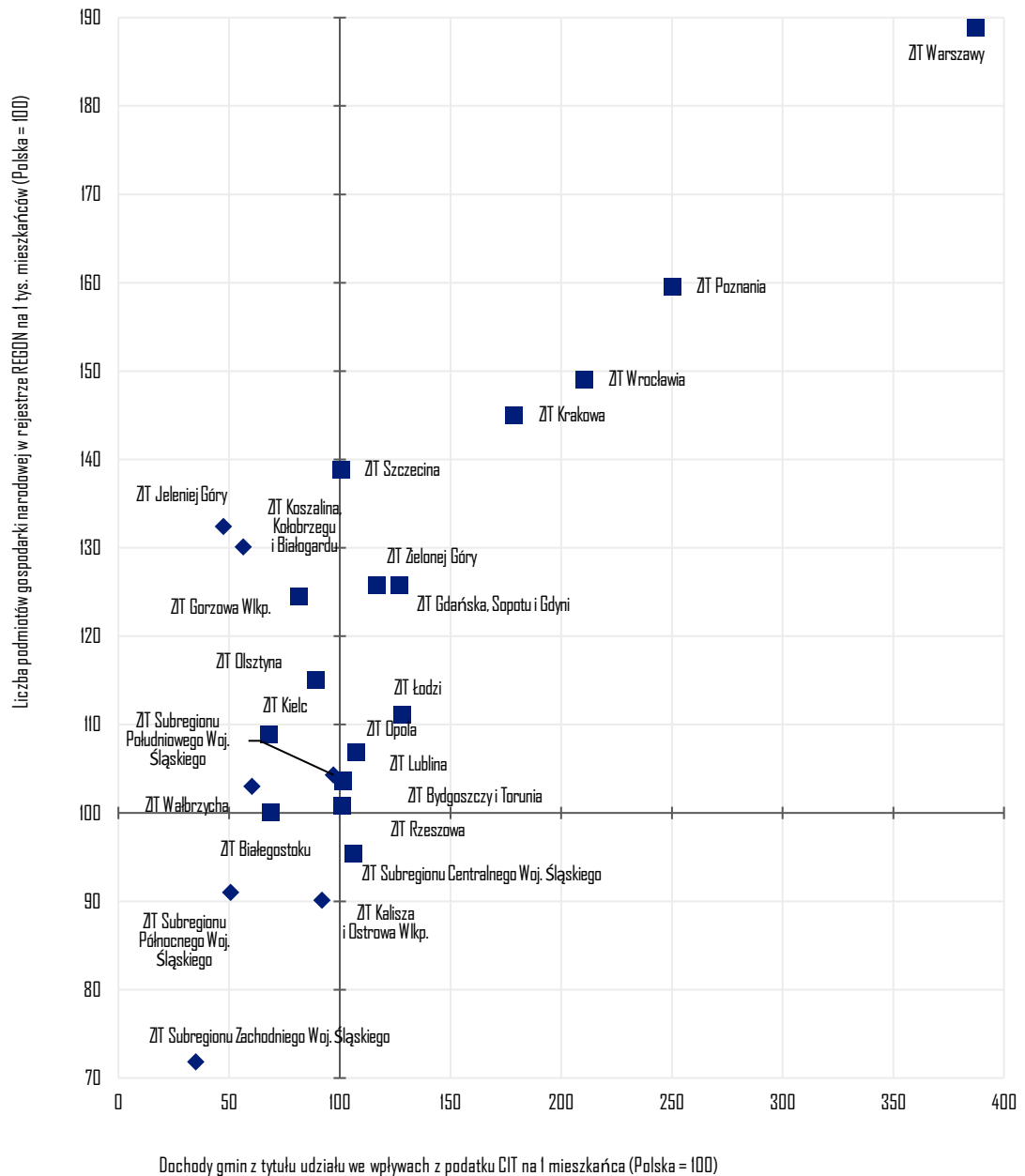
Rekordowo wysoką wartość wskaźnika notowano natomiast w należącym do obszaru ZIT Jeleniej Góry turystycznym mieście Karpacz (ok. 811). Bardzo dużą liczbą podmiotów w REGON na 1 tys. ludności wyróżniały się także typowo turystyczne gminy obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni – miasta Krynica Morska (ok. 352) i Jastarnia (ok. 300) oraz gmina miejsko-wiejska Władysławowo<sup>48</sup> (ok. 249), jak również turystyczne gminy wiejskie obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu – Mielno (ok. 295) i Ustronie Morskie (ok. 269)<sup>49</sup>. Bardzo wysoki poziom wskaźnika notowano też w gminie Lesznówola (ok. 302) na obszarze ZIT Warszawy.

<sup>48</sup> Do końca 2014 r. – gmina miejska Władysławowo, z początkiem 2015 r. przekształcona w gminę miejsko-wiejską.

<sup>49</sup> Specyfiką gmin turystycznych jest, przy stosunkowo niewielkiej liczbie stałych mieszkańców, duża liczba podmiotów gospodarczych (głównie małych) świadczących usługi dla turystów (noclegowe, gastronomiczne, handlowe, transportowe itd.).

Wykres 21. Dochody gmin z udziału w podatku CIT na 1 mieszkańca oraz liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 1 tys. mieszkańców na obszarach ZIT w 2016 r.

Chart 21. Gminas' revenue from participation in tax CIT per capita and number of entities registered in REGON register per 1000 population in the ITI areas in 2016



Źródło: Opracowanie własne.

Ostatnim z opisywanych wskaźników obrazujących uwarunkowania gospodarcze, istotnym zwłaszcza dla rozwoju budownictwa usługowego, jest udział podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sektora usług, tj. sekcji G–U klasyfikacji PKD 2007, w łącznej liczbie podmiotów zarejestrowanych w rejestrze

REGON. Należy zauważyć, że udział ten, choć różny dla różnych obszarów ZIT, wykazał w przekroju badanych terytoriów mniejsze zróżnicowanie niż wcześniej analizowane wskaźniki z zakresu uwarunkowań gospodarczych<sup>50</sup>.

W 2016 r., przy średnim poziomie 76,9% w kraju, udział podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sekcji G–U w łącznej liczbie podmiotów w REGON na obszarach ZIT wynosił od 71,4% dla obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego do 84,0% dla obszaru ZIT Warszawy. Wartości wskaźnika powyżej 80% notowano także w przypadku sześciu innych obszarów ZIT: Krakowa, Wrocławia, Olsztyna, Lublina, Rzeszowa i Jeleniej Góry. Stosunkowo najniższym jego poziomem charakteryzowały się natomiast, obok wspomnianego obszaru ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, obszary ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (po 73,8%).

Na wykresie 22 ukazano wartości wskaźnika dla obszarów ZIT na początku i końcu analizowanego okresu, tj. w 2012 i 2016 r. Jak ukazano to na wykresie, zmiany charakteryzowanego udziału sektora usługowego w liczbie podmiotów w REGON na badanych obszarach w latach 2012–2016 nie były wielkie, przy czym w przypadku zdecydowanej większości (21) obszarów ZIT udział sektora usługowego zwiększył się w objętym analizą okresie. Największy wzrost poziomu wskaźnika między rokiem 2012 a 2016 notowano dla obszarów ZIT Jeleniej Góry (o 1,8 p. proc.), Łodzi (o 1,7 p. proc.) oraz Warszawy (o 1,6 p. proc.).

Notowane w 2016 r. wartości wskaźnika w częściach rdzeniowych obszarów ZIT były wysokie i niezbyt silnie zróżnicowane; dla wszystkich stref rdzeniowych większe lub równe wartości krajowej, a w przypadku 18 spośród nich – wyższe niż 80%. Najwyższym wśród ośrodków rdzeniowych udziałem sektora usługowego w łącznej liczbie podmiotów w rejestrze REGON charakteryzowały się Warszawa (85,6%), Rzeszów (84,9%) oraz Wałbrzych (84,7%), natomiast udziałem stosunkowo najniższym – Częstochowa (76,9%, czyli tyle ile średnio w kraju), Rybnik (77,6%) i Szczecin (78,9%).

Niższy niż w częściach rdzeniowych poziom analizowanego wskaźnika obserwowano wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT, gdzie w 2016 r. udział sektora usługowego w liczbie podmiotów w REGON wynosił od 65,6% w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego do 79,5% w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy. W strefach zewnętrznych 22 obszarów ZIT wskaźnik kształtował się poniżej wartości krajowej, w tym w sześciu przypadkach był niższy niż 70% (poza wspomnianą strefą zewnętrzną obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT: Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Opola, Gdańska, Sopotu i Gdyni, Kielc, Gorzowa Wielkopolskiego). Wyższy niż średni w Polsce udział sektora usługowego, poza strefą zewnętrzną obszaru ZIT Warszawy, notowano jedynie w przypadku strefy zewnętrznej obszaru ZIT Jeleniej Góry (78,9%).

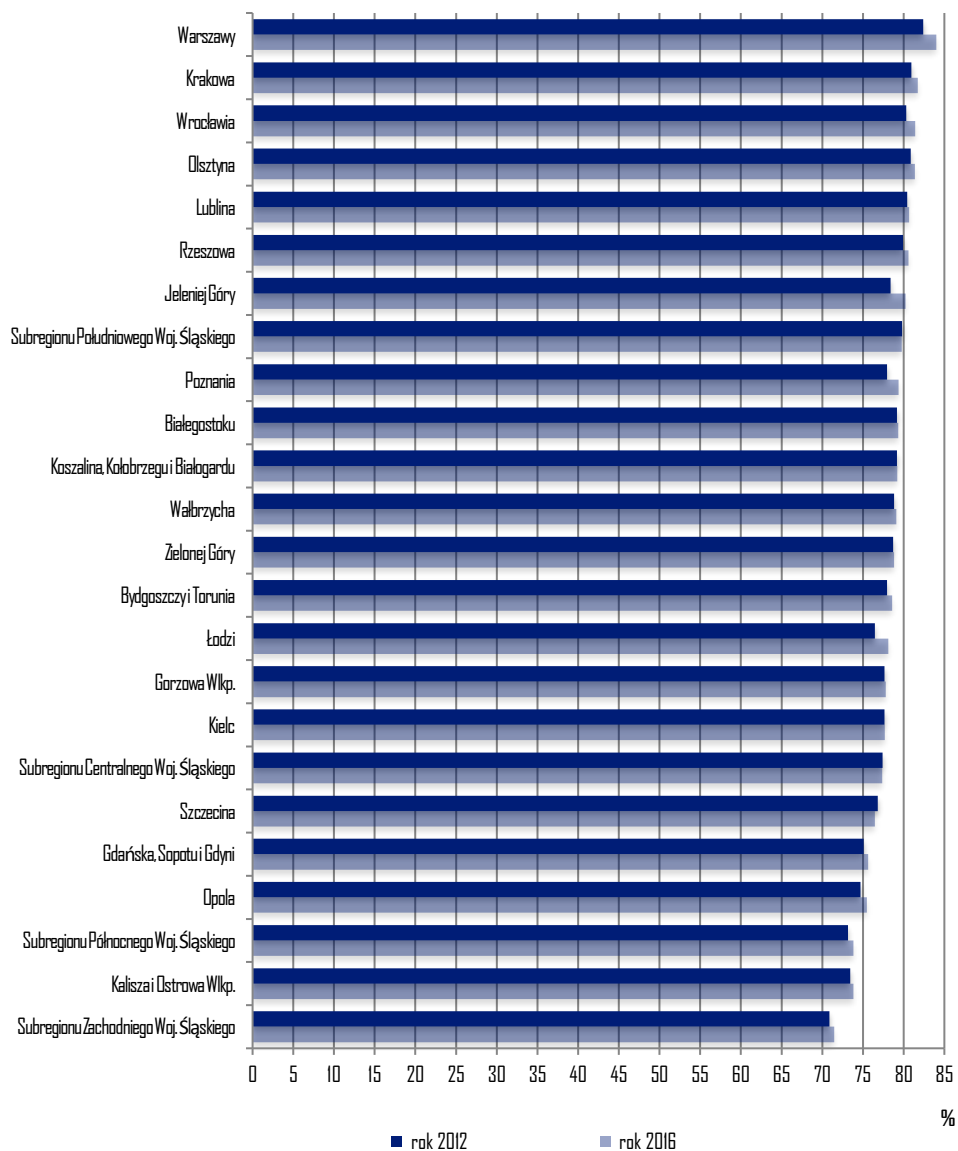
Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych obszarów ZIT – obserwowano duże zróżnicowanie udziału sekcji G–U w liczbie podmiotów w rejestrze REGON. Udział ten w 2016 r. wynosił od 42,6% w gminie wiejskiej Linia (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) do 96,6% w turystycznym mieście Karpacz (obszar ZIT Jeleniej Góry). W zdecydowanej większości gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT wskaźnik miał poziom niższy niż średni w Polsce, w tym najniższy – poniżej 50% – we wspomnianej gminie Linia oraz trzech innych gminach wiejskich położonych w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni: Łęczyce (46,1%), Sierakowice (48,5%) i Somonino (49,9). Wartości wyższe od średniej krajowej notowano w 2016 r. łącznie w 86 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT, z czego ponad jedną trzecią stanowiły gminy strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy. Do gmin o stosunkowo najwyższym udziale sektora usługowego w liczbie podmiotów w rejestrze REGON, poza wspomnianym Karpaczem, należały także inne gminy typowo turystyczne, tj. dwie gminy wiejskie zaliczane do obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu – Mielno (90,7%) i Ustronie Morskie (88,4%), położone na obszarze ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni gmina miejsko-wiejska Władysławowo (89,4%) oraz miasta Hel (87,7%) i Jastarnia (86,8%).

<sup>50</sup> Należy pamiętać, że wskaźnik udziału podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sekcji G–U w łącznej liczbie podmiotów w REGON nie uwzględnia rozmiarów, ani wyników prowadzonej przez te podmioty działalności; na wyższych poziomach terytorialnych (kraje, regiony) do oceny znaczenia sektora usługowego stosuje się bardziej adekwatne mierniki – np. udział sekcji G–U w wartości dodanej brutto, co nie jest jednak możliwe dla poszczególnych gmin czy obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, z uwagi na brak możliwości pozyskania danych do wyliczenia takich wskaźników (np. dotyczących wartości dodanej) na tak niskim poziomie terytorialnym.

Jedną z najwyższych w skali kraju wartością analizowanego wskaźnika cechowała się również wchodząca w skład strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy, bezpośrednio sąsiadująca ze stolicą, gmina wiejska Lesznowola (89,7%)<sup>51</sup>.

Wykres 22. Udział sekcji G–U (wg PKD 2007) w liczbie podmiotów w rejestrze REGON na obszarach ZIT  
 Chart 22. Share of the G-U sections of NACE Rev.2 in total number of entities in REGON register by ITI areas

Obszary ZIT:



Źródło: Opracowanie własne.

<sup>51</sup> W przypadku gminy Lesznowola wysoki poziom wskaźników liczby podmiotów w REGON na 1 tys. ludności oraz udziału sekcji G–U w liczbie podmiotów w REGON należy wiązać z faktem, że na terenie gminy (w Wólce Kossowskiej) zlokalizowane jest jedno z największych w Europie centrum handlu hurtowego, na którego terenie działalność prowadzi kilka tysięcy podmiotów gospodarczych.

## 2.4. Efekty rzeczowe budownictwa na obszarach realizacji ZIT

### 2.4. *Material effects of construction in areas of ITI implementation*

Analiza efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i usługowego na badanych obszarach w latach 2012–2016 stanowi trzon, będącego przedmiotem niniejszej części opracowania studium wyników pogłębionych badań ruchu budowlanego na miejskich obszarach funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi. Analizę tę przedstawiono w podziale na trzy części – dotyczące:

- efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (tj. oddanych do użytkowania mieszkań i nowych budynków mieszkalnych<sup>52</sup>);
- efektów rzeczowych budownictwa budynków niemieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków handlowo-usługowych oraz ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej;
- relacji między efektami budownictwa mieszkaniowego i usługowego na badanych obszarach.

Podstawę prezentowanej analizy stanowiły wskaźniki opracowane i naliczone w ramach trzeciego etapu pracy badawczej „Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT”.

#### 2.4.1. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego – ilości bezwzględne

##### 2.4.1. *Material effects of housing construction - absolute quantities*

W latach 2012–2016 na miejskich obszarach funkcjonalnych objętych ZIT oddano do użytkowania 179,1 tys. nowych budynków mieszkalnych, tj. 47,1% ogólnej liczby takich budynków przekazanych do eksploatacji w kraju. Spośród tych budynków 25,4% znajdowało się w ośrodkach rdzeniowych, a 74,6% – na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT (wykres 23)<sup>53</sup>. Obszarami o największych udziałach w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytku w latach 2012–2016 na badanych terenach były obszary ZIT Warszawy (14,3%), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (9,7%) i Poznania (9,1%). Najmniejsze udziały miały natomiast obszary ZIT Jeleniej Góry, Gorzowa Wielkopolskiego (po 0,8%) i Wałbrzycha (1,0%).

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT najwyższymi udziałami w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych w latach 2012–2016 w strefach rdzeniowych wyróżniły się: rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (21,4%), Warszawa (12,5%) oraz Kraków (8,0%), a udziałami najmniejszymi – Wałbrzych (0,4%), Jelenia Góra (0,6%) i Gorzów Wielkopolski (0,8%). Obszarami o największych udziałach w liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT ogółem były strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (15,0%), Poznania (10,6%) oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (9,9%), a o udziałach najmniejszych – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i Jeleniej Góry (po 0,8%) oraz Zielonej Góry (0,9%).

<sup>52</sup> Budynki mieszkalne – to obiekty budowlane, których co najmniej 50% całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywane do celów mieszkalnych, w odróżnieniu od budynków niemieszkalnych, w których większą część wykorzystuje się na potrzeby inne niż mieszkalne. Budynki lub mieszkania oddane do użytkowania – to takie, których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora w inspektoracie nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu (w drodze decyzji) lub takie, na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie od organu nadzoru budowlanego. Za budynki nowe uznaje się budynki przekazywane w całości lub pierwsze części budynków przekazywanych etapami.

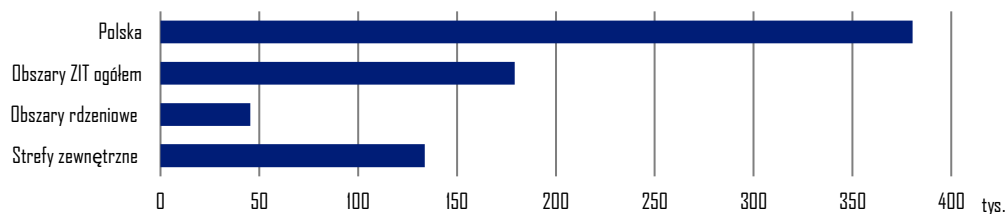
<sup>53</sup> Przewagę stref zewnętrznych nad terenami rdzeniowymi pod względem liczby oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych należy wiązać głównie ze wspomnianą koncentracją budownictwa wielorodzinnego w ośrodkach rdzeniowych.

Podstawowym miernikiem ilościowych efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w ujęciu bezwzględny jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania<sup>54</sup>. W latach 2012–2016 na terenach obecnie objętych ZIT oddano do użytkowania łącznie 485,6 tys. mieszkań, co stanowiło większość (64,4%) ogółu mieszkań przekazanych w tym okresie do eksploatacji w Polsce. Z ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu na obszarach ZIT, 62,1% mieszkań przekazano do eksploatacji w ośrodkach rdzeniowych tych obszarów, natomiast 37,9% – na terenie ich stref zewnętrznych (wykres 23).

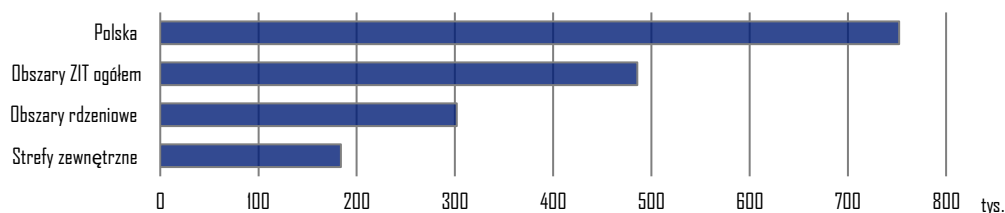
Wykres 23. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT na tle kraju

Chart 23. Material effects of housing construction in the ITI areas compared to the country

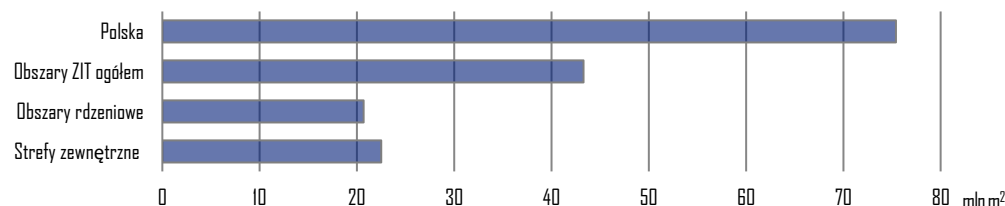
Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2012–2016



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016



Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016



Źródło: Opracowanie własne.

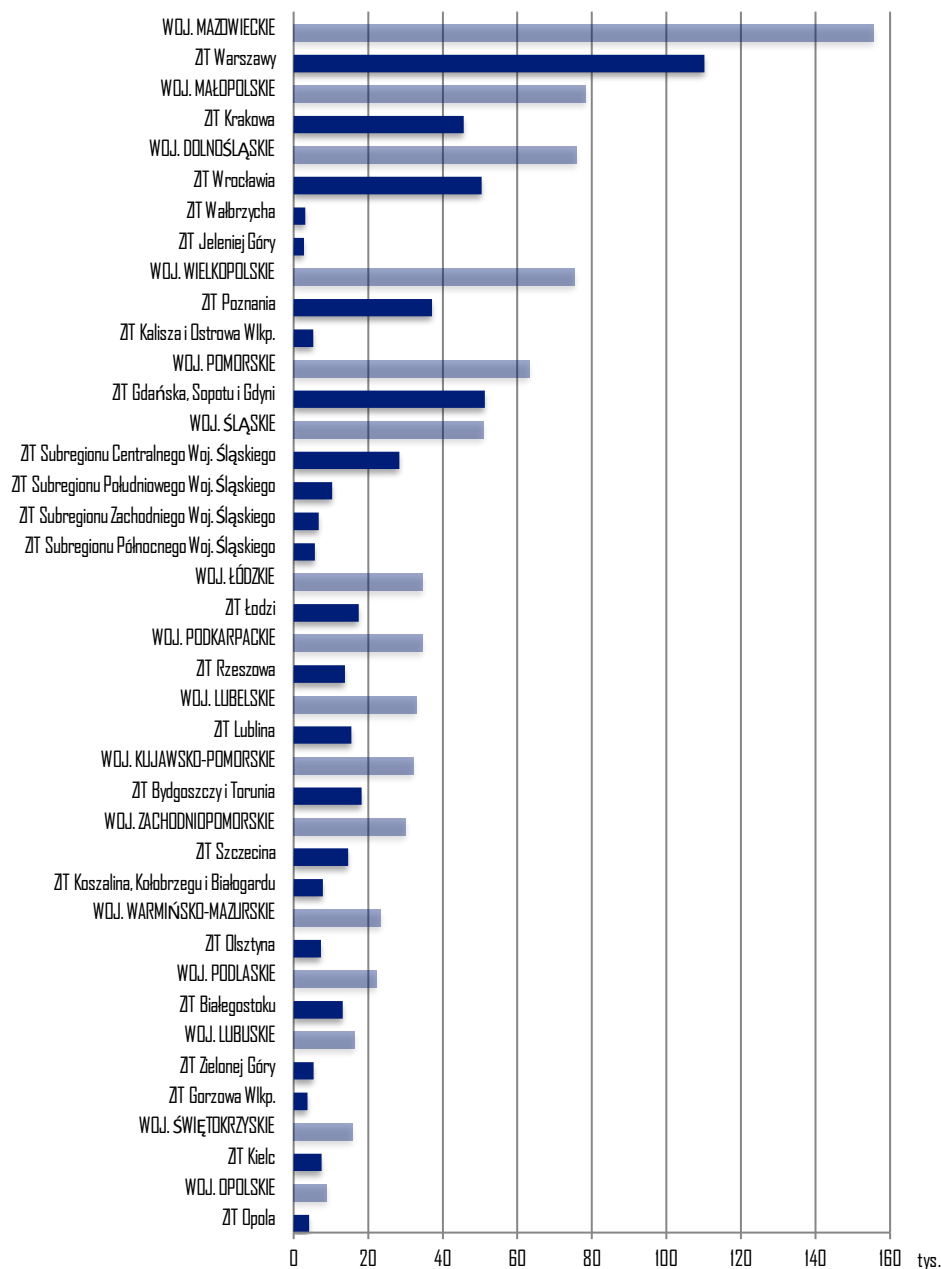
Największe udziały w łącznej liczbie mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na obszarach ZIT posiadały obszary ZIT Warszawy (22,7%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (10,6%) oraz Wrocławia (10,4%), zaś udziały najmniejsze – obszary ZIT Jeleniej Góry, Wałbrzycha (po 0,6%) i Gorzowa Wielkopolskiego (0,8%).

Z ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu na terenie ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT najwięcej mieszkań zrealizowano w Warszawie (24,9%), Krakowie (12,3%) i Wrocławiu (11,8%), natomiast najmniej – w Wałbrzychu (0,2%) i Jeleniej Górze (0,3%). Poza wspomnianymi ośrodkami (Warszawą, Krakowem i Wrocławiem), terenami rdzeniowymi obszarów ZIT, na których w badanym pięcioleciu oddano do użytkowania po więcej niż 10 tys. mieszkań były także rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (19,7 tys. oddanych mieszkań, w tym najwięcej

<sup>54</sup> Jest to miernik powszechnie stosowany; nieobciążony różnicami w zakresie liczby mieszkań w budynku (w odróżnieniu od liczby oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych); uwzględniający zarówno mieszkania w budynkach nowych (mieszkalnych i niemieszkalnych) jak i te, które powstały w wyniku rozbudowy, przebudowy lub adaptacji obiektów lub lokali istniejących. Mankamentem tego miernika jest nieuwzględnianie różnicowania powierzchni użytkowej nowo powstałych mieszkań.

w Katowicach – 5,0 tys.) oraz miasta Poznań (15,5 tys.), Łódź i Lublin (po 10,1 tys.). Z kolei ośrodkami rdzeniowymi, w których w badanym okresie zrealizowano po mniej niż 2 tys. mieszkań, poza wspomnianymi Wałbrzychem i Jelenią Górą, były także miasta Rybnik (1,7 tys. oddanych mieszkań) oraz Opole i Częstochowa (po 1,9 tys.).

Wykres 24. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT na tle województw  
 Chart 24. Number of dwellings completed in 2012–2016 by ITI areas, compared to voivodships



Źródło: Opracowanie własne.

Największymi udziałami w łącznej liczbie mieszkań wybudowanych w latach 2012–2016 w strefach zewnętrznych obszarów ZIT cechowały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (19,2%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (12,4%) oraz Poznania (11,8%), a udziałami najniższymi – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (0,6%), Zielonej Góry (0,8%) i Jeleniej Góry (1,1%).

Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych – największą liczbą mieszkań przekazanych do eksploatacji w badanym pięcioleciu wyróżniała się, zaliczana do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy, gmina miejsko-wiejska Piaseczno, gdzie zrealizowano łącznie 4,2 tys. mieszkań. Kolejnymi pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2012–2016 były gminy wiejskie Długołęka (obszar ZIT Wrocławia) i Komorniki (obszar ZIT Poznania), gdzie oddano po 2,9 tys. mieszkań, a następnymi – miasta Marki i Żąbki (obszar ZIT Warszawy) oraz gmina wiejska Pruszcz Gdański (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), w których liczba oddanych mieszkań wynosiła po 2,7 tys. Jednostkami, na których terenie przekazano w badanym okresie do eksploatacji więcej niż 2 tys. mieszkań były także gminy miejsko-wiejskie Żukowo (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) oraz Wieliczka (obszar ZIT Krakowa), gminy miejsko-wiejskie Swarzędz i Kórnik oraz gmina wiejska Dopiewo (obszar ZIT Poznania), jak również gminy miejsko-wiejskie Grodzisk Mazowiecki (obszar ZIT Warszawy) i Siechnice (obszar ZIT Wrocławia).

Miernikiem dopełniającym obraz bezwzględnych rozmiarów efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, opisywanych przez liczbę oddanych do użytku budynków mieszkalnych i mieszkań, jest powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania<sup>55</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na obszarach obecnie objętych ZIT wyniosła 43,3 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło ponad połowę (57,5%) łącznej powierzchni takich mieszkań w kraju. Warto zauważyć, że – inaczej niż w przypadku liczby oddanych mieszkań, a podobnie jak w przypadku liczby nowych budynków mieszkalnych – większa część nowo powstałej na obszarach ZIT powierzchni użytkowej mieszkań przypadała na ich strefy zewnętrzne. Z ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do eksploatacji na obszarach ZIT w badanym pięcioleciu – 47,9% przypadało na ośrodki rdzeniowe, a 52,1% na strefy zewnętrzne tych obszarów (wykres 23).

Struktura udziału poszczególnych badanych obszarów w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do eksploatacji na terenach objętych ZIT w latach 2012–2016 była zbliżona do struktury obserwowanej dla liczby oddanych mieszkań. Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań – największe udziały w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zrealizowanych na obszarach ZIT w analizowanym okresie miały obszary ZIT Warszawy (20,9%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (9,9%) oraz Wrocławia (8,8%), a udziały najmniejsze – obszary ZIT Jeleniej Góry (0,6%), Gorzowa Wielkopolskiego (0,7%) i Wałbrzycha (0,8%).

Wśród ośrodków rdzeniowych najwyższymi udziałami w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych w częściach rdzeniowych obszarów ZIT wyróżniały się Warszawa (23,7%), Kraków (10,8%) oraz Wrocław (10,3%), zaś udziałami najniższymi – Wałbrzych (0,2%), Jelenia Góra (0,3%) i Opole (0,7%). Z kolei wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT największą koncentracją powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 cechowały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (z udziałem 18,4% łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych w strefach zewnętrznych), Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznania (z udziałami po 10,9%), a najmniejszą – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (z udziałem odpowiednio 0,5%), Zielonej Góry (0,8%) oraz Jeleniej Góry (0,9%).

Wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT największą powierzchnią użytkową oddanych w badanym okresie mieszkań wyróżniały się – należąca do obszaru ZIT Warszawy gmina miejsko-wiejska Piaseczno (401,4 tys. m<sup>2</sup>), położona na obszarze ZIT Wrocławia gmina wiejska Długołęka (331,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz zaliczana do obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni gmina miejsko-wiejska Żukowo (322,9 tys. m<sup>2</sup>). Powierzchnią oddanych mieszkań powyżej 250 tys. m<sup>2</sup> charakteryzowały się także gminy wiejskie Komorniki i Dopiewo

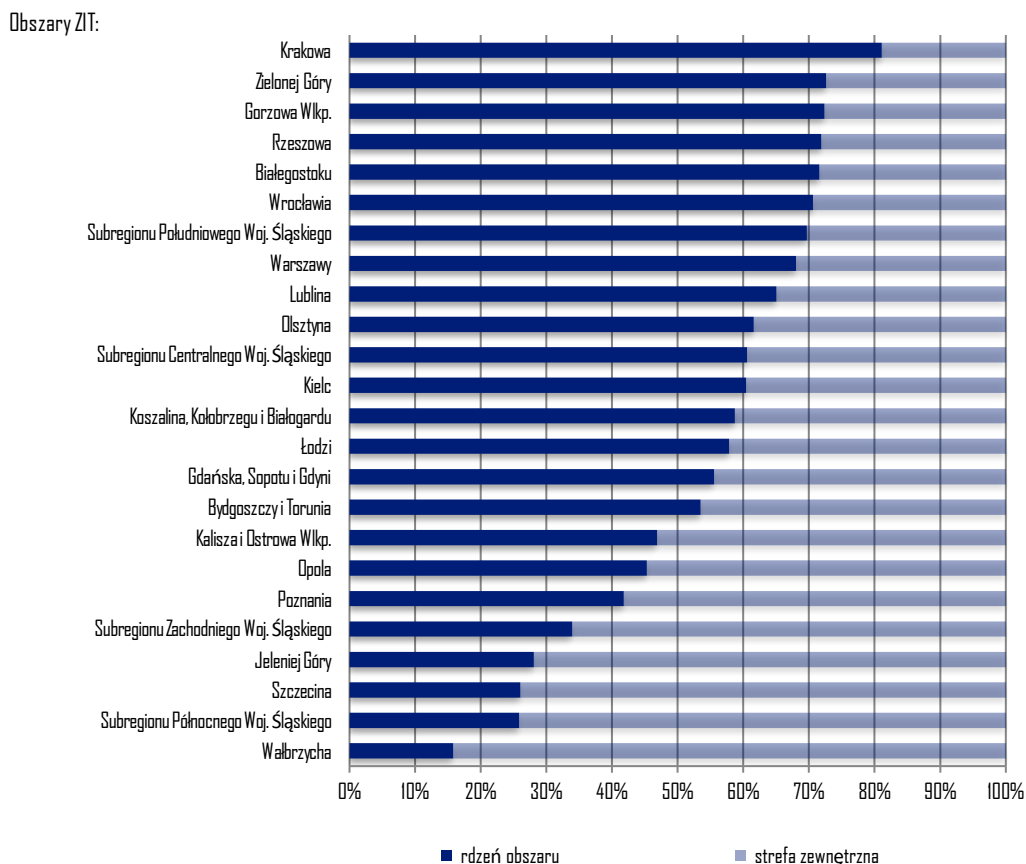
<sup>55</sup> Analizując wartości tego wskaźnika należy brać pod uwagę zróżnicowanie powierzchni użytkowej powstających mieszkań, a w szczególności fakt, że mieszkania o większej powierzchni użytkowej powstają zazwyczaj w budownictwie jednorodzinne, natomiast mieszkania o mniejszej powierzchni – w budownictwie wielorodzinne (wielomieszkaniowym), koncentrującym się głównie w silnie zurbanizowanych ośrodkach miejskich.



oraz gmina miejsko-wiejska Swarzędz (obszar ZIT Poznania), jak również gminy miejsko-wiejskie Grodzisk Mazowiecki (obszar ZIT Warszawy) i Wieliczka (obszar ZIT Krakowa).

Wykres 25. Udziały części rdzeniowych i stref zewnętrznych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 25. Shares of core parts and external zones in total number of dwellings completed in 2012-2016 by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na miejskich obszarach funkcjonalnych należy rozpatrywać w kontekście regionalnym. O ile istotne jest to, jaki udział mają poszczególne badane terytoria w łącznej liczbie budynków mieszkalnych, czy liczbie i powierzchni użytkowej mieszkań przekazywanych do eksploatacji w kraju, to jeszcze ważniejszą kwestią jest odniesienie np. liczby mieszkań powstających na danym obszarze ZIT do efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w regionie (województwie), do którego obszar ten należy. Takie porównanie pozwala na określenie stopnia koncentracji budownictwa mieszkaniowego realizowanego w danym regionie na badanych obszarach. Na wykresie 24 przedstawiono liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT na tle województw ich lokalizacji.

Jedną z podstawowych miar koncentracji budownictwa mieszkaniowego realizowanego w województwie na obszarach ZIT jest wskaźnik udziału danego obszaru funkcjonalnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania na terenie województwa, do którego obszar ten należy. Najwyższym wśród badanych 24 terytoriów poziomem tego wskaźnika dla okresu 2012–2016 charakteryzował się obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, na który przypadało aż 81,0% mieszkań oddanych do użytku w badanym

pięcioleciu w województwie pomorskim. Wysoki poziom charakteryzowanego wskaźnika cechował także obszary ZIT Warszawy (70,8% mieszkań oddanych w woj. mazowieckim) i Wrocławia (66,4% mieszkań oddanych w woj. dolnośląskim). Więcej niż połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na terenie województwa lokalizacji przypadała także na obszary ZIT: Białegostoku, Krakowa, Bydgoszczy i Torunia, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego oraz Łodzi.

Najniższe wartości wskaźnika notowano natomiast w przypadku obszarów ZIT Jeleniej Góry i Wałbrzycha (odpowiednio 3,7% i 4,1% mieszkań oddanych w woj. dolnośląskim) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (7,0% mieszkań oddanych w woj. wielkopolskim). Na wykresie 25 przedstawiono udziały części rdzeniowych i stref zewnętrznych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016.

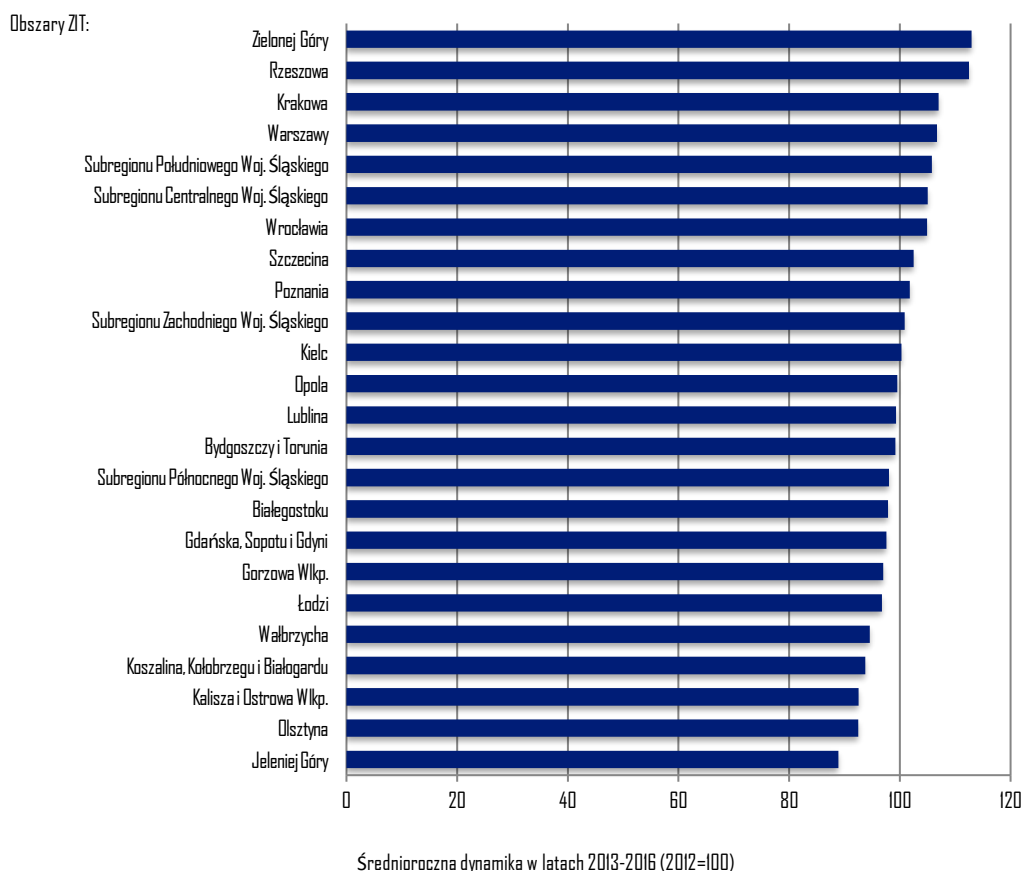
Obok badania efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w ujęciu statycznym, istotnym elementem pogłębionej analizy ruchu budowlanego na obszarach ZIT jest studium dynamiki tych efektów. W tym ujęciu przedmiotem analizy jest kierunek i tempo zmian ilościowych efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na poszczególnych badanych terytoriach, a podstawowym wykorzystywanym w analizie miernikiem – średnioroczne tempo zmian (lub średnioroczna dynamika) liczby mieszkań oddawanych do użytkowania.

W skali Polski średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 (2012 = 100) wynosiła 101,7 – co oznacza, że w analizowanym okresie liczba mieszkań oddawanych od użytkowania w kraju zwiększała się średnio o 1,7% rocznie. W analogiczny sposób wyliczona średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 na obszarach ZIT wyniosła 102,8 – tj. pomiędzy rokiem 2012 a 2016 liczba mieszkań oddawanych od użytkowania na obszarach ZIT zwiększała się średnio o 2,8% rocznie<sup>56</sup>. Dynamikę większą niż 100,0 notowano w przypadku 11 badanych obszarów ZIT, w tym najwyższą dla obszarów ZIT Zielonej Góry (113,0), Rzeszowa (112,5) i Krakowa (107,0). Najślabszą dynamikę obserwowano natomiast w przypadku obszarów ZIT Jeleniej Góry (88,9), Olsztyna (92,5) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (92,6). Na wykresie 26 zaprezentowano charakteryzowaną dynamikę w przekroju poszczególnych obszarów ZIT.

Dla stref rdzeniowych obszarów ZIT średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 wyniosła 105,0 (tj. liczba mieszkań oddawanych od użytkowania w strefach rdzeniowych rostała w badanym okresie średnio o 5,0% rocznie), natomiast dla stref zewnętrznych obszarów ZIT kształtowała się ona na poziomie 99,3 (co oznacza, że liczba mieszkań oddawanych od użytkowania w strefach zewnętrznych zmniejszała się średnio o 0,7% rocznie). Należy przy tym zauważyć znaczne zróżnicowanie sytuacji w przekroju poszczególnych badanych terytoriów, czego przejawem jest m.in. fakt, iż w przypadku niektórych obszarów ZIT dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania była w analizowanym okresie wyższa w strefie zewnętrznej niż w rdzeniu.

<sup>56</sup> Analizując średnioroczną dynamikę liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do 2012 r. należy mieć na uwadze, że jest ona w pewnym stopniu uzależniona od tego, jaka była na danym obszarze liczba mieszkań oddanych w roku bazowym – 2012. Na obniżenie charakteryzowanej dynamiki może mieć wpływ to, że na badanym obszarze liczba mieszkań oddanych do użytku w 2012 r. była wyjątkowo wysoka; analogicznie – na podwyższenie dynamiki może wpływać wyjątkowo niska liczba mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2012.

Wykres 26. Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT  
 Chart 26. Index of number of dwellings completed by ITI areas

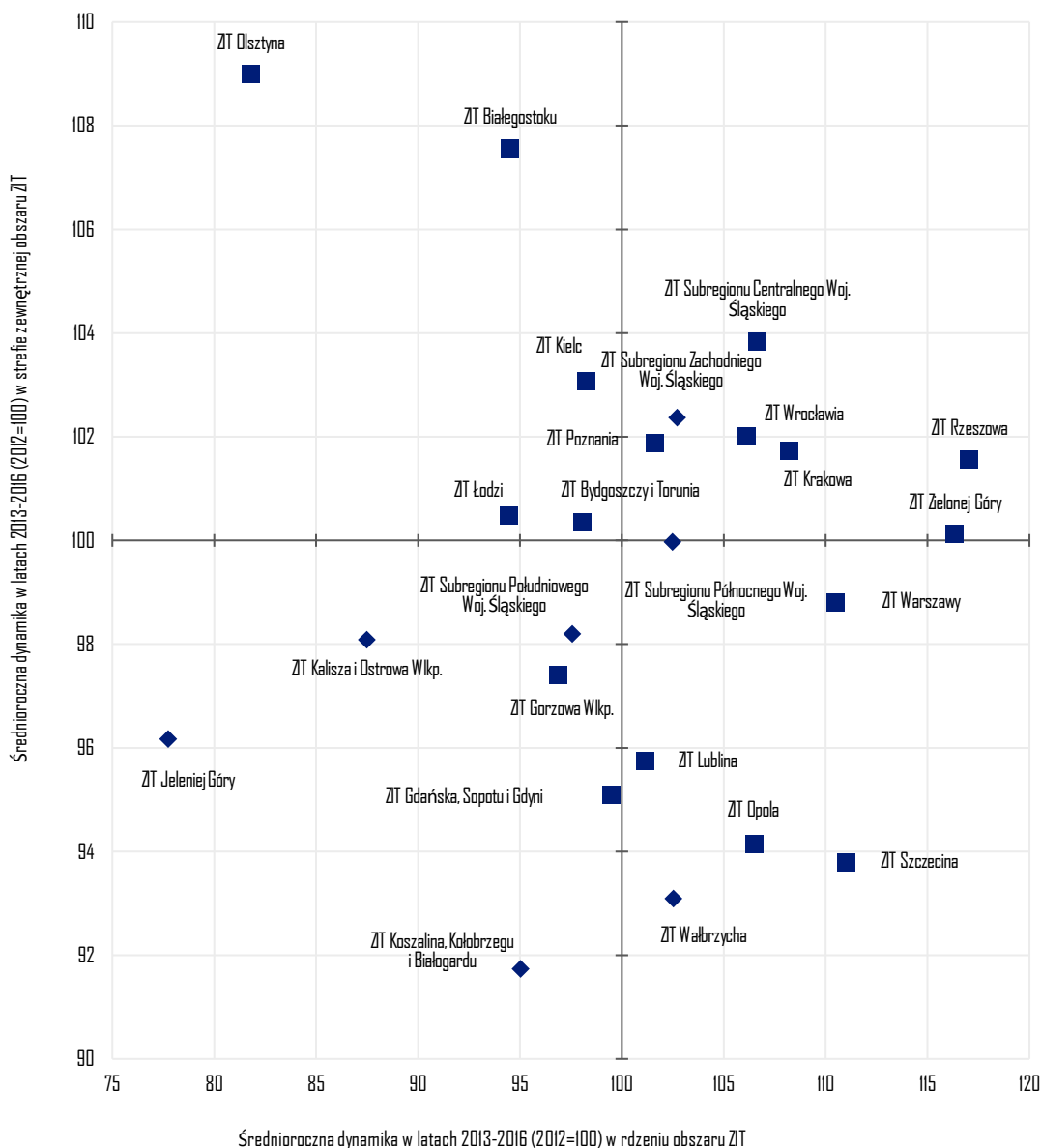


Źródło: Opracowanie własne.

Jak zilustrowano to na kolejnym wykresie (wykres 27) badane obszary funkcjonalne można podzielić na cztery grupy – w zależności od tego jak kształtowała się średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 w ich częściach rdzeniowych i strefach zewnętrznych.

Pierwszą grupę tworzą te obszary, które w objętym analizą okresie charakteryzowały się dodatnim średniorocznym tempem zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania zarówno w części rdzeniowej, jak i w strefie zewnętrznej, tj. obszary ZIT: Rzeszowa, Zielonej Góry, Krakowa, Wrocławia, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego oraz Poznania. Spośród terytoriów zaliczonych do tej grupy jedynie na obszarze ZIT Poznania średnioroczna dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do 2012 r. była nieznacznie wyższa w strefie zewnętrznej niż w rdzeniu obszaru (101,9 wobec 101,6); w przypadku pozostałych obszarów sytuacja była odwrotna (tzn. średnioroczne tempo wzrostu liczby mieszkań oddawanych do użytkowania było wyższe w rdzeniu niż w strefie zewnętrznej). Największą różnicą dynamiki „na korzyść” rdzenia obszaru funkcjonalnego charakteryzowały się obszary ZIT Zielonej Góry, Rzeszowa oraz Krakowa (gdzie średnioroczne tempo wzrostu liczby oddawanych do użytkowania mieszkań było wyższe w ośrodku rdzeniowym niż w strefie zewnętrznej obszaru odpowiednio o 16,2 p. proc., o 15,5 p. proc. oraz o 6,5 p. proc.).

Wykres 27. Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT<sup>a</sup>  
 Chart 27. Indices of number of dwellings completed in core parts and external zones of ITI areas



<sup>a</sup> Dla prezentowanej na wykresie dynamiki liczby mieszkań oddanych do użytkowania w rdzeniu i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry zasięg obszaru rdzeniowego i strefy zewnętrznej przyjęto wg stanu z lat 2015–2016 r. (tj. gmina wiejska Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, została potraktowana tak, jakby była częścią rdzenia obszaru ZIT we wszystkich latach okresu 2012–2016).

Źródło: Opracowanie własne.

Na obszarach zaliczonych do drugiej grupy obserwowano sytuację całkowicie odmienną niż w grupie pierwszej – średnioroczne tempo zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania było ujemne i w części rdzeniowej, i w strefie zewnętrznej. Grupę tę tworzą obszary ZIT: Jeleniej Góry, Kalisza i Ostrowa

Wielkopolskiego, Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu, Gorzowa Wielkopolskiego, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Subregionu Południowego Województwa Śląskiego. Na większości z nich szybszy spadek liczby oddawanych mieszkań obserwowano w części rdzeniowej, co najwyraźniej widoczne było na obszarach ZIT Jeleniej Góry (spadek w rdzeniu rocznie średnio o 22,3%, a w strefie zewnętrznej o 3,8%) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (spadek odpowiednio o 12,5% w rdzeniu i o 1,9% w strefie zewnętrznej). Jedynie dla obszarów ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu średnioroczna dynamika liczby oddawanych mieszkań była wyższa w rdzeniu niż w strefie zewnętrznej (odpowiednio 99,5 wobec 95,1 oraz 95,0 wobec 91,7).

Trzecią grupę tworzą obszary funkcjonalne, na których w objętym analizą okresie notowano dodatnie średnioroczne tempo zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w części rdzeniowej, przy ujemnym w strefie zewnętrznej – tj. obszary ZIT: Warszawy, Szczecina, Opola, Lublina i Wałbrzycha. Do grupy tej można zaliczyć także obszar ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego<sup>57</sup>. Największą różnicą dynamiki „na korzyść” rdzenia obszaru funkcjonalnego charakteryzowały się tu obszary ZIT: Szczecina (gdzie liczba oddanych mieszkań w rdzeniu obszaru rosła średnio o 11,0% rocznie, a w strefie zewnętrznej malała o 6,2% rocznie), Opola (średnio rocznie wzrost o 6,5% w rdzeniu, przy spadku o 5,9% w strefie zewnętrznej) oraz Warszawy (odpowiednio wzrost o 10,5% w rdzeniu, przy spadku o 1,2% w strefie zewnętrznej).

Do ostatniej, czwartej, grupy zaliczono obszary, na których charakteryzowane tempo zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania było ujemne w częściach rdzeniowych, natomiast dodatnie w strefach zewnętrznych<sup>58</sup>. Grupę tę tworzą obszary ZIT: Olsztyna, Białegostoku, Łodzi, Kielc oraz Bydgoszczy i Torunia. Spośród nich największą różnicą analizowanej dynamiki liczby mieszkań oddawanych do użytkowania „na korzyść” strefy zewnętrznej wyróżniały się obszary ZIT: Olsztyna (średnio rocznie spadek o 18,2% w rdzeniu, przy wzroście o 9,0% w strefie zewnętrznej), Białegostoku (średnio rocznie spadek o 5,5% w rdzeniu, przy wzroście o 7,6% w strefie zewnętrznej) oraz Łodzi (odpowiednio spadek o 5,5%, przy wzroście o 0,5%).

## 2.4.2. Natężenie budownictwa mieszkaniowego

### 2.4.2. Intensity of housing construction

Podstawowym wskaźnikiem pozwalającym na monitorowanie poziomu natężenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia oraz dokonywanie porównań efektów rzeczowych tego budownictwa pomiędzy jednostkami terytorialnymi o różnym potencjale demograficznym jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, czyli tzw. wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego<sup>59</sup>.

<sup>57</sup> W przypadku obszaru ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego średnioroczne tempo zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 w części rdzeniowej było dodatnie, a w strefie zewnętrznej – ujemne, ale tylko nieznacznie (liczba oddawanych mieszkań w strefie zewnętrznej obszaru malała rocznie średnio o 0,03%, tj. średnioroczna dynamika podawana z dokładnością jednego miejsca po przecinku wynosiła 100,0).

<sup>58</sup> Utrzymywanie się w dłuższym okresie spadku liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w rdzeniu obszaru funkcjonalnego przy wzroście tej liczby w strefie zewnętrznej może być przejawem zjawiska tzw. suburbanizacji zewnętrznej (perurbanizacji, eksurbanizacji). Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że na obszarach ZIT, na których w latach 2013–2016 notowano ujemne średnioroczne tempo zmian liczby mieszkań oddanych do użytkowania w częściach rdzeniowych przy dodatnim w strefach zewnętrznych zjawisko to rzeczywiście występuje, przede wszystkim ze względu na dość krótki okres obserwacji.

<sup>59</sup> Wskaźnik ten odnosi liczbę mieszkań oddanych do użytkowania na określonym obszarze w danym roku do liczby ludności tego obszaru w dniu 30 czerwca tego roku. Niewątpliwą zaletą tego miernika jest jego prostota i uniwersalny charakter, natomiast mankamentem – to, że opiera się on o liczbę ludności wynikającą z oficjalnych ewidencji, która może różnić się od liczby osób faktycznie rezydujących na terenie poszczególnych gmin czy obszarów funkcjonalnych.

Jednym z przyjmowanych w krajowej literaturze podejść do interpretacji poziomu tego wskaźnika jest założenie, że dla określonego obszaru (np. województwa, powiatu, gminy):

- o dużym nasileniu budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia można mówić w sytuacji, gdy na 1 tys. ludności przypada rocznie więcej niż 5 mieszkań oddanych do użytkowania;
- średnie nasilenie budownictwa mieszkaniowego występuje w sytuacji, gdy na 1 tys. ludności przypada rocznie od 3 do 5 mieszkań przekazanych do eksploatacji;
- jeśli na 1 tys. ludności przypada rocznie mniej niż 3 mieszkania oddane do użytkowania nasilenie budownictwa mieszkaniowego można uznać za małe<sup>60</sup>.

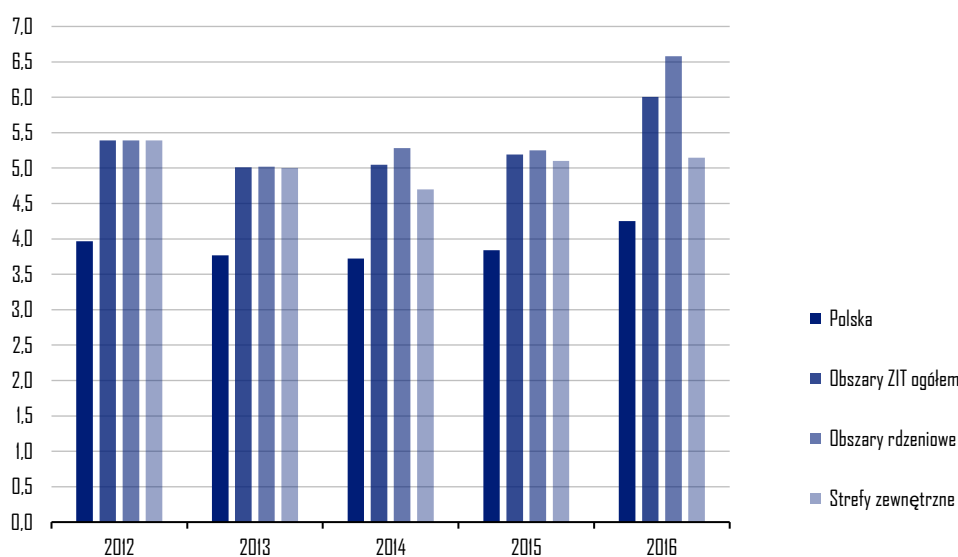
W latach 2012–2016 w Polsce na 1 tys. ludności przypadało rocznie średnio 3,9 mieszkania oddanego do użytkowania. Badane obszary funkcjonalne cechowały się w tym okresie się wyraźnie większym niż średnie w kraju natężeniem budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby mieszkańców – na 1 tys. ludności obszarów ZIT przypadało rocznie średnio 5,3 mieszkania oddanego do użytkowania, przy czym nieco wyższy poziom wskaźnika notowano dla ośrodków rdzeniowych tych obszarów (5,5) niż ich stref zewnętrznych (5,1).

Jak zilustrowano to na wykresie 28, w badanym pięcioleciu największe nasilenie budownictwa mieszkaniowego (i w kraju, i na obszarach ZIT) notowano w 2016 r., gdy liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w kraju wyniosła 4,3, a na obszarach ZIT – 6,0. Rok 2016 wyróżniał się jednocześnie znaczącym wzrostem wartości opisywanego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego (na obszarach ZIT o 0,8; w kraju o 0,4).

Najniższe nasilenie budownictwa mieszkaniowego obserwowano natomiast w latach 2013 i 2014, gdy charakteryzowany wskaźnik na obszarach ZIT miał wartość po 5,0, a w kraju nie przekraczał poziomu 3,8. Rok 2013 był przy tym jedynym z badanych lat, w którym notowano spadek wartości analizowanego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego na obszarach ZIT – o 0,4 (przy spadku w kraju o 0,2).

Wykres 28. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności – obszary ZIT na tle kraju

Chart 28. Number of dwellings completed per 1000 population – the ITI areas compared to the country



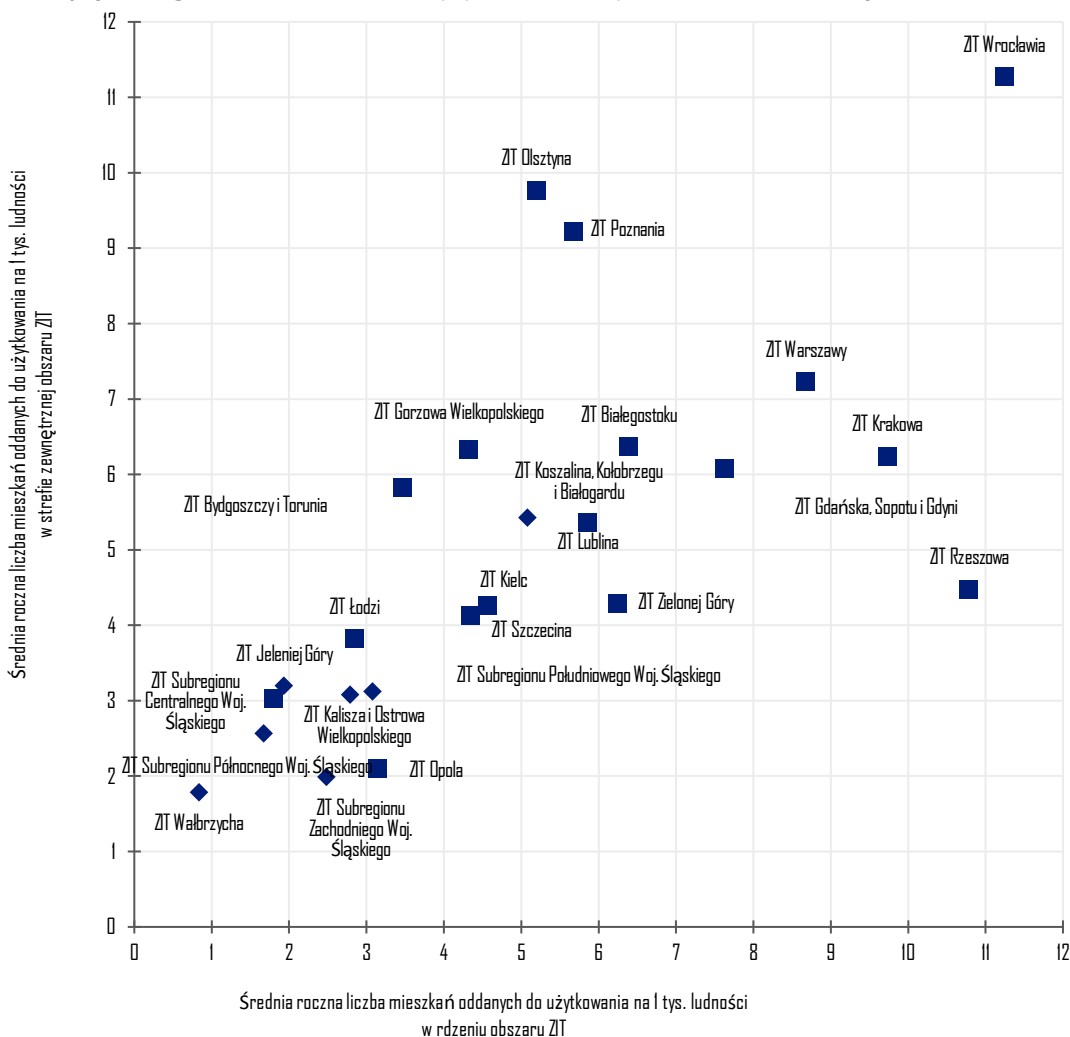
Źródło: Opracowanie własne.

<sup>60</sup> Zob. Raport z badania „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2007 r.”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.

Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności wykazywał w badanym okresie duże zróżnicowanie w przekroju obszarów ZIT. Największą średnią roczną liczbę mieszkań przekazywanych do eksploatacji na 1 tys. ludności notowano dla obszaru ZIT Wrocławia (11,2), natomiast najmniejszą – dla obszaru ZIT Wałbrzycha (1,5). Do terytoriów charakteryzujących się szczególnie wysokim poziomem opisywanego wskaźnika należały, poza wspomnianym obszarem ZIT Wrocławia, także obszary ZIT Krakowa oraz Warszawy (średnio rocznie odpowiednio 8,8 oraz 8,1 mieszkania oddawanego do użytkowania na 1 tys. ludności). Z kolei szczególnie niską średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie na 1 tys. ludności, obok obszaru ZIT Wałbrzycha, cechowały się obszary ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (2,0), Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (2,1) i Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (2,2).

Wykres 29. Nasilenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT w latach 2012–2016<sup>a</sup>

Chart 29. Intensity of housing construction in relation to population in core parts and external zones of ITI areas in 2012-2016



<sup>a</sup> Dla prezentowanej na wykresie średniej rocznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w rdzeniu i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry zasięg obszaru rdzeniowego i strefy zewnętrznej przyjęto wg stanu z lat 2015–2016 r. (tj. gminę wiejską Zielona Góra, z początkiem 2015 r. włączoną do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią rdzenia obszaru ZIT w całym okresie 2012–2016).

Źródło: Opracowanie własne.

Opierając się na przedstawionej wcześniej klasyfikacji, zależnie od średniego poziomu charakteryzowanego wskaźnika w latach 2012–2016, badane terytoria można podzielić na obszary:

- o dużym nasileniu budownictwa mieszkaniowego (średni poziom wskaźnika powyżej 5,0) – obszary ZIT: Wrocławia, Krakowa, Warszawy, Rzeszowa, Poznania, Gdańska, Sopotu i Gdyni, Białegostoku, Olsztyna, Zielonej Góry, Lublina oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu;
- o średnim nasileniu budownictwa mieszkaniowego (średni poziom wskaźnika od 3,0 do 5,0) – obszary ZIT: Gorzowa Wielkopolskiego, Kielc, Bydgoszczy i Torunia, Szczecina, Łodzi, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego;
- o małym nasileniu budownictwa mieszkaniowego (średni poziom wskaźnika poniżej 3,0) – obszary ZIT: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Jeleniej Góry, Opola, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Wałbrzycha.

Interesującym aspektem analizy jest zróżnicowanie natężenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności wewnątrz poszczególnych obszarów ZIT. Zróżnicowanie średniego poziomu analizowanego wskaźnika w przekroju stref rdzeniowych i zewnętrznych badanych obszarów przedstawiono na wykresie 29, a zróżnicowanie w przekroju gmin – na mapie 11.

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT najwyższą średnią roczną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w okresie 2012–2016 charakteryzowały się Wrocław (11,2), Rzeszów (10,8) i Kraków (9,7), a najniższą – Wałbrzych (0,8), Częstochowa (1,7) i rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (1,8). Biorąc natomiast pod uwagę strefy zewnętrzne – najwyższym poziomem analizowanego wskaźnika wyróżniały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Wrocławia (11,3), Olsztyna (9,8) i Poznania (9,2), a poziomem najniższym – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Wałbrzycha (1,8), Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (2,0) i Opola (2,1).

Przy tym – jak ilustruje to wykres (wykres 29) – analizowane nasilenie budownictwa mieszkaniowego w częściach rdzeniowych i strefach zewnętrznych poszczególnych obszarów ZIT wykazywało dość silną dodatnią korelację (współczynnik korelacji<sup>61</sup> na poziomie ok. 0,7) i w przypadku większości badanych terytoriów nie obserwowano w latach 2012–2016 znacznej różnicy między średnią roczną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w rdzeniu i strefie zewnętrznej. Wyraźnie wyższą przeciętną wartością analizowanego wskaźnika w rdzeniu niż w strefie zewnętrznej wyróżniały się jedynie obszary ZIT Rzeszowa (10,8 w rdzeniu wobec 4,5 w strefie zewnętrznej) oraz Krakowa (odpowiednio 9,7 wobec 6,2). Wyraźnie większe średnie nasilenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności w strefie zewnętrznej obserwowano natomiast w przypadku obszarów ZIT Olsztyna (9,8 w strefie zewnętrznej wobec 5,2 w rdzeniu), Poznania (odpowiednio 9,2 wobec 5,7) oraz Bydgoszczy i Torunia (5,8 wobec 3,5)<sup>62</sup>.

Wśród gmin obszarów ZIT (mapa 11) należy przede wszystkim zwrócić uwagę na te gminy stref zewnętrznych, w których notowano w okresie 2012–2016 szczególnie dużą przeciętną roczną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności. Rekordowo wysoki poziom tego wskaźnika wystąpił w należącej do obszaru ZIT Olsztyna gminie wiejskiej Stawiguda (33,3), a poziom bardzo wysoki – także w: zaliczanej do obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu turystycznej gminie wiejskiej Mielno (26,6), wchodzących w skład obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni gminach wiejskich Kosakowo (24,8) i Pruszcz Gdański (21,0), zaliczanej do obszaru ZIT Poznania gminie wiejskiej Komorniki (24,3) oraz w dwóch gminach leżących w obszarze ZIT Wrocławia – miejsko-wiejskiej Siechnice (24,6) i wiejskiej Długołęka (21,8). Średnio więcej niż 15 mieszkań na 1 tys. ludności oddawano rocznie do użytkowania także w gminie

<sup>61</sup> Współczynnik korelacji liniowej Pearsona (analogicznie w dalszej części analizy, jeśli nie zaznaczono, że chodzi o inną miarę).

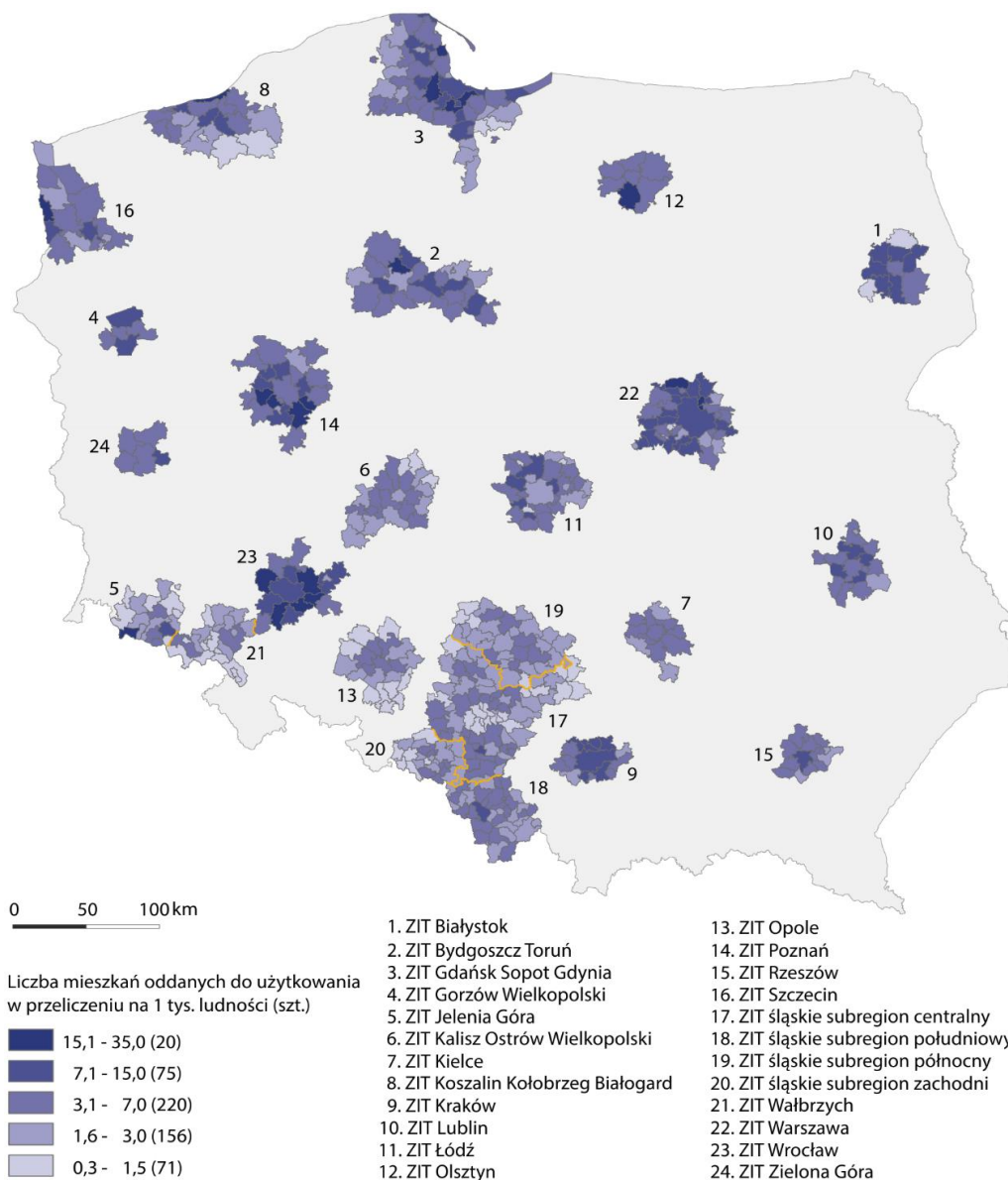
<sup>62</sup> Utrzymywanie się w dłuższym okresie większego nasilenia budownictwa mieszkaniowego w strefie zewnętrznej obszaru funkcjonalnego niż w jego rdzeniu może (podobnie jak wspomniana znaczna różnica dynamiki liczby mieszkań oddawanych do użytkowania „na korzyść” strefy zewnętrznej) być przejawem zjawiska suburbanizacji zewnętrznej (peryurbanizacji, eksurbanizacji). Fakt, że na danym obszarze ZIT obserwowano w pięcioletnim okresie 2012–2016 większe średnie nasilenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności w strefie zewnętrznej nie stanowi jednak wystarczającej podstawy do jednoznacznego stwierdzenia, że na tym obszarze zjawisko takie rzeczywiście występuje.



wiejskiej Osielsko (obszar ZIT Bydgoszczy i Torunia), gminie miejsko-wiejskiej Żukowo (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), mieście Szklarska Poręba (obszar ZIT Jeleniej Góry), gminach wiejskich Dopiewo i Kleszczewo oraz miejsko-wiejskiej Kórnik (obszar ZIT Poznania), gminie wiejskiej Dobra (obszar ZIT Szczecina), miastach Marki i Ząbki oraz gminie wiejskiej Wieliszew (obszar ZIT Warszawy), gminach wiejskich Czernica, Kobierzyce i Miękinia (obszar ZIT Wrocławia).

Mapa 11. Średnia roczna liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w gminach obszarów ZIT w latach 2012–2016<sup>a</sup>

Map 11. Average annual number of dwellings completed per 1000 population in 2012-2016 by gminas of ITI areas



<sup>a</sup> Przy wyliczaniu prezentowanej na mapie średniej rocznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności nieistniejącą już gminę wiejską Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu średniej rocznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w mieście Zielona Góra uwzględniono także mieszkania oddane do użytkowania i ludność zamieszkałą w latach 2012–2014 na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra).

Źródło: Opracowanie własne.

W przypadku kolejnych 23 gmin notowano średnio rocznie od 10 do 15 mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności; były to: gmina miejsko-wiejska Wasilków (obszar ZIT Bialegostoku), gminy wiejskie Oborowo i Białe Błota (obszar ZIT Bydgoszczy i Torunia), miasto Reda oraz gminy wiejskie Kolbudy, Sztutowo i Wejherowo (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), gminy wiejskie Biesiekierz i Świeszyno (obszar ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu), gmina wiejska Głusk (obszar ZIT Lublina), gminy miejsko-wiejskie Mosina i Swarzędz oraz wiejskie Rokietnica i Tarnowo Podgórne (obszar ZIT Poznania), miasto Kobyłka oraz gminy – wiejska Lesznówola i miejsko-wiejskie Ożarów Mazowiecki, Łomianki, Piaseczno i Grodzisk Mazowiecki (obszar ZIT Warszawy), gminy wiejska Żórawina oraz miejsko-wiejska Kąty Wrocławskie (obszar ZIT Wrocławia).

Celem zobrazowania zróżnicowania nasilenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia, warto wskazać też gminy stref zewnętrznych obszarów ZIT, w których nasilenie to było w badanym okresie najmniejsze. Rekordowo niski poziom analizowanego wskaźnika notowano w zaliczanym do obszaru ZIT Wałbrzycha mieście Kamienna Góra (0,3). Mniej niż jedno mieszkanie oddane do eksploatacji przypadało średnio rocznie na 1 tys. ludności także w gminie wiejskiej Lichnowy (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), miastach Kowary i Wojcieszów oraz gminie miejsko-wiejskiej Wleń (obszar ZIT Jeleniej Góry), gminach miejsko-wiejskich Tychowo i Bobolice (obszar ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu), gminach wiejskich Murów, Walce, Izbicko i Strzeleczyki oraz gminie miejsko-wiejskiej Zdzeszowice (obszar ZIT Opola), miastach Racibórz i Pszów oraz gminie miejsko-wiejskiej Krzanowice (obszar ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego), miastach Boguszów-Gorce i Nowa Ruda oraz gminie miejsko-wiejskiej Głuszycy (obszar ZIT Wałbrzycha).

Godne uwagi jest również znaczne zróżnicowanie nasilenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego. Spośród 23 miast tworzących rdzeń tego obszaru – w sześciu (Czeladzi, Bytomiu, Piekarach Śląskich, Siemianowicach Śląskich, Sosnowcu i Radzionkowie) w okresie 2012–2016 oddawano do użytkowania mniej niż jedno mieszkanie średnio rocznie na 1 tys. ludności, w tym najmniej w Czeladzi (0,4). Jednocześnie w czterech miastach rdzenia tego obszaru (Mikołowie, Tarnowskich Górach, Katowicach i Łaziskach Górnych) oddawano w badanym okresie więcej niż trzy mieszkania średnio rocznie na 1 tys. ludności, w tym najwięcej w Mikołowie (4,5). Dość duże różnice średniego poziomu analizowanego wskaźnika występowały także pomiędzy miastami rdzeniowymi obszarów ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (Gdańsk – 9,7; Gdynia – 4,4; Sopot – 3,0) oraz Bydgoszczy i Torunia (Bydgoszcz – 2,8; Toruń – 4,6).

Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego mogą być odnoszone nie tylko do liczby ludności lub innych zmiennych z obszaru demografii<sup>63</sup>, ale także do miar dotyczących powierzchni geodezyjnej terenów, na których budownictwo to jest lub może być realizowane. Takie odniesienie umożliwia badanie przestrzennego natężenia budownictwa mieszkaniowego.

Spośród wielu możliwych do zastosowania mierników przestrzennego natężenia budownictwa mieszkaniowego<sup>64</sup>, na potrzeby niniejszej analizy za podstawowy wskaźnik przyjęto stosunek powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych na badanym obszarze do eksploatacji w danym roku do powierzchni ogółem tego obszaru w końcu danego roku (wyrażony w m<sup>2</sup> na 1 km<sup>2</sup>).

Średnia roczna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych do eksploatacji kształtowała się w przedziale od 37,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Jeleniej Góry do 619,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Warszawy. Do terenów o stosunkowo najwyższych średnich wartościach charakteryzowanego wskaźnika należały także obszary ZIT Krakowa (543,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocławia (328,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rzeszowa (228,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Poznania (226,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Terenami, na których średnia wartość wskaźnika była niższa niż 50 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> były natomiast (obok wspomnianego obszaru ZIT Jeleniej Góry) obszary ZIT Wałbrzycha, Opola, Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego.

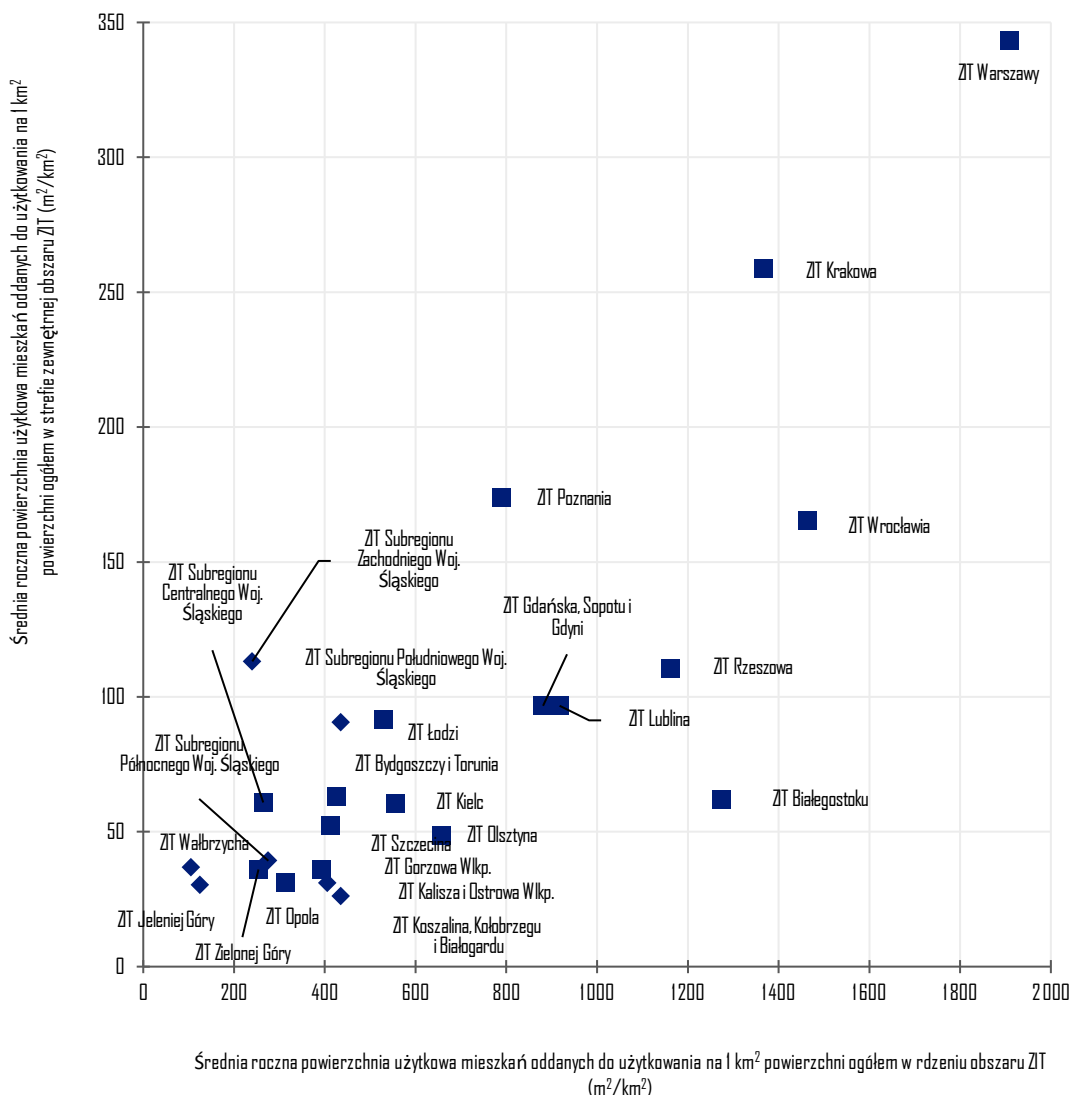
<sup>63</sup> Np. mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. zawartych małżeństw (tzw. wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych).

<sup>64</sup> Wskaźniki opisujące przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego mogą opierać się o różne mierniki efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (np. liczba wybudowanych budynków mieszkalnych, liczba lub powierzchnia użytkowa oddanych do eksploatacji mieszkań) i różne miary powierzchni (np. powierzchnia ogółem, powierzchnia łądowa, powierzchnia gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe itd.).

Średnie natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni geodezyjnej na terenie miejskiego obszaru funkcjonalnego stanowi, naturalnie, wypadkową natężenia obserwowanego w części rdzeniowej i strefie zewnętrznej tego obszaru. Na wykresie 30 zaprezentowano zróżnicowanie średniej rocznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2012–2016 przypadającej na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem części rdzeniowych i stref zewnętrznych obszarów objętych ZIT.

Wykres 30. Natężenie przestrzenne budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni geodezyjnej w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT w latach 2012–2016<sup>a</sup>

Chart 30. Spatial intensity of housing construction in relation to geodetic area in core parts and external zones of ITI areas in 2012-2016



<sup>a</sup> Dla prezentowanej na wykresie średniej rocznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> w rdzeniu i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry zasięg obszaru rdzeniowego i strefy zewnętrznej przyjęto wg stanu z lat 2015–2016 r. (tj. gminę wiejską Zielona Góra, z początkiem 2015 r. włączoną do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią rdzenia obszaru ZIT w całym okresie 2012–2016).

Źródło: Opracowanie własne.

Jak ukazuje to wykres 30, wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT największą średnią roczną powierzchnią użytkową mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> wyróżniła się Warszawa (1909,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a powierzchnią powyżej 1 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – także Wrocław (1463,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Kraków (1368,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Białystok (1273,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Rzeszów (1162,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Stosunkowo najmniejsze średnie wartości tego wskaźnika notowano natomiast w przypadku Wałbrzycha (105,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Jeleniej Góry (124,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Rybnika (240,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT najwyższą średnią roczną powierzchnią użytkową wybudowanych mieszkań na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem wyróżniły się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (343,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Krakowa (258,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Poznania (173,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a powierzchnią najniższą – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (26,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Jeleniej Góry (30,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Opola (31,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Przy tym opisywane przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego w częściach rdzeniowych i strefach zewnętrznych obszarów ZIT wykazywało silną dodatnią korelację (współczynnik korelacji wynoszący ok. 0,8). Oznacza to, że badane obszary o dużym natężeniu budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni ogółem w rdzeniu charakteryzowały się jednocześnie stosunkowo dużym natężeniem budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni ogółem w strefie zewnętrznej, a obszary o małym natężeniu w rdzeniu – stosunkowo małym natężeniem w strefie zewnętrznej.

Na mapie 12 ukazano zróżnicowanie przestrzennego natężenia budownictwa mieszkaniowego na obszarach objętych ZIT w przekroju gmin.

Wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT największą średnią roczną powierzchnią użytkową mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 przypadającą na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem charakteryzowały się cztery gminy strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy – miasta Ząbki (3098,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Marki (1828,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Legionowo (1448,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Kobylka (1386,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Opisywana powierzchnia była większa niż 1 tys. m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> także w miastach Luboń (obszar ZIT Poznania) i Pruszcz Gdański (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni).

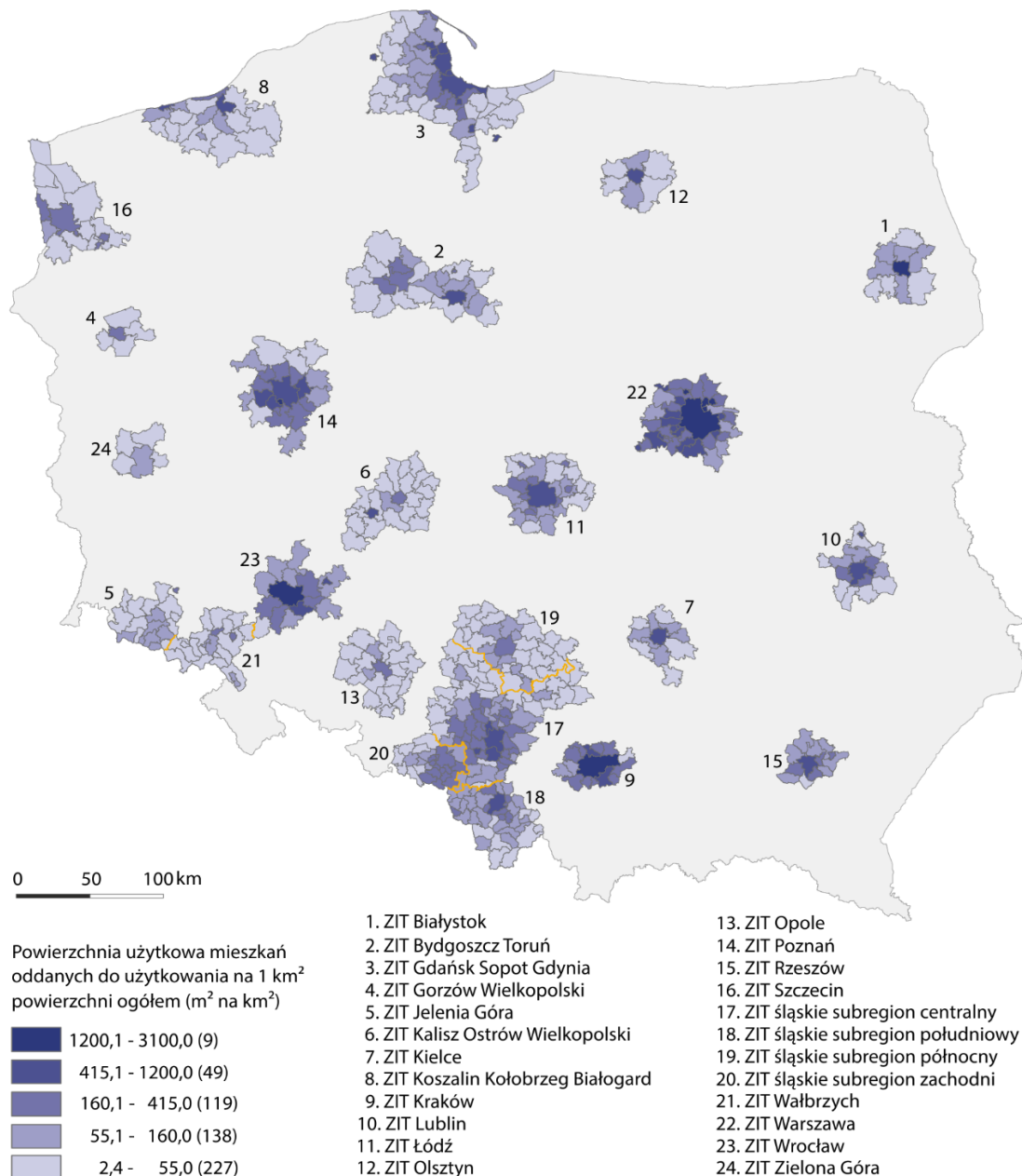
Jednocześnie w 21 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT średnia wartość analizowanego wskaźnika była niższa niż 10 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> rocznie – były to: gmina wiejska Lichnowy i gmina miejsko-wiejska Nowy Staw (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), gminy miejsko-wiejskie Wleń, Świerzawa, Mirsk i Lubomierz (obszar ZIT Jeleniej Góry), gmina wiejska Mycielin (obszar ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego), gminy miejsko-wiejskie Tychowo, Bobolice i Polanów oraz gmina wiejska Białogard (obszar ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu), gminy wiejskie Murów, Popielów i Izbicko (obszar ZIT Opola), gminy miejsko-wiejskie Nowe Warpno i Stepnica<sup>65</sup> (obszar ZIT Szczecina), gminy wiejskie Irządze i Żarnowiec oraz gmina miejsko-wiejska Szczekociny (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego), gminy wiejskie Dąbrowa Zielona i Lelów (obszar ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego). Spośród wymienionych gmin najniższą średnią roczną powierzchnią użytkową mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> charakteryzowały się gminy miejsko-wiejskie strefy zewnętrznej obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu: Tychowo (2,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Nowe Warpno (3,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Bobolice (3,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Natężenie przestrzenne budownictwa mieszkaniowego, podobnie jak jego nasilenie w stosunku do zaludnienia, wykazywało w badanym okresie znaczne zróżnicowanie w przekroju miast rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego. Wśród miast tworzących rdzeń tego obszaru średnia roczna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 przypadająca na 1 km<sup>2</sup> wynosiła od 124,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Dąbrowie Górniczej i 131,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Piekarach Śląskich do 463,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Łaziskach Górnych oraz 442,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Katowicach. Znaczna różnica średniego poziomu analizowanego wskaźnika występowała także pomiędzy Gdańskiem (1057,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a pozostałymi miastami rdzeniowymi obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (Sopot – 440,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Gdynia – 593,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

<sup>65</sup> Gmina Stepnica jest gminą miejsko-wiejską od początku 2014 r.; do końca 2013 r. była gminą wiejską.

Mapa 12. Średnia roczna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 przypadająca na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem w gminach obszarów ZIT<sup>a</sup>

Map 12. Average annual useful floor area of dwellings completed in 2012-2016 per 1 km<sup>2</sup> of total geodetic area by gminas of ITI areas



<sup>a</sup> Przy wyliczaniu prezentowanej na mapie średniej rocznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> nieistniejącą już gminę wiejską Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> w mieście Zielona Góra uwzględniono także mieszkania oddane do użytkowania w latach 2012–2014 na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra i jej powierzchni).

Źródło: Opracowanie własne.

### 2.4.3. Cechy mieszkań oddanych do użytkowania

#### 2.4.3. Characteristics of dwellings completed

Istotnym aspektem badania efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT jest studium zróżnicowania podstawowych cech jakościowych przekazywanych do użytkowania budynków mieszkalnych i mieszkań. W tym ujęciu przedmiotem analizy jest m.in. powierzchnia użytkowa budowanych mieszkań, ich struktura według rodzajów budynków<sup>66</sup> i form budownictwa<sup>67</sup>, a także ich wyposażenie w instalacje zapewniające dostęp do infrastruktury techniczno-sanitarnej<sup>68</sup>.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT wynosiła 89,3 m<sup>2</sup> (wobec 100,3 m<sup>2</sup> średnio w kraju). Wyraźnie mniejszą przeciętną powierzchnią charakteryzowały się przy tym mieszkania przekazane do eksploatacji w częściach rdzeniowych obszarów ZIT (69,0 m<sup>2</sup>) niż w ich strefach zewnętrznych (122,7 m<sup>2</sup>).

W pięcioletnim okresie charakteryzowana przeciętna powierzchnia mieszkania na obszarach ZIT, podobnie jak w kraju, po wzroście w 2013 r. w stosunku do roku poprzedniego, w latach 2014–2016 rokrocznie malała (wykres 31). Przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania na obszarach ZIT w 2016 r. (83,3 m<sup>2</sup>) miało o 9,2 m<sup>2</sup> mniej powierzchni użytkowej niż mieszkanie zrealizowane na tym samym terenie w 2012 r., przy czym w przypadku przeciętnego mieszkania oddanego do użytku w 2016 r. w rdzeniu obszaru ZIT (65,1 m<sup>2</sup>) było to o 7,4 m<sup>2</sup> mniej niż w 2012 r., a dla przeciętnego mieszkania oddanego w 2016 r. w strefie zewnętrznej obszaru ZIT (117,9 m<sup>2</sup>) – odpowiednio o 5,4 m<sup>2</sup> mniej.

Na poszczególnych obszarach ZIT przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w latach 2012–2016 kształtowała się w przedziale od 75,9 m<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Krakowa do 138,3 m<sup>2</sup> dla obszaru ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego. W przypadku 16 obszarów ZIT powierzchnia ta była mniejsza niż średnia powierzchnia mieszkania oddanego w tym okresie do użytkowania w Polsce, w tym w przypadku 11 – mniejsza niż średnia na obszarach ZIT (obszary ZIT: Krakowa, Wrocławia, Gorzowa Wielkopolskiego, Warszawy, Gdańska, Sopotu i Gdyni, Olsztyna, Rzeszowa, Szczecina, Białegostoku, Lublina, Zielonej Góry).

Większą niż średnia w kraju przeciętną powierzchnią użytkową oddanych w badanym okresie mieszkań charakteryzowało się tylko osiem obszarów ZIT (Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Opola, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Wałbrzycha oraz Łodzi).

W przypadku 18 obszarów ZIT charakteryzowana przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w 2016 r. była mniejsza niż w 2012 r., w tym największe jej spadki notowano dla obszarów ZIT Zielonej Góry (o 27,7 m<sup>2</sup>), Warszawy (o 17,3 m<sup>2</sup>) i Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (o 13,9 m<sup>2</sup>). Na pozostałych sześciu badanych obszarach przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2016 r. zwiększyła się w stosunku do notowanej w 2012 r., w tym

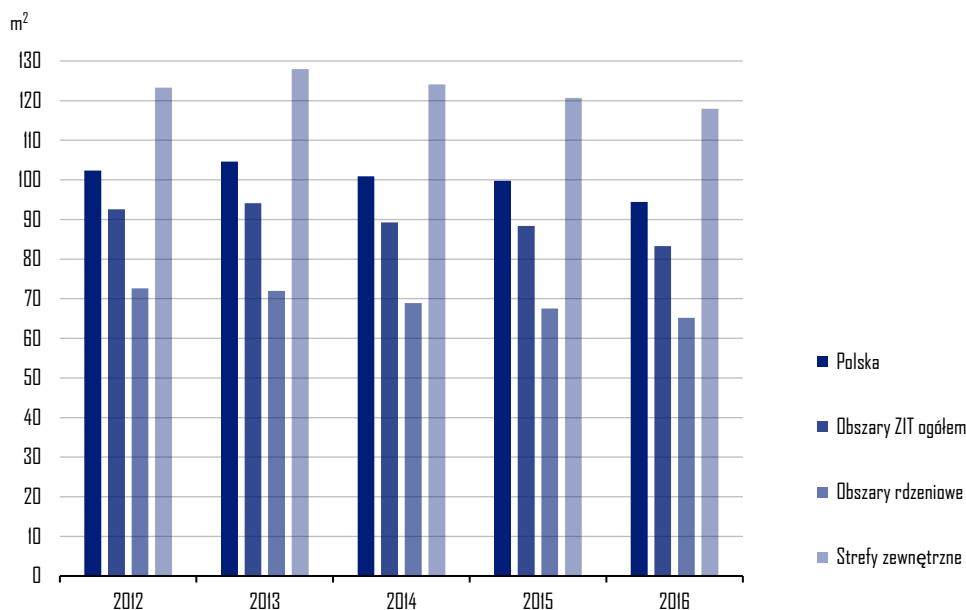
<sup>66</sup> W szczególności – podział na mieszkania zlokalizowane w nowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Budynek jednorodzinny (zgodnie z Prawem budowlanym) to budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

<sup>67</sup> Podstawowymi formami budownictwa wyszczególnianymi w polskiej statystyce publicznej są: budownictwo indywidualne, budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, budownictwo spółdzielcze, budownictwo komunalne, budownictwo społeczne czynszowe, budownictwo zakładowe. Do końca 2017 r. do budownictwa indywidualnego zaliczano m.in. budownictwo inwestorów indywidualnych realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem w celu osiągnięcia zysku; według nowego zakresu form budownictwa, stosowanego od początku 2018 r., budownictwo takie wyłączone jest z budownictwa indywidualnego i zaliczane do budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem. W niniejszej analizie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego badano w podziale na cztery formy (grupy form): 1. budownictwo indywidualne realizowane na użytek własny inwestora; 2. budownictwo na sprzedaż lub wynajem (w tym budownictwo indywidualne realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem) i spółdzielcze; 3. budownictwo komunalne i społeczne czynszowe; 4. budownictwo zakładowe.

<sup>68</sup> W niniejszej analizie przedmiotem badania było w szczególności wyposażenie oddawanych do użytkowania mieszkań w kanalizację z odprowadzeniem do sieci oraz gaz z sieci.

najbardziej – na obszarach ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (o 11,9 m<sup>2</sup>), Wałbrzycha (o 9,7 m<sup>2</sup>) oraz Białegostoku (o 8,4 m<sup>2</sup>).

Wykres 31. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania – obszary ZIT na tle kraju  
 Chart 31. Average useful floor area of dwellings completed - the ITI areas compared to the country



Źródło: Opracowanie własne.

W częściach rdzeniowych obszarów ZIT przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do eksploatacji w latach 2012–2016 przyjmowała wartości od 60,2 m<sup>2</sup> we Wrocławiu do 114,1 m<sup>2</sup> w Częstochowie. W aż 20 strefach rdzeniowych charakteryzowana powierzchnia była mniejsza niż średnia w kraju, w tym w 12 spośród nich (Wrocław, Kraków, Gorzów Wielkopolski, rdzeń obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia, Olsztyn, rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, Warszawa, Poznań, Lublin, Kielce, Rzeszów, Białystok) mniejsza niż średnia w rdzeniach obszarów ZIT.

Większą niż średnia w kraju przeciętną powierzchnią użytkową zrealizowanych w badanym okresie mieszkań charakteryzowały się jedynie części rdzeniowe czterech obszarów ZIT, funkcjonujących na terenie województwa śląskiego – Częstochowa, rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Rybnik i Bielsko-Biała. Warto przy tym zwrócić uwagę na duże zróżnicowanie charakteryzowanej przeciętnej powierzchni wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, gdzie wynosiła ona od 72,6 m<sup>2</sup> w Katowicach i 82,9 m<sup>2</sup> w Świętochłowicach do 167,2 m<sup>2</sup> w Wojkowicach oraz 178,2 m<sup>2</sup> w Czeladzi.

Wszystkie strefy zewnętrzne badanych obszarów funkcjonalnych charakteryzowały się większą niż średnia w Polsce przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania oddanego do użytkowania w latach 2012–2016, przy czym w przypadku 14 z nich – powierzchnia ta była większa niż średnia w strefach zewnętrznych obszarów ZIT. Stosunkowo największą przeciętną powierzchnią użytkową miały mieszkania przekazane do eksploatacji na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT Opola (154,3 m<sup>2</sup>), Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (150,8 m<sup>2</sup>) i Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (142,6 m<sup>2</sup>). Względnie najmniejszą średnią powierzchnią użytkową cechowały się natomiast mieszkania oddane do użytku w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Jeleniej Góry (105,1 m<sup>2</sup>), Gdańska, Sopotu i Gdyni (108,2 m<sup>2</sup>) oraz Szczecina (112,6 m<sup>2</sup>), a przeciętną powierzchnią mniejszą niż średnia w strefach

zewnątrznych – także te, które powstały w strefach zewnętrznych obszarów ZIT: Poznań, Wrocław, Olsztyn, Wałbrzycha, Warszawy, Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry. Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych – najmniejszą przeciętną powierzchnię użytkową miały mieszkania przekazane do eksploatacji w zaliczanym do obszaru ZIT Gdańska Sopotu i Gdyni miście Hel (59,0 m<sup>2</sup>), położonym na obszarze ZIT Jeleniej Góry miście Szklarska Poręba (62,0 m<sup>2</sup>) i wchodzącym w skład obszaru ZIT Warszawy miście Nowy Dwór Mazowiecki (62,1 m<sup>2</sup>).

Powierzchnię największą notowano zaś dla trzech gmin obszaru ZIT Warszawy – miasta Podkowa Leśna (277,3 m<sup>2</sup>), gminy miejsko-wiejskiej Konstancin-Jeziorna (244,1 m<sup>2</sup>) i gminy wiejskiej Izabelin (220,1 m<sup>2</sup>). Więcej niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miało także przeciętne mieszkanie przekazane do eksploatacji na terenie gmin wiejskich Puszczykowo (obszar ZIT Poznań) oraz Michałowice (kolejna gmina obszaru ZIT Warszawy).

To, jaką przeciętną powierzchnią użytkową oddanych do eksploatacji mieszkań cechuje się dany obszar, jest w znacznej mierze warunkowane strukturą efektów rzeczowych realizowanego na tym obszarze budownictwa mieszkaniowego według rodzajów budynków i form budownictwa. Mniejsza przeciętna powierzchnia użytkowa powstających mieszkań oznacza zazwyczaj większy udział budownictwa wielorodzinnego i budownictwa innego niż indywidualne na użytek własny inwestora, natomiast powierzchnia większa – wiąże się zwykle z większym udziałem budownictwa jednorodzinne i budownictwa indywidualnego realizowanego na własny użytek.

Na poziomie obszarów ZIT (bez wyodrębniania części rdzeniowych i stref zewnętrznych) w latach 2012–2016 współczynnik korelacji między przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania przekazanego do eksploatacji, a odsetkiem mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych wynosił 0,96 – co oznacza bardzo silną dodatnią korelację; podobnie silną dodatnią korelację obserwowano w badanym okresie między przeciętną powierzchnią użytkową oddanego mieszkania a odsetkiem mieszkań zrealizowanych w budownictwie indywidualnym na użytek własny inwestora (współczynnik korelacji 0,95). Jednocześnie korelacja pomiędzy odsetkiem mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych a odsetkiem mieszkań zrealizowanych w budownictwie indywidualnym na użytek własny inwestora była w analizowanym okresie na obszarach ZIT prawie pełna (współczynnik korelacji 0,98).

O ile w kraju w latach 2012–2016 nieco ponad połowa (51,1%) mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych zlokalizowana była w budynkach jednorodzinnych, a niewiele mniej niż połowa (48,9%) w budynkach wielorodzinnych, to na obszarach ZIT przeważały mieszkania oddane w budynkach wielorodzinnych (62,1%). Z łącznej liczby 296,0 tys. mieszkań powstałych w analizowanym okresie na obszarach ZIT w nowych budynkach wielorodzinnych – 85,3% powstało w ośrodkach rdzeniowych, a tylko 14,7% w strefach zewnętrznych (wykres 32).

Z ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2012–2016 w rdzeniach obszarów ZIT – 85,2% przypadają na budynki wielorodzinne, a 14,8% na budynki jednorodzinne. Odwrotną sytuację obserwowano w strefach zewnętrznych obszarów ZIT, gdzie 75,9% mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2012–2016 stanowiły mieszkania zlokalizowane w budynkach jednorodzinnych, a 24,1% – w budynkach wielorodzinnych.

W strukturze mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 w nowych budynkach mieszkalnych jedno- lub wielorodzinnych w przekroju obszarów ZIT zauważalna jest silna koncentracja budownictwa wielorodzinnego na obszarach funkcjonalnych największych ośrodków metropolitalnych. Ponad 70% wszystkich mieszkań oddanych w badanym okresie w nowych budynkach wielorodzinnych na obszarach ZIT było zlokalizowane na terenie pięciu obszarów ZIT – Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznań, w tym blisko 28% na obszarze ZIT Warszawy.

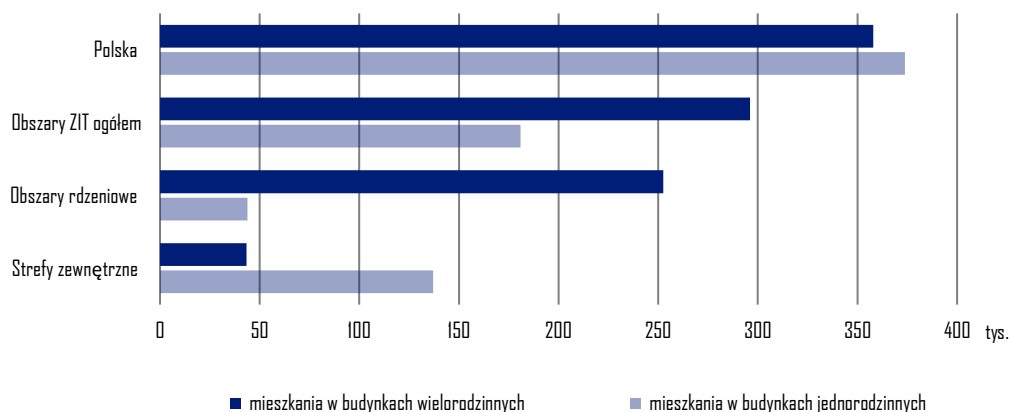
Dla porównania, na obszarach ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego zlokalizowane było zaledwie po 0,3%, a na obszarach ZIT Wałbrzycha i Subregionu Południowego Województwa Śląskiego – po 0,4% ogółu mieszkań oddanych do



eksploatacji w latach 2012–2016 w nowych budynkach wielorodzinnych na obszarach ZIT (w sumie osiem obszarów ZIT charakteryzowało się udziałem poniżej 1%).

**Wykres 32. Mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych na obszarach ZIT na tle kraju w latach 2012–2016**

*Chart 32. Dwellings completed in new single- and multi-family residential buildings in the ITI areas compared to the country, in 2012-2016*



Źródło: Opracowanie własne.

Konsekwencją opisanej sytuacji jest znaczne zróżnicowanie udziału mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w liczbie mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych powstałych w badanym okresie na poszczególnych obszarach ZIT – od ok. 13% dla obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego i Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, do ok. 76% dla obszaru ZIT Warszawy. Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku 16 obszarów ZIT ponad połowa mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 w nowych budynkach mieszkalnych była zlokalizowana w budynkach wielorodzinnych, a tylko na ośmiu obszarach ZIT obserwowano przewagę budownictwa jednorodzinnego (wykres 33).

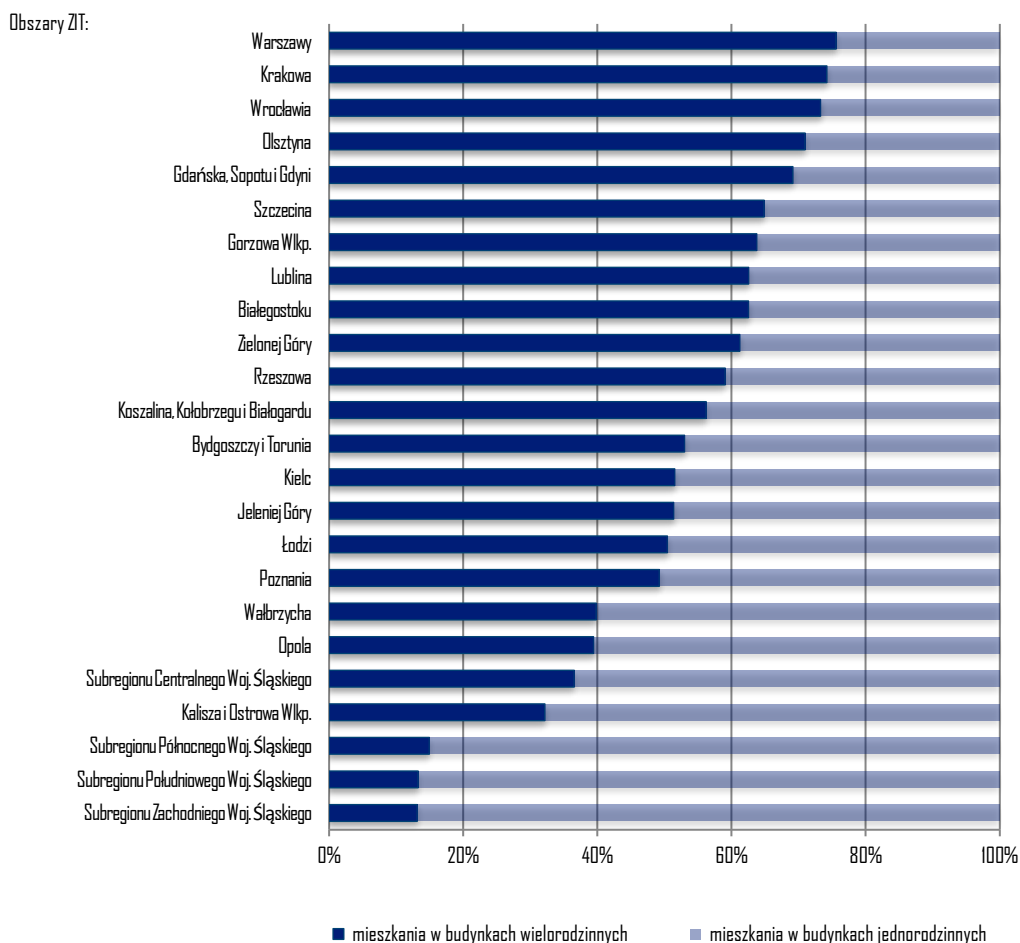
Wyraźna koncentracja budownictwa wielorodzinnego w największych ośrodkach miejskich jest widoczna także, jeśli weźmie się pod uwagę tylko tereny rdzeniowe obszarów ZIT. Blisko 70% mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 w nowych budynkach wielorodzinnych w rdzeniach obszarów ZIT było zlokalizowane w częściach rdzeniowych pięciu wspomnianych obszarów funkcjonalnych (Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznania), w tym udział Warszawy wynosił ponad 27%. Jednocześnie osiem obszarów rdzeniowych charakteryzowało się udziałem w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych na terenie ośrodków rdzeniach obszarów ZIT mniejszym niż 1%, a ośrodek o najmniejszym udziale – Wałbrzych – miał udział wynoszący zaledwie 0,1%.

Udział mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych powstałych w badanym okresie na danym obszarze rdzeniowym wynosił od ok. 27% w Rybniku do ok. 93% w Warszawie. W pięciu ośrodkach rdzeniowych odsetek ten był większy niż 90% (Warszawa, rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, rdzeń obszaru ZIT Bydgoszcz i Torunia, Kraków), natomiast w czterech – zlokalizowanych w województwie śląskim (Rybnik, Bielsko-Biała, Częstochowa, rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego) – mniejszy niż 50%. Należy przy tym zauważyć, że charakteryzowany udział budownictwa wielorodzinnego był silnie zróżnicowany wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego – w Czeladzi, Łaziskach Górnych, Radzionkowie i Wojkowicach był on zerowy (tj. w latach 2012–2016 nie

oddano do użytkowania budynków wielorodzinnych), podczas gdy w Świętochłowicach i Katowicach wynosił po ok. 82%, a w Chorzowie – ok. 72%.

Wykres 33. Mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych na obszarach ZIT w latach 2012–2016 – odsetek mieszkań zlokalizowanych w budynkach jedno- i wielorodzinnych

Chart 33. Dwellings completed in new residential buildings in the ITI areas in 2012-2016 - percentages of dwellings located in single- and multi-family buildings



Źródło: Opracowanie własne.

W strefach zewnętrznych obszarów ZIT, inaczej niż w ich częściach rdzeniowych, obserwowano w objętym analizą okresie wyraźną dominację budownictwa jednorodzinnego. Z ogólnej liczby 180,9 tys. oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na obszarach ZIT mieszkań zlokalizowanych w nowych budynkach jednorodzinnych – 137,0 tys. (ok. 76%) powstało właśnie w ich strefach zewnętrznych. Przewagę budownictwa jednorodzinnego notowano w przypadku wszystkich stref zewnętrznych obszarów ZIT. W strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gorzowa Wielkopolskiego wszystkie mieszkania oddane w badanym pięcioleciu w nowych budynkach mieszkalnych były zlokalizowane w budynkach jednorodzinnych (tzn. udział budownictwa jednorodzinnego wyniósł 100,0%).

Bardzo wysokim odsetkiem oddanych do użytkowania mieszkań zlokalizowanych w nowych budynkach jednorodzinnych charakteryzowały się także strefy zewnętrzne obszarów ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (99,3%), Kielc (97,0%) i Subregionu Południowego Województwa Śląskiego

(95,6%). Najwyższy odsetek mieszkań oddanych w nowych budynkach wielorodzinnych notowano natomiast dla stref zewnętrznych obszarów ZIT Jeleniej Góry (45,8%), Olsztyna (40,7%) oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (40,3%).

Spośród 489 gmin wchodzących w skład stref zewnętrznych obszarów ZIT – w aż 289 (ok. 59%) gminach w latach 2012–2016 nie oddano do użytkowania budynków wielorodzinnych (tzn. udział budownictwa jednorodzinne wyniósł 100,0%), a w większości pozostałych gmin budownictwo jednorodzinne dominowało. Należy jednak zauważyć, że w 34 gminach (głównie – miejskich) stref zewnętrznych obszarów ZIT ponad połowa mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 w nowych budynkach mieszkalnych była zlokalizowana w budynkach wielorodzinnych. Spośród tych gmin największym odsetkiem mieszkań oddanych w nowych budynkach wielorodzinnych charakteryzowały się gminy miejskie: Hel (98,2%) i Pruszcz Gdański (85,9%) zaliczane do obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, Szklarska Poręba (96,3%) na obszarze ZIT Jeleniej Góry, Świdnica (90,1%) na obszarze ZIT Wałbrzycha oraz Ząbki (88,8%) na obszarze ZIT Warszawy.

Zamykając wątek struktury efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego według rodzajów budynków mieszkalnych (jedno- i wielorodzinnych) na obszarach ZIT, warto zwrócić uwagę na zmiany tej struktury w poszczególnych latach objętego analizą okresu. W szczególności należy zauważyć, że – tak w kraju, jak na obszarach ZIT – udział mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych, po spadku w stosunku do roku poprzedniego w 2013 r., zwiększył się w 2014 r., po czym ponownie zmalał w 2015 r., by wzrosnąć w 2016 r. (podobne wahania opisywanej struktury obserwowano w rdzeniach i w strefach zewnętrznych obszarów ZIT).

Udział mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w 2016 r. był na obszarach ZIT o 3,5 p. proc. wyższy niż w 2012 r.<sup>69</sup> (w tym w częściach rdzeniowych obszarów ZIT udział ten był 2,7 p. proc. wyższy niż w 2012 r., natomiast w ich strefach zewnętrznych – o 3,1 p. proc. niższy). W przypadku 11 obszarów ZIT charakteryzowany udział budownictwa wielorodzinnego był większy w 2016 r. niż w 2012 r., w tym największe wzrosty odsetka mieszkań oddanych w budynkach wielorodzinnych notowano dla obszarów ZIT Zielonej Góry (o 22,3 p. proc.), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (o 11,8 p. proc.) i Szczecina (o 10,6 p. proc.).

Na pozostałych 13 obszarach zwiększył się natomiast w stosunku do 2012 r. odsetek mieszkań oddanych w budynkach jednorodzinnych, w tym najbardziej na obszarach ZIT Wałbrzycha (o 16,1 p. proc.), Jeleniej Góry (o 9,6 p. proc.) oraz Łodzi (o 9,0 p. proc.).

Kolejnym analizowanym aspektem jakościowym efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na miejskich obszarach funkcjonalnych objętych ZIT była ich struktura według form budownictwa. Skupiono się w niej na głównych formach<sup>70</sup> (grupach form) budownictwa mieszkaniowego, tj. na:

- budownictwie indywidualnym realizowanym na użytek własny inwestora<sup>71</sup>;
- budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem<sup>72</sup> (realizowanym zarówno przez inwestorów indywidualnych, jak i innych niż indywidualni) oraz budownictwie spółdzielczym<sup>73</sup>;

<sup>69</sup> Analogiczną zmianę charakteryzowanego udziału (tj. wzrost o 3,5 p. proc.) odnotowano w tym okresie w kraju. Zmiana ta koresponduje z opisanym wcześniej spadkiem pomiędzy rokiem 2012 a 2016 przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania (zarówno w kraju, jak i na obszarach ZIT).

<sup>70</sup> Nie było analizowane budownictwo zakładowe – z uwagi na jego znikomy udział w łącznej liczbie powstających mieszkań.

<sup>71</sup> Budownictwo realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora przez inwestorów indywidualnych, tj. głównie przez osoby fizyczne, a także przez fundacje, kościoły i związki wyznaniowe.

<sup>72</sup> Budownictwo realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (w tym – indywidualnych); określane także terminem „budownictwo deweloperskie” lub „budownictwo realizowane przez deweloperów”.

<sup>73</sup> Budownictwo realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni.

- budownictwie komunalnym<sup>74</sup> i społecznym czynszowym<sup>75</sup>.

Budownictwo realizowane przez inwestorów indywidualnych na własny użytek, to głównie budownictwo jednorodzinne. Zarówno w kraju, jak i na obszarach ZIT stanowiło ono w latach 2012–2016 drugą pod względem znaczenia formę realizacji budownictwa mieszkaniowego, po budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem. Jak ukazano to w tabeli (Tabela 5.), ok. 1/3 mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016 powstało właśnie w tej formie.

Udział budownictwa indywidualnego na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu był na obszarach ZIT mniejszy niż w kraju (o 15,2 p. proc.), a jednocześnie (tak jak w kraju) wykazywał tendencję malejącą. W 2016 r. na budownictwo indywidualne na własny użytek przypadało tylko ok. 1/4 mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT, a jego udział w łącznej liczbie oddanych mieszkań był o 5,6 p. proc. mniejszy niż w 2012 r. (podobny spadek udziału tej formy budownictwa odnotowano w kraju – o 5,8 p. proc.).

W przekroju obszarów ZIT (wykres 34.) obserwowano duże zróżnicowanie udziału charakteryzowanej formy budownictwa w łącznej liczbie mieszkań przekazanych do eksploatacji. Najmniejszym odsetkiem mieszkań zrealizowanych w latach 2012–2016 w budownictwie indywidualnym na własny użytek cechowały się obszary ZIT Wrocławia (16,4%) i Warszawy (17,3%), natomiast odsetkiem największym – obszary ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (82,7%) i Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (82,0%). Poza wymienionymi dwoma obszarami ZIT z terenu województwa śląskiego, ponad połowę wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu zrealizowano w budownictwie indywidualnym na własny użytek także w przypadku obszarów ZIT: Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Opola oraz Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego.

Budownictwo realizowane przez inwestorów indywidualnych na własny użytek ma stosunkowo niewielkie znaczenie w przypadku ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT. Udział tej formy w ogóle mieszkań oddanych do użytkowania w rdzeniach obszarów ZIT w latach 2012–2016 wynosił tylko 10,9%, przy czym był silnie zróżnicowany w przekroju poszczególnych obszarów.

Najniższym odsetkiem mieszkań zrealizowanych w opisywanej formie cechowały się Wrocław (3,5%) i Warszawa (4,3%), a mniejszym niż 10% – także: rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, Olsztyn, Kraków, Lublin, rdzeń obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia oraz Białystok. Więcej niż połowę wszystkich oddanych mieszkań zrealizowano natomiast w budownictwie indywidualnym na własny użytek w Rybniku (69,5%) i Częstochowie (50,9%), stosunkowo wysoki odsetek mieszkań wybudowanych w tej formie notowano także w Bielsku-Białej (47,7%) i rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (40,9%); przy czym obserwowano duże zróżnicowanie wartości opisywanego odsetka wewnątrz rdzenia tego obszaru (od 8,9% w Świętochłowicach i 10,3% w Katowicach, do 97,6% w Radzionkowie oraz 100,0% w Czeladzi i Wojkowicach).

W strefach zewnętrznych obszarów ZIT budownictwo indywidualne na własny użytek miało w latach 2012–2016 dominujący udział w ogóle oddanych do użytkowania mieszkań (62,3%). Udział ten był najwyższy w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (99,0%), a większy niż 90% – także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Kielc, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego oraz Gorzowa Wielkopolskiego. Jedynie w czterech strefach zewnętrznych obszarów ZIT – Poznań, Warszawy, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Wrocławia – mniej niż połowę mieszkań zrealizowano w budownictwie indywidualnym na własny użytek, w tym najmniej w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Poznań (44,3%).

<sup>74</sup> Budownictwo głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach – realizowane w całości ze środków gmin.

<sup>75</sup> Budownictwo realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non-profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego.

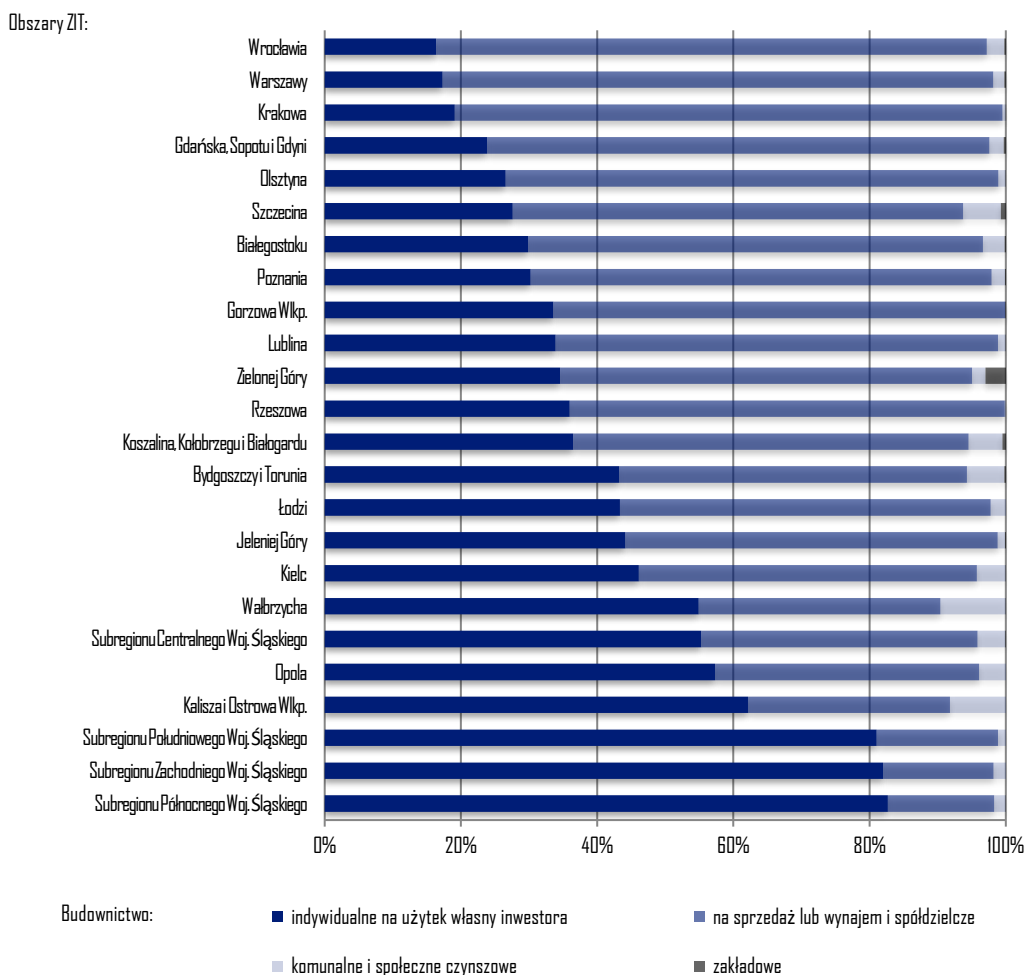
Tabela 5. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa na obszarach ZIT na tle kraju  
 Table 5. Structure of dwellings completed by forms of construction in the ITI areas compared to the country

Wyszczególnienie	Udział w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (w %)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2012–2016
<b>Polska</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>budownictwo:</i>						
indywidualne na użytek własny inwestora	46,0	49,6	46,3	45,9	40,2	45,5
na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze	51,4	47,7	50,6	51,8	57,7	52,0
komunalne i społeczne czynszowe	2,3	2,4	2,7	2,0	1,9	2,3
zakładowe	0,4	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3
<b>Obszary ZIT (ogółem)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>budownictwo:</i>						
indywidualne na użytek własny inwestora	31,4	34,7	30,3	30,4	25,8	30,3
na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze	65,8	62,7	66,4	67,4	72,3	67,1
komunalne i społeczne czynszowe	2,6	2,5	3,0	1,9	1,7	2,3
zakładowe	0,2	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
<b>Obszary rdzeniowe</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>budownictwo:</i>						
indywidualne na użytek własny inwestora	11,7	12,4	11,0	11,0	9,1	10,9
na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze	85,0	84,3	84,9	86,2	88,9	86,0
komunalne i społeczne czynszowe	3,3	3,1	3,8	2,5	1,8	2,8
zakładowe	0,0	0,1	0,4	0,3	0,3	0,2
<b>Strefy zewnętrzne</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>budownictwo:</i>						
indywidualne na użytek własny inwestora	61,9	68,8	63,4	60,3	57,6	62,3
na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze	36,3	29,5	34,7	38,4	40,8	36,0
komunalne i społeczne czynszowe	1,5	1,6	1,7	1,0	1,6	1,5
zakładowe	0,4	0,1	0,2	0,2	0,0	0,2

Źródło: Opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych badanych obszarów – należy zauważyć, że w przypadku blisko 1/3 tych gmin (142) wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w badanym okresie powstały w budownictwie indywidualnym na własny użytek, a w blisko 9/10 z nich (428) – ponad połowa mieszkań. Jedynie w czterech gminach miejskich – Hel (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), Ząbki (obszar ZIT Warszawy), Szklarska Poręba (obszar ZIT Jeleniej Góry) i Świdnica (obszar ZIT Wałbrzycha) – opisywany udział budownictwa indywidualnego na własny użytek był mniejszy niż 10%.

Wykres 34. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa na obszarach ZIT w latach 2012–2016  
 Chart 34. Structure of dwellings completed by forms of construction in 2012- 2016 by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Łączny udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem oraz budownictwa spółdzielczego<sup>76</sup> w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT wyniósł 67,1%, tj. o 15,1 p. proc. więcej niż średnio w Polsce (tabela 5). Była to więc w analizowanym okresie dominująca forma budownictwa na badanych obszarach (podobnie – w kraju). Jednocześnie obserwowano w badanym pięcioleciu wzrost znaczenia budownictwa na sprzedaż lub wynajem i spółdzielczego; w roku 2016 przypadało na tę formę budownictwa 72,3% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT, co oznacza wzrost udziału o 6,5 p. proc. w stosunku do 2012 r. (w kraju udział ten zwiększył się w tym samym czasie o 6,3 p. proc.).

<sup>76</sup> Ze względu na zbliżony standard realizowanych mieszkań i podobne umiejscowienie na rynku mieszkaniowym zdecydowano o łącznym analizowaniu budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem i spółdzielczego; przy czym w tak stworzonym grupowaniu formą zdecydowanie dominującą jest budownictwo na sprzedaż lub wynajem (udział budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w analizowanym okresie w kraju wynosił tylko ok. 2%).

Wśród obszarów ZIT (wykres 34) najwyższym odsetkiem mieszkań zrealizowanych w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym wyróżniały się obszary ZIT Wrocławia, Warszawy (po 80,8%) i Krakowa (80,4%), a odsetkiem większym niż 50% – łącznie 16 obszarów ZIT. Mniej niż połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w badanym okresie przypadła na budownictwo na sprzedaż lub wynajem i spółdzielcze w przypadku ośmiu obszarów ZIT, w tym najmniej – na obszarach ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (15,6%), Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (16,2%) oraz Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (17,8%).

Dominacja budownictwa na sprzedaż lub wynajem oraz spółdzielczego była wyraźnie widoczna w częściach rdzeniowych badanych obszarów, gdzie na tę formę budownictwa przypadało 86,0% ogółu mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016, a w przypadku aż 20 stref rdzeniowych obszarów ZIT – ponad połowa mieszkań oddanych do użytku w badanym okresie została zrealizowana w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym. Dominację tę należy wiązać ze wspomnianą koncentracją budownictwa wielomieszaniowego w wysoko zurbanizowanych centrach aglomeracji miejskich. Najwyższym odsetkiem mieszkań zrealizowanych w charakteryzowanej formie cechowały się Warszawa (93,7%), Wrocław (93,3%) i Kraków (92,3%). Ponad 3/4 mieszkań powstało w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym także w: Olsztynie, rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni, Lublinie, Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku, Poznaniu, Szczecinie, Rzeszowie, Łodzi, Kielcach, rdzeniu obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia, rdzeniu obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Jeleniej Górze. Najmniejszy udział opisywanej formy w łącznej liczbie wybudowanych mieszkań notowano w Rybniku (30,2%) i Wałbrzychu (40,9%), a udział mniejszy niż 50% także w Częstochowie oraz rdzeniu obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego.

Znacznie mniejszy niż w ośrodkach rdzeniowych był udział budownictwa na sprzedaż lub wynajem oraz spółdzielczego w ogóle zrealizowanych w badanym okresie mieszkań w strefach zewnętrznych obszarów ZIT (36,0%), gdzie dominowało budownictwo indywidualne na własne potrzeby. Tylko w czterech strefach zewnętrznych obszarów ZIT – Poznania, Warszawy, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Wrocławia – na budownictwo na sprzedaż lub wynajem oraz spółdzielcze przypadała ponad połowa mieszkań oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016, w tym najwięcej w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Poznań (54,8%) i Warszawy (53,3%). Znikomym udziałem opisywanej formy budownictwa w łącznej liczbie zrealizowanych w badanym okresie mieszkań cechowały się natomiast strefy zewnętrzne obszarów ZIT Kielc (0,4%) i Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (0,8%), a udziałem mniejszym niż 10% – także strefy zewnętrzne obszarów ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Gorzowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego.

W przypadku ok. 1/3 (160) gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT nie odnotowano w latach 2012–2016 mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym, a w blisko 9/10 (433 gminy) – udział tej formy budownictwa w łącznej liczbie wybudowanych mieszkań był mniejszy niż 50%. Warto jednak zauważyć, że w niektórych strefach zewnętrznych (głównie miejskich) w budownictwie na sprzedaż lub wynajem albo spółdzielczym powstało w badanym okresie ponad 3/4 mieszkań. Były to miasta: Hel, Pruszcz Gdański, Tczew, Reda i Rumia (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni), Ząbki, Nowy Dwór Mazowiecki i Marki (obszar ZIT Warszawy), Szklarska Poręba i Karpacz (obszar ZIT Jeleniej Góry) oraz Świdnica (obszar ZIT Wałbrzycha), a także gmina wiejska Komorniki (obszar ZIT Poznania).

Specyficznymi formami budownictwa mieszkaniowego są budownictwo komunalne i budownictwo społeczne czynszowe. Ich wspólną cechą jest to, że powstałe w nich mieszkania nie są typowymi dobrami rynkowymi, a budujący je inwestorzy korzystają ze wsparcia publicznego, co pozwala na zwiększenie dostępności lokalowej i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności – także osób w trudnej sytuacji lub o niższych dochodach. Jednocześnie mieszkania realizowane w tych formach mogą charakteryzować się niższym standardem niż realizowane w budownictwie

deweloperskim<sup>77</sup>. Łączny udział budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT wyniósł 2,3% – tyle samo ile średnio w Polsce (tabela 5.). Udział ten podlegał wahaniom w poszczególnych latach badanego pięciolecia, a w 2016 r. był nieznacznie niższy niż w 2012 r. (na obszarach ZIT o 0,9 p. proc, w kraju o 0,4 p. proc.), nie wykazywał jednak tendencji jednoznacznie spadkowej bądź wzrostowej.

Wśród obszarów ZIT najwyższym odsetkiem mieszkań oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym charakteryzowały się obszary ZIT Wałbrzycha (9,6%), Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (8,2%), Szczecina (5,6%) oraz Bydgoszczy i Torunia (5,5%). Większy niż średni w kraju był udział takiego budownictwa w łącznej liczbie zrealizowanych mieszkań także na obszarach ZIT: Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu, Kielc, Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Opola, Białegostoku i Wrocławia. Z kolei na terenie obszaru ZIT Gorzowa Wielkopolskiego nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji mieszkań zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym, a w przypadku obszarów ZIT Rzeszowa i Krakowa udział tej formy budownictwa w ogóle oddanych do użytkowania mieszkań był znikomy (odpowiednio 0,2% i 0,5%)<sup>78</sup>.

Tereny rdzeniowe obszarów ZIT charakteryzowały się w badanym okresie nieco większym udziałem budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego w ogólnej liczbie oddanych do użytkowania mieszkań (2,8%) niż ich strefy zewnętrzne (1,5%). Wśród ośrodków rdzeniowych najwyższym odsetkiem oddanych do użytku mieszkań zrealizowanych w opisywanej formie budownictwa wyróżniały się Wałbrzych (aż 31,4%) oraz rdzeń obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (17,2%), a ich odsetkiem większym niż 5% – także: rdzeń obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia, Opole, rdzeń obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Kielce. Warto przy tym zwrócić uwagę na duży udział mieszkań zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym na terenie wchodzącego w skład rdzenia obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego miasta Kalisz (27,6%), zaliczanego do rdzenia obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu miasta Białogard (22,4%) oraz Bytomia (21,0%) należącego do rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego. Z kolei w przypadku dwóch stref rdzeniowych obszarów ZIT – Gorzowa Wielkopolskiego oraz Jeleniej Góry – w latach 2012–2016 nie odnotowano przekazania do eksploatacji mieszkań zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym, analogicznie jak w Gdyni (będącej częścią rdzenia obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdańska) oraz 11 (spośród 23) miast tworzących rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego. Znikomym udziałem charakteryzowanej formy w ogóle oddanych do użytkowania mieszkań cechowały się także Rzeszów, Rybnik (po 0,3%) oraz Kraków (0,5%).

Spośród stref zewnętrznych badanych miejskich obszarów funkcjonalnych – w czterech (strefy zewnętrzne obszarów ZIT: Białegostoku, Gorzowa Wielkopolskiego, Rzeszowa i Zielonej Góry) nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji mieszkań zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym, a udział opisywanej formy w ogóle mieszkań wybudowanych na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT Lublina, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Opola oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego był znikomy (od 0,1% do 0,3%). Jedynie w dwóch przypadkach charakteryzowany udział przekraczał 5% – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Szczecina (7,6%) oraz Wałbrzycha (5,5%).

Na terenie aż 404 (spośród 489) gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT w latach 2012–2016 nie oddano do użytkowania żadnych mieszkań zrealizowanych w budownictwie komunalnym lub społecznym czynszowym, a w kolejnych 8 gminach udział tej formy w łącznej liczbie oddanych do użytku mieszkań był znikomy (poniżej 0,5%). Niemniej jednak – w 42 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT (głównie miejskich i miejsko-wiejskich) na budownictwo komunalne i społeczne czynszowe przypadało więcej

<sup>77</sup> Właśnie ze względu na podobieństwo standardu realizowanych mieszkań i podobne umiejscowienie na rynku mieszkaniowym zdecydowano o łącznym analizowaniu tych dwóch form budownictwa. W stworzonym grupowaniu obie formy mają zbliżony udział (na każdą z nich przypadało po ok. 1% łącznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 w kraju).

<sup>78</sup> Ponadto budownictwo komunalne i społeczne czynszowe charakteryzuje się sporą nieregularnością występowania efektów rzeczowych (np. w 2016 r. mieszkania zrealizowane w tej formie oddawano do użytkowania na terenie tylko 19 obszarów ZIT).



niż 5% zrealizowanych w badanym okresie mieszkań. Największy odsetek mieszkań wybudowanych w charakteryzowanej formie notowano w należącej do obszaru ZIT Szczecina gminie miejsko-wiejskiej Stepnica (aż 75,5%), wchodzącej w skład obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu gminie miejsko-wiejskiej Karlino (59,6%), zaliczonym do obszaru ZIT Wałbrzycha miście Boguszów-Gorce (40,4%) i położonej na obszarze ZIT Kielc gminie wiejskiej Sitkówka-Nowiny (35,5%). Więcej niż 1/4 oddanych do eksploatacji mieszkań zrealizowano w opisywanej formie budownictwa także w gminie miejsko-wiejskiej Gniew (obszar ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni) oraz miastach Wojcieszów (obszar ZIT Jeleniej Góry), Rydułtowy (obszar ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego) i Zawiercie (obszar ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego).

Jednym z podstawowych czynników decydujących o jakości mieszkań jest stopień ich wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne i związane z nimi zespoły urządzeń. W tym zakresie przedmiotem prezentowanej analizy było przede wszystkim wyposażenie przekazywanych do eksploatacji na badanych obszarach funkcjonalnych mieszkań w instalacje zapewniające dostęp do sieci kanalizacyjnej i gazowej, a podstawowymi wykorzystywanymi miernikami – wskaźniki udziału mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci oraz gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania.

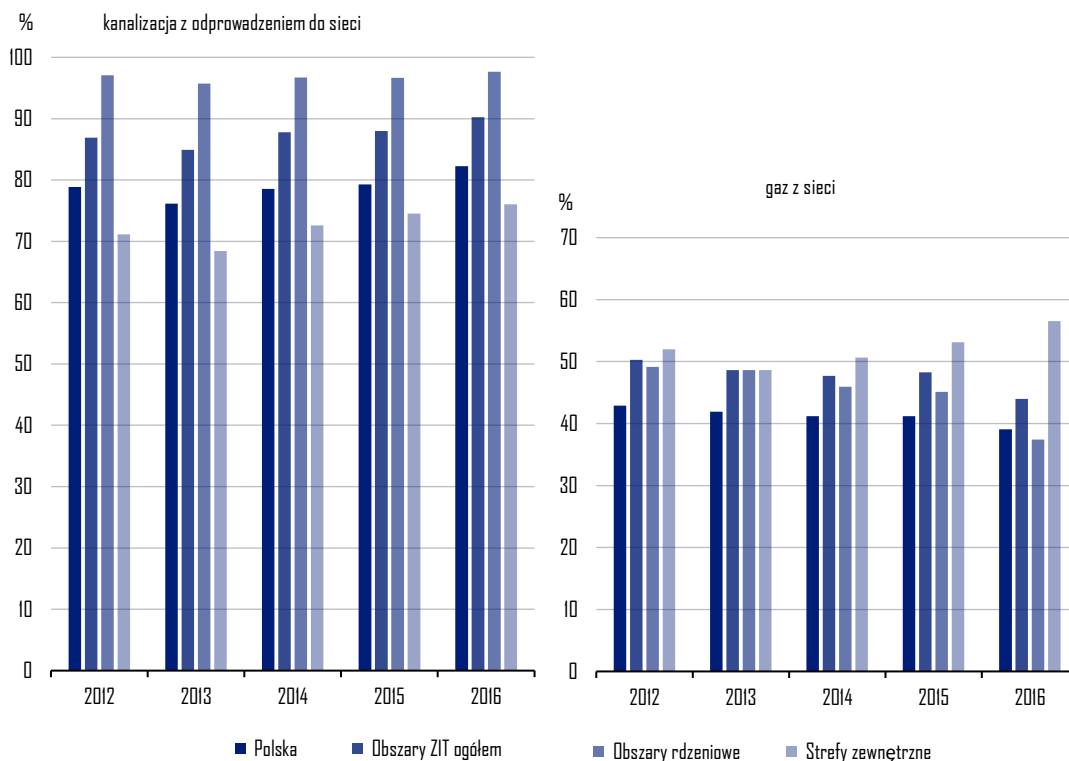
Z ogółu mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na obszarach ZIT – 87,7% (wobec 79,1% w kraju) było wyposażone w kanalizację z odprowadzeniem do sieci. Odsetek oddanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w tę instalację był w analizowanym okresie znacznie większy na terenach rdzeniowych ośrodków ZIT (96,8%) niż w ich strefach zewnętrznych (72,6%). Jak ilustruje to wykres (wykres 35) odsetek ten w objętym analizą okresie zasadniczo wykazywał na badanych obszarach (podobnie jak w kraju) tendencję wzrostową (jedynie w 2013 r. nieco obniżył się w stosunku do poprzedniego roku); w efekcie – udział mieszkań oddanych do użytkowania na obszarach ZIT posiadających kanalizację z odprowadzeniem do sieci w 2016 r. (90,2%) był o 3,3 p. proc. wyższy niż w 2012 r. (w tym samym czasie w kraju opisywany udział zwiększył się tylko nieznacznie – o 0,3 p. proc.).

Odsetek oddanych do użytkowania w okresie 2012–2016 mieszkań wyposażonych kanalizację z odprowadzeniem do sieci na poszczególnych obszarach ZIT kształtował się w przedziale od 61,7% dla obszaru ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego do 100,0% dla obszaru ZIT Opola. W przypadku większości obszarów ZIT charakteryzowany odsetek był wyższy niż średni w kraju, w tym szczególnie wysoki, obok wspomnianego obszaru ZIT Opola, na obszarach ZIT Zielonej Góry (99,7%) oraz Rzeszowa (97,6%), a większy niż 90% – także na obszarach ZIT: Poznań, Szczecin, Gdańsk, Sopotu i Gdyni, Kraków i Wrocław. Tylko na ośmiu obszarach ZIT opisywany udział był niższy niż średni w kraju – na wspomnianym obszarze ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego i na obszarach ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Kalisz i Ostrowa Wielkopolskiego, Łódź, Lublin oraz Bydgoszcz i Toruń.

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT – w Olsztynie wszystkie (tj. 100,0%) oddane do użytkowania w latach 2012–2016 mieszkania wyposażone w były w kanalizację z odprowadzeniem do sieci, a w rdzeniu obszaru ZIT Gdańsk, Sopotu i Gdyni, Jeleniej Górze, Rzeszowie, Opolu, Zielonej Górze, Wrocławiu, Wałbrzychu i Szczecinie – prawie wszystkie (ponad 99,5%). Tylko w dwóch strefach rdzeniowych – Bielsku Białym oraz rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego – odsetek oddanych do użytkowania w badanym pięcioleciu mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci był mniejszy niż 90% (w tym zróżnicowany wewnątrz rdzenia drugiego z wymienionych obszarów – od 51,7% w Jaworznie i 52,2% w Dąbrowie Górniczej, do 100,0% w Bytomiu, Radzionkowie, Siemianowicach Śląskich i Świętochłowicach).

Wykres 35. Odsetek mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci oraz gaz z sieci – obszary ZIT na tle kraju

Chart 35. The percentage of dwellings completed equipped with sewage system with a connection to the network and gas from the network – the ITI areas compared to the country



Źródło: Opracowanie własne.

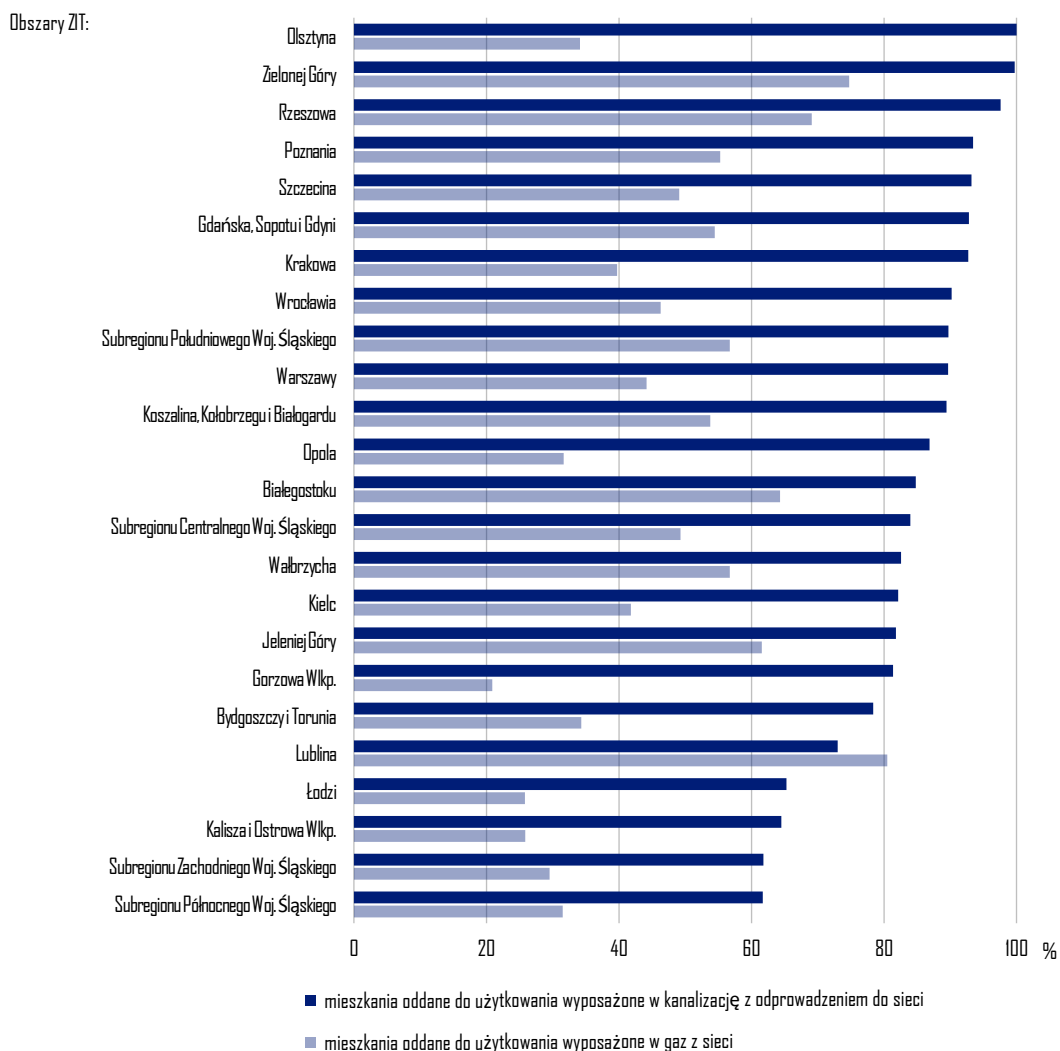
Znacznie większe niż w częściach rdzeniowych dysproporcje w zakresie wyposażenia budowanych mieszkań w kanalizację z odprowadzeniem do sieci obserwowano w przypadku stref zewnętrznych obszarów ZIT. Najniższy odsetek oddanych do użytku w latach 2012–2016 mieszkań wyposażonych w taką kanalizację notowano w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Łodzi (30,4%) i Lublina (32,1%), a odsetek najwyższy – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Olsztyna (100,0%) i Zielonej Góry (99,9%). Tylko w ośmiu strefach zewnętrznych opisywany udział był wyższy niż średni w kraju – poza dwoma wymienionymi dwiema – także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT: Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, Rzeszowa, Poznań, Gdańsk, Sopot i Gdyni, Szczecin oraz Wałbrzycha. Spośród pozostałych 16 stref zewnętrznych – w pięciu w kanalizację z odprowadzeniem do sieci wyposażona była mniej niż połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w analizowanym okresie; były to (poza wspomnianymi strefami zewnętrznymi obszarów ZIT Łodzi i Lublina) strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Kalisz i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Północnego Województwa Śląskiego. W 10 gminach wiejskich stref zewnętrznych obszarów ZIT – z uwagi na brak lub znikomą długość sieci kanalizacyjnej – nie odnotowano w badanym pięcioleciu przekazania do eksploatacji mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci<sup>79</sup>. W kolejnych 38 gminach odsetek oddanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w taką instalację był mniejszy niż 10%. Odrotna sytuacja wystąpiła w 59 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT, gdzie wszystkie oddane do użytkowania w latach 2012–2016 mieszkania były wyposażone w kanalizację z odprowadzeniem do sieci

<sup>79</sup> Zob. część analizy dotycząca przestrzennych i infrastrukturalnych uwarunkowań rozwoju budownictwa.

oraz w kolejnych 153 gminach, w których ponad 90% mieszkań oddanych do użytkowania w badanym okresie posiadało tę instalację.

Wykres 36. Odsetek mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci i gaz z sieci na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 36. Percentage of dwellings completed equipped with sewage system with a connection to the network and gas from the network in 2012 – 2016 by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Ograniczona dostępność sieci gazowej<sup>80</sup>, przy jednoczesnym upowszechnianiu się wykorzystania alternatywnych w stosunku do gazu źródeł energii dla gospodarstw domowych<sup>81</sup>, przekłada się na stosunkowo niski i malejący w latach 2012–2016 odsetek mieszkań oddawanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci. Zjawisko to obserwowano zarówno na obszarach ZIT, gdzie mieszkania wyposażone w gaz z sieci stanowiły w badanym okresie 47,7% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania,

<sup>80</sup> Zob. jak wyżej.

<sup>81</sup> Ma to związek m.in. z wysokimi cenami gazu ziemnego (co powoduje, że jego wykorzystywanie np. do ogrzewania mieszkań lub podgrzewania wody staje się relatywnie drogie), jak również z popularnością wykorzystania w budynkach mieszkalnych energii ze źródeł odnawialnych.

przy czym ich odsetek pomiędzy rokiem 2012 a 2016 zmalał o 6,3 p. proc. (do 44,0% w 2016 r.), jak i w kraju (udział w okresie 2012–2016 wyniósł 41,2%, przy tym w 2016 r. – 39,1%, tj. o 3,8 p. proc. mniej niż w 2012 r.). Należy przy tym zwrócić uwagę na odmienny poziom i dynamikę opisywanego wskaźnika w częściach rdzeniowych i strefach zewnętrznych badanych obszarów. Po pierwsze – odsetek mieszkań oddanych do eksploatacji wyposażonych w gaz z sieci w latach 2012–2016 był wyższy w strefach zewnętrznych obszarów ZIT (52,2%) niż w ich ośrodkach rdzeniowych (44,9%). Po drugie – o ile w rdzeniach obszarów ZIT odsetek oddawanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w opisywaną instalację wyraźnie malał (obniżał się rokrocznie i w 2016 r. wyniósł 37,4%, tj. o 11,8 p. proc. mniej niż w 2012 r.), to w strefach zewnętrznych – generalnie – wykazywał tendencję wzrostową (w 2016 r. był o 4,5 p. proc. wyższy niż w 2012 r.), choć przy sporych wahaniami w poszczególnych latach (wykres 30).

Udział mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 wykazywał znaczne zróżnicowanie w przekroju obszarów ZIT. Najniższym odsetkiem przekazanych do eksploatacji mieszkań posiadających taką instalację charakteryzował się obszar ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (20,9%). Niższy niż średni w kraju odsetek ukończonych mieszkań wyposażonych w gaz z sieci notowano także na obszarach ZIT: Łodzi, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Opola, Olsztyna, Bydgoszczy i Torunia oraz Krakowa. Z kolei na 10 obszarach ZIT w opisywaną instalację była wyposażona więcej niż połowa zrealizowanych mieszkań, w tym największym ich odsetkiem wyróżniały się obszary ZIT Lublina (80,5%), Zielonej Góry (74,8%) i Rzeszowa (69,1%).

Duże dysproporcje w zakresie wyposażenia budowanych mieszkań w gaz z sieci obserwowano w badanym okresie pomiędzy ośrodkami rdzeniowymi obszarów ZIT. Odsetek oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 mieszkań wyposażonych w instalację zapewniającą dostęp do tego medium wynosił od zaledwie 12,2% w Gorzowie Wielkopolskim do 91,3% w Jeleniej Górze. W ośmiu rdzeniach obszarów ZIT – tj. we wspomnianym Gorzowie Wielkopolskim oraz w Poznaniu, Warszawie, Krakowie, Rybniku, rdzeniu obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Rybniku, Olsztynie i Łodzi – w opisywaną instalację była wyposażona mniej niż 1/3 wybudowanych w badanym okresie mieszkań, w tym na szczególną uwagę zasługuje ich niewielki udział w trzech ośrodkach metropolitalnych (Poznań – 28,9%, Warszawa – 29,5%, Kraków – 29,7%)<sup>82</sup>. Z kolei do ośrodków o szczególnie dużym udziale oddanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w gaz z sieci, poza wspomnianą Jelenią Górą, należały Lublin (86,3%), Zielona Góra (83,3%), Wałbrzych (83,1%) i Białystok (79,0%). Znaczne zróżnicowanie poziomu charakteryzowanego wskaźnika obserwowano wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (od 15,3% w Gdyni do 84,7% w Gdańsku), nieco mniejsze – wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (od 37,8% w Knurowie i 39,7% w Gliwicach do 84,6% w Będzinie i 86,8% w Siemianowicach Śląskich).

Spośród stref zewnętrznych obszarów ZIT – połowa (12) charakteryzowała się niższym niż średni w kraju udziałem mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016, a połowa – wyższym. Do terenów o najniższym udziale oddanych do użytku mieszkań wyposażonych w opisywaną instalację należały strefy zewnętrzne obszarów ZIT Kielc (12,8%), Opola (14,6%) i Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (15,2%); mniej niż 1/3 zrealizowanych mieszkań była wyposażona w gaz z sieci także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Łodzi, Bydgoszczy i Torunia, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Białegostoku oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego. Względnie najwyższym odsetkiem takich mieszkań charakteryzowały się natomiast strefy zewnętrzne obszarów ZIT Krakowa (82,9%), Warszawy (75,3%) i Poznania (74,2%). Więcej niż 2/3 przekazanych w badanym okresie do eksploatacji mieszkań było wyposażone w gaz z sieci także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Rzeszowa i Lublina.

W przypadku 87 (spośród 489) gmin należących do stref zewnętrznych obszarów ZIT nie odnotowano w badanym pięcioleciu przekazania do eksploatacji mieszkań wyposażonych w gaz z sieci, a w kolejnych

<sup>82</sup> Dodatkowo – w wymienionych miastach, tak jak w wielu innych strefach rdzeniowych obszarów ZIT, obserwowano między rokiem 2012 a 2016 zmniejszanie się odsetka oddawanych do użytkowania mieszkań wyposażonych w gaz z sieci.

pięciu odsetek oddanych do użytkowania mieszkań posiadających taką instalację był znikomy (mniejszy niż 0,5%), co wiąże się z zupełnym lub prawie zupełnym brakiem na ich terenie sieci gazowej<sup>83</sup>. Jednocześnie – w blisko 40% gmin stref zewnętrznych charakteryzowany wskaźnik miał poziom wyższy niż średni w kraju, w tym w 168 gminach więcej niż połowa przekazanych do eksploatacji w latach 2012–2016 mieszkań była wyposażona w gaz z sieci. Stosunkowo najwyższym odsetkiem oddanych do użytkowania w badanym okresie mieszkań wyposażonych w instalację zapewniającą dostęp do opisywanego medium wyróżniły się trzy gminy należące do obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego – miasto Szczyrk (98,5%) oraz gminy wiejskie Kozy (98,0%) i Wilkowice (97,5%), położone na obszarze ZIT Warszawy miasto Ząbki (97,6%), a także miasta Świdnik (97,2%) na obszarze ZIT Lublina oraz Karpacz (97,1%) na obszarze ZIT Jeleniej Góry.

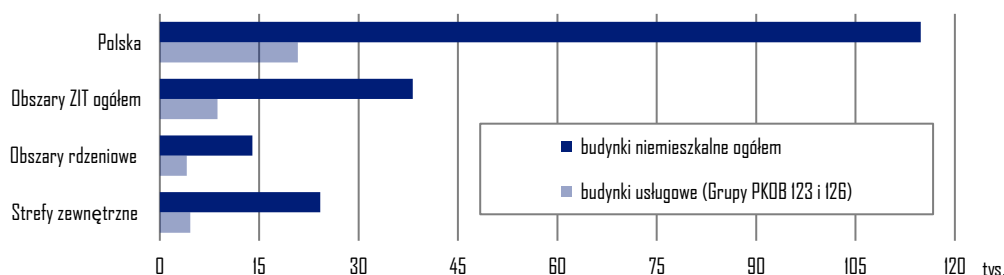
## 2.4.4. Efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych

### 2.4.4. Material effects of non-residential buildings construction, including service buildings

Najprostszą miarą efektów rzeczowych budownictwa budynków niemieszkalnych jest liczba wybudowanych obiektów. Łączna liczba nowych budynków niemieszkalnych<sup>84</sup> oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na badanych obszarach funkcjonalnych objętych ZIT wyniosła 38,2 tys., co stanowiło około 1/3 ogólnej liczby nowych budynków niemieszkalnych przekazanych w tym okresie do eksploatacji w kraju. Ponad 1/3 (ok. 37%) wspomnianych budynków zrealizowanych na obszarach ZIT powstała na terenie ich ośrodków rdzeniowych, a blisko 2/3 (ok. 63%) w strefach zewnętrznych (wykres 37).

Wykres 37. Liczba nowych budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych, oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT na tle kraju

Chart 37. Number of new non-residential buildings, including service buildings, completed in 2012-2016 in the ITI areas compared to the country



Źródło: Opracowanie własne.

Ponad 40% nowych budynków niemieszkalnych oddanych do eksploatacji na obszarach ZIT w analizowanym 5-letnim okresie powstało na terenie czterech obszarów ZIT – Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 18%), Warszawy (ok. 9%), Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznania (po ok. 7%). Najmniej nowych budynków niemieszkalnych przekazano natomiast do użytkowania na obszarach ZIT Gorzowa Wielkopolskiego oraz Olsztyna (udziały poniżej 1%).

Spośród nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie miast rdzeniowych obszarów ZIT najwięcej budynków powstało w rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 37%), Warszawie (ok. 6%) oraz rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 5%), natomiast najmniej – w Opolu, Olsztynie i Gorzowie Wielkopolskim (po mniej niż 1% ogółu takich budynków zrealizowanych w strefach rdzeniowych obszarów ZIT). Największymi udziałami w łącznej

<sup>83</sup> Zob. część analizy dotycząca przestrzennych i infrastrukturalnych uwarunkowań rozwoju budownictwa.

<sup>84</sup> tj. budynków, których co najmniej 50% całkowitej powierzchni użytkowej przeznaczono na potrzeby inne niż mieszkalne.

liczbie nowych budynków niemieszkalnych ukończonych w badanym okresie w strefach zewnętrznych obszarów ZIT wyróżniały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (ok. 11%), Poznania oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (po ok. 8%), a udziałami najmniejszymi – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry i Olsztyna (udziały nieprzekraczające 1%).

Będąc zasadniczym przedmiotem niniejszej części analizy, budynki usługowe – rozumiane jako budynki handlowo-usługowe (Grupa 123 PKOB) oraz ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej (Grupa 126 PKOB)<sup>85</sup> – stanowiły ok. 23% ogólnej liczby budynków niemieszkalnych oddanych w analizowanym okresie do użytkowania na obszarach ZIT (na obszarach rdzeniowych – ok. 29% ogółu nowych budynków niemieszkalnych; w strefach zewnętrznych – odpowiednio ok. 19%). Łączna liczba budynków usługowych oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT wyniosła 8,7 tys. (ok. 42% liczby takich budynków zrealizowanych w tym okresie w kraju), z czego poniżej połowy (ok. 47%) budynków powstało w ośrodkach rdzeniowych, a ponad połowa (ok. 53%) na terenach stref zewnętrznych obszarów ZIT. Blisko 43% wszystkich nowych budynków usługowych oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT znajdowało się na terenie tych samych czterech obszarów ZIT, które skupiały ponad 2/5 ogółu zrealizowanych w tym okresie budynków niemieszkalnych, tj. na obszarach ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Warszawy (udziały po ok. 13%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 9%) oraz Poznania (ok. 7%).

Najmniej nowych budynków usługowych (także podobnie jak w przypadku budynków niemieszkalnych ogółem) przekazano do użytkowania na obszarze ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (udział mniejszy niż 1%). Duże podobieństwo do struktury obserwowanej dla ogółu budynków niemieszkalnych wykazywała również struktura liczby zrealizowanych w latach 2012–2016 budynków usługowych w przekroju stref rdzeniowych i zewnętrznych badanych obszarów funkcjonalnych. Spośród nowych budynków usługowych oddanych do użytkowania w rdzeniach obszarów ZIT najwięcej było zlokalizowane w rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 20%), Warszawie (ok. 7%) oraz rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 7%), a najmniej – w Wałbrzychu i Opolu (po mniej niż 1%). Z kolei wśród stref zewnętrznych – najwyższymi udziałami w łącznej liczbie wybudowanych budynków usługowych wyróżniały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (ok. 17%), Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 11%) i Poznania (ok. 9%), a udziałami najniższymi – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry i Białegostoku (po mniej niż 1%).

Poza budynkami usługowymi, znaczące udziały w łącznej liczbie nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT miały budynki biurowe oraz przemysłowe i magazynowe<sup>86</sup> (łącznie ok. 22% liczbie nowych budynków niemieszkalnych powstałych na obszarach ZIT), a także budynki gospodarstw rolnych<sup>87</sup> (odpowiednio ok. 14%). Łączna liczba nowych budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowanych oddanych w badanym okresie do użytkowania na obszarach ZIT wyniosła 8,3 tys. (ok. 42% ogólnej ich liczby w kraju), z czego ok. 43% powstało w ośrodkach rdzeniowych, a ok. 57% w strefach zewnętrznych obszarów ZIT. Liczba zrealizowanych w latach 2012–2016 na obszarach ZIT nowych budynków gospodarstw rolnych wyniosła natomiast 5,4 tys. (ok. 16% ich liczby w kraju), przy czym ponad 99% z nich powstało na terenie stref zewnętrznych badanych obszarów.

Największymi udziałami w łącznej liczbie ukończonych w latach 2012–2016 na obszarach ZIT nowych budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych charakteryzowały się obszary ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 15%) oraz Warszawy (ok. 12%), zaś udziałami najmniejszymi – obszary ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Olsztyna i Jeleniej Góry (po mniej niż 1%). W tym – najwięcej

<sup>85</sup> W analizie przyjęto najwęższy z możliwych, ograniczony do dwóch Grup PKOB (123 i 126), tj. do budynków bezpośrednio służących realizacji usług rynkowych i społecznych dla mieszkańców, zakres budownictwa budynków usługowych. Pojęcie to nie posiada jednak ustalonej definicji i możliwe jest przyjmowanie również szerszego jego zakresu (np. z uwzględnieniem także hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa 121 PKOB), budynków transportu i łączności (Grupa 124 PKOB) itd.; w najszerszym rozumieniu – wszystkich budynków niemieszkalnych innych niż budynki przemysłowe i budynki gospodarstw rolnych).

<sup>86</sup> tj. budynki zaliczane wg PKOB do Grupy 122 (Budynki biurowe) oraz do Grupy 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe).

<sup>87</sup> tj. budynki zaliczane wg PKOB do Klasy 1271 (Budynki gospodarstw rolnych).

z ogółu nowych budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych oddanych do użytkowania w ośrodkach rdzeniowych obszarów ZIT powstało w rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (udział ok. 24%), Warszawie (ok. 10%) oraz rdzeniu obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (ok. 7%), a najmniej – w Wałbrzychu i Jeleniej Górze (udziały poniżej 1%).

Na terenach zewnętrznych badanych obszarów – najwięcej nowych budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych oddano do eksploatacji w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Warszawy (ok. 14% ogółu takich budynków powstałych w badanym okresie na terenie stref zewnętrznych) i Poznania (odpowiednio ok. 11%), a najmniej – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry i Olsztyna (udziały poniżej 1%).

Spośród ogółu oddanych do eksploatacji w latach 2012–2016 na obszarach ZIT nowych budynków gospodarstw rolnych (zlokalizowanych prawie wyłącznie w strefach zewnętrznych) blisko 1/3 powstała na terenie trzech obszarów ZIT – Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (ok. 13%), Łodzi (ok. 10%) oraz Lublina (ok. 8%). Mniejszymi niż 1% udziałami w łącznej liczbie budynków gospodarstw rolnych powstałych na badanych terytoriach cechowały się natomiast obszary ZIT Jeleniej Góry, Zielonej Góry oraz Gorzowa Wielkopolskiego.

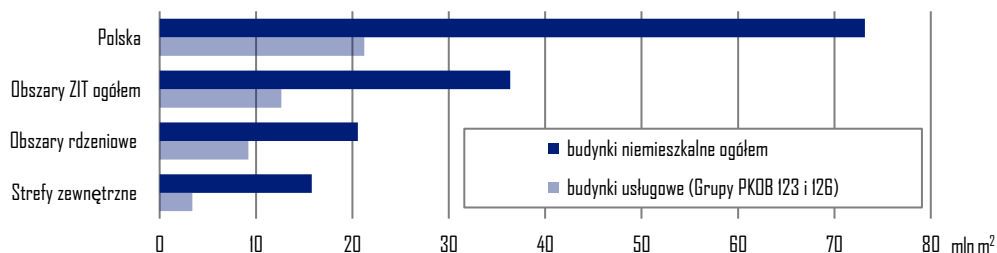
Omawiana dotychczas liczba oddanych do użytkowania budynków jest, co prawda, najprostszą miarą efektów rzeczowych budownictwa kubaturowego, jest ona jednak jednocześnie miarą bardzo niedoskonałą. W przypadku budynków niemieszkalnych znacznie lepszym, niż liczba zrealizowanych budynków, miernikiem efektów rzeczowych budownictwa jest przekazana do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków<sup>88</sup>. Przewaga tej miary wynika przede wszystkim z dwóch przesłanek:

- po pierwsze – obejmuje ona nie tylko powierzchnię budynków nowych, ale także powierzchnię powstałą w wyniku rozbudowy obiektów istniejących (mającą w tym typie budownictwa znaczący udział);
- po drugie – jest ona znacznie mniej (niż liczba budynków) obciążona różnicami rozmiarów oddawanych do użytkowania obiektów, które w przypadku budynków niemieszkalnych mogą być bardzo duże.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (tj. zarówno powierzchnia budynków nowych, jak i powierzchnia powstała w wyniku rozbudowy budynków istniejących) oddana do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT wyniosła 36,4 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło prawie połowę takiej powierzchni oddanej do użytkowania w analizowanym okresie w kraju. Blisko 57% charakteryzowanej łącznej powierzchni budynków niemieszkalnych oddanej do eksploatacji na obszarach ZIT przypadają na ich ośrodki rdzeniowe, natomiast ponad 43% – na strefy zewnętrzne tych obszarów.

Wykres 38. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych, oddana do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT na tle kraju

Chart 38. Useful floor area of new non-residential buildings, including service buildings, completed in 2012-2016 in the ITI areas compared to the country



Źródło: Opracowanie własne.

<sup>88</sup> Innym często używanym miernikiem efektów rzeczowych takiego budownictwa jest kubatura zrealizowanych budynków.

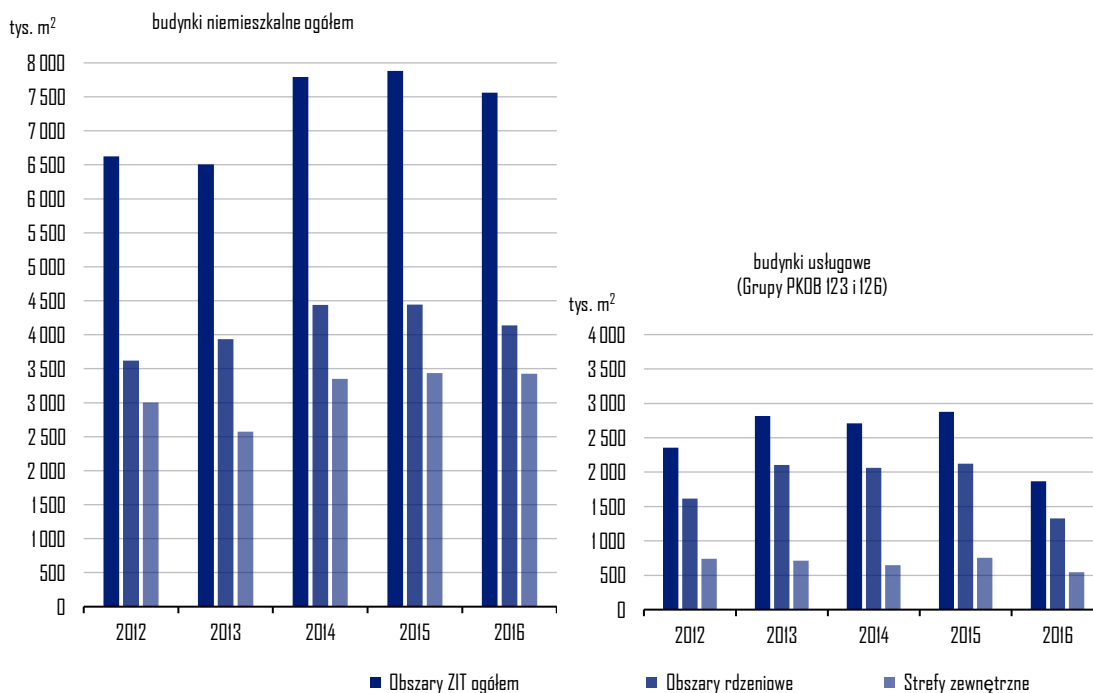
Powierzchnia użytkowa, będących głównym przedmiotem analizy, budynków usługowych (tj. zaliczanych do Grup 123 i 126 PKOB) stanowiła ok. 35% ogólnej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT. Jednocześnie na obszary ZIT przypadała ponad połowa (ok. 57%) łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazanej w objętym analizą okresie do eksploatacji w Polsce, co wskazuje na koncentrację budownictwa usługowego na badanych miejskich obszarach funkcjonalnych.

Warto przy tym zauważyć, że z 12,6 mln m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych oddanej do użytkowania w badanym okresie na obszarach ZIT ponad 73% przypadało na tereny rdzeniowe, a tylko niecałe 27% – na strefy zewnętrzne tych obszarów, co z kolei świadczy o koncentracji budownictwa usługowego realizowanego na obszarach ZIT w ośrodkach rdzeniowych (wykres 38.).

Biorąc pod uwagę poszczególne lata okresu 2012–2016 – największą powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych ogółem przekazano do eksploatacji na obszarach ZIT w 2015 r. (7,9 mln m<sup>2</sup>), a najmniejszą w 2013 r. (6,5 mln m<sup>2</sup>). W 2016 r. oddano do użytkowania obszarach ZIT o 0,9 mln m<sup>2</sup> więcej tej powierzchni niż w 2012 r., a jej średnioroczna dynamika w latach 2013–2016 w stosunku do 2012 r. (2012=100) wynosiła 103,4. Można zatem w przypadku budownictwa na tych terenach budynków niemieszkalnych ogółem mówić o występowaniu w badanym pięcioleciu tendencji nieznacznie wzrostowej.

Wykres 39. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych, oddana do użytkowania na obszarach ZIT

Chart 39. Useful floor area of new non-residential buildings, including service buildings, completed in the ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Odminną sytuację, tj. tendencję lekko spadkową, obserwowano na obszarach ZIT w odniesieniu do budownictwa budynków usługowych, dla którego w kolejnych latach występowały na przemian wzrosty i spadki oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej. Najgłębszy spadek notowano w 2016 r., gdy wybudowana powierzchnia użytkowa takich budynków była stosunkowo najmniejsza (1,9 mln m<sup>2</sup>, tj. o 0,5 mln m<sup>2</sup> mniej niż w 2012 r. oraz o 1,0 mln m<sup>2</sup> mniej niż w rekordowym pod jej względem 2015 r.).

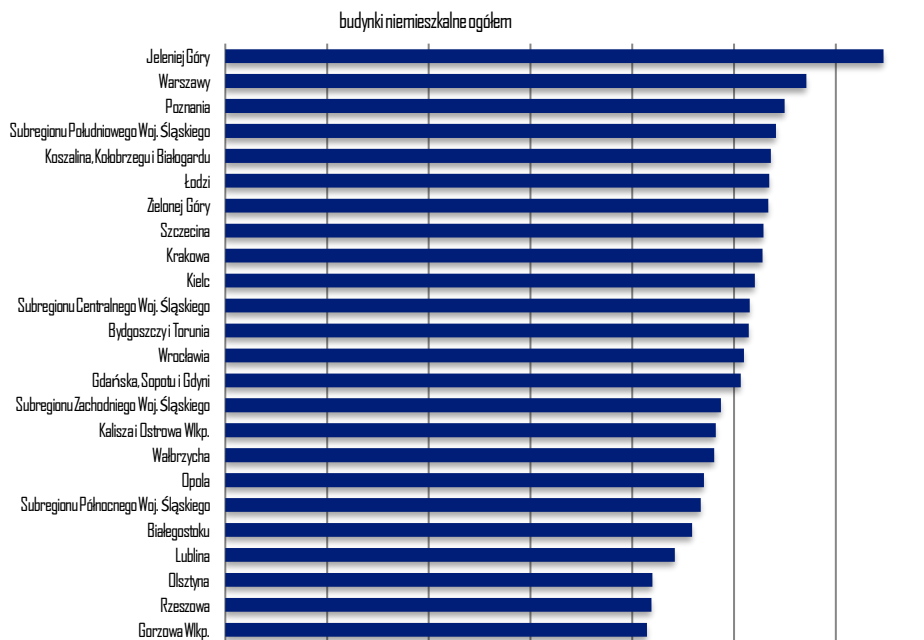


Średnioroczna dynamika oddanej do użytkowania na obszarach ZIT powierzchni użytkowej budynków usługowych w latach 2013–2016 (2012=100) wynosiła 94,4 (wykres 40).

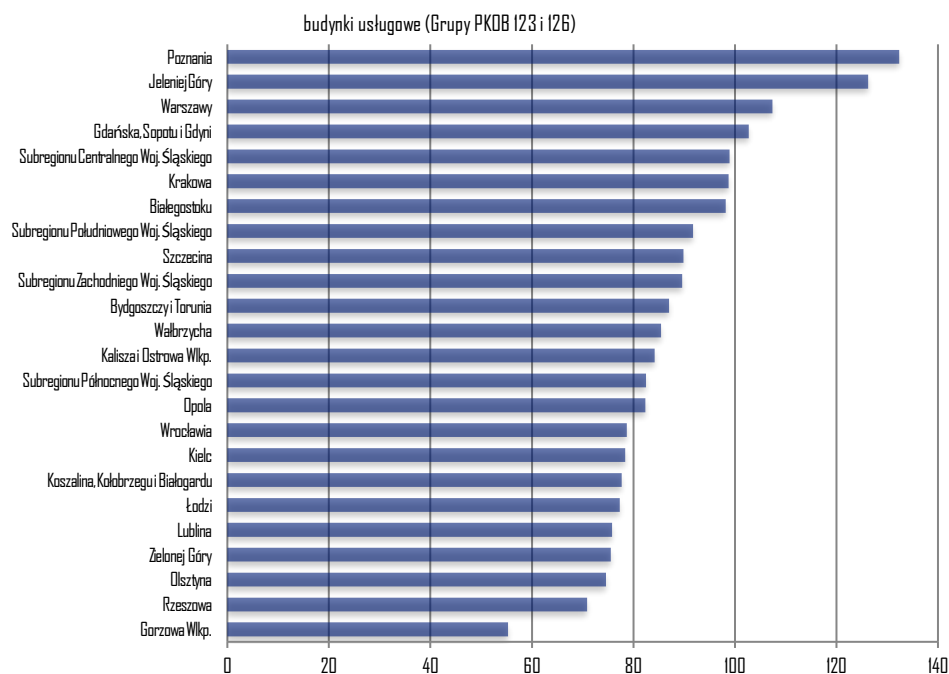
Wykres 40. Średnioroczna dynamika oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym – usługowych, na obszarach ZIT w latach 2013–2016 (2012=100)

Chart 40. Average annual index of completed useful floor area of new non-residential buildings, including service buildings, in 2013-2016 (2012=100) by ITI areas

Obszary ZIT:



Obszary ZIT:



Źródło: Opracowanie własne.

Jak zilustrowano to na wykresie 40, średnioroczna dynamika przekazywanej w badanym okresie do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych, wykazywała spore zróżnicowanie w przekroju badanych obszarów funkcjonalnych. Dodatkim średniorocznym tempem zmian budowanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem w latach 2013–2016 w stosunku do roku 2012 charakteryzowało się 14 obszarów ZIT (w tym najwyższą dynamiką cechowały się obszary ZIT Jeleniej Góry i Warszawy), a tempem ujemnym – 10 obszarów.

W przypadku oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych dodatnie średnioroczne tempo zmian w latach 2013–2016 w stosunku do 2012 r. obserwowano tylko na czterech obszarach ZIT – Poznania, Jeleniej Góry Warszawy oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (w tym najwyższe na obszarze ZIT Poznania, gdzie charakteryzowana powierzchnia rosła średnio o 32,3% rocznie), natomiast na aż 20 obszarach ZIT w latach 2013–2016 oddawano średnio rocznie mniej powierzchni użytkowej budynków usługowych niż w 2012 r.<sup>89</sup>

Spośród 24 badanych obszarów funkcjonalnych największą przekazaną do eksploatacji w latach 2012–2016 powierzchnią użytkową budynków niemieszkalnych ogółem wyróżniły się obszary ZIT Warszawy (ponad 5,6 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 15% takiej powierzchni oddanej do użytkowania w badanym okresie na wszystkich obszarach ZIT) oraz Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (blisko 4,3 mln m<sup>2</sup>, tj. odpowiednio ok. 12%). Do terytoriów o znacznym udziale w wybudowanej w analizowanym pięcioleciu na obszarach ZIT powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem należały także obszary ZIT Poznania, Wrocławia (po 3,1 mln m<sup>2</sup>), Gdańska, Sopotu i Gdyni (3,0 mln m<sup>2</sup>) oraz Krakowa i Łodzi (po 2,2 mln m<sup>2</sup>).

Dla porównania – najmniejszą oddaną do użytku w latach 2012–2016 powierzchnią użytkową budynków niemieszkalnych charakteryzowały się obszary ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry i Jeleniej Góry (odpowiednio: 0,2 mln m<sup>2</sup>, 0,3 mln m<sup>2</sup> i 0,4 mln m<sup>2</sup> – tj. po mniej niż 1% ogółu takiej powierzchni oddanej na obszarach ZIT).

Jak zilustrowano to na kolejnym wykresie 41 w przypadku większości objętych analizą obszarów funkcjonalnych przeważającą część oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych stanowiła powierzchnia budynków usługowych oraz budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych. W przypadku aż 22 obszarów ZIT łączny udział tych grup budynków w przekazanej w badanym okresie do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem był większy lub równy ok. 80%. Jedynie dla dwóch obszarów ZIT obserwowano odmienną sytuację<sup>90</sup>. Na obszarze ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego aż ok. 2/3 wybudowanej w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych przypadało na budynki gospodarstw rolnych. Z kolei specyfiką obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu był znaczny udział w przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (na wykresie – w kategorii „inne budynki niemieszkalne”).

Udział w charakteryzowanej powierzchni budynków niemieszkalnych ogółem budynków usługowych na 21 badanych obszarach przekraczał 30%, w tym największy był w przypadku obszarów ZIT Olsztyna (ok. 58%), Białegostoku (ok. 53%), Kielc (ok. 49%) oraz Jeleniej Góry i Lublina (po ok. 47%). Mniejszym niż 30% udziałem budynków usługowych w oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych cechowały się jedynie obszary ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (ok. 15%), Opola (ok. 19%) oraz Wałbrzycha (ok. 24%).

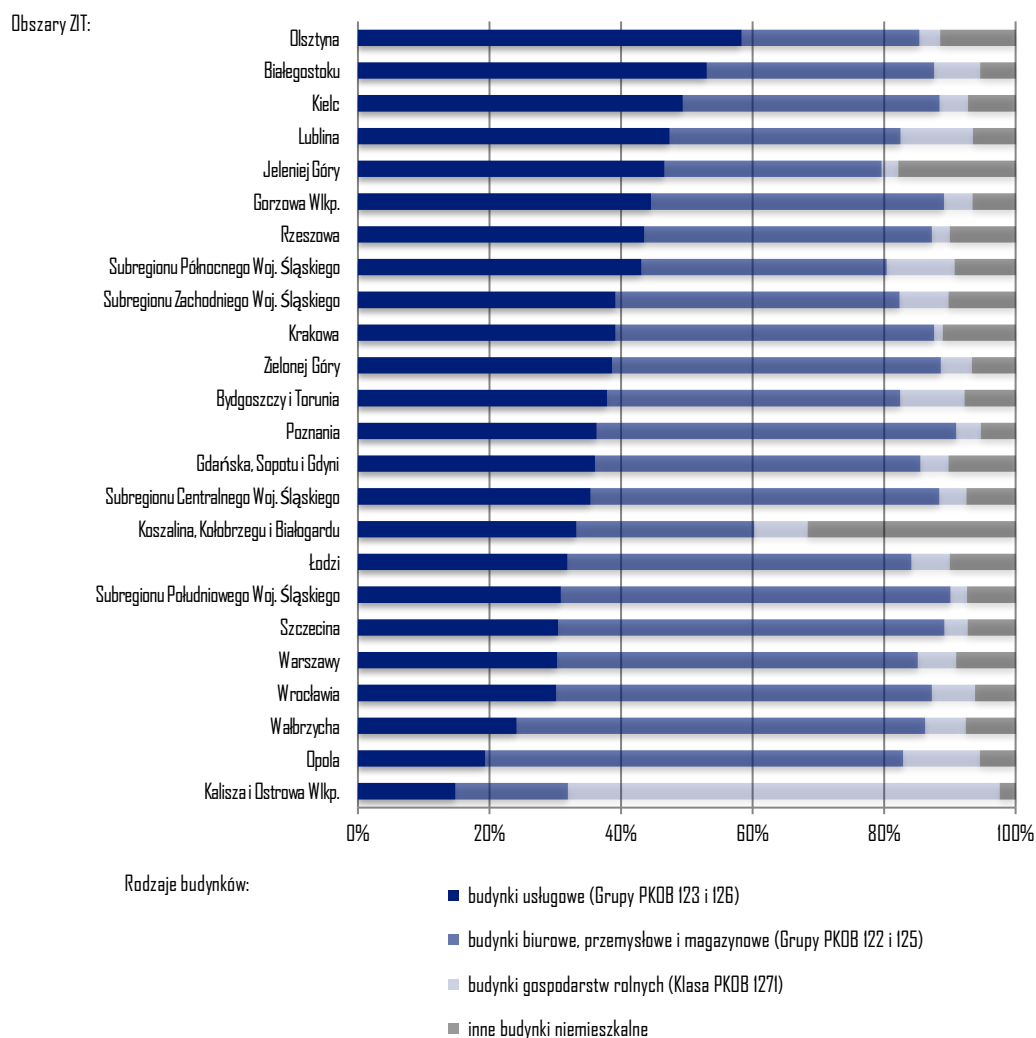
<sup>89</sup> Analizując średnioroczną dynamikę powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych (usługowych) oddanej do użytkowania w latach 2013–2016 w stosunku do 2012 r. – należy pamiętać, że jest ona w pewnym stopniu uzależniona od tego, czy na danym obszarze powierzchnia oddana do eksploatacji w 2012 r. była duża, czy mała (tzw. „efekt roku bazowego”). Należy także mieć na uwadze fakt, że budownictwo budynków niemieszkalnych (w tym usługowych) cechuje się większą zmiennością (nieregularnością) efektów rzeczowych niż budownictwo mieszkaniowe.

<sup>90</sup> Wiąże się to ze specyfiką gospodarki tych terytoriów – odmienną niż w przypadku pozostałych objętych niniejszą analizą miejskich obszarów funkcjonalnych. W gospodarce obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego znaczącą rolę odgrywa rolnictwo, natomiast na nadmorskim obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu – turystyka.

Z kolei terenami, gdzie w wybudowanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zdecydowanie dominowała powierzchnia budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych były obszary ZIT Opola, Wałbrzycha, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego i Szczecina (z udziałami od ok. 59% do ok. 63%). Warto też zauważyć, że (oprócz obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego) także na obszarach ZIT Opola, Lublina, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego oraz Bydgoszczy i Torunia notowano znaczący (od ok.10% do ok. 12%) udział oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych.

Wykres 41. Struktura powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanej do użytkowania według rodzajów budynków na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 41. Structure of completed useful floor area of non-residential buildings by types of buildings in 2012-2016 by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

W przypadku większości (16) obszarów ZIT przeważający udział w ogóle oddanej do użytkowania w analizowanym okresie powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych miały ich części rdzeniowe. Ośrodkami rdzeniowymi, które cechowały się największymi udziałami w powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych przekazanej do eksploatacji na terenie ZIT, którego rdzeń stanowią, były

Olsztyn (udział ok. 82%), rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (ok. 81%), Białystok (ok. 80%) oraz Gorzów Wielkopolski (ok. 79%). Jednocześnie – na ośmiu obszarach ZIT obserwowano sytuację odwrotną, tzn. większa część oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych przypadła na strefę zewnętrzną. Wśród tych terytoriów największym udziałem strefy zewnętrznej (wynoszącym ok. 80%) wyróżniały się obszary ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Wałbrzycha, a udziałem tylko nieznacznie mniejszym (ok. 79%) – obszar ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (wykres 42).

Z wybudowanej w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem na terenie stref rdzeniowych obszarów ZIT najwięcej przypadło na rdzeń obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego – ok. 17% (3,5 mln m<sup>2</sup>), Warszawę – ok. 15% (3,1 mln m<sup>2</sup>), rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Wrocław – po ok. 8% (tj. po 1,7 mln m<sup>2</sup>), a najmniej – na Wałbrzych, Rybnik, Gorzów Wielkopolski i Zieloną Górę (po mniej niż 1%).

W strefach zewnętrznych obszarów ZIT najwięcej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddano do eksploatacji na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT Warszawy (2,6 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 16% łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanej w strefach zewnętrznych), Poznania (1,9 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 12%) i Wrocławia (1,5 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 9%), natomiast najmniej – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Olsztyna, Zielonej Góry, Jeleniej Góry oraz Białegostoku (udziały po mniej niż 1%).

Jak ukazuje to wykres 42 koncentracja oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej w rdzeniach badanych obszarów funkcjonalnych była dużo wyraźniejsza w przypadku budownictwa budynków usługowych niż w przypadku budownictwa budynków niemieszkalnych ogółem. Ośrodkami wyróżniającymi się największymi udziałami w łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych zrealizowanej na terenie ZIT, którego rdzeń stanowią, były: Białystok (udział ok. 95%), Olsztyn (ok. 92%) i Lublin (ok. 90%).

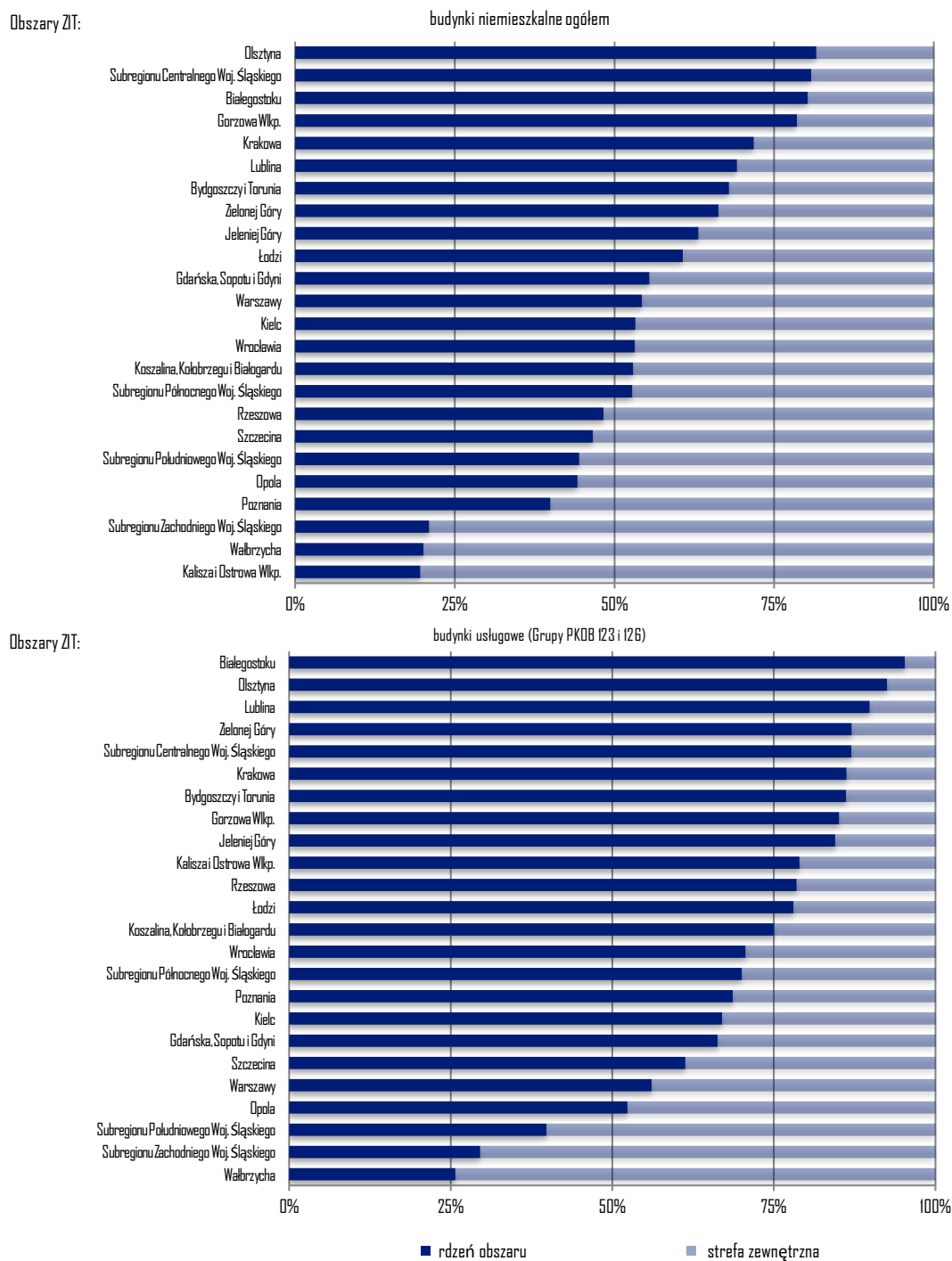
Przeważający udział części rdzeniowych w ogóle oddanej do użytkowania w analizowanym okresie powierzchni użytkowej budynków usługowych notowano dla aż 21 obszarów ZIT. Jedyne na trzech obszarach ZIT – Wałbrzycha, Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego i Subregionu Południowego Województwa Śląskiego większa część oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych przypadła na strefę zewnętrzną, w tym największa w przypadku obszaru ZIT Wałbrzycha (ok. 74%).

Największą oddaną do użytkowania w analizowanym pięcioleciu powierzchnią użytkową budynków usługowych charakteryzowały się obszary ZIT Warszawy (1,7 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 14% ogółu takiej powierzchni zrealizowanej na obszarach ZIT), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (15 mln m<sup>2</sup>, tj. odpowiednio ok. 12%), a także Poznania oraz Gdańska, Sopotu i Gdyni (po 1,1 mln m<sup>2</sup>, tj. po ok. 9%). Z kolei najmniej powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazano do eksploatacji na obszarach ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry, Wałbrzycha i Opola (po ok. 0,1 mln m<sup>2</sup>, co dawało tym terytoriom po nie więcej niż ok. 1% udziału w ogóle takiej powierzchni na obszarach ZIT).

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT w latach 2012–2016 najwięcej powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazano do eksploatacji w miastach rdzeniowych obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (1,3 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 14% ogółu takiej powierzchni oddanej w rdzeniach obszarów ZIT), Warszawie (1,0 mln m<sup>2</sup>, tj. odpowiednio ok. 10%) oraz Poznaniu i Krakowie (po 0,8 mln m<sup>2</sup>, tj. po ok. 8%). Po mniej niż 0,1 mln m<sup>2</sup> (tj. po nie więcej niż 1% ogółu powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazanej do eksploatacji w rdzeniach obszarów ZIT) charakteryzowanej powierzchni wybudowano natomiast w Wałbrzychu, Opolu, Bielsku-Białej, Rybniku, Gorzowie Wielkopolskim oraz Zielonej Górze.

Wykres 42. Udziały części rdzeniowych i stref zewnętrznych w oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym – usługowych, na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 42. Share of core and external zone in completed useful floor area of non-residential buildings, including service buildings, in 2012-2016 by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

Spośród stref zewnętrznych obszarów ZIT – stosunkowo największą oddaną do użytkowania powierzchnią użytkową budynków usługowych cechowały się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (0,7 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 22% ogółu takiej powierzchni oddanej do użytku w strefach zewnętrznych), a także Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Poznania (po 0,4 mln m<sup>2</sup>, tj. odpowiednio po ok.11%). Jednocześnie w aż 14 strefach zewnętrznych obszarów ZIT wybudowano po mniej niż 0,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych (co dawało po nie więcej niż ok. 3% udziału w ogóle takiej powierzchni zrealizowanej w strefach zewnętrznych obszarów ZIT), w tym najmniej – w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (tylko 14,1 tys. m<sup>2</sup>).

W 23 spośród 489 gmin stref zewnętrznych obszarów nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych, a w kolejnych 81 gminach – wybudowano po mniej niż 1 tys. m<sup>2</sup> takiej powierzchni. Z kolei w 26 gminach stref zewnętrznych w badanym okresie oddano do użytkowania po więcej niż 25 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym najczęściej (powyżej 50 tys. m<sup>2</sup>) w należącej do obszaru ZIT Wrocławia gminie wiejskiej Kobierzyce (159,9 tys. m<sup>2</sup>), wchodzącej w skład obszaru ZIT Poznania gminie wiejskiej Dopiewo (57,3 tys. m<sup>2</sup>), a także w czterech gminach zaliczanych do obszaru ZIT Warszawy – gminie miejsko-wiejskiej Piaseczno (54,8 tys. m<sup>2</sup>), gminie wiejskiej Nadarzyn (51,8 tys. m<sup>2</sup>) oraz gminach miejsko-wiejskich Łomianki i Wołomin (po 50,8 tys. m<sup>2</sup>).

Efekty rzeczowe budownictwa usługowego na miejskich obszarach funkcjonalnych należy rozpatrywać także, a może nawet – przede wszystkim, w kontekście regionalnym<sup>91</sup>. Porównanie przedmiotowych efektów na danym obszarze ZIT i w województwie, do którego obszar ten należy, pozwala na określenie stopnia koncentracji na obszarach ZIT budownictwa usługowego realizowanego w danym regionie. Na kolejnym wykresie (wykres 43.) przedstawiono powierzchnię użytkową budynków usługowych oddaną do użytkowania w latach 2012–2016 na poszczególnych obszarach ZIT oraz w województwach ich lokalizacji.

Podstawową zastosowaną w niniejszej analizie miarą koncentracji budownictwa usługowego realizowanego w województwie na obszarach ZIT był wskaźnik procentowego udziału danego obszaru funkcjonalnego w powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazanej do eksploatacji w latach 2012–2016 na terenie województwa, do którego obszar ten należy.

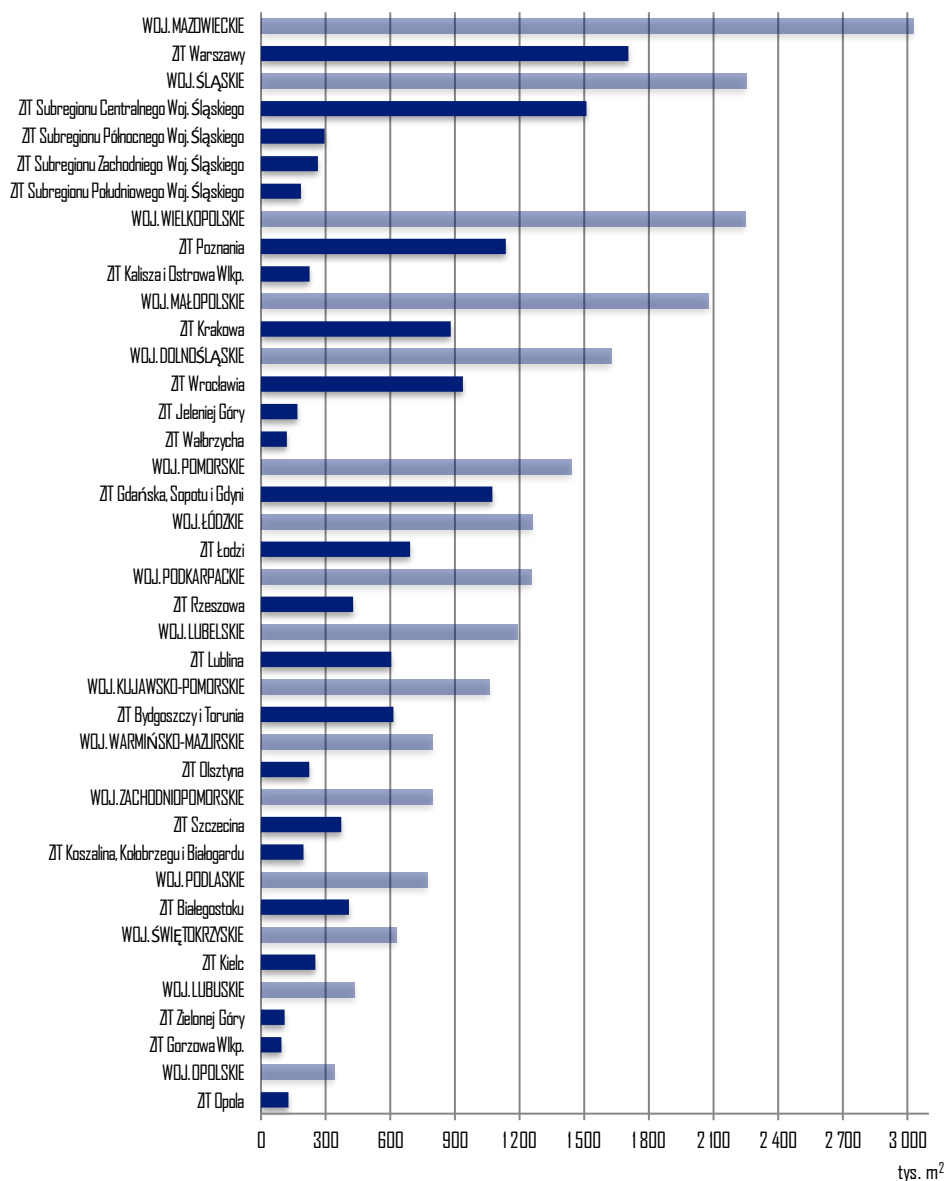
Najwyższym wśród badanych 24 terytoriów poziomem tego wskaźnika charakteryzowały się obszary ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (aż 74,4% powierzchni użytkowej budynków usługowych wybudowanej w badanym pięcioleciu w województwie pomorskim), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (odpowiednio 67,0% udziału w województwie śląskim), Bydgoszczy i Torunia (58,0% udziału w województwie kujawsko-pomorskim), Wrocławia (57,5% udziału w województwie dolnośląskim) i Warszawy (56,3% udziału w województwie mazowieckim).

Więcej niż połowa powierzchni użytkowej budynków usługowych przekazanej do eksploatacji w latach 2012–2016 na terenie województwa lokalizacji przypadła także na obszary ZIT Łodzi, Białegostoku, Lublina i Poznania. Najniższe wartości wskaźnika notowano natomiast w przypadku obszarów ZIT Wałbrzycha, Subregionu Południowego Województwa Śląskiego oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (odpowiednio 7,4%, 8,2% oraz 10,0% powierzchni użytkowej budynków usługowych zrealizowanej na terenie województwa lokalizacji).

<sup>91</sup> Analogicznie jak, charakteryzowane we wcześniejszej części analizy, efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego.

Wykres 43. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania w latach 2012–2016 na obszarach ZIT na tle województw

Chart 43. The useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) completed in 2012-2016 by the ITI areas, compared to voivodships



Źródło: Opracowanie własne.

Kończąc wątek analizy dotyczący ilościowych efektów rzeczowych budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, na obszarach ZIT – warto zwrócić uwagę także na rozmiary oddanej do użytkowania na badanych terenach powierzchni budynków zaliczanych do dwóch pozostałych (obok budynków usługowych) grupowań o największym udziale w realizowanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem, tj. budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych oraz budynków gospodarstw rolnych.

Łączna oddana do użytkowania na obszarach ZIT w latach 2012–2016 powierzchnia użytkowa budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych wyniosła 17,8 mln m<sup>2</sup> (ok. 56% takiej powierzchni w kraju), z czego ok. 53% przypadało na obszary rdzeniowe, a ok. 47% – na strefy zewnętrzne obszarów ZIT. Spośród badanych obszarów funkcjonalnych największą oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych charakteryzowały się obszary ZIT Warszawy (3,1 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 17% ogółu takiej powierzchni oddanej na obszarach ZIT), Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (2,3 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 13%) oraz Wrocławia i Poznania (odpowiednio 1,8 mln m<sup>2</sup> i 1,7 mln m<sup>2</sup>, tj. po ok. 10%). Najmniej powierzchni użytkowej budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych zrealizowano natomiast na obszarach ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Olsztyna i Jeleniej Góry (po 0,1 mln m<sup>2</sup>, tj. po nie więcej niż 1% ogółu takiej powierzchni oddanej na obszarach ZIT). Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT największą powierzchnię użytkową tej kategorii budynków oddano do eksploatacji w rdzeniu obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (1,9 mln m<sup>2</sup>), Warszawie (1,7 mln m<sup>2</sup>) oraz Wrocławiu (0,8 mln m<sup>2</sup>), a powierzchnię najmniejszą – w Wałbrzychu (tylko 51,9 tys. m<sup>2</sup>) i Rybniku (54,5 tys. m<sup>2</sup>). Z kolei wśród stref zewnętrznych obszarów ZIT największą oddaną do użytkowania powierzchnię użytkową budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych notowano w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Poznania, Warszawy (po 1,4 mln m<sup>2</sup>) oraz Wrocławia (0,9 mln m<sup>2</sup>), zaś powierzchnię najmniejszą – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego (tylko 17,4 tys. m<sup>2</sup>) oraz Olsztyna (24,0 tys. m<sup>2</sup>).

W analizowanym okresie na obszarach ZIT przekazano do eksploatacji łącznie 2,9 mln m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych. Najwięcej – na obszarach ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (1,0 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 35% ogółu takiej powierzchni zrealizowanej na obszarach ZIT), Warszawy (0,3 mln m<sup>2</sup>, tj. odpowiednio ok. 11%) oraz Wrocławia (0,2 mln m<sup>2</sup>, tj. ok. 7%); najmniej – na obszarach ZIT Gorzowa Wielkopolskiego i Jeleniej Góry (po zaledwie 9,2 tys. m<sup>2</sup>). Należy przy tym zauważyć, że aż ok. 98% charakteryzowanej powierzchni powstało na terenie stref zewnętrznych obszarów ZIT; znaczenie budownictwa budynków gospodarstw rolnych w ośrodkach rdzeniowych było marginalne<sup>92</sup>. W przypadku 12 badanych obszarów funkcjonalnych nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej takich budynków w części rdzeniowej, natomiast spośród 12 rdzeni obszarów ZIT, gdzie wybudowano jakąkolwiek powierzchnię budynków gospodarstw rolnych, jedynie w dwóch oddano do użytkowania po więcej niż 10 tys. m<sup>2</sup> takiej powierzchni (w rdzeniach obszarów ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego).

#### 2.4.5. Natężenie budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych

##### 2.4.5. Intensity of construction of non-residential buildings, including service buildings

Natężenie budownictwa budynków niemieszkalnych, podobnie jak natężenie budownictwa mieszkaniowego, może być rozpatrywane zarówno w wymiarze przestrzennym (np. w stosunku do ogólnej powierzchni geodezyjnej obszaru, na którym budownictwo to jest realizowane), jak i demograficznym (np. w stosunku do liczby ludności takiego obszaru). Należy przy tym zauważyć, że natężenie w stosunku do liczby ludności obszaru wydaje się być miernikiem właściwym zwłaszcza w stosunku do tych rodzajów budownictwa budynków niemieszkalnych, którego efekty rzeczowe w bezpośredni sposób służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, tj. w szczególności – budownictwa budynków usługowych (Grupy PKOB 123 i 126). W przypadku budynków niemieszkalnych ogółem oraz budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych, czy budynków gospodarstw rolnych – bardziej adekwatnymi i umożliwiającymi bardziej obiektywne porównania miernikami natężenia wydają się wskaźniki oparte o powierzchnię terenów, na których budownictwo takie jest realizowane<sup>93</sup>.

<sup>92</sup> Jest to naturalną konsekwencją koncentracji budownictwa budynków gospodarstw rolnych na terenach wiejskich.

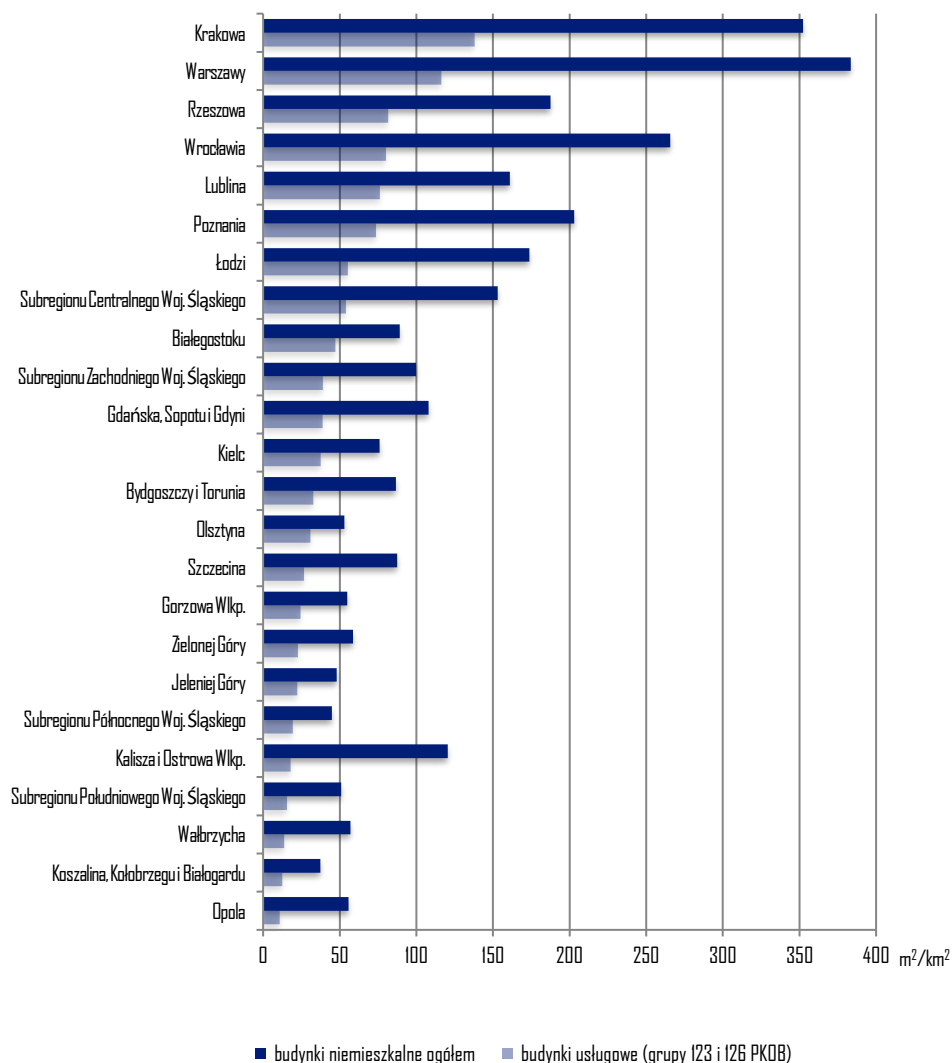
<sup>93</sup> Możliwe jest także stosowanie mierników „branżowych”, tj. np. dla budownictwa budynków gospodarstw rolnych – wskaźnika oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych (zob. Budownictwo w województwie lubelskim w 2016 r., Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2017, str. 62).



Wykres 44. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych, w tym – usługowych, oddana do użytkowania średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 44. Useful floor area of non-residential buildings, including service, completed the average annual per 1 km<sup>2</sup> of total area in 2012-2016 by ITI areas

Obszary ZIT:



Źródło: Opracowanie własne.

W latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem obszarów ZIT oddawano do użytkowania rocznie średnio 128,2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym 44,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB). Natężenie przestrzenne budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, było znacznie większe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT, gdzie na 1 km<sup>2</sup> oddawano rocznie średnio 667,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, w tym 299,2 m<sup>2</sup> – usługowych, niż w ich strefach zewnętrznych (62,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – budynki niemieszkalne ogółem, w tym 13,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> – budynki usługowe).

Na wykresie 44 zaprezentowano powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, w tym budynków usługowych, oddawaną w latach 2012–2016 do użytkowania średnio rocznie w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem poszczególnych obszarów ZIT.

Najwyższym poziomem przestrzennego natężenia budownictwa budynków niemieszkalnych ogółem, mierzonego oddawaną średnio rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową na 1 km<sup>2</sup>, wyróżniły się w badanym okresie obszary ZIT Warszawy (383,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Krakowa (352,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Wrocławia (265,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Z kolei jego poziom najniższy obserwowano dla obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (37,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (44,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Jeleniej Góry (48,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Wśród ośrodków rdzeniowych obszarów ZIT (zob. mapa 13) największe natężenie przestrzenne budownictwa budynków niemieszkalnych, mierzone oddawaną rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową na 1 km<sup>2</sup>, cechowało Białystok (1211,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Lublin (1198,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Warszawę (1181,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), zaś natężenie najniższe – Zieloną Górę (135,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rybnik (191,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Wałbrzych (235,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Warto przy tym zwrócić uwagę na duże różnice poziomu charakteryzowanego wskaźnika wewnątrz niektórych stref rdzeniowych składających się z wielu ośrodków miejskich.

Zróznicowanie takie obserwowano w szczególności w przypadku ośrodków rdzeniowych obszaru ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (Kołobrzeg – 862,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Koszalin – 320,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Białogard – 342,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (od 89,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Tarnowskich Górach oraz 97,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Łaziskach Górnych do 956,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Gliwicach i 872,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Katowicach).

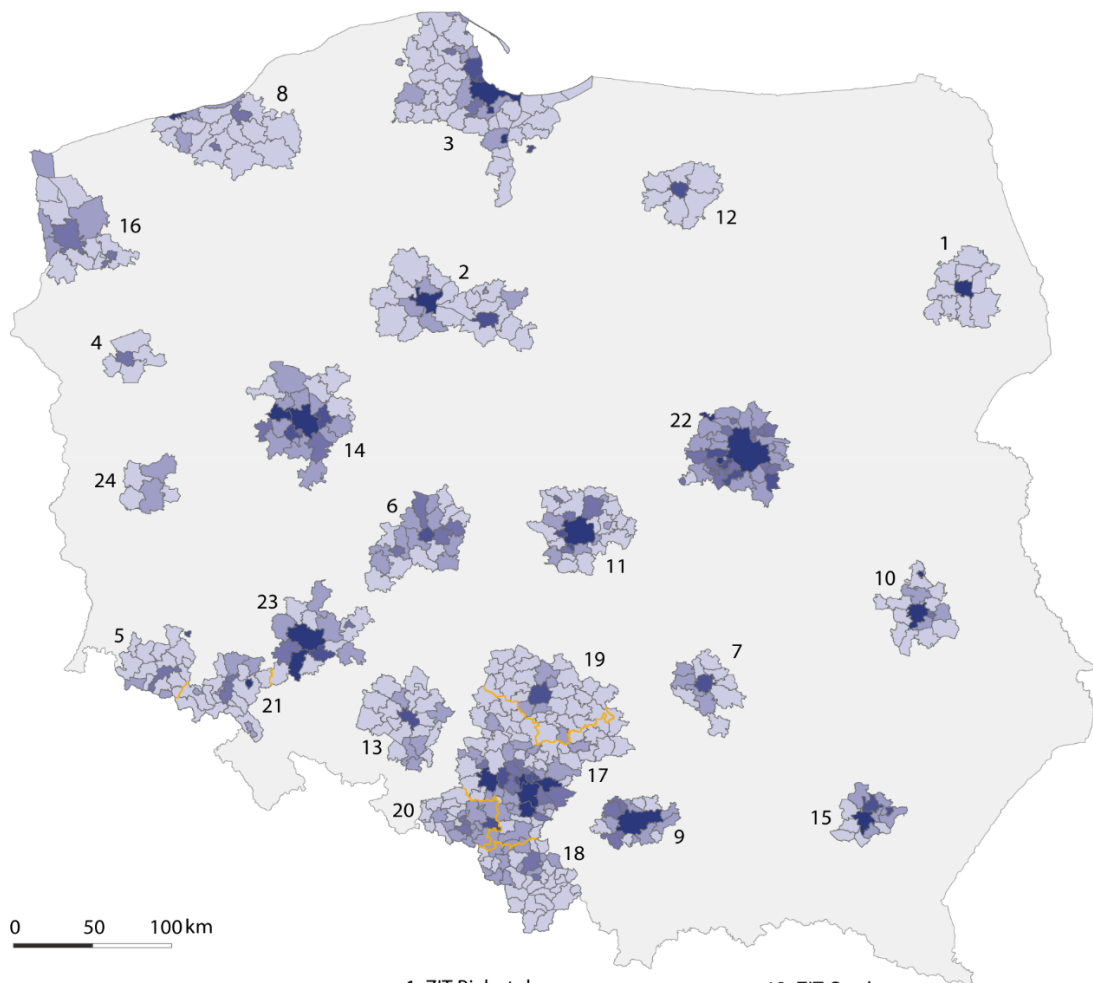
Spośród stref zewnętrznych obszarów ZIT stosunkowo największą realizowaną średnio rocznie powierzchnią użytkową budynków niemieszkalnych w stosunku do powierzchni geodezyjnej ogółem wyróżniły się strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (212,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocławia (142,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Krakowa (133,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), natomiast powierzchnią najmniejszą – strefy zewnętrzne obszarów ZIT Olsztyna (10,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Gorzowa Wielkopolskiego (13,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (18,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Jak ilustruje to mapa 13, wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT zróznicowanie, mierzonego charakteryzowanym wskaźnikiem, natężenia przestrzennego budownictwa budynków niemieszkalnych było w objętym analizą okresie bardzo duże. W czterech gminach wiejskich strefy zewnętrznej obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (Ujsoty, Jeleśnia, Koszarawa i Rajcza), jak również w trzech gminach strefy zewnętrznej obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia (miasto Chełmża oraz gminy wiejskie Chełmża i Czernikowo) na 1 km<sup>2</sup> przypadało w latach 2012–2016 rocznie średnio mniej niż 1 tys. m<sup>2</sup> wybudowanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych.

Jednocześnie w pięciu gminach stref zewnętrznych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem przypadało rocznie średnio po więcej niż 1 mln m<sup>2</sup> oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej takich budynków. Gminami tymi były: należące do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni miasta Pruszcz Gdański (1,4 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Tczew (1,3 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), zaliczane do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy miasta Pruszków (1,1 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz miasta Lubartów i Świdnica, leżące – odpowiednio – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Lublina i Wałbrzycha (po 1,0 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Mapa 13. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawana do użytkowania średnio rocznie w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem w gminach obszarów ZIT<sup>a</sup>

Map 13. *Useful floor area of non-residential buildings completed averagely annually in 2012–2016 per 1 km<sup>2</sup> of total geodetic area by gminas of ITI areas*



Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddana do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem (m<sup>2</sup> na km<sup>2</sup>)

	750,1 - 1 450,0 (24)
	440,1 - 750,0 (26)
	200,1 - 440,0 (57)
	45,1 - 200,0 (148)
	0,0 - 45,0 (287)

1. ZIT Białystok	13. ZIT Opole
2. ZIT Bydgoszcz Toruń	14. ZIT Poznań
3. ZIT Gdańsk Sopot Gdynia	15. ZIT Rzeszów
4. ZIT Gorzów Wielkopolski	16. ZIT Szczecin
5. ZIT Jelenia Góra	17. ZIT śląskie subregion centralny
6. ZIT Kalisz Ostrów Wielkopolski	18. ZIT śląskie subregion południowy
7. ZIT Kielce	19. ZIT śląskie subregion północny
8. ZIT Koszalin Kołobrzeg Białogard	20. ZIT śląskie subregion zachodni
9. ZIT Kraków	21. ZIT Wałbrzych
10. ZIT Lublin	22. ZIT Warszawa
11. ZIT Łódź	23. ZIT Wrocław
12. ZIT Olsztyn	24. ZIT Zielona Góra

<sup>a</sup> Przy wyliczeniu prezentowanej na mapie średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> nieistniejącą już gminę większą Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> w mieście Zielona Góra uwzględniono także powierzchnię takich budynków oddaną do użytkowania w latach 2012–2014 na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra i powierzchnię geodezyjną tej gminy).

Źródło: Opracowanie własne.

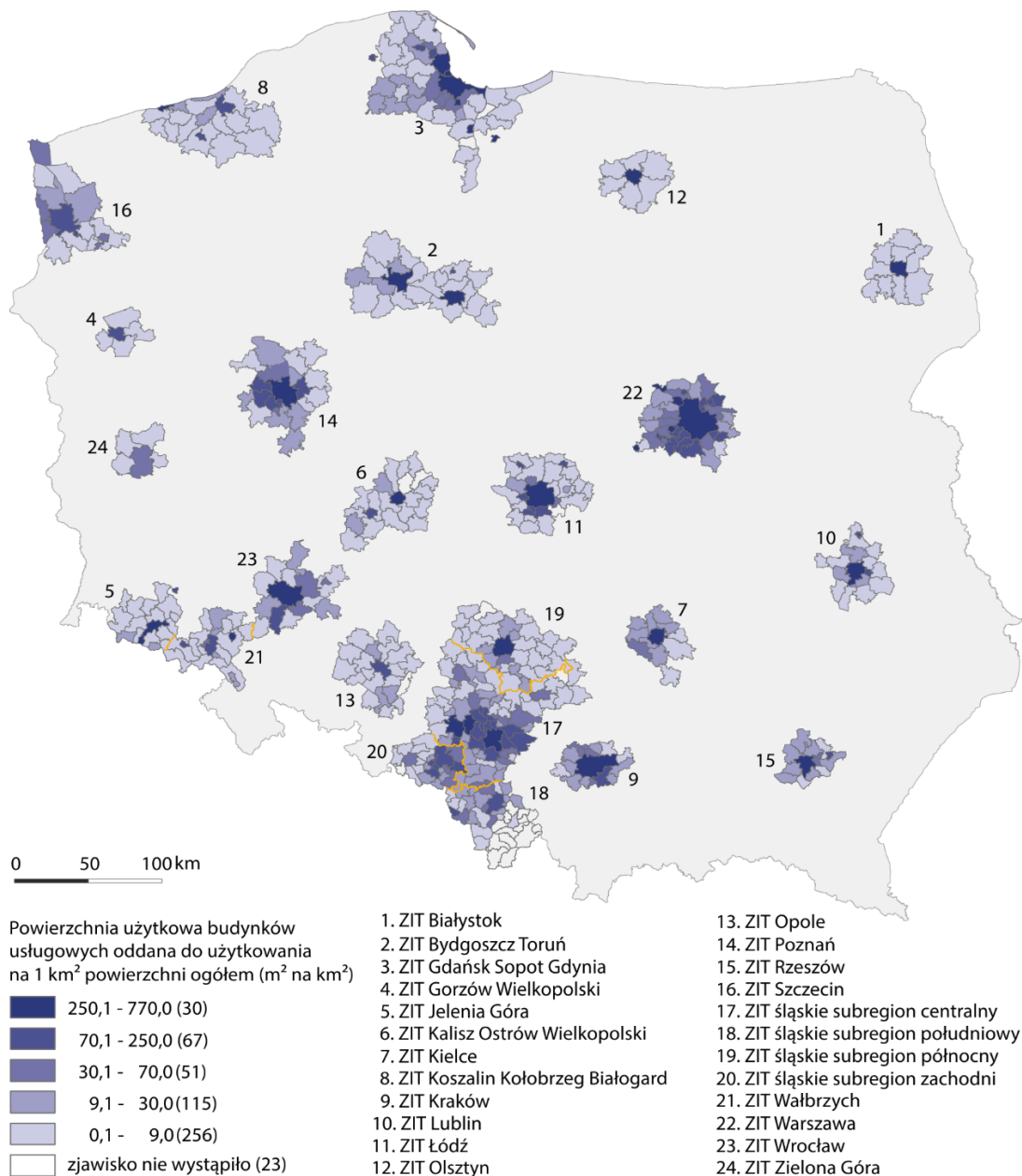
Spośród części rdzeniowych obszarów ZIT (zob. mapa 14) największą oddawaną średnio rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków usługowych na 1 km<sup>2</sup> cechowały się Białystok (762,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Lublin (737,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Poznań (594,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Rzeszów (574,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Stosunkowo najmniej oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych przypadało natomiast średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem w Zielonej Górze (68,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wałbrzychu (72,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Rybniku (105,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Bielsku-Białej (117,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Duże różnice w zakresie mierzonego charakteryzowanym wskaźnikiem natężenia przestrzennego budownictwa usługowego obserwowano wewnątrz części rdzeniowych obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (Kołobrzeg – 413,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Koszalin – 163,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Białogard – tylko 106,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (Kalisz – 410,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, Ostrow Wielkopolski – 174,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a także wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (od zaledwie 17,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Czeladzi i 26,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Łaziskach Górnych do 488,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w Katowicach).

Wśród stref zewnętrznych badanych obszarów zdecydowanie największym natężeniem przestrzennym budownictwa usługowego w latach 2012–2016 charakteryzowała się strefa zewnętrzna obszaru ZIT Warszawy, gdzie na 1 km<sup>2</sup> przypadało rocznie średnio 62,0 tys. m<sup>2</sup> oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych. Powyżej 25 tys. m<sup>2</sup> takiej powierzchni oddawano średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (30,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Wrocławia (26,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Krakowa (25,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Poznania (25,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Najmniej charakteryzowanej powierzchni przypadało natomiast średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Białegostoku (2,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Olsztyna (2,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (3,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Po mniej niż 5 tys. m<sup>2</sup> takiej powierzchni oddawano średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Jeleniej Góry, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry oraz Bydgoszczy i Torunia.

Duże różnice w zakresie mierzonego oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków na 1 km<sup>2</sup> natężenia przestrzennego budownictwa usługowego obserwowano pomiędzy poszczególnymi gminami stref zewnętrznych obszarów ZIT (zob. mapa 14). W 23 gminach stref zewnętrznych nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków zaliczanych do Grupy 123 lub 126 PKOB, a w kolejnych 55 gminach na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem przypadało średnio rocznie mniej niż 1 tys. m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej takich budynków. Jednocześnie – w 39 gminach na 1 km<sup>2</sup> przypadało średnio rocznie po więcej niż 100 tys. m<sup>2</sup> przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych. Spośród tych 39 gmin najwyższym poziomem charakteryzowanego wskaźnika cechowały się: położone na obszarze ZIT Wałbrzycha miasto Świdnica (369,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), zaliczane do obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni miasta Malbork (361,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Tczew (330,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Pruszcz Gdański (317,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz należące do obszaru ZIT Warszawy miasto Nowy Dwór Mazowiecki (307,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Mapa 14. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) oddawana do użytkowania średnio rocznie w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem w gminach obszarów ZIT<sup>a</sup>

Map 14. Useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) completed averagely annually in 2012-2016 per 1 km<sup>2</sup> of total geodetic area by gminas of ITI areas



<sup>a</sup> Przy wyliczaniu prezentowanej na mapie średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków usługowych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> nieistniejącą już gminę większą Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków usługowych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> w mieście Zielona Góra uwzględniono także powierzchnię takich budynków oddaną do użytkowania w latach 2012–2014 na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra i powierzchnię geodezyjną tej gminy).

Źródło: Opracowanie własne.

W uzupełnieniu analizy natężenia przestrzennego budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, warto zwrócić uwagę także na to, jak kształtowało się w badanym okresie na obszarach ZIT natężenie przestrzenne budownictwa budynków zaliczanych do dwóch pozostałych (obok budynków usługowych) grupowań o największym udziale w realizowanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych ogółem, tj. budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych oraz budynków gospodarstw rolnych.

W latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem obszarów ZIT oddawano do użytkowania rocznie średnio 62,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych. Natężenie przestrzenne budownictwa takich budynków było ponad 9-krotnie większe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT, gdzie na 1 km<sup>2</sup> oddawano rocznie średnio 309,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych, niż w ich strefach zewnętrznych (32,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Wśród badanych miejskich obszarów funkcjonalnych największą oddawaną średnio rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych na 1 km<sup>2</sup> cechowały się w analizowanym okresie obszary ZIT Warszawy (210,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Krakowa (170,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Wrocławia (151,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a powierzchnią najniższą – obszary ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (10 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Olsztyna (14,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Jeleniej Góry (15,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

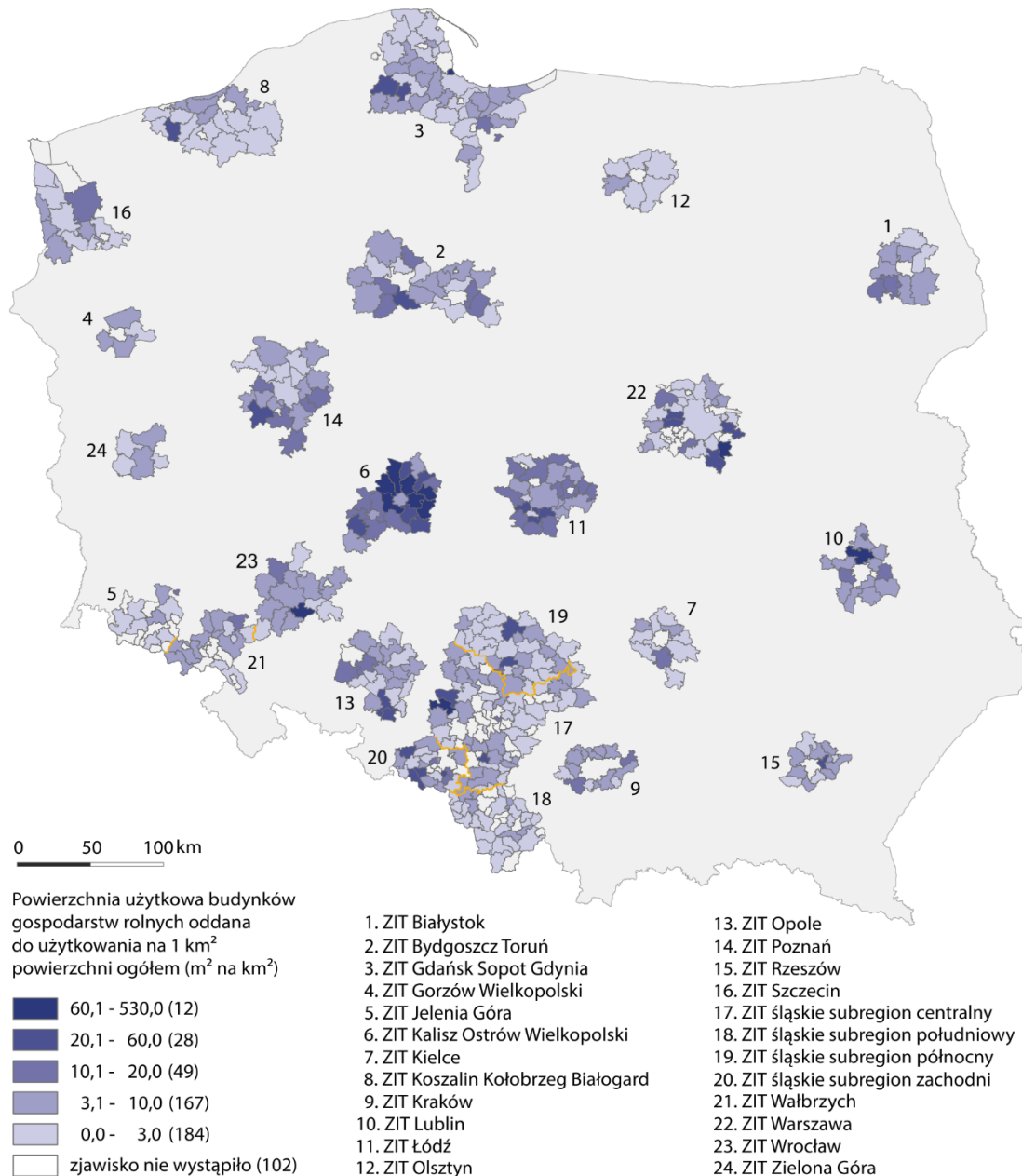
W ośrodkach rdzeniowych, gdzie koncentrowało się realizowane na obszarach ZIT budownictwo budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych, na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem przypadało w badanym okresie rocznie średnio od 54,5 m<sup>2</sup> (w Zielonej Górze) do 669,7 m<sup>2</sup> (w Warszawie) oddanej do eksploatacji powierzchni użytkowej takich budynków. Szczególnie wysokim poziomem opisywanego wskaźnika, poza Warszawą, cechowały się Wrocław (564,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Opole (446,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Kraków (430,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Spośród stref zewnętrznych obszarów ZIT – stosunkowo najczęściej powierzchnia użytkowej budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych oddawano średnio rocznie w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Warszawy (111,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Poznania (96,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Wrocławia (92,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), a najmniej – w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (tylko 3,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Gorzowa Wielkopolskiego (5,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Jeleniej Góry (5,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Biorąc pod uwagę poszczególne gminy stref zewnętrznych – w 36 gminach nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych, a w kolejnych 37 – na 1 km<sup>2</sup> przypadało średnio rocznie mniej niż 1 tys. m<sup>2</sup> takiej powierzchni. Najwyższym poziomem opisywanego wskaźnika cechowały się należące do obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni miasta Pruszcz Gdański i Tczew (odpowiednio 1,1 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> i 0,9 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz miasta Lubartów – na obszarze ZIT Lublina i Pruszków – na obszarze ZIT Warszawy (po 0,8 mln m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Przypadająca na 1 km<sup>2</sup> obszarów ZIT oddawana rocznie do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych wynosiła w analizowanym okresie średnio 10,2 m<sup>2</sup>, przy czym na terenach rdzeniowych tych obszarów było to zaledwie 1,8 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, wobec 11,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> w strefach zewnętrznych. Zdecydowanie największe natężenie budownictwa budynków gospodarstw rolnych, mierzone oddawaną średnio rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków na 1 km<sup>2</sup>, cechowało obszar ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (79,1 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, w tym w strefie zewnętrznej 82,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Stosunkowo wysoki poziom opisywanego wskaźnika notowano też na obszarach ZIT Warszawy (22,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, w tym w strefie zewnętrznej 27,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Lublina (17,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, w tym w strefie zewnętrznej 19,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Wrocławia (17,5 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, w tym w strefie zewnętrznej 19,4 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Najniższy poziom wskaźnika cechował natomiast obszary ZIT Jeleniej Góry (1,2 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>), Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (1,3 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz Olsztyna (1,7 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Mapa 15. Powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (Klasa 1271 PKOB) oddawana do użytkowania średnio rocznie w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem w gminach obszarów ZIT<sup>a</sup>

Map 15. Useful floor area of non-residential farm buildings (PKOB Class 1271) completed averagely annually in 2012–2016 per 1 km<sup>2</sup> of total geodetic area by gminas of ITI areas



<sup>a</sup> Przy wyliczaniu prezentowanej na mapie średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> nieistniejąca już gmina większą Zielona Góra, która z początku 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych oddanej do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> w mieście Zielona Góra uwzględniono także powierzchnię takich budynków oddaną do użytkowania w latach 2012–2014 na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra i powierzchnię geodezyjną tej gminy).

Źródło: Opracowanie własne.

Na mapie (mapa 15) zilustrowano charakteryzowane przestrzenne natężenie budownictwa budynków gospodarstw rolnych w poszczególnych gminach obszarów ZIT. Analizując zaprezentowane dane – warto zauważyć, że w aż 12 (spośród 24) strefach rdzeniowych obszarów ZIT nie notowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych<sup>94</sup>, analogicznie jak w 70 gminach stref zewnętrznych (głównie w gminach miejskich lub miejsko-wiejskich). Z kolei najwyższe poziomy opisywanego wskaźnika odnotowano w leżącej w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Warszawy gminie miejsko-wiejskiej Karczew (523,6 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) oraz w dwóch gminach wiejskich strefy zewnętrznej obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego – Opatówek (332,0 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>) i Koźminek (322,9 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>).

Istotnym aspektem analizy rozwoju budownictwa budynków usługowych, którego efekty rzeczowe w bezpośredni sposób służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, jest badanie jego natężenia w stosunku do liczby ludności terenów, na których budownictwo takie jest realizowane. W niniejszej analizie jako podstawowy dla tego (tj. demograficznego) wymiaru natężenia charakteryzowanego budownictwa wskaźnik przyjęto oddaną do użytkowania w danym roku na określonym obszarze powierzchnię użytkową budynków usługowych (budynki nowe i rozbudowa budynków istniejących; w m<sup>2</sup>) przypadającą na 1 tys. ludności<sup>95</sup> tego obszaru.

W latach 2012–2016 na 1 tys. ludności obszarów ZIT ogółem oddawano do użytkowania rocznie średnio 138,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB), co oznacza natężenie budownictwa tych budynków w stosunku do liczby ludności większe od średniego w kraju (110,3 m<sup>2</sup>/1 tys. osób). Przy tym – natężenie budownictwa budynków usługowych w stosunku do liczby ludności było w badanym okresie wyraźnie większe w częściach rdzeniowych obszarów ZIT (168,1 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) niż w ich strefach zewnętrznych (93,8 m<sup>2</sup>/1 tys. osób).

Jak zilustrowano to na wykresie 45, wśród badanych miejskich obszarów funkcjonalnych największą oddawaną średnio rocznie do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków usługowych na 1 tys. ludności charakteryzowały się w objętym analizą pięcioleciu obszary ZIT Rzeszowa (239,3 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Poznania (223,4 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Lublina (221,0 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz Wrocławia (209,0 m<sup>2</sup>/1 tys. osób). Z kolei najniższym poziomem opisywanego wskaźnika cechowały się w badanym okresie obszary ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (55,6 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Wałbrzycha (58,5 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Opola (75,8 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (83,0 m<sup>2</sup>/1 tys. osób).

Spośród terenów rdzeniowych obszarów ZIT największym, mierzonym oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków, natężeniem budownictwa budynków usługowych w stosunku do liczby ludności cechowały się w analizowanym okresie Rzeszów (365 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Jelenia Góra (349,8 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz Lublin (315,0 m<sup>2</sup>/1 tys. osób). Najmniej charakteryzowanej powierzchni oddawano natomiast średnio rocznie na 1 tys. mieszkańców w Wałbrzychu (52,7 m<sup>2</sup>), Bielsku-Białej (84,9 m<sup>2</sup>) i Warszawie (110,7 m<sup>2</sup>). Duże zróżnicowanie opisywanego wskaźnika natężenia notowano wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (od zaledwie 8,4 m<sup>2</sup>/1 tys. osób w Czeladzi do 265,5 m<sup>2</sup>/1 tys. osób w Katowicach). W strefach zewnętrznych badanych obszarów funkcjonalnych opisywany wskaźnik natężenia budownictwa budynków usługowych w stosunku do liczby mieszkańców przyjmował wartości od 32,8 m<sup>2</sup>/1 tys. osób w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Białegostoku do 209,2 m<sup>2</sup>/1 tys. osób w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Wrocławia. Do terenów o stosunkowo najniższych wartościach wskaźnika, poza wspomnianą strefą zewnętrzną obszaru ZIT Białegostoku, należały także strefy zewnętrzne obszarów ZIT Jeleniej Góry (41,5 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Subregionu Południowego Województwa Śląskiego (45,3 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (52,3 m<sup>2</sup>/1 tys. osób). Do obszarów o względnie najwyższym jego poziomie należy natomiast zaliczyć, obok strefy zewnętrznej obszaru ZIT Wrocławia, strefy zewnętrzne obszarów ZIT Warszawy (153,6 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), Poznania (151,7 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz Kielc (118,5 m<sup>2</sup>/1 tys. osób).

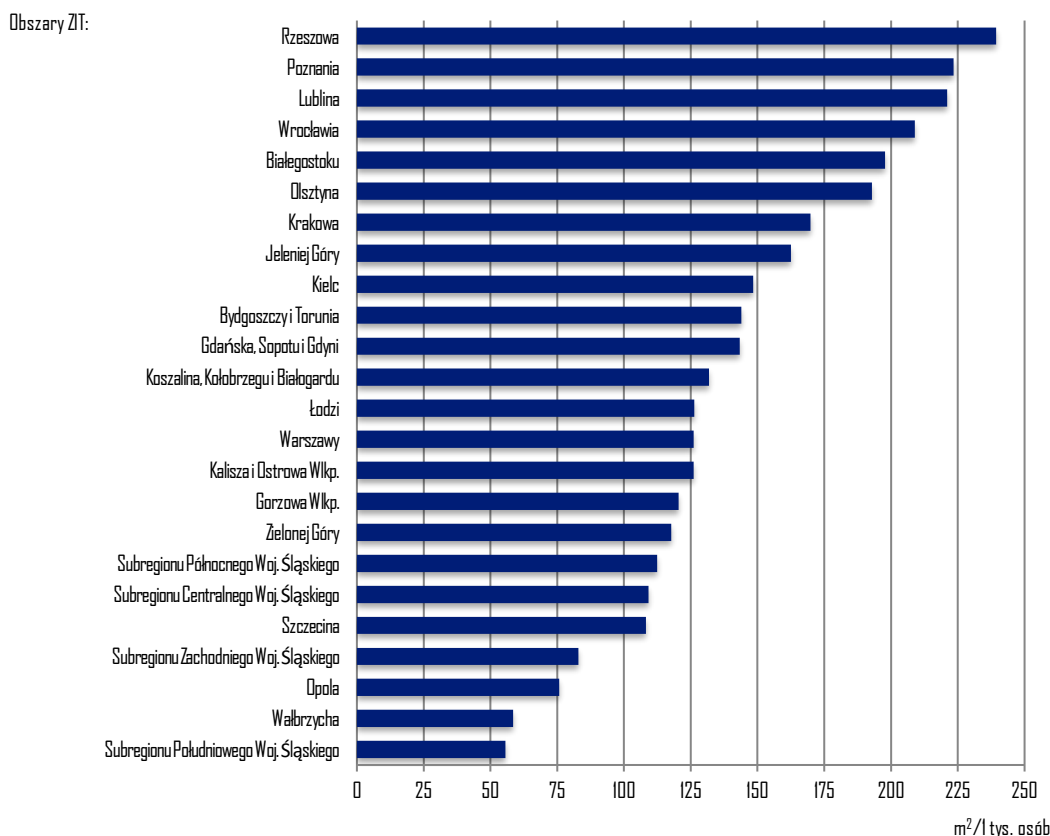
<sup>94</sup> Budownictwo budynków gospodarstw rolnych jest skoncentrowane na obszarach wiejskich stref zewnętrznych obszarów ZIT. Tylko w trzech rdzeniach obszarów ZIT (Gdańska, Sopotu i Gdyni, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Opola) oddawano w latach 2012–2016 na 1 km<sup>2</sup> średnio po więcej niż 5,0 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych rocznie.

<sup>95</sup> Liczba ludności – w połowie badanego roku (tj. według stanu na dzień 30 czerwca).



Wykres 45. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) oddawana do użytkowania średnio rocznie w latach 2012–2016 w stosunku do liczby ludności na obszarach ZIT

Chart 45. Useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) completed averagely annually in 2012-2016 in relation to population by ITI areas



Źródło: Opracowanie własne.

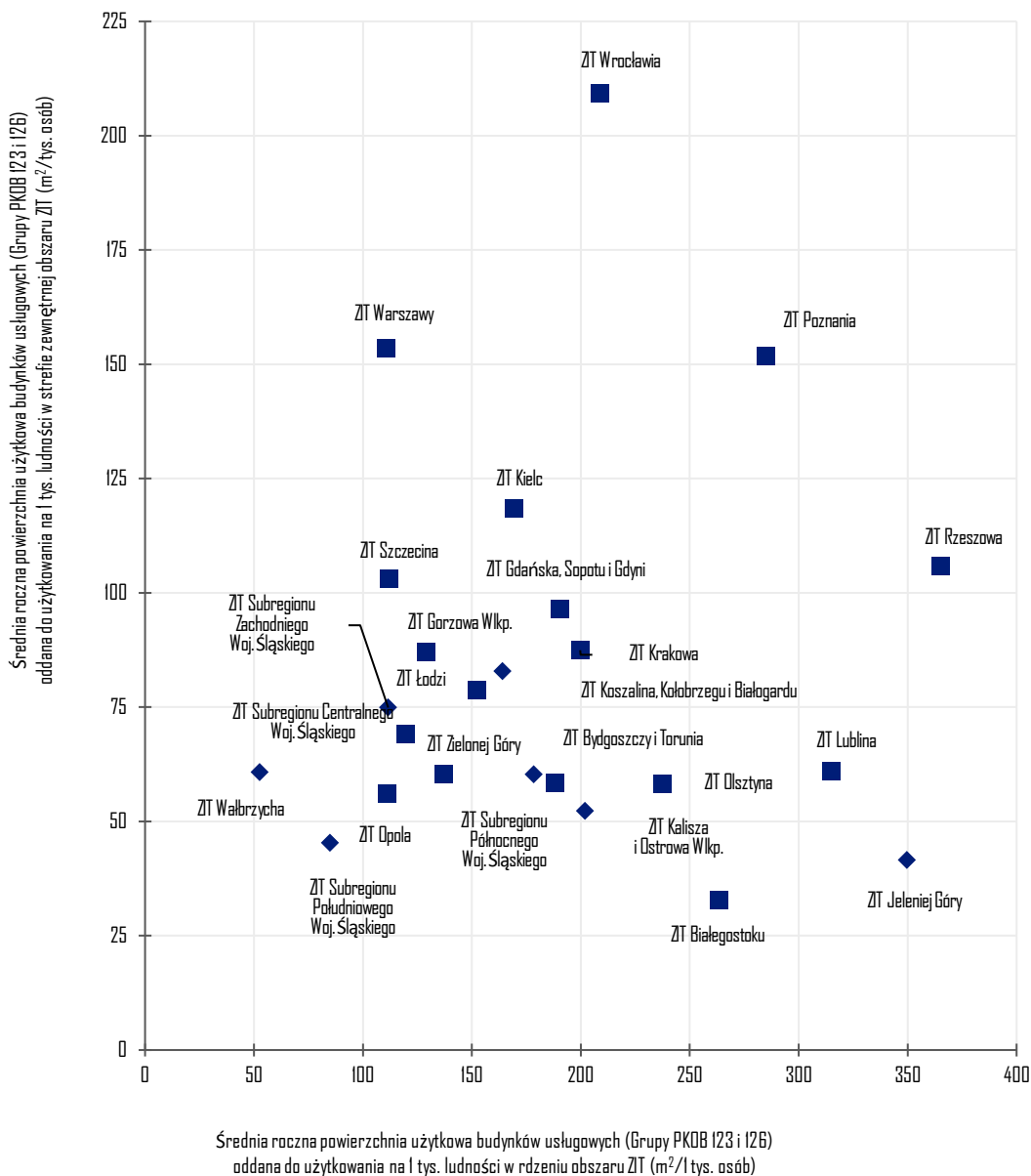
Kolejny wykres (wykres 46) prezentuje opisywaną średnią powierzchnię użytkową budynków usługowych oddawaną do użytkowania rocznie na 1 tys. ludności w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT.

Znaczne zróżnicowanie, mierzonego oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków, natężenia budownictwa usługowego w stosunku do liczby ludności obserwowano w analizowanym okresie wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT. Jak już wspomniano, w 23 gminach stref zewnętrznych nie odnotowano w latach 2012–2016 przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych, więc charakteryzowane natężenie było w tych gminach zerowe.

W kolejnych 11 gminach na 1 tys. ludności przypadają w badanym okresie średnio rocznie mniej niż 5 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym najmniej – w należącej do obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego mieście Żywiec (0,5 m<sup>2</sup>), zaliczanej do obszaru ZIT Poznań gminie miejsko-wiejskiej Szamotuły (1,1 m<sup>2</sup>) oraz leżącej na obszarze ZIT Jeleniej Góry gminie miejsko-wiejskiej Mirsk (1,5 m<sup>2</sup>). Jednocześnie – w 5 gminach stref zewnętrznych na 1 tys. mieszkańców przypadają średnio rocznie po więcej niż 500 m<sup>2</sup> charakteryzowanej powierzchni. Wśród nich najwyższym poziomem opisywanego wskaźnika natężenia wyróżniły się należąca do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Wrocław gmina wiejska Kobierzyce (aż 1 735,5 m<sup>2</sup>/1 tys. osób), wchodząca w skład obszaru ZIT Warszawy gmina wiejska Nadarzyn (823,6 m<sup>2</sup>/1 tys. osób) oraz zaliczana do strefy zewnętrznej obszaru ZIT Łodzi gmina miejsko-wiejska Rzgów (647,3 m<sup>2</sup>/1 tys. osób).

Wykres 46. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych oddana do użytkowania średnio rocznie w latach 2012–2016 w stosunku do liczby ludności w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT<sup>a</sup>

Chart 46. Useful floor area of service buildings completed averagely annually in 2012-2016 in relation to population in core parts and external zones of ITI areas



<sup>a</sup> Dla prezentowanej na wykresie średniej rocznej powierzchni użytkowej budynków usługowych oddanej do użytkowania na 1 tys. osób w rdzeniu i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry zasięg obszaru rdzeniowego i strefy zewnętrznej przyjęto wg stanu z lat 2015–2016 r. (tj. gminę wiejską Zielona Góra, z początkiem 2015 r. włączoną do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią rdzenia obszaru ZIT w całym okresie 2012–2016).

Źródło: Opracowanie własne.

## 2.4.6. Efekty rzeczowe budownictwa budynków usługowych a efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego

### 2.4.6. *Material effects of service buildings construction in relation to material effects of housing construction*

Efektywny rozwój substancji mieszkaniowej powinien uwzględniać jednoczesny przyrost powierzchni budynków handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej. Dostępność obiektów usługowych (tj. budynków handlowo-usługowych, ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej) ma istotny wpływ na warunki bytowe i jakość życia mieszkańców, a ponadto warunkuje zachowania nabywcze konsumentów oraz rozwój działalności gospodarczej, przyczyniając się do aktywizacji rynkowej i spójności określonego obszaru. Ograniczona dostępność takich obiektów bywa istotnym problemem towarzyszącym powstawaniu osiedli mieszkaniowych na peryferiach dużych miast i obszarach podmiejskich – często do tego stopnia zdominowanych przez funkcję mieszkaniową, że niemal pozbawionych funkcji usługowych.

Ważną kwestię badawczą stanowi zatem stopień zrównoważenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa budynków usługowych (tj. zaliczanych do Grup 123 i 126 PKOB). Wskaźnikiem umożliwiającym monitoring ww. zjawiska jest stosunek przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania<sup>96</sup>.

W latach 2012–2016 w Polsce stosunek przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania wynosił 0,28 – co oznacza, że na każde 100 m<sup>2</sup> wybudowanych w tym okresie w kraju mieszkań przypadało ok. 28 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych. Zbliżony był poziom charakteryzowanego wskaźnika na obszarach ZIT ogółem – 0,29 (tj. ok. 29 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych na 100 m<sup>2</sup> wybudowanych mieszkań), przy czym znacznie wyższą wartość wskaźnika notowano na terenach rdzeniowych obszarów ZIT (0,44) niż w ich strefach zewnętrznych (0,15).

Jak zilustrowano to na wykresie 47, wśród obszarów ZIT stosunek oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej przekazanych do eksploatacji w tym samym okresie mieszkań wynosił od 0,14 dla obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego do 0,60 dla obszaru ZIT Jeleniej Góry.

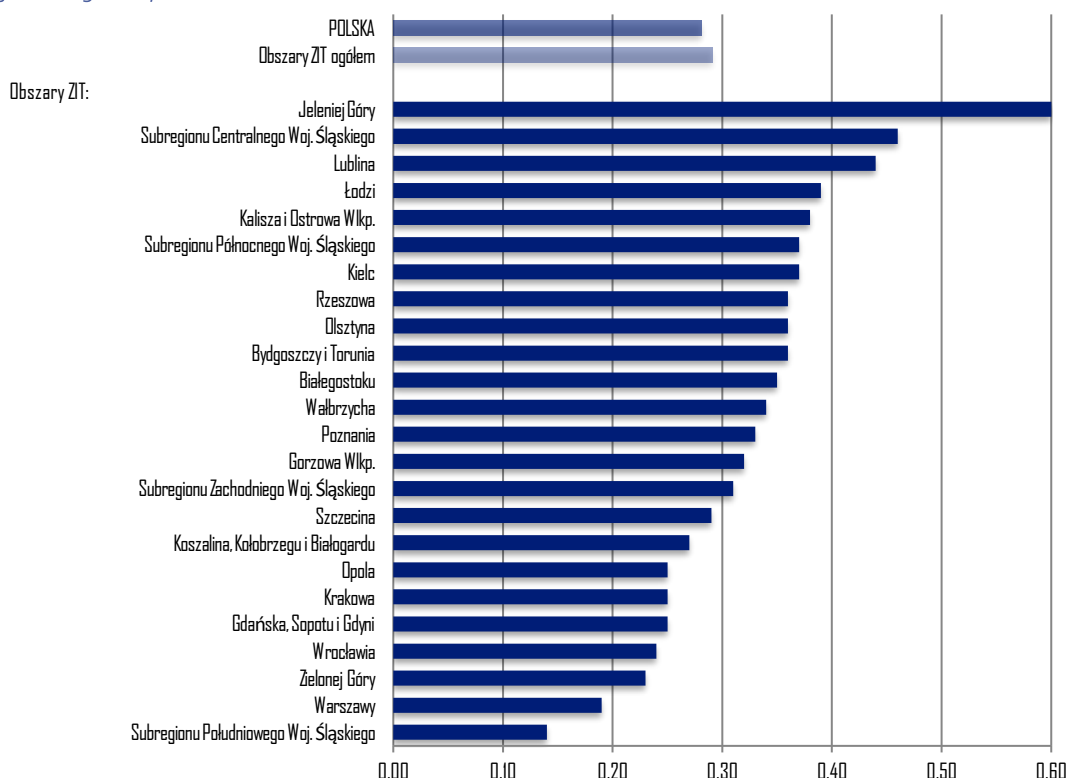
Niższy niż średni w kraju poziom opisywanego wskaźnika notowano w przypadku ośmiu obszarów ZIT – obok wspomnianego obszaru ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego – także na obszarach ZIT Warszawy (0,19), Zielonej Góry (0,23), Wrocławia (0,24), Gdańska, Sopotu i Gdyni, Krakowa i Opola (po 0,25) oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu (0,27)<sup>97</sup>. Terenami o najwyższych poziomach wskaźnika, poza wspomnianym obszarem ZIT Jeleniej Góry, były natomiast obszary ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (0,46), Lublina (0,44) oraz Łodzi (0,39).

<sup>96</sup> Należy pamiętać, że powierzchnia usługowa może powstawać także w budynkach innych niż usługowe, tj. w budynkach mieszkalnych (z lokalami usługowymi), jak również w budynkach niemieszkalnych innych niż zaliczane do Grup 123 i 126 PKOB.

<sup>97</sup> Niepokojący wydaje się niski poziom analizowanego wskaźnika na kilku obszarach funkcjonalnych charakteryzujących się dużą (w ujęciu bezwzględny) liczbą wybudowanych w latach 2012–2016 mieszkań, tj. na obszarach ZIT Warszawy, Wrocławia, Gdańska, Sopotu i Gdyni oraz Krakowa. Wyraźna dominacja budownictwa mieszkaniowego nad usługowym, w połączeniu ze znacznymi rozmiarami efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, może sugerować ograniczoną dostępność obiektów usługowych dla dość licznych grup ludności zasiedlającej nowo powstałe na wymienionych obszarach mieszkania.

Wykres 47. Oddana do użytkowania powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w kraju i na obszarach ZIT w latach 2012–2016

Chart 47. Completed useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) in relation to useful floor area of dwellings completed in Poland and in ITI areas in 2012-2016



Źródło: Opracowanie własne.

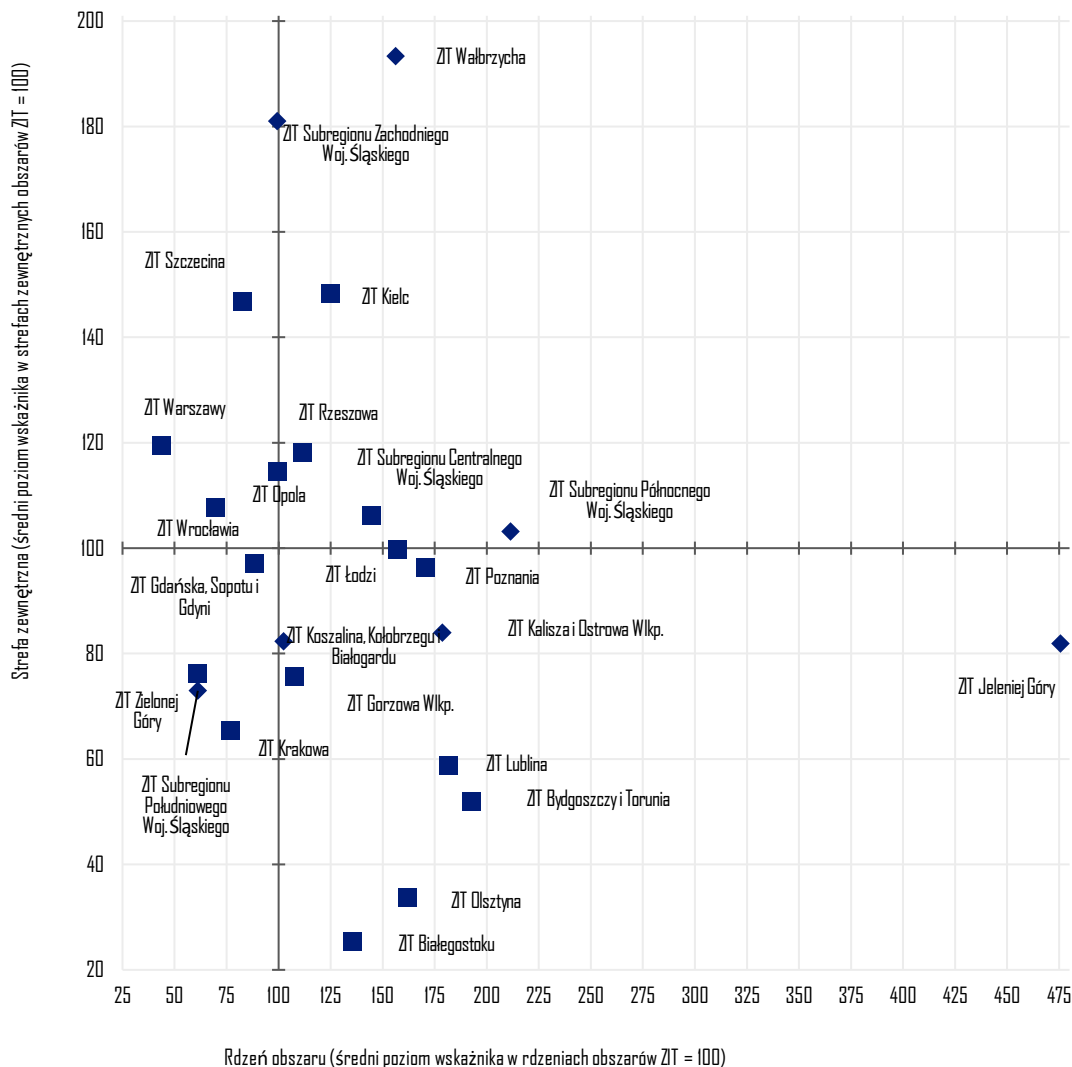
Spośród terenów rdzeniowych obszarów ZIT – najniższym poziomem charakteryzowanego wskaźnika cechowały się Warszawa (0,19) oraz Zielona Góra i Bielsko-Biała (po 0,27). Z kolei najwyższy stosunek oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej wybudowanych w tym okresie mieszkań notowano w Jeleniej Górze (2,10), Częstochowie (0,94), rdzeniu obszaru ZIT Bydgoszczy i Torunia (0,85) oraz Lublinie (0,80). Warto odnotować silne zróżnicowanie poziomu analizowanego wskaźnika wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (od zaledwie 0,06 w Łaziskach Górnych i 0,10 w Tarnowskich Górach do 1,23 w Gliwicach i 1,18 w Zabrze), jak również wewnątrz rdzenia obszaru ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (Ostrów Wielkopolski – 0,33, Kalisz – 1,24). Spore różnice poziomu wskaźnika obserwowano także wśród miast tworzących rdzeń obszaru ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni (Gdańsk – 0,33, Gdynia – 0,57, Sopot – 0,76).

Wśród stref zewnętrznych badanych obszarów funkcjonalnych stosunek oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej wybudowanych w tym samym okresie mieszkań wynosił od zaledwie 0,04 w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Białegostoku do 0,29 w strefie zewnętrznej obszaru ZIT Wałbrzycha. Terenami, na których na każde 100 m<sup>2</sup> wybudowanych w latach 2012–2016 mieszkań przypadało nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania w tym samym okresie powierzchni użytkowej budynków usługowych były, poza wspomnianą strefą zewnętrzną obszaru ZIT Białegostoku, także strefy zewnętrzne obszarów ZIT Olsztyna (wartość wskaźnika 0,05), Bydgoszczy i Torunia (0,08), Lublina (0,09) oraz Krakowa (0,10). Z kolei powyżej 20 m<sup>2</sup> przekazanej

do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych przypadało na 100 m<sup>2</sup> wybudowanych mieszkań, także w strefach zewnętrznych obszarów ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (wartość wskaźnika 0,27), Szczecina oraz Kielc (wartości po 0,22).

Wykres 48. Oddana do użytkowania powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w rdzeniach i strefach zewnętrznych obszarów ZIT w latach 2012–2016<sup>a</sup>

Chart 48. Completed useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) in relation to useful floor area of dwellings completed in core parts and external zones of ITI areas in 2012-2016



<sup>a</sup> Dla prezentowanego na wykresie stosunku oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w rdzeniu i strefie zewnętrznej obszaru ZIT Zielonej Góry – zasięg obszaru rdzeniowego i strefy zewnętrznej przyjęto wg stanu z lat 2015–2016 r. (tj. gminę wiejską Zielona Góra, z początkiem 2015 r. włączoną do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta w całym okresie 2012–2016).

Źródło: Opracowanie własne.

Na wykresie 48 przedstawiono zróżnicowanie poziomu opisywanego wskaźnika, wyrażającego stosunek przekazanej do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, w rdzeniach i strefach zewnętrznych poszczególnych badanych obszarów funkcjonalnych. Wartości wskaźnika na poszczególnych obszarach rdzeniowych odniesiono do jego średniego poziomu w rdzeniach obszarów ZIT (0,44), a wartości w poszczególnych strefach zewnętrznych – do średniego poziomu w strefach zewnętrznych obszarów ZIT (0,15).

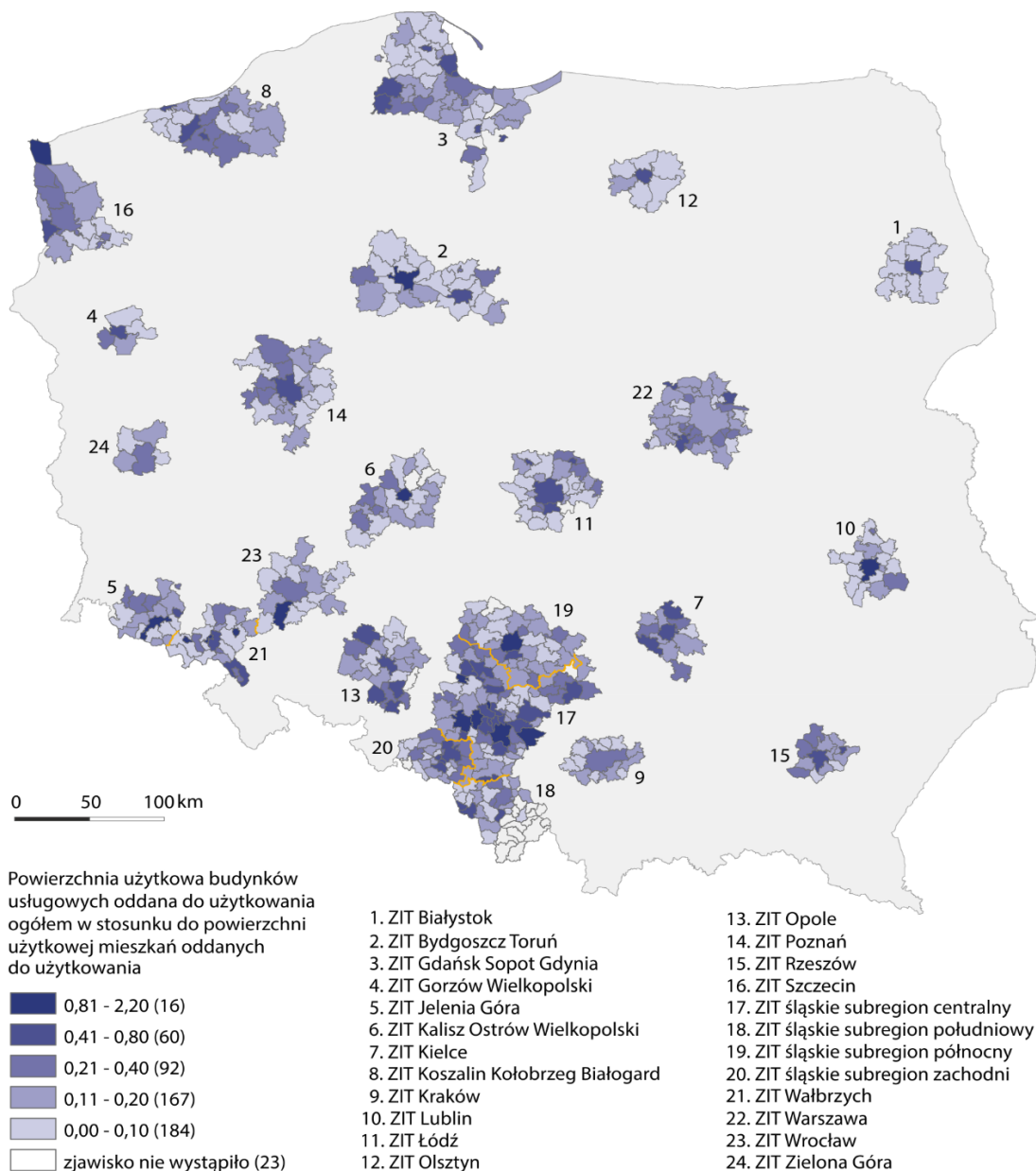
Na mapie 16 ukazano zróżnicowanie stosunku oddanej do użytkowania w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej wybudowanych w tym samym okresie mieszkań w gminach obszarów ZIT.

Warto zauważyć, że w 23 gminach stref zewnętrznych obszarów ZIT poziom charakteryzowanego wskaźnika był zerowy – w związku z nieprzekazaniem do eksploatacji w latach 2012–2016 powierzchni użytkowej budynków usługowych, a w kolejnych 10 takich gminach na 100 m<sup>2</sup> wybudowanych mieszkań przypadało po mniej niż 1 m<sup>2</sup> oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych.

Z kolei najwyższy wśród gmin stref zewnętrznych obszarów ZIT poziom charakteryzowanego wskaźnika odnotowano w należącym do obszaru ZIT Wałbrzycha mieście Kamienna Góra (2,15). Szczególnie wysokim poziomem wskaźnika cechowały się również: miasto Szczawno-Zdrój na obszarze ZIT Wałbrzycha (0,97), gmina wiejska Kobierzyce na obszarze ZIT Wrocławia i miasto Świnoujście na obszarze ZIT Szczecina (po 0,95), a także – miasto Świdnica na obszarze ZIT Wałbrzycha (0,93) oraz gmina wiejska Krupski Młyn na obszarze ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (0,86).

Mapa 16. Oddana do użytkowania powierzchnia użytkowa budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 w gminach obszarów ZIT<sup>a</sup>

Map 16. Completed useful floor area of service buildings (PKOB Groups 123 and 126) in relation to useful floor area of dwellings completed in 2012–2016 by gminas of ITI areas



<sup>a</sup> Przy wyliczaniu prezentowanego na mapie stosunku oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych do powierzchni użytkowej wybudowanych w tym samym okresie mieszkań – nieistniejącą już gminę wiejską Zielona Góra, która z początkiem 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra, potraktowano tak, jakby była częścią tego miasta we wszystkich latach okresu 2012–2016 (tj. w wyliczeniu wartości wskaźnika dla miasta Zielona Góra uwzględniono także powierzchnię budynków usługowych i mieszkania oddane do eksploatacji w latach 2012–2014, na terenie gminy wiejskiej Zielona Góra).

Źródło: Opracowanie własne.

## 2.5. Wielowymiarowa analiza porównawcza rozwoju budownictwa na obszarach ZIT w latach 2012–2016

### 2.5. *Multivariate comparative analysis of development of construction in the ITI areas in 2012-2016*

Analiza wielowymiarowa ma zastosowanie w wielu dziedzinach, ponieważ dysponuje szerokim zakresem metod, których różnorodność pozwala na wybór takiego narzędzia, które jak najlepiej (zdaniem badacza) zobrazuje rozpatrywany problem. Jedną z metod stosowanych w analizie wielowymiarowej są miary syntetyczne. Umożliwiają one porządkowanie obiektów ze względu na poziom badanego zjawiska, które charakteryzowane jest przez wiele cech, zwykle różniących się pod względem pojemności informacyjnej i typu oraz zróżnicowanych w czasie. Metodologia prezentowanej niżej, opartej o wskaźnik syntetyczny, wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa na obszarach realizacji ZIT została szczegółowo opisana w dalszej części publikacji (w podrozdziale 5.4 „Metodologia opartej o wskaźnik syntetyczny wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa na obszarach realizacji ZIT”).

#### 2.5.1. Przebieg analizy

##### 2.5.2. *Course of analysis*

Wyjściowy zbiór zmiennych diagnostycznych do obliczenia wskaźnika syntetycznego obrazującego rozwój budownictwa na obszarach objętych ZIT stanowiło łącznie dwadzieścia jeden wskaźników, z których:

- dwanaście dotyczyło obszaru budownictwa mieszkaniowego:
  - udział badanego obszaru w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w województwie;
  - udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w województwie ;
  - powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem;
  - udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych;
  - liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności;
  - udział budownictwa indywidualnego realizowanego z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
  - udział budownictwa indywidualnego realizowanego na sprzedaż lub wynajem, budownictwa na sprzedaż lub wynajem i budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
  - udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
  - udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
  - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania;
  - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku jednorodzinny;
  - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku wielorodzinny;
- dziewięć dotyczyło budownictwa budynków niemieszkalnych:
  - udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddanej do użytkowania w województwie;
  - powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem;
  - udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddanej do użytkowania w województwie;
  - powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem;



- powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności;
- Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddanej do użytkowania w województwie;
- powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddana do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem;
- udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddanej do użytkowania w województwie;
- powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddana do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem.

Spośród tych 21 zmiennych, które zostały wstępnie wybrane jako potencjalne cechy diagnostyczne, w wyniku przeprowadzonej analizy zmienności i potencjału informacyjnego, dokonano wyboru finalnego zestawu zmiennych diagnostycznych. Zestaw ten stanowiło siedem wskaźników, z których pięć charakteryzowało budownictwo mieszkaniowe, a dwie – budownictwo budynków niemieszkalnych. Były to następujące wskaźniki:

- udział badanego obszaru w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w województwie (*wskaźnik 3*);
- powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem (*wskaźnik 6*);
- udział budownictwa indywidualnego realizowanego na sprzedaż lub wynajem, budownictwa na sprzedaż lub wynajem i budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (*wskaźnik 15*);
- udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (*wskaźnik 19*);
- udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (*wskaźnik 21*);
- powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania na 1 tys. ludności (*wskaźnik 47*);
- udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddanej do użytkowania w województwie (*wskaźnik 56*).

Ze zbioru zmiennych diagnostycznych tylko ostatnią cechę, tj. powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddaną do użytkowania w stosunku do powierzchni budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddanej do użytkowania w województwie, uznano za destymulantę; pozostałe uznano za stymulanty.

Zmienne te zostały następnie znormalizowane (metodą unitaryzacji zerowanej – według podanych w opisie metody analizy wzorów), a w kolejnym kroku zostały obliczone wskaźniki syntetyczne<sup>98</sup>. Wyniki tego etapu analizy zostały zamieszczone w tabeli 6, a ich graficzną interpretację przedstawia wykres 49.

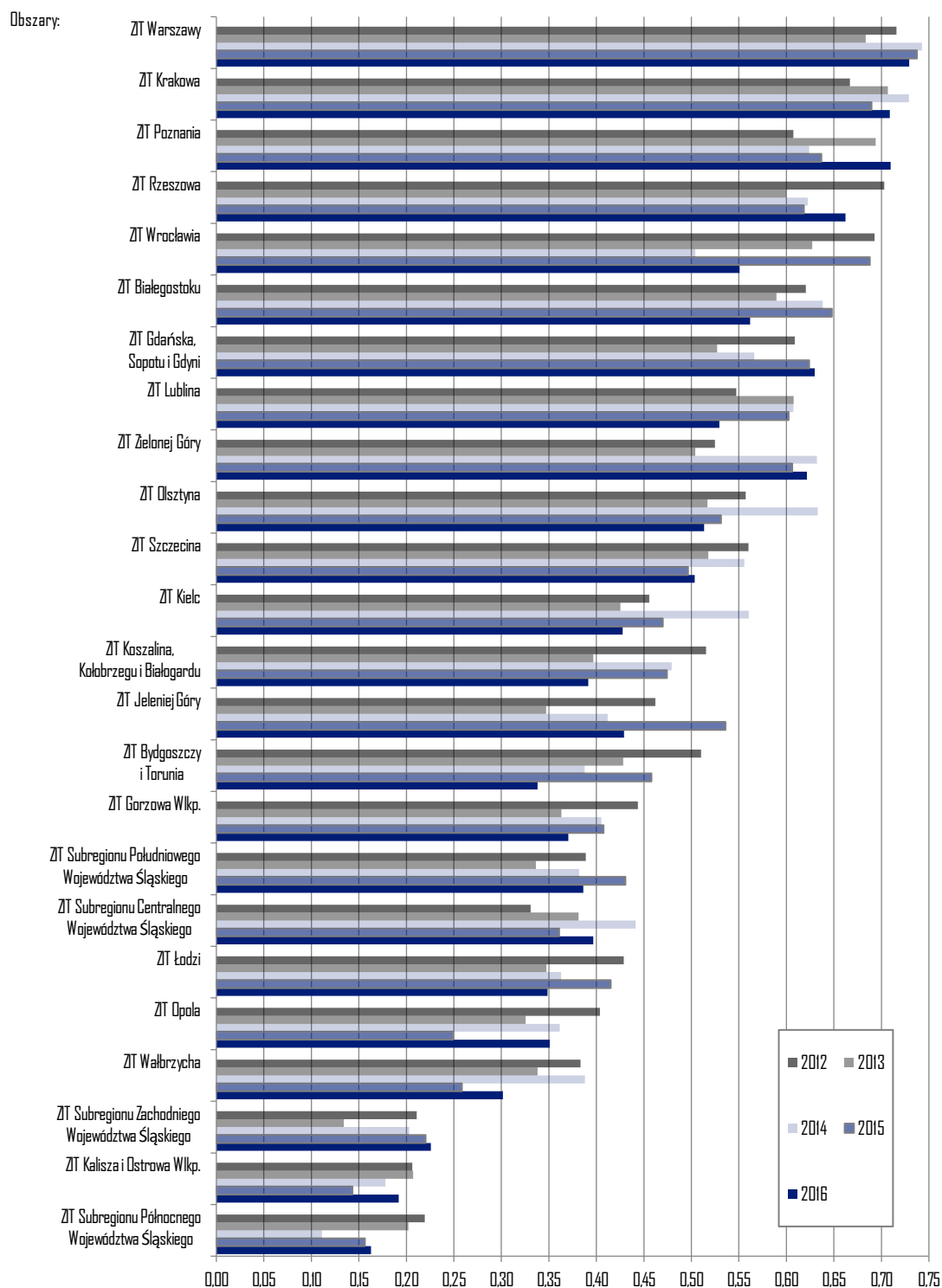
<sup>98</sup> Wartości wskaźnika syntetycznego zawierają się w przedziale [0,1].

Tabela 6. Wartości wskaźnika syntetycznego dla poszczególnych obszarów ZIT w latach 2012–2016  
 Table 6. Values of the synthetic indicator for specific ITI areas in 2012-2016

Badany obszar	2012	2013	2014	2015	2016
ZIT Białegostoku	0,62	0,59	0,64	0,65	0,56
ZIT Bydgoszczy i Torunia	0,51	0,43	0,39	0,46	0,34
ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni	0,61	0,53	0,57	0,62	0,63
ZIT Gorzowa Wielkopolskiego	0,44	0,36	0,41	0,41	0,37
ZIT Jeleniej Góry	0,46	0,35	0,41	0,54	0,43
ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego	0,21	0,21	0,18	0,14	0,19
ZIT Kielc	0,46	0,43	0,56	0,47	0,43
ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu	0,52	0,40	0,48	0,47	0,39
ZIT Krakowa	0,67	0,71	0,73	0,69	0,71
ZIT Lublina	0,55	0,61	0,61	0,60	0,53
ZIT Łodzi	0,43	0,35	0,36	0,42	0,35
ZIT Olsztyna	0,56	0,52	0,63	0,53	0,51
ZIT Opola	0,40	0,33	0,36	0,25	0,35
ZIT Poznania	0,61	0,69	0,62	0,64	0,71
ZIT Rzeszowa	0,70	0,60	0,62	0,62	0,66
ZIT Szczecina	0,56	0,52	0,56	0,50	0,50
ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego	0,33	0,38	0,44	0,36	0,40
ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego	0,39	0,34	0,38	0,43	0,39
ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego	0,22	0,20	0,11	0,16	0,16
ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego	0,21	0,13	0,20	0,22	0,23
ZIT Wałbrzycha	0,38	0,34	0,39	0,26	0,30
ZIT Warszawy	0,72	0,68	0,74	0,74	0,73
ZIT Wrocławia	0,69	0,63	0,50	0,69	0,55
ZIT Zielonej Góry	0,52	0,50	0,63	0,61	0,62

Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 49. Wartości wskaźnika syntetycznego dla poszczególnych obszarów ZIT w latach 2012–2016  
 Chart 49. Values of the synthetic indicator for specific ITI areas in 2012-2016



Źródło: Opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę poziom naliczonych wskaźników syntetycznych – należy zauważyć, że w analizowanych pięciu latach najwyższą wartość wskaźnika syntetycznego notowano w latach 2014 i 2015 dla ZIT Warszawy (0,74), najniższą zaś w roku 2014 dla ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (0,11). W czterech spośród pięciu analizowanych lat najwyższe wartości wskaźnika syntetycznego notowano dla ZIT Warszawy; jedynie w 2013 roku najwyższą wartość wskaźnika odnotowano dla obszaru innego ZIT niż Warszawy (wówczas na pierwszym miejscu pod względem tej wartości znalazł się ZIT Krakowa).

Najniższą wartość wskaźnika syntetycznego w roku 2012 zanotowano dla ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego (po 0,21). Ten ostatni obszar ZIT również w następnym roku charakteryzował się najniższą wartością wskaźnika (0,13). W latach 2014 i 2016 najniższe wartości wskaźnika syntetycznego notowano dla ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego (odpowiednio 0,11 i 0,16), natomiast w roku 2015 – dla ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego (0,14).

Najmniejsze zróżnicowanie wartości wskaźnika syntetycznego mierzone współczynnikiem zmienności<sup>99</sup> (będącym wyrażonym w procentach ilorazem odchylenia standardowego i średniej arytmetycznej) pomiędzy poszczególnymi obszarami ZIT obserwowano w roku 2012 (30,7%), natomiast największe w roku 2015 (36,5%). W pozostałych trzech latach objętego analizą okresu współczynnik zmienności wyniósł: 35,7% w 2013 r., 35,0% w 2014 r. oraz 35,8% w 2016 r.

W celu przyporządkowania poszczególnych obszarów ZIT do czterech grup charakteryzujących poziom rozwoju budownictwa obliczono średnie arytmetyczne wartości wskaźników syntetycznych (dla każdego z analizowanych pięciu lat odrębnie). Średnie te stanowiły podstawę do ustalenia przedziałów dla tych grup. Uzyskane wyniki przedstawiono w tabeli 7.

Tabela 7. Średnie arytmetyczne wartości wskaźników syntetycznych w latach 2012–2016  
Table 7. Average arithmetic values of synthetic indicators in 2012-2016

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Średnia $\bar{X}$	0,49	0,45	0,48	0,48	0,46
Średnia $\bar{X}_1$	0,60	0,60	0,62	0,62	0,61
Średnia $\bar{X}_2$	0,36	0,33	0,34	0,34	0,33

Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie obliczonych średnich zaklasyfikowano obszary ZIT do poszczególnych grup. W poszczególnych latach poziom rozwoju budownictwa na obszarach, dla których wartość wskaźnika syntetycznego znalazła się w przedziale określonym dla I grupy uznano za wysoki, w przedziale określonym dla II grupy – za średni, dla III grupy – za niski, natomiast dla IV grupy – za bardzo niski.

Uzyskane wyniki przeprowadzonej analizy przedstawiono w tabeli 8.

<sup>99</sup> Jak wspomniano wcześniej wartości współczynnika zmienności większe od 10% uznaje się za istotne statystycznie.

Tabela 8. Poziom wartości wskaźnika syntetycznego obrazującego rozwój budownictwa dla poszczególnych obszarów ZIT w latach 2012–2016

Table 8. Level of values of synthetic indicators illustrating the development of construction for specific ITI areas in 2012-2016

Badany obszar	2012	2013	2014	2015	2016
ZIT Białegostoku	wysoki	średni	wysoki	wysoki	średni
ZIT Bydgoszczy i Torunia	średni	niski	niski	niski	niski
ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni	wysoki	średni	średni	wysoki	wysoki
ZIT Gorzowa Wielkopolskiego	niski	niski	niski	niski	niski
ZIT Jeleniej Góry	niski	niski	niski	średni	niski
ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
ZIT Kielc	niski	niski	średni	niski	niski
ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu	średni	niski	niski	niski	niski
ZIT Krakowa	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
ZIT Lublina	średni	wysoki	średni	średni	średni
ZIT Łodzi	niski	niski	niski	niski	niski
ZIT Olsztyna	średni	średni	wysoki	średni	średni
ZIT Opola	niski	bardzo niski	niski	bardzo niski	niski
ZIT Poznań	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
ZIT Rzeszowa	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
ZIT Szczecina	średni	średni	średni	średni	średni
ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego	bardzo niski	niski	niski	niski	niski
ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego	niski	niski	niski	niski	niski
ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski	bardzo niski
ZIT Wałbrzycha	niski	niski	niski	bardzo niski	bardzo niski
ZIT Warszawy	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
ZIT Wrocławia	wysoki	wysoki	średni	wysoki	średni
ZIT Zielonej Góry	średni	średni	wysoki	średni	wysoki

Źródło: Opracowanie własne.

## 2.5.2. Wnioski z analizy

### 2.5.2. Conclusions from analysis

Analizując mierzone wskaźnikami syntetycznym poziom rozwoju budownictwa na badanych obszarach, należy zauważyć, że czołowe pod jego względem lokaty zajmowały w okresie 2012–2016 obszary funkcjonalne objęte ZIT trzech spośród miast zaliczanych do głównych polskich metropolii<sup>100</sup> – Warszawy, Krakowa i Poznań. Bardzo wysokim lub wysokim poziomem badanego zjawiska charakteryzowały się także m.in. obszary realizacji ZIT metropolii Wrocławia, Gdańska (wraz z Sopotem i Gdynią) i Szczecina oraz niektórych innych ośrodków wojewódzkich: Rzeszowa, Białegostoku, Zielonej Góry, Lublina i Olsztyna.

<sup>100</sup> M.in. według klasyfikacji przyjętej przez Europejską Sieć Obserwacyjną Rozwoju Terytorialnego i Spójności Terytorialnej. Zob. ESPON project 1.4.3 Study on Urban Functions. Final Report, Luxembourg 2007, str. 92–97.

Wykres 50. Poziom wskaźnika syntetycznego obrazującego rozwój budownictwa na poszczególnych obszarach ZIT w stosunku do średniej w 2012 r. i zmiana poziomu wskaźnika w latach 2013–2016

Chart 50. Level of synthetic indicator illustrating the development of construction for specific ITI areas in relation to average in 2012 and change of indicator level in 2013–2016



Źródło: Opracowanie własne.

Najniższy poziom mierzonego wyliczonym wskaźnikiem syntetycznym rozwoju budownictwa obserwowano natomiast w badanym okresie w przypadku trzech spośród obszarów funkcjonalnych o znaczeniu subregionalnym, tj. obszarów ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego.

Jak zilustrowano to na wykresie 50, w przypadku większości badanych obszarów na lokatę obszaru w badanym okresie decydujący wpływ miał poziom rozwoju budownictwa na jego początku, tj. w roku 2012. Jedynie w przypadku kilku obszarów zaobserwowano w kolejnych latach (2013–2016) wyraźny wzrost (m.in. ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego, Zielonej Góry i Poznania) lub obniżenie się (m.in. ZIT Bydgoszczy i Torunia, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego, Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu oraz Wałbrzycha) analizowanego poziomu.

Najogólniej – zaobserwowano tendencję polegającą na tym, że mierzony wyliczonym wskaźnikiem syntetycznym poziom rozwoju budownictwa na terenie obszarów realizacji ZIT skupionych wokół głównych ośrodków miejskich Polski był w badanym okresie istotnie wyższy niż na terenie ZIT mniejszych ośrodków, co może być związane z większym potencjałem, zarówno demograficznym jak i gospodarczym tych terenów. Generalną zaobserwowaną tendencją była dominacja pod względem mierzonego wskaźnikiem syntetycznym rozwoju budownictwa obszarów ZIT ośrodków metropolitalnych i pozostałych wojewódzkich. Dla większości z nich notowano, bowiem, w poszczególnych latach okresu 2012–2016 jego wysokie i średnie poziomy, podczas gdy dla obszarów ZIT skupionych wokół niebędących stolicami województw miast regionalnych i subregionalnych były to poziomy niskie i bardzo niskie. Należy przy tym zauważyć występowanie kilku wyjątków od tak sformułowanej reguły. Mianowicie – w przypadku ZIT Łodzi (będącej miastem zaliczanym do krajowych ośrodków metropolitalnych), jak również w przypadku trzech ZIT obejmujących obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich: Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego (z Katowicami), Opola oraz Gorzowa Wielkopolskiego – we wszystkich latach okresu 2012–2016 mierzony wyliczonym wskaźnikiem syntetycznym poziom rozwoju budownictwa był bardzo niski lub niski. Przewagę lat, w których analizowany poziom został zaklasyfikowany jako niski notowano także dla dwóch innych obszarów funkcjonalnych miast wojewódzkich – ZIT Kielc oraz ZIT Bydgoszczy i Torunia.

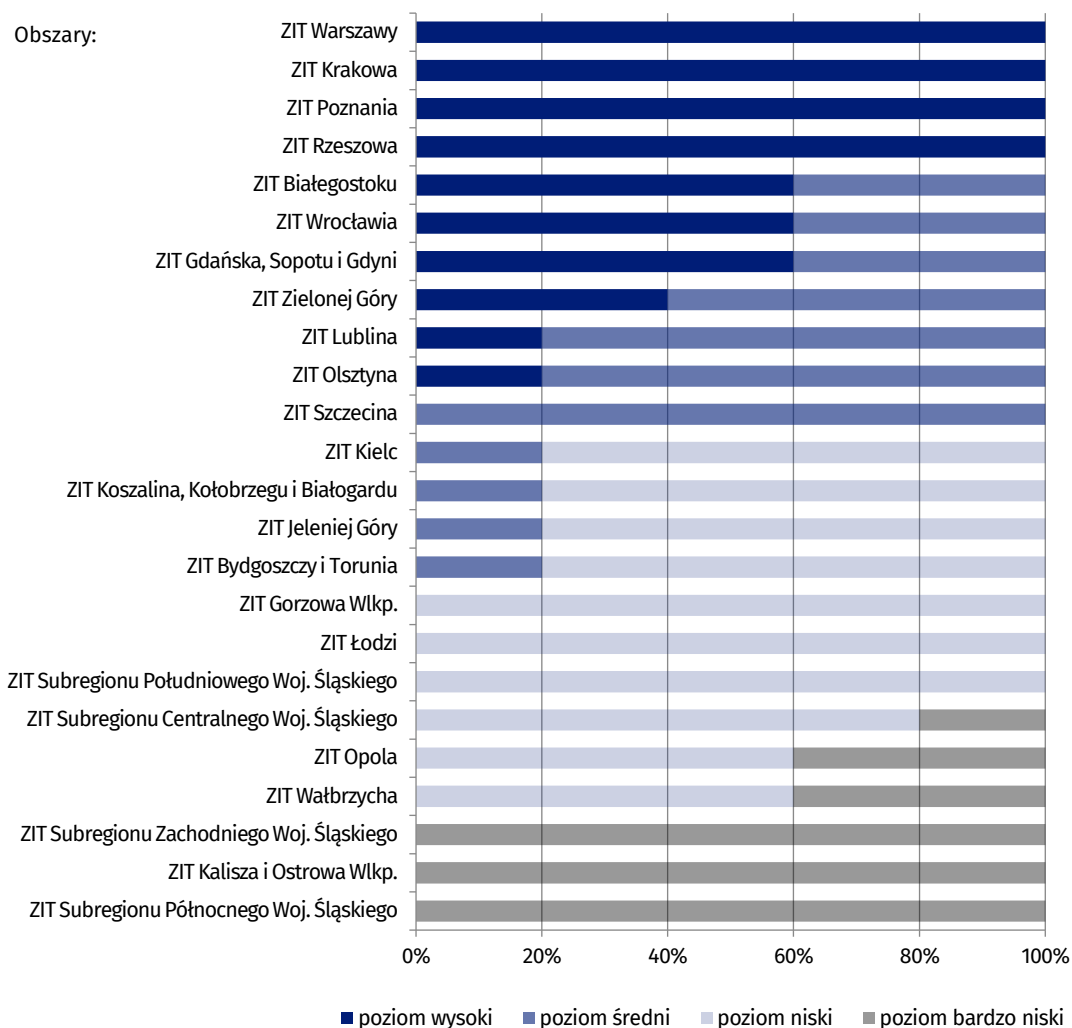
Rozpatrując w ujęciu bardziej szczegółowym dynamikę określonego przez wartość wyliczonego wskaźnika syntetycznego poziomu rozwoju budownictwa na terenie obszarów ZIT – należy stwierdzić, że poziom ten na poszczególnych obszarach pozostawał w badanym okresie (2012–2016) względnie stabilny. W przypadku jedenastu obszarów ZIT charakteryzowany poziom rozwoju budownictwa w każdym z analizowanych pięciu lat był klasyfikowany w tej samej grupie. Niezmiennie przez 5 lat notowano poziom:

- wysoki (I grupa) – dla obszarów ZIT Krakowa, Poznań, Rzeszowa i Warszawy;
- średni (II grupa) – dla obszaru ZIT Szczecina;
- niski (III grupa) – dla obszarów ZIT Gorzowa Wielkopolskiego, Łodzi oraz Subregionu Południowego Województwa Śląskiego;
- bardzo niski (IV grupa) – dla obszarów ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Subregionu Północnego Województwa Śląskiego oraz Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego.

W przypadku pozostałych obszarów objętych ZIT obserwowano na przestrzeni analizowanych pięciu lat zmiany określonego przez wartość wskaźnika syntetycznego poziomu rozwoju budownictwa (grupy), ale nie były one wielkie. Notowano jedynie zmiany o jeden poziom „in plus” lub „in minus”. Dla żadnego z badanych obszarów nie odnotowano radykalnej zmiany tego poziomu. Należy zauważyć, że dla każdego z ZIT-ów poziom rozwoju budownictwa klasyfikowany był w maksymalnie dwóch grupach, dodatkowo – sąsiadujących ze sobą, co wydaje się potwierdzać tezę o dość ugruntowanym poziomie rozwoju badanego zjawiska na poszczególnych obszarach. Na kolejnym wykresie 51 przedstawiona została struktura procentowa wyodrębnionych poziomów rozwoju budownictwa na poszczególnych badanych obszarach w analizowanym okresie.

Wykres 51. Struktura poziomów wartości wskaźnika syntetycznego obrazującego rozwój budownictwa dla poszczególnych obszarów ZIT w latach 2012–2016

Chart 51. Structure of value levels of synthetic indicator illustrating development of construction for specific ITI areas in 2012-2016



Źródło: Opracowanie własne.

W przypadku sześciu obszarów ZIT mierzony wskaźnikiem syntetycznym poziom rozwoju budownictwa przyjmował w latach 2012–2016 wartości z grupy I (wysoki) lub II (średni). Dla obszarów ZIT Wrocławia, Białegostoku oraz Gdańska, Gdyni i Sopotu notowano poziom wysoki dla trzech lat i średni dla dwóch. Na obszarze ZIT Zielonej Góry poziom wysoki wystąpił w dwóch latach, a średni – w trzech. Obszary ZIT Lublina i Olsztyna w jednym roku zostały przyporządkowane do grupy I, a w pozostałych – do II. Z kolei dla czterech obszarów realizacji ZIT: Bydgoszczy i Torunia, Jeleniej Góry, Kielc oraz Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu – w jednym roku wartość wskaźnika charakteryzowała średni poziom rozwoju budownictwa, a w pozostałych czterech – niski. Na obszarze ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego w 2012 r. analizowany poziom rozwoju budownictwa sklasyfikowano jako bardzo niski, a w kolejnych czterech latach – niski. W przypadku obszarów ZIT Opola i Wałbrzycha dla trzech spośród pięciu analizowanych lat notowano poziom niski, natomiast dla pozostałych lat – bardzo niski.



Podsumowując, do głównych wniosków z przeprowadzonej wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa w latach 2012–2016 na obszarach ZIT można zaliczyć to, że:

- zasadniczą obserwowaną tendencją (choć z wyjątkami) był wzrost mierzonego wyliczonym wskaźnikiem syntetycznym poziomu rozwoju budownictwa wraz ze wzrostem rangi i zasięgu oddziaływania ośrodka miejskiego stanowiącego centrum badanego obszaru;
- mierzony wyliczonym wskaźnikiem syntetycznym poziom rozwoju budownictwa na poszczególnych obszarach pozostawał w badanym okresie względnie stabilny, a wartości wskaźnika syntetycznego w 2016 r. były w znacznie większym stopniu determinowane jego wartościami w 2012 r., niż dynamiką w kolejnych badanych latach.

Warto jednocześnie sformułować kilka wskazówek interpretacyjnych, które mogą okazać się pomocne dla tych odbiorców którzy chcieliby wykorzystać wyniki przedstawionej analizy we własnych studiach i opracowaniach. Do takich wskazówek należy zaliczyć w szczególności:

- zwrócenie uwagi na fakt, że wykorzystywany w charakteryzowanej analizie wskaźnik syntetyczny, poza składowymi opisującymi efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, które można nazwać „komponentem rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego sensu stricto”, obejmuje także (jako destymulantę) składową odzwierciedlającą udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych oddanej do użytkowania w województwie;
- branie pod uwagę przy dokonywaniu porównań rangi i zasięgu oddziaływania ośrodka miejskiego stanowiącego centrum badanego obszaru realizacji ZIT („porównywanie porównywalnego”), tj. uwzględnienie tego czy jest to ośrodek metropolitalny (wg klasyfikacji ESPON: Warszawa, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Szczecin<sup>101</sup>), inne miasto wojewódzkie, czy niebędący stolicą województwa ośrodek regionalny bądź subregionalny;
- uwzględnianie specyfiki i wzajemnych powiązań badanych obszarów realizacji ZIT zlokalizowanych w województwie śląskim; zwłaszcza, że znaczna część ich terytorium jest powszechnie uznawana za jeden policentryczny obszar metropolitalny (wg klasyfikacji ESPON – Upper Silesian polycentric metropolitan area), a z początkiem 2018 r. rozpoczęła działalność Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM).

<sup>101</sup> ESPON project 1.4.3 Study on Urban Functions. Final Report, Luxembourg 2007, str. 93–95.

### Rozdział 3. Badanie pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych na poziomie gmin

#### *Chapter 3. Survey on building permits and registrations for construction of residential buildings at gminas' level*

W ramach realizacji pierwszego etapu pracy badawczej opracowano metodologię badania służącego pozyskaniu danych o pozwoleniach na budowę (lub zgłoszeniach budowy z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych oraz o objętych tymi pozwoleniami (zgłoszeniami) budynkach, w przekroju prawnych podstaw lokalizacji tych budynków (MPZP lub decyzje WZ). Zgodnie z założeniami przyjętymi przez zespół badawczy, badanie miało mieć zasięg ogólnopolski, a dane miały zostać pozyskane ze szczególnością terytorialną do poziomu gmin.

#### **3.1. Opracowanie metodologii badania w oparciu o analizę źródeł danych**

##### *3.1. Work out of research methodology based on analysis of data sources*

Pierwszym z działań zrealizowanych przez zespół badawczy w ramach opracowania metodologii badania służącego pozyskaniu danych o pozwoleniach na budowę (zgłoszeniach z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych oraz o objętych tymi pozwoleniami (zgłoszeniami) budynkach, w przekroju prawnych podstaw lokalizacji (MPZP/WZ), na poziomie gmin – było określenie sposobu pozyskania przedmiotowych informacji. Zespół badawczy musiał zdecydować, czy informacje te mogą zostać pozyskane ze źródeł istniejących, czy też konieczne jest pozyskanie danych bezpośrednio od organów wydających decyzje i prowadzących ich rejestry. W niniejszej części raportu przedstawiono konkluzje wynikające z przeprowadzonej przez zespół badawczy analizy zawartości i jakości administracyjnych źródeł danych oraz podstawowe ustalenia, co do metodologii badania.

##### **3.1.1. Rozpoznanie i ocena źródeł administracyjnych**

###### *3.1.1. Identification and evaluation of administrative sources*

Informacje dotyczące pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy nowych budynków mieszkalnych, które zespół badawczy zamierzał pozyskać w pierwszym etapie pracy, są gromadzone przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej w prowadzonych przez nie rejestrach. Od stycznia 2016 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego działa wyszukiwarka RWDZ (Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń), umożliwiająca przeszukiwanie rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy obiektów budowlanych. Gestorem tego źródła danych jest GUNB, a podstawą prawną jego funkcjonowania są znowelizowane przepisy ustawy – Prawo budowlane (art. 82b), które określają zakres danych gromadzonych w rejestrach wniosków o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy oraz stanowią, że rejestry te są prowadzone w formie elektronicznej, a dane z tych rejestrów (poza określonymi w przywoływanym artykule ustawy wyjątkami) są jawne i publikowane na stronie podmiotowej BIP urzędu obsługującego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Celem funkcjonowania RWDZ jest zapewnienie wszystkim zainteresowanym podmiotom i obywatelom powszechnego i bezpłatnego dostępu do danych z wymienionych rejestrów. Elektroniczny rejestr wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę (system RWD, później RWD-2), zaprojektowany przez GUNB, funkcjonował już wcześniej w użytku wewnętrznym – w nadzorze budowlanym i administracji architektoniczno-budowlanej, mając na celu usprawnienie pracy organów i ułatwienie nadzorowania przez organy wyższego stopnia przebiegu postępowań w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę, w tym eliminowania nieprawidłowych zjawisk, takich jak bezpodstawne przedłużanie postępowań.

Zakres przedmiotowy danych udostępnianych w RWDZ jest pochodną zakresu i jakości ewidencji prowadzonych przez terenowe jednostki administracji architektoniczno-budowlanej. RWDZ obejmuje wyłącznie rozstrzygnięcia (decyzje administracyjne) wydane przez właściwy organ w pierwszej instancji i nie zawiera informacji dotyczących inwestycji realizowanych na terenach zamkniętych.

Dane udostępniane w przeglądarce RWDZ obejmują w szczególności informacje dotyczące:

- typu i stanu prawnego dokumentu (w przypadku pozwoleń na budowę: decyzja pozytywna / decyzja odmowna / decyzja umarzająca / w trakcie rozpatrywania / wycofany przez inwestora / bez rozpatrzenia; w przypadku zgłoszeń zamierzenia budowlanego: brak sprzeciwu / decyzja o sprzeciwie / sprawa w toku)<sup>102</sup>;
- informacji adresowych obiektu (województwo, miejscowość, ulica, numer domu i mieszkania);
- informacji dotyczących działki budowlanej (numer/numery ewidencyjne działki/działek, arkusz mapy ewidencyjnej, obręb ewidencyjny, jednostka ewidencyjna)<sup>103</sup>;
- rodzaju obiektu budowlanego (opis słowny);
- kategorii obiektu (numer – od I do XXX – kategorii z Załącznika do ustawy - Prawo budowlane);
- kubatury budynku (jeśli dotyczy);
- nazwy zamierzenia budowlanego (opis słowny);
- rodzaju zamierzenia budowlanego (budowa nowych obiektów budowlanych / rozbudowa istniejących obiektów / nadbudowa istniejących obiektów / odbudowa istniejących obiektów / rozbiórka istniejących obiektów / wykonanie robót budowlanych innych niż wymienione powyżej);
- danych inwestora (nazwa lub nazwisko i imię);
- danych dotyczących projektanta (nazwisko i imię, numer uprawnień budowlanych, pozostali projektanci);
- nazwy i adresu organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- numeru ewidencyjnego wniosku o pozwolenie/zgłoszenia, daty wpływu wniosku/zgłoszenia do urzędu i daty jego rejestracji w systemie komputerowym;
- numeru ewidencyjnego decyzji oraz daty jej wydania (z opisem rodzaju rozstrzygnięcia);
- braków formalnych wniosku, o których mowa w art. 64 § 2 kpa<sup>104</sup> (czy inwestor był wezwany do uzupełnienia braków formalnych – tak / nie; jeśli tak: data wysłania wezwania do uzupełnienia braków formalnych, data uzupełnienia braków formalnych);

<sup>102</sup> Przekreślona informacja nt. rozstrzygnięcia (np. pozytywna) oznacza, że zostało ono wyeliminowane z obiegu prawnego.

<sup>103</sup> W części przypadków wyszukiwarka umożliwia dodatkowo graficzną lokalizację inwestycji (tj. działki budowlanej, na której jest ona zlokalizowana) na załączonej mapie geodezyjnej oraz wyszukiwanie inwestycji na mapie.

<sup>104</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2017 Poz. 1257, z późn.zm.).

- ewentualnego wycofania wniosku, przekazania zgodnie z właściwością lub pozostawienia go bez rozpatrzenia (czy wniosek został wycofany przez inwestora – tak / nie; jeśli tak: data wycofania; czy wniosek został pozostawiony bez rozpatrzenia – tak / nie; czy wniosek został przekazany zgodnie z właściwością – tak / nie);
- uzupełnienia dokumentacji, o którym mowa w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego (czy inwestor był wezwany do uzupełnienia dokumentacji – tak / nie; jeśli tak: data wysłania postanowienia, data otrzymania uzupełnienia lub data upływu terminu na uzupełnienie);
- uzgodnień z konserwatorem zabytków (czy wniosek wymagał uzgodnień z konserwatorem zabytków – tak / nie; jeśli tak: data wysłania dokumentów do konserwatora, data otrzymania uzgodnień z konserwatorem);
- ewentualnego zawieszenia postępowania (zawieszenie postępowania – tak / nie; jeśli tak: data zawieszenia postępowania, data podjęcia postępowania);
- ewentualnych innych przyczyn wydłużenia terminu wydania decyzji (informacja, czy zaistniały inne przyczyny wydłużenia ustawowego czasu wydania decyzji).

Zakres czasowy danych zawartych w RWDZ obejmuje jedynie informacje, które dotyczą wniosków o pozwolenie na budowę i zgłoszeń budowy składanych przez inwestorów po 1 stycznia 2016 r. oraz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych po 1 stycznia 2016 r. Należy przy tym zaznaczyć, że stan wdrożenia Rejestru nie jest w pełni zadowalający, tj. faktycznie nie uwzględnia on (w części powiatów) wszystkich decyzji i zgłoszeń z 2016 r., na co wskazują dokonane przez zespół badawczy porównania zawartości RWDZ z danymi przekazywanymi przez poszczególne organy administracji architektoniczno-budowlanej w sprawozdaniach B-05 (Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych) oraz informacjami udostępnianymi przez część terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej w Internecie – na stronach BIP właściwych starostw powiatowych lub urzędów miast.

Przy ocenie jakości i przydatności w realizacji celów etapu źródeł administracyjnych, tj. RWDZ i ewidencji, na których opiera się RWDZ (rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy) wzięto pod uwagę w szczególności kryteria:

- dostępności i przejrzystości dokumentacji źródła (rejestru);
- porównywalności, aktualności, spójności i dokładności danych zawartych w źródle (rejestrze);
- kosztu ewentualnego pozyskania danych ze źródła (rejestru).

Dostępność i przejrzystość dokumentacji analizowanych źródeł nie jest zadowalająca. Rejestr RWDZ, podobnie jak jego rejestry „źródłowe”, w zasadzie nie zawiera definicji cech informacyjnych (metadanych), a jego dokumentacja nie jest publicznie dostępna. Informacje adresowe obiektów są często prezentowane w sposób nieodpowiadający aktualnemu podziałowi terytorialnemu kraju, a stosowane nazwy miejscowości nie zawsze mają brzmienie zgodne z rejestrem TERYT. Brak standaryzacji pól „rodzaj obiektu budowlanego” i „opis zamierzenia”, a kategorie obiektów budowlanych nie są opisane.

Porównywalność danych RWDZ z danymi statystyki publicznej z zakresu budownictwa jest ograniczona. Podstawowy problem wiąże się z faktem, że w rejestrach prezentowanych w RWDZ obiekty klasyfikowane są według kategorii (od I do XXX – wg Załącznika do ustawy - Prawo budowlane), którym nie zawsze można jednoznacznie przypisać określone grupowania stosowanej w badaniach statystyki publicznej Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych<sup>105</sup>, co w praktyce uniemożliwia bezpośrednie wykorzystanie danych z analizowanego źródła do celów badań statystycznych.

<sup>105</sup> Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (PKOB) – wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz.U. 1999 nr 112 poz. 1316, z późn. zm.).

Spójność danych RWDZ, tj. możliwość ich łączenia z danymi z innych rejestrów i z badań statystycznych, jest dość ograniczona. RWDZ nie zapewnia pełnego pokrycia zakresu przedmiotowego i podmiotowego prowadzonych przez statystykę publiczną badań dotyczących pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy. Poza wspomnianym stosowaniem innej niż PKOB klasyfikacji obiektów budowlanych oraz prezentowaniem danych adresowych niezgodnie ze standardem identyfikacyjnym TERYT, w RWDZ brakuje m.in. informacji o powierzchni użytkowej budynków, a w wielu wypadkach – także o liczbie budynków, których dotyczy decyzja lub zgłoszenie. Nie ma tam też informacji o tym, czy dane zamierzenie budowlane ma być realizowane zgodnie z MPZP, czy na podstawie indywidualnej decyzji lokalizacyjnej – WZ. Innym problemem jest brak weryfikacji zgodności stosowanego w Rejestrze formatu numeru ewidencyjnego działki budowlanej ze wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Aktualność danych prezentowanych w RWDZ nie jest w pełni zadowalająca. Choć w większości przypadków daty wpływu wniosku lub zgłoszenia do urzędu i jego rejestracji w systemie komputerowym przypadają w tym samym miesiącu, to dla części inwestycji (zwłaszcza z początkowych miesięcy 2016 r.) stwierdzono większe opóźnienia, sięgające kilku miesięcy.

Wiele do życzenia pozostawia dokładność danych RWDZ. Odnotowano dość liczne braki danych i błędy w polach dotyczących poszczególnych cech informacyjnych. Ponadto – choć co do zasady RWDZ umożliwia umiejscowienie inwestycji na mapie geodezyjnej – w wielu przypadkach w Rejestrze brakuje pełnych informacji o działce budowlanej, na której obiekt budowlany jest zlokalizowany, a co za tym idzie, taka lokalizacja na mapie faktycznie nie jest możliwa.

Wreszcie, istotnym mankamentem jest to, że RWDZ nie umożliwia automatycznego eksportu uzyskanych zestawień do zewnętrznego zbioru w jednym z popularnych formatów, co oznacza wysoki koszt ewentualnego wykorzystania tego źródła w badaniach, gdyż wiązałoby się ono z koniecznością ręcznego przetwarzania danych.

Ostatecznie zespół badawczy uznał przydatność dostępnych źródeł administracyjnych do celów realizacji etapu za bardzo ograniczoną. Uznano, że w obecnym stanie baza RWDZ i będące jej podstawą rejestry nie mogą być głównym źródłem danych w ogólnopolskim badaniu pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych w 2016 r. Jednocześnie przyjęto, że wskazane źródła administracyjne mogą być wykorzystywane w badaniu pomocniczo, w niektórych przypadkach, celem ewentualnej weryfikacji bądź uzupełnienia danych zebranych od sprawozdawców. Podobną, tj. pomocniczą rolę przyznano miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego wraz z mapami przedstawiającymi ich zasięg. W sytuacji jednoczesnego braku poszukiwanych danych w zasobach informacyjnych statystyki publicznej – postanowiono, że głównym ich źródłem będzie badanie kwestionariuszowe.

### **3.1.2. Określenie szczegółowego zakresu, metody i techniki badania**

#### *3.1.2. Determination of specific scope, methods and techniques for surveying*

Przeprowadzone rozpoznanie zawartości oraz ocena jakości dostępnych źródeł informacji skutkowałą podjęciem przez zespół badawczy decyzji o konieczności pozyskania danych w badaniu kwestionariuszowym. Należało zatem określić szczegółowo zakres takiego badania i opracować metodologię jego realizacji.

Ogólny zakres przedmiotowy i czasowy badania został nakreślony już na etapie wstępnego planowania pracy badawczej, gdy wskazano, że pozyskane zostaną informacje o liczbie wydanych w 2016 r. pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym (do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu) budynków mieszkalnych oraz liczby budynków mieszkalnych objętych tymi decyzjami i zgłoszeniami. Już wówczas określono, że dane będą zbierane dla poziomu gmin oraz z wyszczególnieniem liczby decyzji i liczby budynków lokalizowanych zgodnie z MPZP.

W ramach doprecyzowania zakresu przedmiotowego badania założono, że:

- badanie dotyczy liczby wydanych w 2016 r. decyzji o pozwoleniach na budowę oraz dokonanych w 2016 r. zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji, jak również – liczby budynków mieszkalnych objętych tymi decyzjami lub zgłoszeniami;
- badanie dotyczy wyłącznie budynków nowo powstających; nie będą uwzględniane w ankiecie przebudowy, rozbudowy bądź adaptacje na cele mieszkalne budynków istniejących;
- badaniem objęte są budynki mieszkalne (Dział 11 PKOB) z wyłączeniem budynków zbiorowego zamieszkania (Klasa 1130 PKOB) – tj. w ankiecie należy uwzględniać: budynki mieszkalne jednorodzinne (Klasa 1110), budynki o dwóch mieszkaniach (Klasa 1121) oraz budynki o trzech i więcej mieszkaniach (Klasa 1122);
- za budynki mieszkalne, zgodnie z PKOB, uznawane są w badaniu budynki, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych;
- do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z PKOB, zaliczone są samodzielne budynki takie jak: pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp., a także domy bliźniacze lub szeregowe, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu;
- co do decyzji, dla których podstawą był MPZP i objętych nimi budynków – w badaniu należy brać pod uwagę wszystkie obowiązujące MPZP – zarówno sporządzone na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., jak też na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.<sup>106</sup>

Co do zakresu podmiotowego – potwierdzono objęcie badaniem wszystkich gmin w kraju (2478) oraz dzielnic Warszawy (18). Jednocześnie postanowiono, że formularz (ankieta) zostanie skierowany do terenowych organów, które przyjmują od inwestorów wnioski o pozwolenie na budowę i zgłoszenia budowy oraz wydają decyzje o pozwoleniu na budowę lub braku sprzeciwu do zgłoszenia, dokonując jednocześnie zapisów we właściwych rejestrach.

Jak wspomniano, zespół badawczy zdecydował, że metodą pozyskania przedmiotowych danych będzie badanie kwestionariuszowe. Badania takie mogą mieć charakter pełny lub reprezentacyjny, tj. oparty o próbę. O ile jednak przeprowadzanie badań reprezentacyjnych jest uzasadnione w przypadku zjawisk masowych i charakteryzujących się określoną powtarzalnością bądź regularnością, to próby estymowania wyników badania reprezentacyjnego na pełną populację w przypadku zjawisk rzadkich i nieregularnych nie mogą dać zadowalających efektów, szacunki będą w takim wypadku obciążone bardzo dużym błędem, a wyniki badania – niewiarygodne. Z uwagi na specyfikę tematyki przedmiotowego badania, a w szczególności fakt, że na poziomie terytorialnym gmin podejmowanie inwestycji budowlanych nie ma charakteru zjawiska masowego ani regularnego (przeciwnie – w wielu gminach liczba wydawanych pozwoleń na budowę oraz przyjmowanych zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych w ciągu roku może być niewielka i silnie zróżnicowana w poszczególnych latach) oraz uwzględniając znaczne zróżnicowanie pokrycia obszaru gmin MPZP, przyjęto, że właściwych danych może w tym wypadku dostarczyć jedynie badanie pełne. Podmiotami przekazującymi dane będą organy administracji architektoniczno-budowlanej 314 starostw powiatowych, 66 urzędów miast na prawach powiatu oraz 18 urzędów dzielnic Warszawy.

Istotnym zagadnieniem było także wybranie techniki zbierania danych. Tradycyjne formularze ankietowe mają formę papierową (ang. PAPI – Paper & Pen Interview), którą już kilkanaście lat temu zaczęły stopniowo wypierać wywiady wspomagane komputerowo – bezpośrednie (ang. CAPI – Computer Assisted Personal Interview) lub telefoniczne (ang. CATI – Computer Assisted Telephone Interview). Wraz z upowszechnieniem się wykorzystania Internetu podstawowe znaczenie zyskują jednak

<sup>106</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn.zm.); ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 1999 nr 15 poz. 139.).

różnego rodzaju kwestionariusze internetowe (ang. CAWI – Computer Assisted Web Interview). Przedsiębiorstwa i instytucje przekazujące sprawozdania do GUS już od początku 2009 r. są zobowiązane do ich składania właśnie w formie elektronicznej, za pośrednictwem dedykowanego temu celowi internetowego Portalu Sprawozdawczego. Ta forma przekazywania danych stanowi powszechny obowiązek dla ogółu podmiotów sprawozdawczych. Jedynie jednostki zatrudniające nie więcej niż pięć osób w wyjątkowych sytuacjach mogą, za zgodą GUS, przekazać dane statystyczne pisemnie, pod warunkiem, że złożą wniosek w tej sprawie, a ich prośba jest w pełni uzasadniona, np. ograniczonym dostępem do Internetu lub komputera. Do grona jednostek przekazujących sprawozdania statystyczne w formie elektronicznej należą m.in. wszystkie powiatowe organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Biorąc pod uwagę wskazane uwarunkowania, zdecydowano, że podstawową formą kwestionariusza dedykowanego badaniu pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) budynków mieszkalnych oraz budynków, na których budowę wydano pozwolenie (dokonano zgłoszenia), z wyszczególnieniem decyzji opartych o MPZP, na poziomie gmin – będzie formularz elektroniczny (CAWI) udostępniony w Portalu Sprawozdawczym GUS. Jednak w związku z przewidywaną trudnością w uzyskaniu pełnej kompletności badania realizowanego drogą elektroniczną założono, że w przypadku definitywnego braku możliwości przekazania przez dany organ informacji w wersji elektronicznej – dane od takiego organu zostaną pozyskane na formularzu papierowym (PAPI).

## 3.2. Opracowanie narzędzia badawczego

### 3.2. *Work out of survey questionnaire*

Wybrana przez zespół badawczy metoda pozyskania danych wymagała przede wszystkim opracowania narzędzia badawczego, tj. kwestionariusza (formularza sprawozdawczego). Formularz otrzymał symbol: B-MPZP i nazwę: „Ankieta o wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych w 2016 roku”. Wzór tego formularza wraz z objaśnieniami zamieszczono w załączniku do niniejszego raportu<sup>107</sup>.

Zasadniczy element formularza B-MPZP stanowiła pięciokolumnowa tabela, w której poszczególnych rubrykach należało:

- w rubr. 0 – wpisać nazwy gmin (w formularzu elektronicznym pobierane automatycznie);
- w rubr. 1 – wykazać łączną liczbę pozwoleń (bez względu na liczbę budynków, na którą opiewa pozwolenie) oraz zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji;
- w rubr. 2 – podać liczbę, jaką – spośród (wykazanych w rubr. 1) pozwoleń oraz zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji – stanowiły te, dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący MPZP;
- w rubr. 3 – wykazać łączną liczbę nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dla których dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji;
- w rubr. 4 – podać liczbę, jaką – spośród (wykazanych w rubr. 3) nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dla których dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji – stanowiły te, dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący MPZP.

<sup>107</sup> Zob. Załącznik 1. – Formularz sprawozdawczy B-MPZP.

Elektroniczny formularz B–MPZP działał na platformie Portalu Sprawozdawczego GUS (pod adresem: <https://raport.stat.gov.pl>) w środowisku przeglądarki internetowej. Aby rozpocząć jego wypełnianie – sprawozdawca, po zalogowaniu się do Portalu Sprawozdawczego, wskazywał ankietę B-MPZP na liście w sekcji „Lista aktualnych obowiązków sprawozdawczych”. Aplikacja pozwalała na wypełnienie danych tylko dla gmin występujących w powiecie zgodnym z siedzibą jednostki sprawozdawczej; aby wczytać wybrane gminy oraz pola do wprowadzania danych dla wszystkich rubryk, należało wcisnąć klawisz „Pobierz gminy”. Dane dla powiatu ogółem były wyliczane automatycznie (jako suma danych wprowadzonych przez sprawozdawcę dla poszczególnych gmin) podczas zapisu strony formularza. Zapis strony uruchamiał jednocześnie kontrolę formularza i wyświetlenie (zgodnie z założeniami kontroli logiczno-rachunkowej<sup>108</sup>) błędów, mających charakter bezwzględny albo uznaniowy. Aplikacja umożliwiała także wyświetlenie listy występujących w formularzu błędów w specjalnym panelu błędów, wywoływanym (i ukrywanym) przyciskiem „Pokaż/ukryj błędy”. Błędy bezwzględne uniemożliwiały zatwierdzenie formularza (w odróżnieniu od błędów uznaniowych, mających charakter informacyjny) i musiały zostać poprawione, aby sprawozdawca mógł skutecznie zakończyć pracę z formularzem. Celem ułatwienia sprawozdawcom pracy, aplikacja wyświetlała dane dotyczące liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym oraz objętych nimi budynków dla powiatu ogółem wykazane w sprawozdaniu B–05 za okres od początku roku do końca IV kwartału 2016 r.

Poprawnie wypełniony i zatwierdzony formularz był automatycznie zapisywany w bazie danych, a sprawozdawca otrzymywał potwierdzenie jego zatwierdzenia w formie e-maila. Aplikacja formularzowa zapewniała sprawozdawcom także (w każdym momencie pracy z formularzem) dostęp do załączonych objaśnień (poprzez wybór ikony „Opis formularza”) oraz umożliwiała wydruk wypełnionego sprawozdania (z danymi, które zostały zapisane przed wywołaniem funkcji „Wydruk”).

Pełny opis aplikacji formularzowej B–MPZP zamieszczono w załączniku do niniejszego raportu<sup>109</sup>.

### 3.3. Proces pozyskania i opracowania danych

#### 3.3. *Process of obtaining and developing data*

Kartotekę (tj. wykaz jednostek sprawozdawczych) badania na formularzu B–MPZP – „Ankieta o wydanych pozwoleńiach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych w 2016 roku” oparto o kartotekę opracowania B–05 za okres od początku roku do końca IV kwartału 2016 r.<sup>110</sup> W kartotece B–MPZP znalazło się ogółem 398 jednostek sprawozdawczych, w tym 314 starostw powiatowych, 66 urzędów miast na prawach powiatu oraz 18 urzędów dzielnic Warszawy. Wszystkie jednostki sprawozdawcze, które znalazły się w kartotece, zostały powiadomione o realizowanym badaniu specjalnie przygotowanym pismem Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS. Opracowany przez zespół badawczy wzór tego pisma zamieszczono w załączniku do niniejszego dokumentu<sup>111</sup>. Do pisma dołączono papierowy wzór formularza B-MPZP wraz z objaśnieniami, celem zapoznania sprawozdawców z zakresem planowanych do pozyskania informacji i umożliwienia im wcześniejszego przygotowania odpowiednich danych. Kartoteka B-MPZP została zaimportowana do Portalu Sprawozdawczego GUS dnia 25.05.2017 r.

Opracowano następujący kalendarz procesu pozyskania i weryfikacji danych:

- 25.05.2017 – zamieszczenie kartoteki badania w Portalu Sprawozdawczym GUS;
- 31.05.2017 – udostępnienie elektronicznego formularza B–MPZP w Portalu;

<sup>108</sup> Zob. Załącznik 2. – Założenia kontroli logiczno-rachunkowej formularza B–MPZP.

<sup>109</sup> Zob. Załącznik 3. – Opis systemu B–MPZP.

<sup>110</sup> Kartoteka B–MPZP różniła się od kartoteki B–05, gdyż opracowaniem B–05 objęte są także urzędy wojewódzkie.

<sup>111</sup> Zob. Załącznik 4. – Wzór pisma informującego o badaniu na formularzu B–MPZP.



- 30.06.2017 – wysłanie elektronicznego przypomnienia o wypełnieniu formularza B–MPZP;
- 31.07.2017 – upływ I terminu wypełnienia formularza; wysłanie elektronicznego monitu;
- 31.08.2017 – upływ II terminu wypełnienia formularza; zamknięcie dostępu do elektronicznego formularza B–MPZP w Portalu dla jednostek sprawozdawczych;
- 29.09.2017 – zamknięcie dostępu do elektronicznego formularza B–MPZP w Portalu dla statystyków (zamknięcie możliwości edycji sprawozdań w Portalu i wprowadzania w nich korekt); koniec edycji badania w Portalu Sprawozdawczym – eksport zbioru wynikowego.

W zespole badawczym wyznaczono osoby odpowiedzialne za pozyskanie danych na formularzu B–MPZP z terenu poszczególnych województw. Do zadań tych osób należało: monitorowanie splotu sprawozdań i monitowanie jednostek sprawozdawczych, które nie przekazały danych lub przekazały dane niepełne, udzielanie sprawozdawcom wyjaśnień i wszelkiej potrzebnej pomocy w związku z wypełnianiem formularza, wstępna kontrola pozyskanych danych, a w razie potrzeby ich korekta w uzgodnieniu ze sprawozdawcami, a także raportowanie przebiegu procesu pozyskania danych z danego województwa. Ponadto – w sytuacji przekazania przez daną jednostkę sprawozdania B–MPZP w formie papierowej (np. ze względu na problemy techniczne) – zadaniem osoby odpowiedzialnej za pozyskanie danych z terenu właściwego dla siedziby jednostki sprawozdawczej województwa było wprowadzenie danych do formularza elektronicznego w Portalu Sprawozdawczym.

Elektroniczny formularz B–MPZP został udostępniony do wypełniania w Portalu Sprawozdawczym GUS dnia 31.05.2017 r. Jednocześnie do wszystkich jednostek sprawozdawczych wysłane zostało elektroniczne powiadomienie o udostępnieniu formularza w Portalu, zawierające prośbę o jego wypełnienie w terminie do dnia 31.07.2017 r. Wzór tego powiadomienia zamieszczono w załączniku do niniejszego raportu<sup>112</sup>. W powiadomieniu zamieszczono m.in. dane kontaktowe członków zespołu badawczego odpowiedzialnych za pozyskanie danych na formularzu B–MPZP z terenu poszczególnych województw. Proces pozyskiwania danych za pośrednictwem formularza udostępnionego w Portalu Sprawozdawczym podlegał bieżącemu monitoringowi. W dniu 30.06.2017 r. do jednostek, które jeszcze nie przekazały danych wysłano elektroniczne przypomnienie o dostępności formularza w Portalu i oczekiwanym terminie jego uzupełnienia. Wzór tego przypomnienia zamieszczono w załączniku<sup>113</sup>.

Do dnia 31 lipca 2017 r. pozyskano 340 wypełnionych formularzy elektronicznych B–MPZP, co oznacza, że 85,4% jednostek sprawozdawczych przekazało dane w formie elektronicznej w zakładanym przez zespół badawczy terminie. Ponadto 51 jednostek przekazało w tym terminie dane na formularzach papierowych (dane te zostały wprowadzone do dostępnego w Portalu formularza elektronicznego przez członków zespołu). Łączna liczba sprawozdań pozyskanych do dnia 31 lipca 2017 r. wyniosła zatem 391, co oznaczało 98,2% kompletności. Celem pozyskania brakujących sprawozdań przedłużono termin dostępności formularza elektronicznego w Portalu Sprawozdawczym do dnia 31.08.2017 r., o czym powiadomiono w formie elektronicznej (monitem wysłanym w dniu 31.07.2017 r.) jednostki, które do tego dnia jeszcze nie przekazały danych lub przekazały dane niepełne. Jednocześnie zespół badawczy podjął działania mające na celu pozyskanie brakujących ankiet, kontaktując się ze sprawozdawcami, którzy nie przekazali danych telefonicznie i e-mailowo. W terminie do 31 sierpnia 2017 r. uzyskano dodatkowo 5 kompletnych sprawozdań w formie elektronicznej oraz 2 wypełnione formularze papierowe, które (analogicznie jak wcześniej otrzymane) wprowadzono do dostępnego w Portalu formularza elektronicznego.

Ostatecznie uzyskano pełną (100,0%) kompletność badania, tj. 398 wypełnionych ankiet (z tego 345 przekazanych w formie elektronicznej, a 53 – w formie papierowej).

Jednym z najważniejszych zadań osób odpowiedzialnych za pozyskanie ankiet B–MPZP z terenu poszczególnych województw było udzielanie sprawozdawcom wyjaśnień oraz rozwiewanie, w kontakcie ze sprawozdawcami, wszelkich wątpliwości zespołu badawczego dotyczących przekazanych przez

<sup>112</sup> Zob. Załącznik 5. – Powiadomienie o udostępnieniu formularza B–MPZP w Portalu Sprawozdawczym.

<sup>113</sup> Zob. Załącznik 6. – Przypomnienie o wypełnieniu formularza B–MPZP w Portalu Sprawozdawczym.

poszczególne organy danych. Prawidłowe wypełnienie formularza B–MPZP nie sprawiało większości ankietowanych organów administracji architektoniczno-budowlanej istotnych trudności, niemniej jednak ok. 120 jednostek sprawozdawczych zwróciło się do zespołu badawczego z zapytaniami telefonicznymi w sprawie dodatkowych objaśnień co do sposobu wypełniania poszczególnych pól formularza. Z kolei odpowiedzialni za pozyskanie ankiet członkowie zespołu wysłali ze swojej inicjatywy 12 e-maili (w tym część – poprzez komunikator wbudowany w Portal Sprawozdawczy) oraz wykonali 143 telefony do sprawozdawców, w celu uzyskania wyjaśnień lub uzgodnienia poprawek w przekazanych ankietach.

Wśród przekazanych przez sprawozdawców wypełnionych formularzy B–MPZP 66 ankiet, tj. 16,6% łącznej ich liczby wymagało korekty wykazanych danych. Wszystkie konieczne poprawki zostały dokonane albo przez samych sprawozdawców po kontakcie ze strony zespołu badawczego, albo przez członków zespołu badawczego w uzgodnieniu ze sprawozdawcami. Pomocne w kontroli danych były opracowane uprzednio założenia kontroli logiczno-rachunkowej, które zostały zaimplementowane bezpośrednio do elektronicznego formularza B–MPZP. Kontrolowano zwłaszcza:

- kompletność wypełnienia poszczególnych pól formularza i poprawność rachunkową wykazanych danych (m.in. celem wyeliminowania sytuacji, gdy sprawozdawca w danej gminie, wykazał liczbę pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, nie wykazując liczby tych budynków oraz aby pozycje „w tym” nie były większe od „ogółem”);
- spójność danych o sumarycznej liczbie pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym oraz objętych nimi nowych budynków mieszkalnych w powiecie z danymi wykazanymi dla tego powiatu w złożonym wcześniej sprawozdaniu B-05 za okres I–IV kwartału 2016 r.

Dodatkowo kontrolowano i wyjaśniano ze sprawozdawcami oraz właściwymi urzędami gmin przypadki, w których wynikający z danych wykazanych w formularzu B–MPZP odsetek pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawę decyzji lokalizacyjnej stanowił MPZP znacząco różnił się od udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni gminy ogółem<sup>114</sup>. Podstawowe informacje ilościowe dotyczące przebiegu procesu pozyskania i weryfikacji danych na formularzu B–MPZP zestawiono w poniżej zamieszczonej tabeli 9.

Tabela 9. Przebieg badania na formularzu B–MPZP  
Table 9. The course of the survey on form B-MPZP

WYSZCZEGÓLNIENIE	LICZBA
• pozyskane sprawozdania B-MPZP – ogółem	398
• sprawozdania elektroniczne do 31.07 (Portal Sprawozdawczy)	358
• sprawozdania papierowe do 31.07	51
• sprawozdania poprawne (niewymagające korekty)	332
• sprawozdania wymagające korekty	66
• monity e-mail (wiadomości wysłane przez statystyków)	5
• monity telefoniczne	50
• pytania telefoniczne od jednostek sprawozdawczych	120
• pytania/wyjaśnienia e-mail (zadane przez statystyków jednostkom sprawozdawczym)	12
• pytania/wyjaśnienia telefoniczne (zadane przez statystyków jednostkom sprawozdawczym)	143

Źródło: Opracowanie własne.

<sup>114</sup> Dane opracowane na podstawie badania „Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”, udostępniane przez GUS w BDL – pod adresem: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane> oraz dane udostępniane bezpośrednio przez gminy.

W określonych w założeniach kontroli logiczno-rachunkowej<sup>115</sup> sytuacjach dopuszczono możliwość pozostawienia w zbiorze wyników B-MPZP po uzgodnieniu ze sprawozdawcami tzw. błędów uznaniowych. Do najczęstszych zaakceptowanych tzw. błędów uznaniowych należały:

- brak w danej gminie pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP (600 przypadków);
- niezgodność na poziomie powiatu wykazanej liczby pozwoleń i zgłoszeń budowy nowych budynków mieszkalnych (19 przypadków) lub liczby budynków objętych takimi pozwoleńiami lub zgłoszeniami (4 przypadki) z danymi sprawozdania B-05 za okres I-IV kwartału 2016 r.

Należy zauważyć, że gminy, w których potwierdzono niewystępowanie w 2016 r. przedmiotowych pozwoleń lub zgłoszeń na podstawie MPZP były zwykle gminami o niewielkim lub zerowym pokryciu powierzchni obowiązującymi MPZP. Z kolei różnice na poziomie powiatu pomiędzy danymi ankiety B-MPZP i sprawozdania B-05 za okres od początku roku do końca IV kwartału 2016 r. były akceptowane jedynie w sytuacji, gdy jednostka sprawozdawcza potwierdziła, że przedmiotowe dane źródłowe zostały skorygowane już po zamknięciu opracowania B-05.

### 3.4. Opracowanie i naliczenie tablic wynikowych

#### 3.4. *Development and calculation of result tables*

Czynnością wieńczącą etap opracowania danych z badania na formularzu B-MPZP było opracowanie i naliczenie tablic wynikowych, w których zaprezentowano zweryfikowane, uzupełnione i skorygowane informacje wynikowe z przedmiotowego badania, w tym wskaźniki udziału pozwoleń na budowę (zgłoszeń budowy) nowych budynków mieszkalnych oraz objętych nimi budynków, na których budowę zezwolono na podstawie obowiązującego MPZP i decyzji WZ.

Opracowano cztery tablice wynikowe:

- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według gmin (TW\_B-MPZP\_1);
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według klasyfikacji NUTS (TW\_B-MPZP\_2);
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według gmin (TW\_B-MPZP\_3);
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według klasyfikacji NUTS (TW\_B-MPZP\_4).

Dwie pierwsze tablice prezentują dla poszczególnych jednostek terytorialnych i obszarów, opisanych właściwymi kodami, dane o:

- łącznej w 2016 r. liczbie wydanych pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz zgłoszeń budowy takich budynków z projektem budowlanym, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji;

<sup>115</sup> Zob. Załącznik 2. – Założenia kontroli logiczno-rachunkowej formularza B-MPZP.

- liczbie pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy nowych budynków mieszkalnych (z łącznej liczby w 2016 r. opisanej wyżej), dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący MPZP;
- udziale (w %) pozwoleń oraz zgłoszeń, dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący MPZP w łącznej w 2016 r. liczbie pozwoleń oraz zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji;
- liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę w 2016 r. wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji – ogółem;
- liczbie, jaką (z ogólnej liczby nowych budynków mieszkalnych objętych wydanymi pozwoleńiami na budowę i zgłoszeniami budowy z projektem budowlanym w 2016 r., o której mowa wyżej) stanowiły budynki, dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący MPZP;
- udziale (w %) budynków zlokalizowanych na podstawie MPZP w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w 2016 r. pozwolenie na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji.

Różnica pomiędzy tymi dwoma tablicami dotyczy zastosowanych przekrojów terytorialnych. Pierwsza (TW\_B-MPZP\_1) ukazuje dane dla kraju, województw, powiatów, gmin oraz dzielnic Warszawy, tj. w przekroju jednostek Krajowego Rejestru Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju – TERYT. Druga tablica (TW\_B-MPZP\_2) przedstawia dane w przekroju jednostek Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych – NUTS 2016, która będzie obowiązywać od 2018 r.<sup>116</sup>, tj. dla: makroregionów (NUTS 1), regionów (NUTS 2) i podregionów (NUTS 3).

Kolejne dwie tablice – TW\_B-MPZP\_3 oraz TW\_B-MPZP\_4 – są skonstruowane analogicznie do dwóch pierwszych, z tą różnicą, że prezentują one dane o:

- liczbie pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą wydania decyzji były indywidualne decyzje o warunkach zabudowy – WZ (zamiast MPZP);
- udziale (w %) pozwoleń oraz zgłoszeń, dla których podstawą wydania decyzji były decyzje WZ w łącznej w 2016 r. liczbie pozwoleń oraz zgłoszeń z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji;
- liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę w 2016 r. wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji, dla których podstawą wydania decyzji były decyzje WZ;
- udziale (w %) budynków zlokalizowanych na podstawie WZ w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w 2016 r. pozwolenie na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji.

Co do „technicznej” formy – tablice wynikowe z badania na formularzu B-MPZP opracowano w wersji elektronicznej, w formacie xlsx, generowanym przez oprogramowanie MS Excel. Uzasadnieniem wyboru

<sup>116</sup> W dniu 29.11.2016 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej zostało opublikowane Rozporządzenie Komisji (UE) 2016/2066 z dnia 21 listopada 2016 r. zmieniające załączniki do rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ustalenia wspólnej klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS) (Dz. Urz. UE L 322 z 29.11.2016). W związku z tym, w odniesieniu do podziału statystycznego Polski na jednostki NUTS wprowadzone zostały zmiany w podziałach wszystkich poziomów. Województwo mazowieckie (stanowiące dotychczas jedną jednostkę statystyczną poziomu NUTS 2), zostało podzielone na dwa regiony – warszawski stołeczny (Warszawa wraz z powiatami: legionowskim, mińskim, nowodworskim, otwockim, wołomińskim, grodziskim, piaseczyńskim, pruszkowskim i warszawskim zachodnim) oraz mazowiecki regionalny; jednocześnie utworzono nową jednostkę poziomu NUTS 1 – makroregion województwo mazowieckie. Ponadto m.in. utworzono nowy podregion żyrardowski (obejmujący powiaty grójecki, sochaczewski i żyrardowski) oraz przyłączono powiat garwoliński do podregionu siedleckiego, a powiat nowodworski – do podregionu warszawskiego zachodniego. Zmiany te zaczęły obowiązywać z dniem 01.01.2018 r. Więcej informacji – na stronie internetowej GUS, pod adresem:

<http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/klasyfikacja-nuts/rewizja-klasyfikacji-nuts-2016>

takiej formy opracowania tablic była potrzeba zapewnienia odbiorcom produktów pracy badawczej danych w wersji elektronicznej w popularnym i dość uniwersalnym formacie. Dzięki temu odbiorcy będą mieli możliwość nie tylko przeglądania tablic, ale także ich edycji, zestawiania zawartych w nich danych według indywidualnych potrzeb, dokonywania własnych obliczeń i ich eksportu do programów bazodanowych lub innych aplikacji służących przetwarzaniu danych wykorzystujących formaty kompatybilne z formatem xlsx.

Makiety opisanych tablic wynikowych zamieszczono w załączniku do niniejszego dokumentu<sup>117</sup>, podobnie jak same tablice, opracowane w formacie xlsx<sup>118</sup>.

### 3.5. Ocena jakości badania

#### 3.5. Evaluation of survey's quality

W niniejszej części publikacji zamieszczono wyniki oceny jakości badania na formularzu B-MPZP, dokonanej z uwzględnieniem podstawowych komponentów jakości uwzględnianych w pomiarze, ocenie i monitorowaniu jakości badań statystycznych w służbach statystyki publicznej: przydatności, dokładności, terminowości i punktualności, dostępności i przejrzystości oraz porównywalności i spójności danych<sup>119</sup>. Oceny tej dokonał zespół badawczy, była to więc – samoocena.

W opinii zespołu badawczego zrealizowane badanie pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (zgłoszeń z projektem budowlanym), prowadzone na poziomie terytorialnym gmin, według prawnych podstaw lokalizacji budynków – zostało przeprowadzone z zachowaniem właściwych standardów jakości w przekroju poszczególnych jej komponentów.

#### 3.5.1. Przydatność danych

##### 3.5.1. Data usefulness

Analizując przydatność danych pozyskanych w badaniu na formularzu B-MPZP należy mieć na uwadze to, dla jakich kategorii użytkowników dane te są przeznaczone i jakie uwarunkowania definiują ich potrzeby informacyjne. Zgodnie z założeniami, głównymi użytkownikami zewnętrznymi zebranych w badaniu informacji będą Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju oraz Ministerstwo Infrastruktury, a także inne organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego oraz środowiska naukowe i planistyczne. Dostępność danych dotyczących przewidzianych do realizacji budynków mieszkalnych na poziomie gmin (i dzielnic Warszawy) będzie odgrywać istotną rolę w programowaniu, realizacji i ewaluacji polityki spójności w latach 2014–2020.

Było to pierwsze badanie, które dostarczyło przedmiotowych danych na tak niskim poziomie terytorialnym (do 2018 r. statystyka publiczna gromadziła je ze szczegółowością do poziomu powiatów). Warto przypomnieć, że zapotrzebowanie na takie dane zgłosiło m.in. ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

Co szczególnie istotne, wyniki badania ułatwią ocenę stopnia rozwoju zabudowy w oparciu o akty planistyczne, gdyż w jego ramach opracowane zostały mierniki wskazujące, w jakim stopniu rozwój zabudowy w poszczególnych gminach odbywa się w oparciu o obowiązujące MPZP. Wyniki te będą przydatne w realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego i racjonalnego gospodarowania

<sup>117</sup> Zob. Załącznik 8. – Makiety tablic wynikowych z badania na formularzu B-MPZP.

<sup>118</sup> Zob. Załącznik 9. – Tablice wynikowe z badania na formularzu B-MPZP.

<sup>119</sup> Zgodnie z zarządzeniem wewnętrznym nr 35 Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie pomiaru, oceny oraz monitorowania jakości badań statystycznych w służbach statystyki publicznej.

gruntami, polityki mieszkaniowej oraz nadzoru budowlanego. Ułatwią one także monitorowanie rozwoju układów osadniczych oraz prowadzenie efektywnej polityki energetycznej i transportowej.

W ocenie zespołu realizującego pracę badawczą „Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego na poziomie gmin oraz na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT” – badanie na formularzu B–MPZP w wysokim stopniu zaspokaja potrzeby informacyjne głównych kategorii użytkowników.

### 3.5.2. Dokładność danych

#### 3.5.2. Accuracy of data

Odnosząc się do kryterium dokładności danych opracowania B–MPZP – należy podkreślić, że zrealizowano badanie pełne, którym objęto wszystkie właściwe organy administracji architektoniczno-budowlanej, a kartoteka badania powstała w oparciu o kartotekę cyklicznego opracowania GUS (sprawozdanie B–05). Uzyskano niezwykle wysoką – 100% – kompletność danych. Pozyskano sprawozdania od wszystkich badanych jednostek. Nie wystąpiła potrzeba szacowania i imputacji jakichkolwiek danych, gdyż wszystkie pozyskane sprawozdania były wypełnione w sposób kompletny. Biorąc pod uwagę dobrowolność udziału (badanie nie miało charakteru obowiązkowego, a zespół badawczy mógł jedynie prosić sprawozdawców o przekazanie brakujących i uzupełnienie niekompletnych ankiet), uzyskanie pełnej kompletności można uznać za znaczący sukces.

Poza zapewnieniem wysokiej kompletności, bardzo istotnym czynnikiem determinującym jakość badania, jest eliminacja błędów pomiaru. W opracowaniu B–MPZP skutecznie dokonano takiej eliminacji, m.in. dzięki zastosowaniu „inteligentnego” formularza elektronicznego, który zapewniał kontrolę logiczno-rachunkową wprowadzanych danych i porównywał je (na poziomie powiatu) z informacjami pozyskanymi wcześniej w opracowaniu B–05. Należy także zauważyć, że ilość błędów pomiaru w badaniu na formularzu B–MPZP była niewątpliwie niższa niż byłaby w przypadku próby pozyskania będących przedmiotem badania danych ze źródeł administracyjnych, na co jednoznacznie wskazało przeprowadzone przez zespół badawczy rozpoznanie tych źródeł. Zaletą badania było bowiem pozyskiwanie danych bezpośrednio od organów, które odpowiadają na swoim terenie za sprawy pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy, posiadają dostęp do składnej przez inwestorów dokumentacji, w tym do projektów budowlanych oraz wydawanych przez gminy decyzji o warunkach zabudowy oraz bezpośrednio kontaktują się z inwestorami. Dane i wyjaśnienia pozyskiwano „z pierwszej ręki” – wprost z właściwych organów terenowych.

### 3.5.3. Terminowość i punktualność

#### 3.5.3. Timeliness and punctuality

Terminowość i punktualność pozyskanych w opracowaniu B–MPZP danych należy uznać za zadowalające. Wszystkie przewidziane do realizacji w ramach badania czynności przeprowadzono w zakładanych terminach – zgodnie z harmonogramem. Publikacja wyników badania również nastąpi w terminie zgodnym z planem. Zgodnie z założeniami, zakres czasowy badania został ograniczony do 2016 roku, gdyż badanie miało dotyczyć stanu możliwie najbardziej aktualnego, a jednocześnie takiego, dla którego są już dostępne kompletne dane.

Odstęp czasu między końcem okresu badanego a datą publikacji wyników badania nie odbiega od standardów polskiej statystyki publicznej. Należy tu jednak brać pod uwagę pilotażowy charakter badania i to, że było ono realizowane w ramach projektu współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020, co powoduje pewne wydłużenie procedur związanych z realizacją prac.

### 3.5.4. Dostępność i przejrzystość danych

#### 3.5.4. Availability and transparency of data

Wyniki badania oraz jego opis metodologiczny zostaną udostępnione w formie publikacji elektronicznej zamieszczonej na stronie internetowej GUS<sup>120</sup> oraz przedstawione na konferencjach; możliwe jest również udzielanie odpowiedzi na zamówienia indywidualne. Zamieszczenie raportu z badania i tablic wynikowych w Internecie oraz prezentacja wyników badania na otwartej konferencji podsumowującej projekt zapewni odbiorcom równoprawny, równorzędny i równoczesny dostęp do pozyskanych przez zespół badawczy danych.

Zaplanowany układ prezentacji przedmiotowych danych wydaje się we właściwy sposób spełniać kryterium przejrzystości. Dodatkowo, z myślą o szerokim gronie odbiorców wyników badania, będą one skrótowo omówione w zamieszczonych na wskazanej wyżej stronie internetowej streszczeniu raportu końcowego z badania w języku nietechnicznym i prezentacji multimedialnej.

### 3.5.5. Porównywalność i spójność danych

#### 3.5.5. Comparability and consistency of data

Wyniki badania na formularzu B–MPZP pozostają w pełni spójne i porównywalne z danymi dotyczącymi ruchu budowlanego pozyskiwanymi przez polską statystykę publiczną w ramach Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej (badanie: „Wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych oraz efekty działalności budowlanej”).

Informacje pozyskane w badaniu na formularzu B–MPZP stanowią uszczegółowienie danych zebranych w opracowaniu B–05 – Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych) za okres od początku roku do końca IV kwartału 2016 r., zachowując z nimi pełną spójność metodologiczną.

## 3.6. Możliwość stosowania wypracowanej metodologii w badaniach cyklicznych

### 3.6. Possibility of application the developed methodology in cyclic research

Opracowana przez zespół badawczy metodologia realizacji ogólnopolskiego badania pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (lub zgłoszeń z projektem budowlanym) na poziomie gmin, z uwzględnieniem prawnych podstaw lokalizacji budynków (MPZP lub WZ), pozwoliła na uzyskanie wyników kompletnych oraz dobrych jakościowo.

Metodologia ta mogłaby być potencjalnie wykorzystywana także w przypadku podjęcia decyzji o cyklicznej realizacji przez polską statystykę publiczną badań w przedmiotowym zakresie.

<sup>120</sup> Na podstronie dedykowanej projektowi „Statystyka dla polityki spójności. Wsparcie systemu monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020 oraz programowania i monitorowania polityki spójności po 2020 roku”: <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyka-dla-polityki-spojnosci/statystyka-dla-polityki-spojnosci-2016-2018>

## Rozdział 4. Opracowanie map ukazujących planowane budynki mieszkalne według prawnych podstaw ich lokalizacji

### *Chapter 4. Preparation of maps showing residential buildings planned to be built by legal basis of their location*

W ramach drugiego etapu pracy badawczej została opracowana metodyka sporządzania map ukazujących planowane do realizacji nowe budynki mieszkalne, w podziale na budynki, których lokalizację określono na podstawie MPZP oraz w oparciu o decyzje WZ. Mapy te opracowano dla wybranych obszarów. Były to kartogramy – oparte o mapy gmin, na które nałożono geoprzestrzenną siatkę kwadratów o boku 1 km.

#### **4.1. Proces pozyskania i opracowania danych**

##### *4.1. Process of obtaining and developing data*

Zgodnie z ogólnymi założeniami przyjętymi na etapie wstępnego planowania pracy badawczej, zakres terytorialny zadania badawczego realizowanego w ramach drugiego etapu pracy (tj. opracowania map) został ograniczony do wybranych obszarów, których dobór został przeprowadzony w oparciu o przyjęte przez zespół badawczy kryteria – wymienione poniżej.

1. Po pierwsze – wytypowanie określonych obszarów, dla których sporządzone zostały mapy ukazujące planowane do realizacji (w związku z wydanymi pozwoleniami lub dokonanymi zgłoszeniami) budynki mieszkalne było uzależnione od oceny jakości danych pozyskanych dla poszczególnych gmin w toku realizacji pierwszego etapu pracy badawczej;
2. Po drugie – dążono do wyboru jednostek administracyjnych o różnym stopniu urbanizacji, a jednocześnie charakteryzujących się odpowiednio wysokim natężeniem badanego zjawiska, co miało umożliwić interesującą pod względem poznawczym kartograficzną charakterystykę jego różnicowania przestrzennego;
3. Po trzecie – każdorazowo poszukiwano obszaru, dla którego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane i są dostępne w postaci systemu informacji geoprzestrzennej, pozwalającego na bezpośrednie powiązanie numeru ewidencyjnego działki z informacją na temat tego, czy działka ta leży na terenie objętym obowiązującym planem miejscowym;
4. Po czwarte – dążono do wytypowania jednostek, które nie są w pełni objęte planem miejscowym, a więc takich, w których planowana zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana według różnych podstaw prawnych lokalizacji budynków (MPZP oraz WZ).

Zgodnie z tymi kryteriami zdecydowano się na pozyskanie szczegółowych danych dla:

- miast na prawach powiatu: Gdańska, Lublina, Poznania i Wrocławia;
- wszystkich gmin powiatu biłgorajskiego w woj. lubelskim (Biłgoraj – miasto, Aleksandrów, Biłgoraj – gmina wiejska, Biszczka, Frampol, Goraj, Józefów, Księżpol, Łukowa, Obsza, Potok Górny, Tarnogród, Tereszpol, Turobin).

Dane niezbędne do realizacji badania zostały pozyskane przez zespół badawczy ze źródeł administracyjnych i uzupełniane w drodze bezpośrednich kontaktów z odpowiednimi jednostkami urzędów miast oraz starostw powiatowych. Następnie dane te poddano opracowaniu w celu uzyskania ich zestawień w formacie właściwym dla celu sporządzenia map z wykorzystaniem oprogramowania pakietu ArcGIS.



Do właściwych jednostek wybranych do badania terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej wysłano drogą elektroniczną w dn. 13 czerwca 2017 r. prośbę o udostępnienie odpowiednich danych z prowadzonych przez te organy rejestrów decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszeń budowy. Jednostkami tymi były: Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Biłgoraju. Informacjami z rejestrów, o których udostępnienie zwrócił się do wymienionych jednostek zespół badawczy, były w szczególności:

- numer ewidencyjny decyzji o pozwoleniu na budowę lub numer ewidencyjny zgłoszenia budowy z projektem budowlanym,
- data wydania decyzji / data upływu terminu wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy,
- adres (ulica, nr adresowy),
- nazwa zamierzenia budowlanego,
- rodzaj zamierzenia budowlanego,
- numer ewidencyjny działki budowlanej,
- informacja, czy decyzja wydana / zgłoszenie dokonane na podstawie MPZP (tak / nie).

Wskazane dane z rejestrów zostały przekazane zespołowi badawczemu w formie załączników do korespondencji elektronicznej. W przypadku Poznania dane pozyskano bezpośrednio ze strony internetowej Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta, gdzie są one publikowane w ogólnodostępnym elektronicznym „Wykazie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę oraz zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej”.

Na podstawie uzyskanych informacji opracowano (w formacie xls) dla poszczególnych badanych obszarów cząstkowe robocze zestawienia tabelaryczne, a następnie przystąpiono do opracowania zbiorczego zestawienia numerów ewidencyjnych działek, których dotyczyły wydane w 2016 r. pozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych (lub dokonane w 2016 r. zgłoszenia budowy takich budynków, do których właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu) wraz z informacją o podstawie prawnej (MPZP lub WZ) lokalizacji. W tym zakresie dokonano weryfikacji informacji o rodzaju zamierzenia budowlanego, w wyniku której ze zbioru usunięto rekordy dotyczące decyzji i zgłoszeń niespełniających kryteriów przyjętej w badaniu definicji pojęcia „nowy budynek mieszkalny”. Przeprowadzona została również weryfikacja informacji o liczbie budynków objętych poszczególnymi decyzjami lub zgłoszeniami, która – w uzasadnionych przypadkach – połączona była z odpowiednią multiplikacją rekordów w zestawieniu, tak aby liczba rekordów odpowiadała liczbie planowanych do realizacji budynków.

W kolejnej fazie zastosowanej procedury opracowania danych, porównano informacje o liczbie planowanych do realizacji budynków według podstaw prawnych ich lokalizacji (MPZP/WZ) zawarte w przygotowanym (na podstawie wyciągów z rejestrów z jednostek objętych badaniem) zbiorczym zestawieniu z danymi zgromadzonymi w badaniu B–MPZP (zrealizowanym w I etapie pracy badawczej). W przypadku wystąpienia rozbieżności – dokonano, w uzgodnieniu z pracownikami właściwych jednostek poszczególnych terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej, weryfikacji zestawienia – tak, aby osiągnięta została pełna zbieżność danych. W procesie weryfikacji informacji o prawnych podstawach lokalizacji inwestycji pomocniczo wykorzystywano także mapy zasięgu obowiązujących MPZP oraz dane z powiatowych/miejskich systemów informacji geoprzestrzennej – pozwalające na bezpośrednie powiązanie numeru ewidencyjnego działki z informacją na temat pokrycia wybranej nieruchomości (gruntu) MPZP.

Następną czynnością wykonaną w ramach procesu opracowania danych było łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną, tj. ustalenie współrzędnych geograficznych (XY) centroid działek, na których umiejscowione są planowane do realizacji budynki mieszkalne. Konieczność realizacji tego działania wynikała z faktu, że pozyskane z rejestrów prowadzonych przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej dane na temat działek, których dotyczą pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z projektem budowlanym, nie zawierały współrzędnych geograficznych umożliwiających określenie położenia nieruchomości na mapie, a jedynie – numery ewidencyjne działek.

W celu ustalenia tych współrzędnych posłużono się danymi z ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez starostów i prezydentów miast, a w przypadku większości jednostek objętych badaniem wykorzystano także systemy informacji przestrzennej oparte o wektorowe granice działek z Systemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS), prowadzonego przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (dane o charakterze katastralnym). W szczególności wykorzystano systemy dostępne on-line: Geoportal Powiatu Biłgorajskiego, Interaktywny Plan Gdańska (moduł „Planowanie przestrzenne”), Miejski Geoportal Systemu Informacji Przestrzennej Lublina (moduł planowania przestrzennego), System Informacji Przestrzennej Poznania GEOPOZ oraz System Informacji Przestrzennej Wrocławia.

W ramach łączenia danych z informacją geoprzestrzenną – informacje dotyczące numeru ewidencyjnego działki zestawiono z wektorową warstwą granic działek. Jako przybliżone miejsce lokalizacji budynku, na którego budowę wydano pozwolenie (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na działce przyjęto centroidę działki lub grupy działek, dla których wydano decyzję (dokonano zgłoszenia). W przypadku planowanej lokalizacji kilku budynków mieszkalnych na terenie jednej działki ewidencyjnej, oddzielnie wyznaczano współrzędne dla pojedynczych obiektów, przyjmując ich równomierny rozkład na terenie danej nieruchomości gruntowej. Przy określaniu współrzędnych geograficznych (XY) planowanych zamierzeń budowlanych wykorzystano Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych (PUWG 1992), będący układem homogenicznym dla całego terytorium Polski, stanowiący podstawę do sporządzania map w skalach 1:10 000 i mniejszych.

Na tym etapie procedury ponownie poddano weryfikacji poprawność informacji na temat podstawy prawnej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z projektem budowlanym (MPZP lub WZ), na podstawie położenia wyznaczonych centroid w obrębie obszarów objętych (lub nieobjętych) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Końcowym stadium łączenia danych o rozmieszczeniu planowanej zabudowy mieszkaniowej w wybranych jednostkach przestrzennych z informacją geoprzestrzenną było ich opracowanie w formie tabel w formacie xls. Przygotowane tabele zawierały dane o planowanych do realizacji nowych budynkach mieszkalnych, w podziale według prawnych podstaw lokalizacji, z przypisanymi współrzędnymi w PUWG 1992.

Ostatnim etapem procedury opracowania danych na potrzeby wykonania map ukazujących planowane do realizacji budynki mieszkalne w podziale według prawnych podstaw ich lokalizacji na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną była konwersja danych do formatu wspólnego z układem współrzędnych obowiązującym w warstwie siatki podziału przestrzennego 1 km na 1 km GRID\_ETRS89\_LAEA\_PL\_1K i warstwami odniesienia. Konwersji tej dokonano przy wykorzystaniu oprogramowania ArcGIS.

## 4.2. Sporządzenie map

### 4.2. Preparing maps

W ramach kolejnej fazy prac – przeprowadzona została analiza sposobu agregacji danych dotyczących planowanych do realizacji nowych budynków mieszkalnych na planach gmin podzielonych siatką kwadratów o boku 1 km oraz analiza sposobu wizualizacji przestrzennej uzyskanych w ten sposób informacji.

W wyniku zrealizowanych działań wypracowana została metodologia tworzenia agregatów w podziale na kilometrową siatkę kwadratów, bazująca na metodologii opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny, której szczegółowa charakterystyka została przedstawiona w dokumencie „Końcowy raport techniczny z działań zrealizowanych w ramach umowy o dotację Eurostatu nr 50502.2012.001-2012.519. Tytuł akcji: Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich”<sup>221</sup>. Pozwoliła ona na opracowanie kartogramów ukazujących analizowane zjawisko na planie gmin podzielonych siatką 1 km na 1 km, stanowiących ilustrację otrzymanych wyników oraz będących jednym z zasadniczych produktów opisywanego etapu pracy badawczej. W procesie sporządzania map wykorzystano oprogramowanie pakietu ArcGIS. Przetwarzanie danych odbywało się w geobazie plików ArcGIS.

Pierwszym krokiem zastosowanej procedury było przygotowanie odrębnych sumarycznych warstw odniesienia dla poszczególnych wytypowanych obszarów, na podstawie zbiorów danych Państwowego Rejestru Granic i Powierzchni Jednostek Podziałów Terytorialnych Kraju przy zastosowaniu układu odniesienia PUWG 1992.

W dalszej kolejności dla każdej z analizowanych jednostek przestrzennych opracowano po dwie warstwy danych punktowych odwzorowujących współrzędne geograficzne centroid działek, których dotyczyło pozwolenie na budowę lub zgłoszenie z projektem budowlanym nowego budynku mieszkalnego w dwóch odrębnych zestawach. W tym celu wykorzystano opracowane we właściwym formacie dane pochodzące z rejestrów (pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy) prowadzonych przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej wraz z przypisanymi współrzędnymi zgodnymi z PUWG 1992. Na jednej ze wskazanych powyżej warstw odwzorowano współrzędne zamierzeń budowlanych, dla których podstawą lokalizacji były miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), natomiast dla drugiej – wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy (WZ).

W celu kartograficznej prezentacji wyników pracy badawczej wykorzystano kilometrową siatkę kwadratów opracowaną przez Europejskie Forum Geografii i Statystyki (EFGS), opublikowaną na stronie organizacji<sup>222</sup>. Pozwala ona na agregację punktów odpowiadających rozmieszczeniu analizowanej populacji do odpowiedniego pola siatki przy zastosowaniu odpowiedniego oprogramowania bazodanowego lub oprogramowania GIS. W celu agregacji danych dotyczących planowanego ruchu budowlanego do niestandardowego podziału przestrzeni, jakim są pola geometryczne, wykorzystano program ArcGIS. W wyniku przeprowadzonego sumowania obiektów punktowych symbolizujących budynki (z warstw punktowych) w relacji z warstwą siatki podziału przestrzennego o boku 1 km i nałożenia tych wyników na warstwę odniesienia otrzymano informację o liczbie planowanych budynków mieszkalnych w poszczególnych polach siatki w granicach badanych jednostek terytorialnych – w odrębnych zestawach dla każdej podstawy prawnej lokalizacji (MPZP i WZ). Umożliwiło to wykonanie kartogramów przedstawiających rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych według podstaw prawnych wydanych pozwoleń na budowę lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym (MPZP/WZ).

Dla opracowanych w powyższych działaniach agregatów danych dokonano następnie wyboru sposobu ich graficznej prezentacji. Mając na uwadze konieczność opracowania kartogramów porównawczych dla obu podstaw prawnych decyzji lub zgłoszeń (MPZP oraz WZ), zdecydowano o zastosowaniu wspólnych granic klas, wyznaczonych zgodnie z metodą przedziałów niesformalizowanych<sup>223</sup>. Starano się przy tym zastosować takie granice przedziałów, które pozwoliłyby na zapewnienie jak najlepszej porównywalności otrzymanych wyników pomiędzy poszczególnymi jednostkami przestrzennymi. Jedyne odstępstwo od tej reguły poczyniono w przypadku kartogramów obrazujących planowane do realizacji budynki mieszkalne

<sup>221</sup> Główny Urząd Statystyczny, Końcowy raport techniczny z działań zrealizowanych w ramach umowy o dotację Eurostatu nr 50502.2012.001-2012.519. Tytuł akcji: „Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich”, Warszawa 2014, s. 15. Raport dostępny on-line – pod adresem internetowym:

[https://geo.stat.gov.pl/documents/20182/25347/Ko%C5%84cowy+raport+techniczny\\_2012.519.pdf/85855770-c3f6-47af-9cf6-189doe77073c](https://geo.stat.gov.pl/documents/20182/25347/Ko%C5%84cowy+raport+techniczny_2012.519.pdf/85855770-c3f6-47af-9cf6-189doe77073c)

<sup>222</sup> Pod adresem: [http://www.efgs.info/data/eurogrid/Grid\\_ETRS89\\_LAEA\\_PL\\_1K.zip/view](http://www.efgs.info/data/eurogrid/Grid_ETRS89_LAEA_PL_1K.zip/view) (dostęp: 20.12.2017).

<sup>223</sup> Metoda opisana w publikacji: M. Pieniżek, M. Zych, Mapy statystyczne. Opracowanie i prezentacja danych, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, s. 146–147.

na obszarze powiatu biłgorajskiego, co było podyktowane odmiennym od pozostałych badanych obszarów charakterem tej jednostki administracyjnej (jest to tzw. powiat „ziemski”, podczas gdy pozostałymi badanymi jednostkami były miasta na prawach powiatu) oraz znacznie niższym niż na innych analizowanych obszarach natężeniem badanego zjawiska. Na podstawie tak przygotowanych danych opracowane zostały wizualizacje badanego zjawiska dla wybranych jednostek przestrzennych według podstaw prawnych zapisane w formatach CDR i PNG, stanowiące załącznik do niniejszego raportu<sup>124</sup>.

Ponadto opracowano poglądowe kartogramy ukazujące w sposób syntetyczny planowaną do realizacji zabudowę mieszkaniową na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną, które miały w praktyczny sposób ilustrować konkluzje z przeprowadzonej analizy przestrzennej wyników badania. W tych kartogramach, zamieszczonych w podrozdziale 1.4. Rozmieszczenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych, według prawnych podstaw lokalizacji budynków niniejszego raportu, na jednym arkuszu mapy zaprezentowano informację o budynkach planowanych do realizacji w oparciu o obie podstawy prawne lokalizacji (MPZP i WZ).

### 4.3. Ocena jakości

#### 4.3. Quality evaluation

W ocenie jakości realizacji wykonanego w ramach opisywanego etapu pracy badawczej zadania, jakim było sporządzenie dla wybranych obszarów map ukazujących planowane do realizacji nowe budynki mieszkalne, w podziale na budynki, których lokalizację określono na podstawie MPZP oraz w oparciu o decyzje WZ, posłużono się następującymi kryteriami: przydatności, dokładności, dostępności i przejrzystości, porównywalności i spójności danych oraz terminowości i punktualności<sup>125</sup>.

Oceniając przydatność wyników prac zrealizowanych w ramach etapu – należy przede wszystkim zwrócić uwagę na ich znaczenie w kontekście prowadzenia efektywnego monitoringu przestrzennego, wymagającego dostępu do szczegółowych danych statystycznych na możliwie najniższym poziomie terytorialnym, w tym na poziomie niższym niż gminny. Potrzeba ta odnosi się zwłaszcza do danych dotyczących kierunków, tempa i charakteru przyszłego rozwoju budownictwa, których istotną składową jest informacja o rozmieszczeniu w terenie planowanych do realizacji budynków mieszkalnych w przekroju prawnych podstaw ich lokalizacji (MPZP oraz WZ).

Uzyskane rezultaty charakteryzowanego etapu pracy wskazują na możliwość zapewnienia dotychczas występującej luki informacyjnej w tym zakresie, a przez to – zwiększenie stopnia zaspokojenia potrzeb informacyjnych głównych kategorii użytkowników ww. informacji. Należy przy tym pamiętać, że grono wspomnianych użytkowników obejmuje nie tylko władze jednostek samorządu terytorialnego, odpowiedzialne za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na podległym im terenie, oraz organy administracji rządowej, które realizują zadania z zakresu polityki rozwoju, planowania przestrzennego, polityki mieszkaniowej i nadzoru budowlanego (tj. w szczególności Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów oraz Ministerstwo Infrastruktury), ale także środowiska naukowe i branżowe, w tym urbanistyczne i planistyczne.

Odnosząc się do kryterium dokładności – należy podkreślić, że dla wytypowanych do sporządzenia map obszarów pozyskano pełne i w 100% kompletne dane dotyczące liczby i lokalizacji wszystkich nowych budynków mieszkalnych, na których budowę w 2016 r. wydano pozwolenia lub przyjęto zgłoszenia budowy z projektem budowlanym. Dla każdego budynku uzyskano także informację o tym, czy ma on być lokowany w oparciu o zapisy obowiązującego planu miejscowego, czy indywidualnie wydaną decyzją WZ. Ponadto zespół badawczy dokonał weryfikacji ww. informacji z danymi o zasięgu obowiązujących na

<sup>124</sup> Załącznik 10. – Mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne.

<sup>125</sup> Są to kryteria wymienione w zarządzeniu wewnętrznym nr 35 Prezesa GUS z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie pomiaru, oceny oraz monitorowania jakości badań statystycznych w służbach statystyki publicznej.

terenie poszczególnych jednostek terytorialnych MPZP. Dzięki temu opracowane mapy charakteryzują się wysoką dokładnością i mogą stanowić dla użytkowników wiarygodne źródło kompletnych informacji w zakresie badanego zjawiska.

Zgodnie z przyjętymi założeniami zostanie zapewniona pełna – równoprawna, równorzędna i równoczesna – dostępność wyników charakteryzowanych prac. Raport z pracy badawczej oraz sporządzone w ramach opisywanego etapu mapy zostaną przedstawione na konferencji podsumowującej projekt i zamieszczone na stronie internetowej GUS<sup>126</sup>. Celem zwiększenia przejrzystości wyników dla szerokiego grona odbiorców przewidziano dołączenie do ww. produktów także opracowanego w języku nietechnicznym streszczenia raportu oraz prezentacji multimedialnej.

Rezultaty opisywanego etapu pracy badawczej pozostają w pełni porównywalne i spójne metodologicznie z gromadzonymi i udostępnianymi przez statystykę publiczną informacjami dotyczącymi ruchu budowlanego w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Pozyskane w badaniu informacje o szczegółowej lokalizacji planowanych do realizacji nowych budynków mieszkalnych i opracowane na tej podstawie mapy wykorzystujące kilometrową siatkę kwadratów stanowią uszczegółowienie danych zbieranych w opracowaniu B-05 – Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych będącego częścią badania „Wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych oraz efekty działalności budowlanej”.

Jednocześnie – opracowane mapy, ukazujące umiejscowienie konkretnych zamierzeń budowlanych dotyczących budynków lokowanych na podstawie MPZP lub WZ mogą być porównawczo analizowane w powiązaniu z wynikami badania „Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne” oraz informacjami z ww. zakresu udostępnianymi na poziomie poszczególnych jednostek terytorialnych (w tym z danymi zawartymi w systemach informacji przestrzennej starostw i miast dostępnymi w Internecie on-line – w formie geoportali, planów interaktywnych itp.).

Wszystkie przewidziane do realizacji opisywanego etapu prac czynności przeprowadzono zgodnie z harmonogramem, co pozwala na pozytywną ocenę terminowości realizacji zadania. Biorąc natomiast pod uwagę punktualność – należy zauważyć, że odstęp czasu między końcem okresu badanego a datą publikacji wyników badania nie odbiega od standardów polskiej statystyki publicznej, zwłaszcza w przypadku prac o charakterze pilotażowym realizowanych w ramach projektów współfinansowanych przez Unię Europejską (co powoduje pewne wydłużenie procedur związanych z ich realizacją). Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że zakres czasowy badania został określony w taki sposób, aby obejmował okres możliwie najbardziej aktualny, ale jednocześnie taki, dla którego są już dostępne kompletne i weryfikowalne dane – stąd zdecydowano, że analizowane będą budynki, na których budowę zezwolono w roku 2016.

Podsumowując powyższą zwięzłą ocenę jakości – należy stwierdzić, że w opinii zespołu badawczego jakość wykonanego w ramach opisywanego etapu pracy zadania należy ocenić pozytywnie. Cały proces opracowania dla wybranych obszarów szczegółowych, uwzględniających współrzędne geograficzne budynków, map ukazujących budynki mieszkalne planowane do realizacji w związku z wydanymi w 2016 r. pozwoleniami na budowę lub przyjętymi zgłoszeniami z projektem budowlanym na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną, w podziale według prawnych podstaw lokalizacji budynków (MPZP/WZ) został przeprowadzony z zachowaniem właściwych standardów jakości w przekroju poszczególnych jej komponentów.

<sup>126</sup> Na podstronie projektu „Statystyka dla polityki spójności. Wsparcie systemu monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020 oraz programowania i monitorowania polityki spójności po 2020 roku”: <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyka-dla-polityki-spojnosci/statystyka-dla-polityki-spojnosci-2016-2018>

## 4.4. Możliwość zastosowania wypracowanej metodologii w badaniach cyklicznych

### 4.4. Possibility of application the developed methodology in cyclic research

Wypracowana przez zespół badawczy metodologia sporządzania szczegółowych, uwzględniających współrzędne geograficzne obiektów, map ukazujących mające powstać budynki mieszkalne w podziale według prawnych podstaw ich lokalizacji (obowiązujący MPZP lub wydana decyzja WZ) na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną – pozwoliła na uzyskanie wyników kompletnych i dobrych jakościowo. W trakcie realizacji zadania badawczego udało się połączyć informację geoprzestrzenną o położeniu centroidy działki, dla której wydano pozwolenie na budowę (lub przyjęto zgłoszenie z projektem budowlanym) z informacją pochodzącą z prowadzonych przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej rejestrów (pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy). Dzięki temu możliwe stało się wykonanie szczegółowych kartogramów pozwalających na identyfikację obszarów przyszłego nasilenia rozwoju zabudowy mieszkaniowej o większym niż gminny poziomie szczegółowości.

Opinia zespołu badawczego w zakresie potencjalnej możliwości wykorzystania wypracowanej metodologii w badaniach cyklicznych, zwłaszcza o zasięgu ogólnopolskim, jest jednak w obecnych warunkach – negatywna. Wpływa na to przede wszystkim fakt braku jednolitego, spójnego i pełnego źródła danych dotyczących wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych oraz dokonanych zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych z projektem budowlanym. Pozyskiwanie w skali ogólnokrajowej odpowiednich danych z rejestrów terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej, pomimo ich dużej przydatności, wiązałoby się w obecnych warunkach ze zbyt dużą pracochłonnością, zwłaszcza w kontekście konieczności weryfikacji informacji o podstawie prawnej lokalizacji budynków objętych pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami oraz pracochłonnego wyszukiwania ich współrzędnych geograficznych.

Utrudnieniem jest także znaczne zróżnicowanie techniki prowadzenia wspomnianych rejestrów przez poszczególne organy administracji architektoniczno-budowlanej, w tym ograniczona dostępność ich wersji elektronicznych umożliwiających eksport potrzebnych danych w formacie możliwym do dalszego przetwarzania. W części powiatów potrzebne informacje są dostępne wyłącznie w siedzibie organu administracji architektoniczno-budowlanej, a w przypadku urzędów, które je publikują na stronach internetowych – zakres prezentowanych danych jest często niewystarczający dla celu opracowania przedmiotowych map. Przykładowo, Urząd Miejski w Gdańsku oraz Urząd Miejski Wrocławia publikują w Internecie wykazy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak w obu przypadkach zestawienia te nie zawierają informacji o numerze działki, której dotyczą wydane pozwolenia.

Potencjalnie rolę jednolitego źródła przedmiotowych danych mógłby pełnić rejestr RWDZ prowadzony przez GUNB. W tym celu konieczne byłoby jednak dokonanie istotnych jego modyfikacji. Przede wszystkim należałoby zapewnić pełną porównywalność danych RWDZ z danymi gromadzonymi w systemach informacyjnych statystyki publicznej, m.in. poprzez zastosowanie w RWDZ wykorzystywanej w statystyce klasyfikacji PKOB. Po drugie – wskazane byłoby zwiększenie stopnia aktualności, dokładności i spójności zawartych w RWDZ danych. Po trzecie – koniecznym warunkiem możliwości oparcia graficznej prezentacji przyszłego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na mapach z siatką geoprzestrzenną o RWDZ musiałoby być poszerzenie zakresu informacji obligatoryjnie gromadzonych w tym rejestrze – przede wszystkim o informacje dotyczące liczby planowanych do realizacji budynków oraz ich współrzędne geograficzne. Istotnym udogodnieniem byłoby również umożliwienie automatycznego eksportu uzyskanych z RWDZ zestawień do zewnętrznego zbioru w formacie danych umożliwiającym ich edycję i przetwarzanie.

Bez realizacji wymienionych postulatów przydatność RWDZ dla celów opracowywania szczegółowych map ukazujących planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką geoprzestrzenną, w podziale według prawnych podstaw ich lokalizacji, pozostanie bardzo ograniczona.

## Rozdział 5. Metodologia pogłębionych badań ruchu budowlanego na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT

### *Chapter 5. Methodology of in-depth studies of construction activity in functional areas covered by ITI*

W ramach trzeciego etapu pracy badawczej, poświęconego pogłębionym badaniom ruchu budowlanego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT), opracowano metodologię wyliczania wskaźników opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego, wskaźników służących monitorowaniu rozwoju budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego, wskaźników łączących dane z zakresu budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz wskaźników kontekstowych. W ramach realizacji tego zadania sporządzono opisy metodologiczne (metryczki)<sup>127</sup> tych wskaźników, w których uwzględniono m.in. wyjaśnienia metodologiczne, źródła danych oraz częstotliwość i terminy dostępności danych. Opisy te zamieszczono w załączniku do niniejszego raportu<sup>128</sup>.

Na podstawie opracowanej metodologii dokonano naliczenia ze szczegółowością do poziomu gmin wartości wymienionych wyżej wskaźników za lata 2012–2016 (w przypadku niewielkiej części wskaźników tylko za 2016 r.), dla aktualnego na dzień rozpoczęcia badania zasięgu terytorialnego obszarów objętych ZIT. Wartości te zamieszczono w tablicach wynikowych (stanowiących załącznik do raportu<sup>129</sup>). Umożliwiło to wykonanie analizy ruchu budowlanego na obszarach objętych ZIT prezentowanej w Rozdziale 2 niniejszego raportu. Ponadto – w oparciu o opracowane i naliczone wskaźniki opisujące rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego budownictwa niemieszkalnego, w tym usługowego, opracowano i naliczono (na poziomie obszarów funkcjonalnych objętych ZIT) wskaźnik syntetyczny, służący przeprowadzeniu wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa na obszarach objętych ZIT w latach 2012–2016, której wyniki również zamieszczono w Rozdziale 2.

Dodatkową czynnością wykonaną w ramach trzeciego etapu pracy było opracowanie dla wszystkich obszarów funkcjonalnych objętych ZIT map ukazujących nowo powstałą zabudowę mieszkaniową i niemieszkalną (wybrane grupy i klasy PKOB), w tym dla wybranych obszarów – map prezentujących nową zabudowę mieszkaniową na planie gmin podzielonym siatką kwadratów 1 km na 1 km. Mapy ukazujące nowo powstałą zabudowę mieszkaniową i niemieszkalną stanowią ilustrację analizy prezentowanej w Rozdziale 2 raportu, natomiast mapy prezentujące nową zabudowę mieszkaniową na planie gmin podzielonym siatką kwadratów 1 km na 1 km zamieszczono w załączniku<sup>130</sup>.

### 5.1. Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa mieszkaniowego

#### *5.1. Indicators describing development of housing construction*

Do wskaźników opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT, dla których w ramach realizacji pracy badawczej opracowano metodologię i naliczono wartości należały:

- wskaźniki dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (tj. oddanych do użytkowania nowych budynków mieszkalnych i mieszkań);
- wskaźniki dotyczące pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych.

<sup>127</sup> Zob. Załącznik 11. – Wzór opisu metodologicznego wskaźnika.

<sup>128</sup> Zob. Załącznik 12. – Opisy metodologiczne wskaźników.

<sup>129</sup> Zob. Załącznik 13. – Tablice wynikowe – ruch budowlany na obszarach ZIT.

<sup>130</sup> Zob. Załącznik 14. – Mapy efektów rzeczowych budownictwa na obszarach ZIT.

Naliczenia wartości wskaźników opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego dokonano dla poszczególnych gmin wchodzących w skład badanych obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, poszczególnych obszarów ZIT oraz ich stref rdzeniowych i zewnętrznych oraz – dla celów porównawczych – dla Polski ogółem<sup>131</sup>. Należy przy tym zaznaczyć, iż o ile w przypadku wskaźników dotyczących efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego naliczono wartości dla wszystkich lat okresu 2012–2016, to w przypadku wskaźników dotyczących pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych naliczono wartości dla jednego roku – 2016. Wiąże się to z faktem, że źródłem wykorzystanych danych do naliczenia wartości tych wskaźników było zrealizowane w ramach pierwszego etapu charakteryzowanej pracy pilotażowe badanie na formularzu B-MPZP – „Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych w 2016 roku”, które z założenia dotyczyło jedynie roku 2016.

Pełne opisy metodologiczne opracowanych wskaźników opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach ZIT zamieszczono w załączniku. W poniżej zamieszczonej tabeli (Tabela 10.) zawarto, natomiast, ich opisy skrócone – obejmujące numer i nazwę wskaźnika, krótki opis metody jego wyliczania oraz wskazówki interpretacyjne.

**Tabela 10.** Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa mieszkaniowego  
*Table 10. Indicators describing the development of housing construction*

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
<b>A Wskaźniki dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego</b>			
1	Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania	Łączna liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ukazujący jego efekty rzeczowe w ujęciu bezwzględny – w postaci nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej. Budynki mieszkalne – łącznie z domkami wycieczkowymi, domami letnimi i rezydencjami wiejskimi, w których nie ma mieszkań przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Za nowe uznaje się budynki przekazywane do eksploatacji w całości lub pierwsze części budynków przekazywanych etapami.
2	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Łączna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Podstawowy miernik rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ukazujący jego efekty rzeczowe w ujęciu bezwzględny – w postaci liczby przekazanych do eksploatacji mieszkań. Wskaźnik uwzględnia wszystkie oddane do użytkowania mieszkania – zarówno w budynkach mieszkalnych jak i niemieszkalnych; zarówno usytuowane w budynkach nowych, jak i powstałe w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych.
3	Udział badanego obszaru w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w województwie	Procentowy udział mieszkań powstałych na badanym obszarze województwa w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Prosta miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa mieszkaniowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje bezwzględne efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą przekazanych do eksploatacji mieszkań – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.

<sup>131</sup> W przypadku wskaźników, które z definicji dotyczą lokalnych lub regionalnych aspektów ruchu budowlanego (np. odnoszących efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na danym terenie do województwa) – wartość dla Polski ogółem nie występuje.



Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
4	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania	Łączna powierzchnia użytkowa (w tys. m <sup>2</sup> ) mieszkań oddanych do użytkowania (we wszystkich rodzajach budynków) w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Ukazuje efekty rzeczowe tego budownictwa w ujęciu bezwzględnym – w postaci powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji. Wskaźnik uwzględnia zarówno mieszkania w budynkach mieszkalnych, jak i niemieszkalnych; zarówno mieszkania w budynkach nowych jak i powstałe w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne lokali niemieszkalnych.
5	Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w województwie	Procentowy udział powierzchni mieszkań powstałych na badanym obszarze województwa w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa mieszkaniowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje bezwzględne efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego – mierzone powierzchnią użytkową mieszkań przekazanych do eksploatacji – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.
6	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem tego obszaru.	Miara przestrzennego natężenia budownictwa mieszkaniowego. Wskaźnik obrazuje przestrzenną intensywność rozwoju zabudowy mieszkaniowej na badanym obszarze – mierzoną stosunkiem powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji do powierzchni geodezyjnej ogółem obszaru, na którym mieszkania te zostały zlokalizowane.
7	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych	Łączna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Składowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania ogółem. Za budynki nowe uznaje się budynki przekazywane do eksploatacji w całości lub pierwsze części budynków przekazywanych etapami. Budynki jednorodzinne są budynkami mieszkalnymi o nie więcej niż dwóch mieszkaniach. Zabudowa jednorodzinna jest zabudową niską, często rozproszoną; charakteryzuje głównie tereny o mniejszej gęstości zabudowy i zaludnienia.
8	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Składowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania ogółem. Za budynki nowe uznaje się budynki przekazywane do eksploatacji w całości lub pierwsze części budynków przekazywanych etapami. Budynki wielorodzinne są budynkami mieszkalnymi o trzech lub więcej mieszkaniach. Zabudowa wielorodzinna to głównie zabudowa wielokondygnacyjna, zwarta; charakteryzująca tereny o większej gęstości zabudowy i zaludnienia.
9	Udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych	Procentowy udział liczby mieszkań usytuowanych w budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze w nowych budynkach mieszkalnych.	Wskaźnik określający charakter powstającej zabudowy mieszkaniowej. Im wyższy poziom tego wskaźnika, tym wyższy udział zabudowy wielorodzinnej (głównie wielokondygnacyjnej, zwartej, charakteryzującej głównie tereny o większej gęstości zabudowy i zaludnienia) w osiągniętych w danym okresie (roku) na badanym obszarze efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
10	Udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja udziału liczby mieszkań usytuowanych w budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału dla całego województwa.	Wskaźnik pokazuje, na ile struktura efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie ich podziału na budownictwo jedno- i wielorodzinne – na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym jest podobna do analogicznej struktury w województwie, do którego obszar ten należy (lub różna od niej). Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie udział na badanym obszarze mieszkań powstających w zabudowie wielorodzinnej (głównie wielokondygnacyjnej, charakterystycznej dla terenów o większej gęstości zabudowy i zaludnienia), co wskazuje w skali regionu na koncentrację budownictwa wielorodzinnego na tym obszarze (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
11	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności	Stosunek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze do wyrażonej w tysiącach osób liczby ludności tego obszaru (według stanu na dzień 30 czerwca danego roku).	Podstawowy miernik natężenia (nasilenia) budownictwa mieszkaniowego – odnoszący jego efekty rzeczowe do zasadniczej cechy demograficznej obszaru, na którym budownictwo to jest realizowane, tj. liczby ludności. Wskaźnik pozwala na monitorowanie poziomu natężenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia oraz dokonywanie porównań efektów rzeczowych tego budownictwa pomiędzy jednostkami terytorialnymi o różnym potencjale demograficznym.
12	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja liczby mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) przypadającej na 1 tys. ludności zamieszkałej (wg stanu na dzień 30 czerwca) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonej wartości dla całego województwa.	Względna miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa mieszkaniowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile natężenie osiągniętych w danym okresie (roku) na badanym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – jest większe lub mniejsze niż w województwie, do którego obszar ten należy. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większe niż średnie w województwie nasilenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
13	Udział budownictwa indywidualnego realizowanego z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym realizowanym z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Jeden ze wskaźników struktury efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego według form budownictwa. Wskaźnik silnie skorelowany z udziałem budownictwa jednorodzinnego w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem (budownictwo indywidualne na użytek własny inwestora to budownictwo głównie jednorodzinne), więc – pośrednio – wskazujący także na charakter powstającej zabudowy mieszkaniowej.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
14	Udział budownictwa indywidualnego realizowanego z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja udziału mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym realizowanym z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału w całym województwie.	Wskaźnik pokazuje na ile struktura efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie udziału budownictwa indywidualnego z przeznaczeniem na użytek własny inwestora – na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym jest podobna do analogicznej struktury w województwie, do którego obszar ten należy (lub różna od niej). Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie udział budownictwa indywidualnego na użytek własny (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności). Ponieważ budownictwo indywidualne na użytek własny inwestora to budownictwo głównie jednorodzinne – pośrednio wskaźnik wskazuje także na podobieństwo (lub różnicę) charakteru zabudowy mieszkaniowej powstającej na badanym terenie i w województwie.
15	Udział budownictwa indywidualnego realizowanego na sprzedaż lub wynajem, budownictwa na sprzedaż lub wynajem i budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym realizowanym na sprzedaż lub wynajem, budownictwie na sprzedaż lub wynajem i budownictwie spółdzielczym w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Jeden ze wskaźników struktury efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego według form budownictwa, obrazujący udział budownictwa tzw. deweloperskiego (w tym realizowanego przez inwestorów indywidualnych) oraz spółdzielczego w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem – mierzonych liczbą przekazanych do eksploatacji mieszkań. O łącznym rozpatrywaniu budownictwa deweloperskiego i spółdzielczego zdecydowano ze względu na zbliżony standard realizowanych mieszkań i podobne umiejscowienie na rynku mieszkaniowym. Ponieważ budownictwo deweloperskie i spółdzielcze to głównie budownictwo wielorodzinne – pośrednio wskaźnik wskazuje także na charakter powstającej zabudowy mieszkaniowej.
16	Udział budownictwa indywidualnego realizowanego na sprzedaż lub wynajem, budownictwa na sprzedaż lub wynajem i budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja udziału liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym realizowanym na sprzedaż lub wynajem, budownictwie na sprzedaż lub wynajem i budownictwie spółdzielczym w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału w całym województwie.	Wskaźnik pokazuje na ile struktura efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie udziału budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem oraz spółdzielczego – na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym jest podobna do analogicznej struktury w województwie, do którego obszar ten należy (lub różna od niej). Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie udział budownictwa deweloperskiego oraz spółdzielczego (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności). Ponieważ budownictwo deweloperskie i spółdzielcze to głównie budownictwo wielorodzinne – pośrednio wskaźnik wskazuje także na podobieństwo (lub różnicę) charakteru zabudowy mieszkaniowej powstającej na badanym terenie i w województwie.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
17	Udział budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie komunalnym i społecznym czynszowym w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Jeden ze wskaźników struktury efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego według form budownictwa, obrazujący udział dwóch specyficznych form, których wspólną cechą jest to, że powstałe w nich mieszkania nie są typowymi dobrami rynkowymi (mają przede wszystkim służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym osób w trudnej sytuacji i o niskich dochodach), a budujący je inwestorzy korzystają ze wsparcia publicznego. O łącznym rozpatrywaniu budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego zdecydowano ze względu na zbliżony standard realizowanych mieszkań i podobne umiejscowienie na rynku mieszkaniowym. Ponieważ budownictwo komunalne i społeczne czynszowe to głównie budownictwo wielorodzinne, a mieszkania realizowane w tych formach mogą charakteryzować się niższym standardem niż w budownictwie deweloperskim – pośrednio wskaźnik wskazuje także na charakter i standard powstającej zabudowy mieszkaniowej.
18	Udział budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja udziału liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie komunalnym i społecznym czynszowym w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału w całym województwie.	Wskaźnik pokazuje na ile struktura efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w zakresie udziału budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym jest podobna do analogicznej struktury w województwie, do którego obszar ten należy (lub różna od niej). Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie udział budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności). Ponieważ budownictwo komunalne i społeczne czynszowe to głównie budownictwo wielorodzinne, a mieszkania realizowane w tych formach mogą charakteryzować się niższym standardem niż w budownictwie deweloperskim – pośrednio wskaźnik wskazuje także podobieństwo (różnicę) charakteru zabudowy mieszkaniowej powstającej na badanym terenie i w województwie.
19	Udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Ważny miernik jakości (standardu) oddawanych do eksploatacji mieszkań, w zakresie ich wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne. Im wyższa wartość wskaźnika, tym potencjalnie lepszy dostęp przyszłych lokatorów oddanych do użytkowania mieszkań do jednej z podstawowych usług o charakterze komunalnym, jakim jest zbiorowe odprowadzanie ścieków; najbardziej pożądane są wartości wskaźnika bliskie 100%.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
20	Udział mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w relacji do analogicznego udziału w województwie	Relacja udziału mieszkań wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału w całym województwie.	Wskaźnik pokazuje, o ile jakość (standard) mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze – w zakresie ich wyposażenia w kanalizację z odprowadzeniem do sieci – jest wyższy lub niższy niż w województwie, do którego obszar ten należy. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie odsetek przekazanych do eksploatacji mieszkań z dostępem do takiej instalacji, tj. potencjalnie lepszy niż średni w województwie dostęp przyszłych lokatorów mieszkań do usług zbiorowego odprowadzania ścieków (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
21	Udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik standardu oddawanych do eksploatacji mieszkań, w zakresie ich wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne. Im wyższa wartość wskaźnika, tym potencjalnie lepszy dostęp przyszłych lokatorów oddanych do użytkowania mieszkań do gazu z sieci. Poziom wskaźnika warunkowany jest przede wszystkim występowaniem i gęstością na badanym obszarze sieci gazowej. Zasadniczo pożądane są wysokie wartości wskaźnika, jednak – m.in. z uwagi na upowszechnianie się wykorzystania alternatywnych w stosunku do gazu źródeł energii dla gospodarstw domowych – w objętym analizą okresie na wielu obszarach obserwowano malejący odsetek mieszkań oddawanych do użytkowania wyposażonych w gaz z sieci.
22	Udział mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w relacji do analogicznego udziału w województwie	Relacja udziału mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonego udziału w całym województwie.	Wskaźnik pokazuje, o ile standard mieszkań oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym – w zakresie ich wyposażenia w gaz z sieci – różni się od analogicznego standardu w województwie, do którego obszar ten należy. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większy niż średni w województwie odsetek przekazanych do eksploatacji mieszkań przyłączonych do sieci gazowej, tj. potencjalnie lepszy niż średni w województwie dostęp przyszłych lokatorów do gazu z sieci (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności). Przy interpretacji wartości wskaźnika należy uwzględnić m.in. uwarunkowania związane z występowaniem i gęstością na danym obszarze sieci gazowej oraz wykorzystaniem alternatywnych w stosunku do gazu źródeł energii dla gospodarstw domowych.
23	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ) przypadająca na 1 oddane do użytkowania mieszkanie – stosunek łącznej powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze do łącznej ich liczby.	Miernik standardu ogółu oddawanych do użytkowania mieszkań (ogółem) – w zakresie ich wielkości. Wyższa wartość wskaźnika świadczy o powstawaniu na danym obszarze mieszkań o większej przeciętnej powierzchni użytkowej (odwrotnie – wartość niższa). Poziom wskaźnika przekłada się na warunki mieszkaniowe przyszłych lokatorów przekazywanych do eksploatacji mieszkań.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
24	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania (ogółem) w danym okresie (roku) na badanym obszarze województwa do analogicznie obliczonej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przekazanego do eksploatacji w tym okresie w całym województwie.	Wskaźnik określa, o ile przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych do eksploatacji (ogółem) w danym okresie (roku) na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym jest większa lub mniejsza od analogicznej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań wybudowanych województwie, do którego obszar ten należy. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na wyższy niż średni w województwie standard oddawanych do użytkowania mieszkań w zakresie ich wielkości (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
25	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku jednorodzinnym	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ) przypadająca na 1 mieszkanie oddane do użytkowania w nowym budynku jednorodzinnym wyliczona jako stosunek łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wybudowanych w danym okresie (roku) na badanym obszarze w nowych budynkach jednorodzinnych do ich liczby tych mieszkań.	Miernik standardu mieszkań oddawanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych – w zakresie ich wielkości. Wyższa wartość wskaźnika świadczy o powstawaniu na danym obszarze w budownictwie jednorodzinnych mieszkań o większej przeciętnej powierzchni użytkowej (odwrotnie – wartość niższa). Poziom wskaźnika przekłada się na warunki mieszkaniowe przyszłych lokatorów przekazywanych do eksploatacji mieszkań.
26	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku wielorodzinnym	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ) przypadająca na 1 oddane do użytkowania mieszkanie usytuowane w nowym budynku wielorodzinnym – wyliczona jako stosunek łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wybudowanych w danym okresie (roku) na badanym obszarze w nowych budynkach wielorodzinnych do liczby tych mieszkań.	Miernik standardu mieszkań oddawanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych – w zakresie ich wielkości. Wyższa wartość wskaźnika świadczy o powstawaniu na danym obszarze w budownictwie wielorodzinnym mieszkań o większej przeciętnej powierzchni użytkowej (odwrotnie – wartość niższa). Poziom wskaźnika przekłada się na warunki mieszkaniowe przyszłych lokatorów przekazywanych do eksploatacji mieszkań.
<b>B Wskaźniki dotyczące pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych</b>			
27	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (i zgłoszeń z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych	Łączna liczba (suma) wydanych – w danym okresie (roku) – decyzji o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze nowych budynków mieszkalnych oraz przyjętych zgłoszeń z projektem budowlanym budowy na tym obszarze nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu.	Miernik bezwzględnego obciążenia terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej wydawaniem pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz rozpatrywaniem zgłoszeń budowy takich budynków z projektem budowlanym (w przypadku budynków, dla których nie jest wymagane pozwolenie). Wskaźnik – pośrednio – wskazujący także na rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze (w oparciu o pozwolenia wydane i zgłoszenia przyjęte w danym roku) nowej zabudowy mieszkaniowej.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
28	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (i zgłoszeń z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych – na podstawie MPZP	Składowa łącznej liczby wydanych w danym okresie (roku) decyzji o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze nowych budynków mieszkalnych i zgłoszeń budowy takich budynków, do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu. Dotyczy decyzji i zgłoszeń, których podstawą był miejscowy plan zagospodarowania (MPZP).	Częściowy miernik obciążenia terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej wydawaniem pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz rozpatrywaniem zgłoszeń budowy takich budynków z projektem budowlanym. Dotyczy decyzji i zgłoszeń, których podstawą był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wskaźnik – pośrednio – wskazujący także na rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej lokowanej w oparciu o MPZP.
29	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (i zgłoszeń z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych – na podstawie WZ	Składowa łącznej liczby wydanych w danym okresie (roku) decyzji o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze nowych budynków mieszkalnych oraz zgłoszeń budowy takich budynków, do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu. Dotyczy decyzji i zgłoszeń, których podstawą były uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy (WZ).	Częściowy miernik obciążenia terenowych organów administracji architektoniczno-budowlanej wydawaniem pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz rozpatrywaniem zgłoszeń budowy takich budynków z projektem budowlanym. Dotyczy decyzji i zgłoszeń, których podstawą były decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Wskaźnik – pośrednio – wskazujący także na rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej lokowanej w oparciu o decyzje WZ.
30	Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym)	Ogólna liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na badanym obszarze wydano w danym okresie (roku) pozwolenie lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia budowy z projektem budowlanym.	Podstawowy wskaźnik prognostyczny – wskazujący na bezwzględne rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze – w oparciu o pozwolenia wydane oraz zgłoszenia przyjęte (w przypadku budynków, dla których nie było wymagane pozwolenie) w danym roku – nowej zabudowy mieszkaniowej, mierzone liczbą mających powstać budynków. Im wyższe wartości wskaźnika, tym więcej zostanie wybudowanych na danym terenie nowych budynków mieszkalnych.
31	Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym), lokowanych zgodnie z MPZP	Składowa ogólnej liczby nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na badanym obszarze wydano w danym okresie (roku) pozwolenie lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia ich budowy. Dotyczy budynków lokowanych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).	Wskaźnik prognostyczny – częściowy – wskazujący na, mierzone liczbą budynków, rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze (w oparciu o pozwolenia wydane i zgłoszenia przyjęte w danym okresie) nowej zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z założeniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Im wyższe wartości wskaźnika, tym więcej zostanie wybudowanych na danym terenie nowych budynków mieszkalnych lokowanych na podstawie MPZP.
32	Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym), lokowanych na podstawie WZ	Składowa ogólnej liczby nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na badanym obszarze wydano w danym okresie (roku) pozwolenie lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia ich budowy. Dotyczy budynków lokowanych na podstawie uprzednio wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ).	Wskaźnik prognostyczny – częściowy – wskazujący na, mierzone liczbą budynków, rozmiary planowanej do realizacji na określonym obszarze (w oparciu o pozwolenia wydane i zgłoszenia przyjęte w danym okresie) nowej zabudowy mieszkaniowej – w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Im wyższe wartości wskaźnika, tym więcej zostanie wybudowanych na danym terenie nowych budynków mieszkalnych lokowanych na podstawie decyzji WZ.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
33	Udział decyzji opartych o MPZP w łącznej liczbie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (i zgłoszeń z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych	Procentowy udział decyzji i zgłoszeń, których podstawą był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w łącznej liczbie wydanych w danym okresie (roku) decyzji o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze nowych budynków mieszkalnych oraz przejętych zgłoszeń budowy takich budynków, do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu.	Wskaźnik dotyczący struktury wydawanych przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych i przyjmowanych zgłoszeń budowy takich budynków. Im wyższe wartości wskaźnika, tym większy udział decyzji i zgłoszeń, których podstawą był MPZP w ogóle wydanych w danym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz przejętych zgłoszeń budowy takich budynków. Wskaźnik pośrednio wskazujący także na strukturę planowanej do realizacji na danym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej (udział zabudowy lokowanej na podstawie MPZP).
34	Udział decyzji opartych o WZ w łącznej liczbie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (i zgłoszeń z projektem budowlanym) nowych budynków mieszkalnych	Procentowy udział decyzji i zgłoszeń, których podstawą były uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w łącznej liczbie wydanych – w danym okresie (roku) – decyzji o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze nowych budynków mieszkalnych oraz przejętych zgłoszeń budowy takich budynków, do których nie wniesiono w drodze decyzji sprzeciwu.	Wskaźnik dotyczący struktury wydawanych przez terenowe organy administracji architektoniczno-budowlanej pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych i przyjmowanych zgłoszeń budowy takich budynków. Im wyższe wartości wskaźnika, tym większy udział decyzji i zgłoszeń, których podstawą były decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w ogóle wydanych w danym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz przejętych zgłoszeń budowy takich budynków. Wskaźnik pośrednio wskazujący także na strukturę planowanej do realizacji na danym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej (udział zabudowy na podstawie decyzji WZ).
35	Udział budynków lokowanych zgodnie z MPZP w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym)	Procentowy udział budynków lokowanych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na badanym obszarze wydano w danym okresie (roku) pozwolenie lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia ich budowy (w przypadku budynków, dla których nie było wymagane pozwolenie).	Wskaźnik prognostyczny – dotyczący struktury planowanej do realizacji na określonym obszarze (w oparciu o pozwolenia wydane i zgłoszenia przyjęte w danym okresie) nowej zabudowy mieszkaniowej. Im wyższe wartości wskaźnika, tym większy odsetek planowanych do realizacji nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wskaźnik pozwala ocenić w jakim stopniu zabudowa mieszkaniowa na badanym terenie będzie lokowana na podstawie MPZP – co może sugerować jej planowy i uporządkowany rozwój.
36	Udział budynków lokowanych na podstawie WZ w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym)	Procentowy udział budynków lokowanych na podstawie uprzednio wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę na badanym obszarze wydano w danym okresie (roku) pozwolenie lub nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia ich budowy (w przypadku budynków, dla których nie było wymagane pozwolenie).	Wskaźnik prognostyczny – dotyczący struktury planowanej do realizacji na określonym obszarze (w oparciu o pozwolenia wydane i zgłoszenia przyjęte w danym okresie) nowej zabudowy mieszkaniowej. Im wyższe wartości wskaźnika, tym większy odsetek planowanych do realizacji nowych budynków mieszkalnych, dla których podstawą lokalizacji są decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Wskaźnik pozwala ocenić w jakim stopniu zabudowa mieszkaniowa na badanym terenie będzie lokowana na podstawie decyzji WZ – co może świadczyć o spontanicznym i nieplanowanym rozprzestrzenianiu się tej zabudowy.



## 5.2. Wskaźniki dotyczące budownictwa budynków niemieszkalnych, zwłaszcza budynków usługowych

### 5.2. Indicators regarding construction of non-residential buildings, especially service buildings

Kolejnymi dwiema grupami wskaźników, dla których opracowano opisy metodologiczne i których wartości naliczono dla wszystkich lat okresu 2012–2016 – dla Polski<sup>132</sup>, 24 badanych miejskich obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, ich stref rdzeniowych i zewnętrznych oraz poszczególnych gmin wchodzących w skład tych stref – były:

- wskaźniki służące monitorowaniu rozwoju budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego;
- wskaźniki łączące dane z zakresu budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Przez budownictwo budynków niemieszkalnych należy rozumieć budowę (rozbudowę, przebudowę) obiektów klasyfikowanych według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) w Dziale 12 (Budynki niemieszkalne).

Do budownictwa usługowego zaliczono budownictwo budynków klasyfikowanych według PKOB w Grupach 123 (Budynki handlowo-usługowe) oraz 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej).

Przy tym – zgodnie z zasadami określonymi w PKOB i stosowanymi w statystyce publicznej – w przypadku obiektów budowlanych przeznaczonych do wielu celów klasyfikuje się je w jednej pozycji PKOB, zgodnie z ich głównym użytkowaniem, według metody "góra – dół", a kryterium głównego użytkowania jest procent całkowitej powierzchni użytkowej przeznaczony na dany cel odpowiadający grupowaniu klasyfikacji.

Analogicznie jak dla wskaźników opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tabeli (Tabela 11.) zaprezentowano skrócone (w stosunku do wersji pełnej, zamieszczonej w załączniku do niniejszego raportu) opisy metodologiczne opracowanych wskaźników służących monitorowaniu rozwoju budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego oraz wskaźników łączących dane z zakresu budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Dla każdego z prezentowanych w tabeli wskaźników przedstawiono metodę jego wyliczenia oraz wskazówki interpretacyjne.

Tabela 11. Wskaźniki dotyczące budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych

Table 11. Indicators regarding construction of non-residential buildings, especially service buildings

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczenia	Wskazówki interpretacyjne
<b>A</b>	<b>Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego</b>		
37	Liczba nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania	Łączna liczba nowych budynków niemieszkalnych – tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB – oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych kubaturowego budownictwa niemieszkalnego, obrazujący rozwój zabudowy niemieszkalnej na badanym obszarze. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych w ujęciu bezwzględny – mierzone liczbą wybudowanych nowych budynków.

<sup>132</sup> W przypadku wskaźników, które z definicji dotyczą lokalnych i regionalnych aspektów ruchu w budowlanego (np. odnoszących efekty rzeczowe budownictwa na danym terenie do województwa) – wartość dla Polski ogółem nie występuje.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
38	Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania	Łączna powierzchnia użytkowa (w tys. m <sup>2</sup> ) budynków niemieszkalnych – tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB (nowych i rozbudowanych) – oddana do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych kubaturowego budownictwa niemieszkalnego na badanym obszarze. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych w ujęciu bezwzględnym – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych).
39.	Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddanej do użytkowania w województwie	Procentowy udział powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych – tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania na badanym obszarze województwa w łącznej powierzchni użytkowej takich budynków oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Miara koncentracji (w skali regionu) kubaturowego budownictwa niemieszkalnego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków niemieszkalnych w ujęciu bezwzględnym – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.
40	Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni	Przeliczenie powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków niemieszkalnych – tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze na powierzchnię geodezyjną ogółem (w km <sup>2</sup> ) tego obszaru.	Miara przestrzennego natężenia kubaturowego budownictwa niemieszkalnego. Wskaźnik obrazuje intensywność rozwoju zabudowy niemieszkalnej na badanym obszarze – mierzoną stosunkiem przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) do powierzchni geodezyjnej ogółem obszaru, na którym budynki te są zlokalizowane.
41	Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania w na 1 km <sup>2</sup> powierzchni w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych – tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania w badanym okresie (roku) przypadającej na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem badanego obszaru województwa do analogicznie obliczonej wartości dla całego województwa.	Względny miernik koncentracji (w skali regionu) kubaturowego budownictwa niemieszkalnego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile w danym okresie (roku) natężenie przestrzenne budownictwa budynków niemieszkalnych na określonym obszarze jest większe lub mniejsze niż średnie w województwie, do którego obszar ten należy. Miarą ww. natężenia jest tu oddana do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większe niż średnie w województwie natężenie przestrzenne kubaturowego budownictwa niemieszkalnego (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
42	Liczba nowych budynków usługowych (Grupy PKOB 123 i 126) oddanych do użytkowania	Łączna liczba nowych budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 – oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa usługowego na badanym obszarze, obrazujący rozwój zabudowy usługowej. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) oraz 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) w ujęciu bezwzględnym – mierzone liczbą wybudowanych budynków.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
43	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania	Łączna powierzchnia użytkowa (w tys. m <sup>2</sup> ) budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – oddana do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa usługowego na badanym obszarze, obrazujący rozwój zabudowy usługowej. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) i 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) w ujęciu bezwzględny – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych).
44	Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddanej do użytkowania w województwie	Procentowy udział powierzchni użytkowej budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania na badanym obszarze województwa w łącznej powierzchni użytkowej takich budynków oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa usługowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje efekty rzeczowe budownictwa budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) i 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) w ujęciu bezwzględny – mierzone przekazaną do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.
45	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni	Przeliczenie powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze na powierzchnię geodezyjną ogółem (w km <sup>2</sup> ) tego obszaru.	Miara przestrzennego natężenia budownictwa usługowego. Wskaźnik obrazuje intensywność rozwoju zabudowy usługowej na badanym obszarze – mierzoną stosunkiem przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchni użytkowej budynków usługowych (nowych i rozbudowanych), tj. zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) oraz 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) – do powierzchni geodezyjnej ogółem obszaru, na którym budynki te są zlokalizowane. Wysokie wartości wskaźnika mogą dotyczyć m.in. terenów o znacznym udziale gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową (w związku z istotnym znaczeniem usług w gospodarce danego obszaru) lub takich, gdzie wcześniej nastąpił znaczący rozwój substancji mieszkaniowej, co stymuluje, warunkowany zwiększonymi potrzebami mieszkańców, rozwój infrastruktury usługowej (odwrotnie – wartości niskie).

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
46	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) przypadającej na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem badanego obszaru województwa do analogicznie obliczonej wartości dla całego województwa.	Względny miernik koncentracji (w skali regionu) budownictwa usługowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile w danym okresie (roku) natężenie przestrzenne budownictwa budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) oraz 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) – na badanym obszarze jest większe lub mniejsze, niż średnie w województwie, do którego obszar ten należy. Miarą ww. natężenia jest tu oddana do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych) przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większe niż średnie w województwie natężenie przestrzenne budownictwa usługowego (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
47	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania na 1 tys. ludności	Stosunek oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – do wyrażonej w tysiącach osób liczby ludności tego obszaru (według stanu na dzień 30 czerwca danego roku).	Miernik natężenia budownictwa usługowego, odnoszący jego efekty rzeczowe – mierzone oddaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) usługowych, tj. zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) i 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) przypadającą na 1 tys. ludności obszaru, na którym budownictwo to jest realizowane. Wskaźnik pozwala na monitorowanie natężenia budownictwa usługowego w stosunku do zaludnienia i porównania efektów rzeczowych tego budownictwa między jednostkami terytorialnymi o różnym potencjale demograficznym. Wysokie wartości wskaźnika mogą dotyczyć m.in. terenów o znacznym udziale gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową (w związku z istotnym znaczeniem sektora usług w gospodarce danego obszaru) lub takich, gdzie wcześniej nastąpił znaczący rozwój substancji mieszkaniowej, co stymuluje, warunkowany zwiększonymi potrzebami mieszkańców, rozwój infrastruktury usługowej (odwrotnie – wartości niskie).
48	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania na 1 tys. ludności w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 oraz 126 (nowych i rozbudowanych) – przypadającej na 1 tys. ludności zamieszkałej (wg stanu na dzień 30 czerwca) na badanym obszarze województwa do analogicznie wyliczonej wartości dla całego województwa.	Względna miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa usługowego na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym; element oceny tempa rozwoju infrastruktury usługowej. Wskaźnik pokazuje, o ile natężenie budownictwa usługowego w stosunku do zaludnienia – mierzone przypadającą na 1 tys. ludności oddaną do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) usługowych, tj. zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) i 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) – jest na badanym obszarze większe lub mniejsze niż w województwie, do którego obszar ten należy. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na natężenie większe niż średnie w województwie (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
49	Liczba nowych budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (Grupy PKOB 122 i 125) oddanych do użytkowania	Łączna liczba nowych budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych – tj. zaliczanych do Grup 122 i 125 PKOB – oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowo powstałej zabudowy) na badanym obszarze. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Grup PKOB 122 (Budynki biurowe) i 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe) w ujęciu bezwzględnym – mierzone liczbą wybudowanych budynków.
50	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddana do użytkowania	Łączna powierzchnia użytkowa (w tys. m <sup>2</sup> ) budynków (nowych i rozbudowanych) biurowych oraz przemysłowych i magazynowych – tj. zaliczanych do Grup 122 i 125 PKOB – oddana do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych na badanym obszarze, wskazujący przyrost powierzchni użytkowej takich budynków (zarówno w wyniku budowy obiektów nowych, jak i rozbudowy istniejących). Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Grup PKOB 122 (Budynki biurowe) i 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe) w ujęciu bezwzględnym – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych).
51	Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddanej do użytkowania w województwie	Procentowy udział powierzchni użytkowej budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych – tj. zaliczanych do Grup 122 i 125 PKOB – oddanej do użytkowania na badanym obszarze województwa w łącznej powierzchni użytkowej takich budynków (nowych i rozbudowanych) oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje bezwzględne efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Grup PKOB 122 (Budynki biurowe) i 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe) – mierzone przekazaną do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.
52	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni	Przeliczenie powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków (nowych i rozbudowanych) biurowych oraz przemysłowych i magazynowych – tj. zaliczanych do Grup 122 i 125 PKOB – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze na jego powierzchnię geodezyjną ogółem (w km <sup>2</sup> ).	Miara przestrzennego natężenia budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych. Miernikiem ww. natężenia przestrzennego jest tu stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) zaliczanych do Grup PKOB 122 (Budynki biurowe) oraz 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe) do powierzchni geodezyjnej ogółem tego obszaru.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
53	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) biurowych oraz przemysłowych i magazynowych – tj. zaliczanych do Grup 122 i 125 PKOB – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) przypadającej na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem badanego obszaru województwa do analogicznie wyliczonej wartości dla całego województwa.	Względny miernik koncentracji (w skali regionu) budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile natężenie przestrzenne budownictwa budynków zaliczanych do Grup PKOB 122 (Budynki biurowe) i 125 (Budynki przemysłowe i magazynowe) jest większe lub mniejsze, niż średnie w województwie, do którego obszar ten należy. Miarą ww. natężenia jest tu oddana w danym okresie (roku) do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większe niż średnie w województwie natężenie przestrzenne budownictwa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
54	Liczba nowych budynków gospodarstw rolnych (Klasa PKOB 1271) oddanych do użytkowania	Łączna liczba nowych budynków gospodarstw rolnych – tj. zaliczanych do Klasy 1271 PKOB – oddanych do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych (nowo powstałej zabudowy) na badanym obszarze. Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Klasy 1271 PKOB (Budynki gospodarstw rolnych) w ujęciu bezwzględny – mierzone liczbą wybudowanych nowych budynków.
55	Powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddana do użytkowania	Łączna powierzchnia użytkowa (w tys. m <sup>2</sup> ) budynków (nowych i rozbudowanych) gospodarstw rolnych – tj. zaliczanych do Klasy 1271 PKOB – oddana do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze.	Miernik efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych, wskazujący przyrost powierzchni użytkowej takich budynków (zarówno w wyniku budowy obiektów nowych, jak i rozbudowy istniejących). Wskaźnik ukazuje osiągnięte w danym okresie (roku) efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Klasy 1271 PKOB (Budynki gospodarstw rolnych) w ujęciu bezwzględny – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych).
56	Udział badanego obszaru w powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddanej do użytkowania w województwie	Procentowy udział powierzchni użytkowej budynków gospodarstw rolnych – tj. zaliczanych do Klasy 1271 PKOB – oddanej do użytkowania na badanym obszarze województwa w łącznej powierzchni użytkowej takich budynków (nowych i rozbudowanych) oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) w całym województwie.	Miara koncentracji (w skali regionu) budownictwa budynków gospodarstw rolnych na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik ukazuje bezwzględne efekty rzeczowe budownictwa budynków zaliczanych do Klasy 1271 PKOB (Budynki gospodarstw rolnych) – mierzone przekazaną do eksploatacji powierzchnią użytkową budynków (nowych i rozbudowanych) – na badanym obszarze, na tle województwa, do którego obszar ten należy.
57	Powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem	Przeliczenie powierzchni użytkowej (w m <sup>2</sup> ) budynków (nowych i rozbudowanych) gospodarstw rolnych – tj. zaliczanych do Klasy 1271 PKOB – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) na badanym obszarze na jego powierzchnię geodezyjną ogółem (w km <sup>2</sup> ).	Miara przestrzennego natężenia budownictwa budynków gospodarstw rolnych. Miernikiem ww. natężenia jest tu stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) zaliczanych do Klasy 1271 PKOB (Budynki gospodarstw rolnych) do powierzchni geodezyjnej ogółem tego obszaru. Wysokie wartości wskaźnika mogą wiązać się z istotnym znaczeniem rolnictwa gospodarce danego obszaru (odwrotnie – wartości niskie).

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
58	Powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddana do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem w relacji do analogicznej wartości dla województwa	Relacja powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) gospodarstw rolnych – tj. zaliczanych do Klasy 1271 PKOB – oddanej do użytkowania w danym okresie (roku) przypadającej na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem badanego obszaru województwa do analogicznie wyliczonej wartości dla całego województwa.	Względny miernik koncentracji (w skali regionu) budownictwa budynków gospodarstw rolnych na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile natężenie przestrzenne budownictwa budynków zaliczanych do Klasy 1271 PKOB (Budynki gospodarstw rolnych) jest większe lub mniejsze, niż średnie w województwie, do którego obszar ten należy. Miarą ww. natężenia jest tu oddana do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem. Wyższe od jedności wartości wskaźnika wskazują na większe niż średnie w województwie natężenie przestrzenne budownictwa budynków gospodarstw rolnych, co może wiązać się z względnie większym znaczeniem rolnictwa gospodarce danego obszaru (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).
<b>B</b>	<b>Wskaźniki łączące dane z zakresu budownictwa mieszkaniowego i usługowego</b>		
59	Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania	Stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) niemieszkalnych, tj. zaliczanych do Działu 12 PKOB – do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w tym samym okresie (roku) na tym samym obszarze.	Wskaźnik pozwala na ocenę, w jakim stopniu na badanym obszarze przyrostowi zasobów mieszkaniowych, stanowiącemu efekt rozwoju budownictwa mieszkaniowego, towarzyszy rozwój kubaturowego budownictwa niemieszkalnego. Wartość wskaźnika powyżej jedności wskazuje, że na badanym obszarze w danym okresie oddana do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) niemieszkalnych była większa od powierzchni użytkowej oddanych do użytkowania mieszkań (wartość wskaźnika mniejsza od jedności – o sytuacji odwrotnej). Jeśli w danym okresie na określonym obszarze nie odnotowano przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, a oddano do użytkowania mieszkania – wskaźnik przyjmuje wartość zerową. W sytuacji odwrotnej – tj., gdy oddana została do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych, a nie oddano do użytkowania mieszkań – wartość wskaźnika nie może być wyznaczona, w związku z występowaniem wartości zerowej w mianowniku (wynik dzielenia przez zero jest nieokreślony).

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskaźniki interpretacyjne
60	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania	Stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) usługowych – zaliczanych do Grup PKOB 123 (Budynki handlowo-usługowe) oraz 126 (Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki kultury fizycznej) – do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w tym samym okresie (roku) na tym samym obszarze.	Wskaźnik pozwala na ocenę, w jakim stopniu na badanym obszarze przyrostowi zasobów mieszkaniowych, stanowiącemu efekt rozwoju budownictwa mieszkaniowego, towarzyszy rozwój budownictwa usługowego (rozumianego jako budownictwo budynków zaliczanych do Grup 123 oraz 126 PKOB), którego efektem jest rozbudowa infrastruktury handlowo-usługowej i związanej z usługami o charakterze społecznym. Przyjętą na potrzeby wyliczenia wartości wskaźnika miarą efektów rzeczowych budownictwa (zarówno usługowego, jak i mieszkaniowego) jest powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ). Wartość wskaźnika powyżej jedności wskazuje, iż na badanym obszarze oddana do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) usługowych (zaliczanych do Grup 123 i 126 PKOB) jest większa od powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji w tym samym okresie (natomiast wartość wskaźnika mniejsza od 1 – o sytuacji odwrotnej). Jeśli w danym okresie na określonym obszarze nie odnotowano przekazania do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków usługowych, a oddano do użytkowania mieszkania – wskaźnik przyjmuje wartość zerową. W sytuacji odwrotnej – tj., gdy oddana została do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków usługowych, a nie oddano do użytkowania mieszkań – wartość wskaźnika nie może być wyznaczona, w związku z występowaniem wartości zerowej w mianowniku (wynik dzielenia przez zero jest nieokreślony). Zakłada się, że przyjazny mieszkańcom i warunkujący efektywność transportową rozwój substancji mieszkaniowej powinien uwzględniać jednoczesny przyrost powierzchni usługowej. Jeżeli wskaźnik przyjmuje wartości bliskie zeru – oznacza to, że na badanym obszarze zasoby mieszkaniowe powiększają się nieproporcjonalnie szybciej niż powierzchnia użytkowa budynków usługowych, co może oznaczać, że mieszkańcy nowo powstających na tym obszarze mieszkań będą mieli utrudniony dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej i społecznej. Z kolei wysokie wartości wskaźnika mogą dotyczyć m.in. terenów o znacznym udziale gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową (w związku z istotnym znaczeniem sektora usług w gospodarce danego obszaru) bądź takich, gdzie już wcześniej nastąpił rozwój substancji mieszkaniowej i nowo powstałe mieszkania zostały zasiedlone, a obecnie następuje warunkowany zwiększonymi potrzebami mieszkańców rozwój infrastruktury handlowo-usługowej i społecznej.



Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskaźniki interpretacyjne
61	Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupa PKOB 123) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania	Stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) handlowo-usługowych (tj. zaliczanych do Grupy 123 PKOB) do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w tym samym okresie (roku) na tym samym obszarze.	Wskaźnik pozwala na ocenę, w jakim stopniu na badanym obszarze przyrostowi zasobów mieszkaniowych, stanowiącemu efekt rozwoju budownictwa mieszkaniowego, towarzyszy rozwój budownictwa budynków handlowo-usługowych (Grupa 123 PKOB), tj. rozbudowa infrastruktury handlowo-usługowej. Przyjętą na potrzeby wskaźnika miarą efektów rzeczowych budownictwa (zarówno handlowo-usługowego, jak i mieszkaniowego) jest powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ). Wartość wskaźnika powyżej jedności wskazuje, iż na badanym obszarze oddana do eksploatacji w danym okresie (roku) powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (nowych i rozbudowanych) była większa od powierzchni użytkowej wybudowanych w tym samym okresie mieszkań (natomiast wartość wskaźnika mniejsza od jedności – o sytuacji odwrotnej). Jeśli w danym okresie na badanym obszarze nie oddano do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych, a oddano do użytkowania mieszkania – wskaźnik przyjmuje wartość zerową. W sytuacji odwrotnej – tj., gdy oddano do użytku powierzchnię użytkową budynków z Grupy 123 PKOB, a nie oddano mieszkań – wartość wskaźnika nie może być wyznaczona, w związku z występowaniem wartości zerowej w mianowniku (wynik dzielenia przez zero jest nieokreślony). Zakłada się, że przyjazny mieszkańcom i warunkujący efektywność transportową rozwój substancji mieszkaniowej powinien uwzględniać jednoczesny przyrost powierzchni handlowo-usługowej. Jeżeli wskaźnik przyjmuje wartości bliskie zero – oznacza to, że na badanym obszarze zasoby mieszkaniowe powiększają się nieproporcjonalnie szybciej niż powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych, co może oznaczać utrudniony dostęp mieszkańców do infrastruktury handlowo-usługowej. Wysokie wartości wskaźnika mogą dotyczyć m.in. terenów o znacznym udziale gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową i takich, gdzie już wcześniej nastąpił znaczny rozwój substancji mieszkaniowej, a obecnie następuje warunkowany zwiększonymi potrzebami mieszkańców rozwój infrastruktury handlowo-usługowej.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskaźniki interpretacyjne
62	Powierzchnia użytkowa ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (nowych i rozbudowanych; Grupa PKOB 126) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania	Stosunek przekazanej do eksploatacji w danym okresie (roku) na badanym obszarze powierzchni użytkowej budynków (nowych i rozbudowanych) zaliczanych do Grupy 126 PKOB – tj. ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej – do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w tym samym okresie (roku) na tym samym obszarze.	Wskaźnik pozwala na ocenę, w jakim stopniu na badanym obszarze przyrostowi zasobów mieszkaniowych, stanowiącemu efekt rozwoju budownictwa mieszkaniowego, towarzyszy rozwój budownictwa budynków ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej, tj. rozbudowa infrastruktury związanej z usługami o charakterze społecznym. Przyjętą na potrzeby wyliczenia wskaźnika miarą efektów rzeczowych budownictwa (zarówno budynków z Grupy 126 PKOB, jak i mieszkań) jest powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ). Wartość wskaźnika powyżej jedności wskazuje, że w danym okresie na badanym obszarze przekazana do eksploatacji powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 126 PKOB jest większa od powierzchni użytkowej wybudowanych mieszkań (natomiast wartość wskaźnika mniejsza od jedności – o sytuacji odwrotnej). Jeśli w danym okresie na badanym obszarze nie oddano do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków zaliczanych do Grupy 126 PKOB, a oddano do użytkowania mieszkania – wskaźnik ma wartość zerową. W sytuacji odwrotnej – tj., gdy oddano do użytku powierzchnię użytkową budynków z Grupy 126 PKOB, a nie oddano mieszkań – wartość wskaźnika nie może być wyznaczona, w związku z występowaniem wartości zerowej w mianowniku (nieokreślony wynik dzielenia przez zero). Zakłada się, że przyjazny mieszkańcom i warunkujący efektywność transportową rozwój substancji mieszkaniowej powinien uwzględniać jednoczesny przyrost powierzchni zaspakajającej potrzeby społeczne mieszkańców. Wartość wskaźnika bliska zeru – oznacza, że na danym obszarze zasoby mieszkaniowe powiększają się nieproporcjonalnie szybciej niż powierzchnia użytkowa budynków związanych z usługami o charakterze społecznym, co może oznaczać, że mieszkańcy nowo powstających na tym obszarze mieszkań będą mieli utrudniony dostęp do tego typu infrastruktury. Wysokie wartości wskaźnika mogą natomiast dotyczyć m.in. terenów o znacznym udziale gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową i takich, gdzie po wcześniejszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej, następuje warunkowany zwiększonymi potrzebami mieszkańców rozwój infrastruktury społecznej.

## 5.3. Wskaźniki kontekstowe

### 5.3. Contextual indicators

Poza wskaźnikami w bezpośredni sposób opisującymi ruch budowlany (w zakresie budownictwa mieszkaniowego i budownictwa budynków niemieszkalnych, z tym usługowych) na badanych miejskich obszarach funkcjonalnych, w ramach realizacji trzeciego etapu pracy badawczej opracowano metodologię i naliczono wartości 26 wskaźników kontekstowych, stanowiących „tło” ruchu budowlanego na objętych analizą terenach. Wskaźniki te dotyczą uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego na obszarach objętych ZIT – demograficznych, przestrzennych i infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. Wyróżniono cztery grupy takich wskaźników, w zależności od obszaru tematycznego:

- wskaźniki dotyczące powierzchni i kierunków jej wykorzystania;
- wskaźniki dotyczące demografii i migracji;
- wskaźniki dotyczące istniejącej infrastruktury mieszkaniowej i komunalnej;
- wskaźniki dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej.

Naliczenia wartości ww. wskaźników dokonano dla wszystkich lat okresu 2012–2016 w sposób analogiczny jak dla większości wskaźników bezpośrednio dotyczących ruchu budowlanego – tj. dla poszczególnych gmin wchodzących w skład badanych obszarów funkcjonalnych objętych ZIT, poszczególnych obszarów ZIT, ich stref rdzeniowych i zewnętrznych oraz Polski ogółem<sup>133</sup>. Wyjątek stanowiły niektóre wskaźniki z zakresu migracji, z założenia dotyczące tylko części jednostek terytorialnych na badanych obszarach.<sup>134</sup>

Pełne opisy metodologiczne wskaźników kontekstowych zamieszczono w załączniku. W poniżej zamieszczonej tabeli (Tabela 12.) zaprezentowano ich opisy skrócone – o zakresie analogicznym, jak w przypadku wskaźników opisujących bezpośrednio ruch budowlany.

Tabela 12. Wskaźniki kontekstowe  
Table 12. Contextual indicators

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
<b>A</b>	<b>Wskaźniki kontekstowe – dotyczące powierzchni i kierunków jej wykorzystania</b>		
63	Powierzchnia ogółem	Powierzchnia geodezyjna ogółem (w km <sup>2</sup> ) badanego obszaru według stanu na dzień 1 stycznia danego roku – zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa, sporządzanym na podstawie państwowego rejestru granic jednostek podziałów terytorialnych kraju, prowadzonego przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii.	Bezwzględny miernik potencjału terytorialnego badanego obszaru; wykorzystywany w konstrukcji wielu wskaźników względnych (m.in. wskaźników służących pomiarowi natężenia przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego). Do powierzchni ogółem zalicza się obszar lądowy, łącznie z wodami śródlądowymi, a w przypadku gmin położonych w sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych – także część obszaru tych wód, w granicach określonych w państwowym rejestrze granic jednostek podziałów terytorialnych kraju.

<sup>133</sup> Dla wskaźników, które z definicji nie dotyczą kraju oraz odnoszących rozmiary zjawiska w danej jednostce terytorialnej do województwa (np. saldo migracji wewnętrznych, gęstość zaludnienia w stosunku do województwa) – wartość dla Polski ogółem nie występuje.

<sup>134</sup> Np. wskaźniki opisujące napływ ludności z rdzenia miejskiego obszaru funkcjonalnego do jego strefy zewnętrznej – dotyczą (z definicji) tylko stref zewnętrznych obszarów ZIT i jednostek terytorialnych należących do tych stref.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
64	Udział powierzchni objętej obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem	Procentowy udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – MPZP (wg wyników badania „Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”) w powierzchni geodezyjnej ogółem badanego obszaru (zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa).	Stopień pokrycia terenu obowiązującymi MPZP należy do bardzo istotnych uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na danym obszarze. Im wyższe wartości wskaźnika, tym większy udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni ogółem jednostki terytorialnej i tym korzystniejsze uwarunkowania rozwoju budownictwa. Wskaźnik może przyjmować wartości od zera do stu; wartość zerowa oznacza brak obowiązujących na danym terenie planów miejscowych, natomiast wartość 100% – pełne pokrycie badanego obszaru obowiązującymi MPZP.
<b>B Wskaźniki kontekstowe – dotyczące demografii i migracji</b>			
65	Liczba ludności wg miejsca zamieszkania – stan na 31 grudnia	Liczba ludności (w tys. osób) zamieszkującej badany obszar, według stanu na dzień 31 grudnia danego roku.	Podstawowy miernik bezwzględny potencjału demograficznego badanego obszaru. Im wyższa wartość wskaźnika, tym większa liczba ludności zamieszkuje obszar. Do ludności zamieszkującej jednostkę terytorialną zalicza się osoby zamieszkałe na stałe w tej jednostce i rzeczywiście tam przebywające oraz osoby przebywające w tej jednostce czasowo ponad 3 miesiące.
66	Udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem	Procentowy udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem zamieszkującej badany obszar (według stanu na 31 grudnia danego roku). Jako wiek produkcyjny przyjęto dla mężczyzn: 18–64 lata, dla kobiet: 18–59 lat.	Wskaźnik dotyczący struktury ludności badanego obszaru według ekonomicznych grup wieku. Im wyższa wartość wskaźnika, tym większy udział ludności w wieku produkcyjnym (tj. potencjalnych pracujących) na badanym obszarze, co może wpływać stymulująco na rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
67	Gęstość zaludnienia	Liczba ludności (w osobach) zamieszkującej badany obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku) przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem tego obszaru (zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa).	Podstawowy miernik względny potencjału demograficznego badanego obszaru. Im wyższa wartość wskaźnika, tym większa liczba ludności zamieszkuje 1 km <sup>2</sup> obszaru. Na kształtowanie się poziomu wskaźnika bezpośrednio wpływa ruch naturalny i migracje ludności, a pośrednio – m.in. rozwój społeczno-gospodarczy i warunki naturalne. Duża gęstość zaludnienia charakteryzuje zwykle tereny silniej zurbanizowane, co przekłada się m.in. na rozmiary ruchu budowlanego w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
68	Relacja gęstości zaludnienia na badanym obszarze do gęstości zaludnienia w województwie	Relacja (wyrażona ułamkiem dziesiętnym) gęstości zaludnienia (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku) badanego obszaru województwa do analogicznie wyliczonej gęstości zaludnienia całego województwa.	Względny miernik koncentracji ludności na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym. Wskaźnik pokazuje, o ile gęstość zaludnienia na danym obszarze jest większa lub mniejsza niż gęstość zaludnienia województwa, do którego obszar ten należy. Większe od jedności wartości wskaźnika wskazują na gęstość zaludnienia większą od średniej w województwie (odwrotnie – wartości mniejsze od jedności).

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
69	Saldo migracji na pobyt stały	Różnica (w osobach) między liczbą osób, które w danym okresie (roku) przybyły na stałe na badany obszar (napływ ludności, tj. imigracja), a liczbą osób, które w tym okresie wyjechały na stałe z badanego obszaru (odpływ ludności, tj. emigracja). Wskaźnik dotyczy migracji wewnętrznych (nie uwzględnia migracji zagranicznych).	Wskaźnik pokazuje bezwzględny przyrost lub ubytek ludności badanego obszaru, który nastąpił w danym okresie (roku) na skutek migracji wewnętrznych. Dodatnia wartość wskaźnika oznacza, że liczba osób, które przybyły na stałe na badany obszar (z innych terenów w kraju) przewyższa liczbę osób, które z niego na stałe wyjechały (odwrotnie – wartość ujemna). Dodatnie saldo migracji wewnętrznych łączy się zwykle z większymi rozmiarami ruchu budowlanego w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
70	Saldo migracji na pobyt stały na 1 tys. ludności	Przeliczenie salda migracji na pobyt stały badanego obszaru (w osobach) w danym okresie (roku) na liczbę ludności (w tys.) zamieszkującej ten obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku). Wartości wskaźnika są wyrażane w osobach na 1 tys. ludności. Wskaźnik dotyczy migracji wewnętrznych (nie uwzględnia migracji zagranicznych).	Wskaźnik ukazuje względny przyrost lub ubytek liczby ludności badanego obszaru, który nastąpił w danym okresie (roku) na skutek migracji wewnętrznych. Względny charakter wskaźnika pozwala m.in. na monitorowanie zmian ww. salda migracji w czasie i dokonywanie w tym zakresie porównań między jednostkami terytorialnymi o różnym potencjale demograficznym. Dodatnie saldo migracji wewnętrznych łączy się zwykle z większymi rozmiarami ruchu budowlanego w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
71	Liczba zameldowanych na pobyt stały	Liczba osób, które w danym okresie (roku) przybyły na stałe (zameldowały się na pobyt stały) na badany obszar z innego obszaru w kraju.	Wskaźnik ukazuje bezwzględny (w osobach) napływ ludności na badany obszar na skutek migracji wewnętrznych na pobyt stały w danym okresie (roku); stanowi zmienną składową salda migracji wewnętrznych na pobyt stały. Mankamentem wskaźnika jest jego oparcie na danych pochodzących z prowadzonej w gminach ewidencji mieszkańców (a w związku z tym – nieuwzględnianie napływu osób, które nie dopełniły obowiązku meldunkowego).
72	Relacja liczby zameldowanych na pobyt stały na badanym obszarze do liczby zameldowanych w województwie	Stosunek (wyrażony ułamkiem dziesiętnym) liczby osób, które w danym okresie (roku) przybyły na stałe (zameldowały się na pobyt stały) na badany obszar województwa z innego obszaru w kraju do analogicznie obliczonej wartości dla całego województwa.	Miernik intensywności występującego w danym okresie (roku) na badanym obszarze administracyjnym lub funkcjonalnym napływu ludności na skutek migracji wewnętrznych na pobyt stały w stosunku do analogicznego napływu w województwie, do którego obszar ten należy. Wskaźnik pokazuje jaką część łącznego napływu ludności z tytułu migracji wewnętrznych na pobyt stały w województwie przypada na badany obszar i może przyjmować wartości od zera do jedności.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
73	Udział zameldowanych na pobyt stały z rdzenia do strefy zewnętrznej ZIT	Procentowy udział osób, które przybyły z części rdzeniowej badanego obszaru ZIT w łącznej liczbie osób, które w danym okresie (roku) przybyły na stałe (zameldowały się na pobyt stały) do strefy zewnętrznej tego obszaru ZIT (lub do danej gminy wchodzącej w skład ww. strefy zewnętrznej) z innego obszaru w kraju.	Wskaźnik dotyczy tylko stref zewnętrznych obszarów ZIT (i poszczególnych gmin wchodzących w skład tych stref). Jeśli w danym roku na terenie jakiejś gminy wchodzącej w skład strefy zewnętrznej określonego obszaru ZIT nie zameldowałyby się na stałe żadna osoba, która poprzednio była zameldowana w części rdzeniowej tego obszaru ZIT – wskaźnik w tej gminie przyjąłby wartość zerową. Im większa wartość wskaźnika, tym większy udział w ogóle zameldowanych osób, które przeprowadziły się z rdzenia obszaru ZIT; gdyby wszystkie osoby, które napłynęły na teren danej gminy na skutek migracji wewnętrznych na pobyt stały przybyły z rdzenia obszaru ZIT – wskaźnik miałby wartość 100%. Wysokimi wartościami wskaźnika charakteryzują się w szczególności gminy podmiejskie objęte zjawiskiem suburbanizacji.
74	Liczba zameldowanych na pobyt stały z rdzenia do strefy zewnętrznej ZIT na 1 tys. ludności	Liczba osób, które w danym okresie (roku) przybyły na stałe (zameldowały się na pobyt stały) z rdzenia badanego obszaru ZIT do strefy zewnętrznej tego obszaru (lub do danej gminy wchodzącej w skład ww. strefy zewnętrznej) przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na terenie strefy zewnętrznej tego obszaru ZIT (lub do danej gminy wchodzącej w skład ww. strefy zewnętrznej) według stanu w dniu 30 czerwca danego roku.	Wskaźnik dotyczy tylko stref zewnętrznych obszarów ZIT (i poszczególnych gmin wchodzących w skład tych stref). Wskaźnik pokazuje, na ile intensywny jest napływ ludności na pobyt stały z rdzenia określonego obszaru ZIT do jego strefy zewnętrznej w stosunku do liczby ludności zamieszkującej strefę zewnętrzną tego obszaru ZIT (lub daną gminę wchodzącą w jej skład). Wysokimi wartościami wskaźnika charakteryzują się gminy podmiejskie objęte zjawiskiem suburbanizacji; im wyższa wartość wskaźnika – tym nasilenie suburbanizacji większe. Jest to miernik względny – pozwalający na monitorowanie zmian intensywności ww. napływu ludności z rdzenia obszaru ZIT do jego strefy zewnętrznej (a jednocześnie nasilenia suburbanizacji) w kolejnych latach oraz dokonywanie w tym zakresie porównań między obszarami o różnym potencjale demograficznym.
<b>C Wskaźniki kontekstowe – dotyczące istniejącej infrastruktury mieszkaniowej i komunalnej</b>			
75.	Liczba istniejących mieszkań	Łączna liczba mieszkań stanowiących zasoby mieszkaniowe badanego obszaru (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Podstawowy bezwzględny miernik ilościowy dotyczący istniejącej na danym terenie infrastruktury mieszkaniowej. Wskaźnik informuje o zasobach mieszkaniowych badanego obszaru – mierzonych łączną liczbą istniejących na tym obszarze lokali mieszkalnych, co pozostaje w związku ze skalą i tempem rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
76	Przeciętna powierzchnia użytkowa istniejącego mieszkania	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ) przypadająca na 1 mieszkanie wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych badanego obszaru (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Wskaźnik dostarcza informacji o przeciętnej wielkości mieszkania w istniejących na badanym obszarze zasobach mieszkaniowych – wyrażonej powierzchnią użytkową. Jest to jeden z podstawowych mierników odnoszących się do cech (jakości) zasobów mieszkaniowych. Jakość zasobów mieszkaniowych jest czynnikiem wpływającym na skalę i tempo rozwoju na danym terenie budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
77	Liczba istniejących mieszkań na 1 tys. ludności	Liczba mieszkań w zasobach mieszkaniowych badanego obszaru przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na tym obszarze (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Jeden względnych mierników dotyczących istniejącej na danym terenie infrastruktury mieszkaniowej – odnoszący rozmiary zasobów mieszkaniowych badanego obszaru do liczby jego ludności. Względny charakter wskaźnika pozwala m.in. na monitorowanie zjawiska w czasie i dokonywanie porównań między obszarami o różnym potencjale demograficznym. Względne rozmiary zasobów mieszkaniowych bezpośrednio wpływają na skalę i tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego na danym terenie.
78	Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań na 1 km <sup>2</sup> powierzchni	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobach mieszkaniowych badanego obszaru przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem tego obszaru – zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Jeden względnych mierników dotyczących istniejącej na danym terenie infrastruktury mieszkaniowej – odnoszący rozmiary zasobów mieszkaniowych badanego obszaru do liczby jego powierzchni geodezyjnej. Wysokie wartości wskaźnika dotyczą terenów silnie zurbanizowanych, charakteryzujących się wysokim stopniem rozwoju substancji mieszkaniowej i znaczną gęstością istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Względny charakter wskaźnika pozwala m.in. na monitorowanie zjawiska w czasie i dokonywanie porównań między obszarami o różnym potencjale demograficznym. Stopień rozwoju substancji mieszkaniowej i gęstość już istniejącej zabudowy mieszkaniowej warunkuje możliwości rozwoju na danym terenie budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
79	Odsetek ludności korzystającej z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci	Procentowy udział ludności korzystającej z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci w łącznej liczbie ludności zamieszkującej badany obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Wskaźnik warunkowany odsetkiem mieszkań w zasobach mieszkaniowych badanego obszaru podłączonych do sieci kanalizacyjnej i zaludnieniem tych mieszkań. Pozwala na ocenę, jak duża część ludności zamieszkującej badany obszar ma dostęp do kanalizacji z odprowadzeniem do sieci. Wartość zerowa wskaźnika oznacza brak sieci kanalizacyjnej na badanym obszarze, wartość 100% – oznacza, że wszystkie istniejące na tym obszarze mieszkania posiadają kanalizację z odprowadzeniem do sieci. Stopień dostępności infrastruktury kanalizacyjnej stanowi istotny czynnik wpływający na rozwój na danym terenie budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego.
80	Gęstość sieci kanalizacyjnej	Przeliczenie długości czynnej sieci kanalizacyjnej znajdującej się na badanym obszarze (w km) na powierzchnię geodezyjną ogółem tego obszaru (w km <sup>2</sup> ), zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa. Jednostką prezentacji wskaźnika są km sieci na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem.	Wskaźnik pozwala na ocenę, jaka jest gęstość sieci kanalizacyjnej na badanym obszarze. Wartość zerowa wskaźnika oznacza brak sieci kanalizacyjnej; im wyższa wartość wskaźnika, tym dłuższa sieć kanalizacyjna w stosunku do powierzchni geodezyjnej ogółem danej jednostki terytorialnej. Gęstość sieci kanalizacyjnej stanowi istotny czynnik wpływający na rozwój na danym terenie budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego.

Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
81	Odsetek ludności korzystającej z gazu z sieci	Procentowy udział ludności korzystającej z gazu z sieci w łącznej liczbie ludności zamieszkującej badany obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Wskaźnik warunkowany odsetkiem mieszkań w zasobach mieszkaniowych badanego obszaru podłączonych do sieci gazowej i zaludnieniem tych mieszkań. Pozwala na ocenę, jaka część ludności zamieszkującej badany obszar ma dostęp do gazu z sieci. Wartość zerowa wskaźnika pojawia się w przypadku braku sieci gazowej rozdzielczej na badanym obszarze, wartość 100% – oznacza, że wszystkie istniejące na tym obszarze mieszkania posiadają gaz z sieci. Stopień dostępności sieci gazowej stanowi czynnik wpływający na rozwój na danym terenie budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego, jednak w ostatnich latach znaczenie tego czynnika maleje – m.in. z uwagi na upowszechnianie się wykorzystania alternatywnych w stosunku do gazu źródeł energii.
82	Gęstość sieci gazowej rozdzielczej	Przeliczenie długości czynnej sieci gazowej rozdzielczej znajdującej się na badanym obszarze (w km) na powierzchnię geodezyjną ogółem tego obszaru (w km <sup>2</sup> ), zgodnie z wykazem powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa. Jednostką prezentacji wskaźnika są km sieci na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem.	Wskaźnik pozwala na ocenę, jaka jest gęstość sieci gazowej rozdzielczej na badanym obszarze. Wartość zerowa wskaźnika oznacza brak takiej sieci; im wyższa wartość wskaźnika, tym dłuższa sieć gazowa rozdzielcza w stosunku do powierzchni geodezyjnej ogółem danej jednostki terytorialnej. Gęstość sieci gazowej stanowi czynnik wpływający na rozwój na danym terenie budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego, jednak w ostatnich latach znaczenie tego czynnika maleje – m.in. z uwagi na upowszechnianie się wykorzystania alternatywnych w stosunku do gazu źródeł energii.
<b>D Wskaźniki kontekstowe – dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej</b>			
83	Odsetek ludności korzystającej z pomocy społecznej	Procentowy udział osób korzystających z pomocy społecznej w łącznej liczbie ludności zamieszkującej badany obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Wskaźnik dotyczy sytuacji społecznej badanego obszaru – wskazuje jaki odsetek ludności zamieszkującej obszar korzysta z pomocy społecznej. Korzystanie z pomocy społecznej wiąże się z ubóstwem oraz trudną sytuacją dochodową i materialną ludności, co stanowi destymulantę rozwoju budownictwa. Im niższa wartość wskaźnika – tym lepsza sytuacja materialna mieszkańców, a jednocześnie – korzystniejsze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na badanym obszarze.
84	Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	Procentowy udział osób bezrobotnych zarejestrowanych we właściwym powiatowym urzędzie pracy w ludności w wieku produkcyjnym (mężczyźni: 18–64 lata, kobiety: 18–59 lat) zamieszkującej badany obszar (według stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Wskaźnik dotyczy sytuacji społeczno-gospodarczej badanego obszaru w aspekcie rynku pracy. Im wyższa wartość wskaźnika, tym wyższy udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym. Bezrobocie wiąże się z trudną sytuacją dochodową i materialną ludności (przekładającą się m.in. na ograniczoną zdolność kredytową oraz redukcję wydatków konsumpcyjnych i inwestycyjnych), co stanowi destymulantę rozwoju budownictwa. Im niższa wartość wskaźnika – tym lepsza sytuacja na lokalnym (regionalnym) rynku pracy i korzystniejsze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na badanym obszarze.



Nr	Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczania	Wskazówki interpretacyjne
85	Dochody gmin z tytułu udziału w PIT na 1 mieszkańca	Przypadające na 1 mieszkańca badanego obszaru osiągnięte w danym roku dochody (w zł) budżetów gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT). Do wyliczania wartości wskaźnika przyjmuje się liczbę ludności według stanu na dzień 30 czerwca danego roku.	Wskaźnik odzwierciedla sytuację dochodową ludności badanego obszaru (zależy od poziomu dochodów mieszkańców, którzy są płatnikami podatku PIT; im wyższe są te dochody – tym większą kwotę otrzymuje gmina z udziału w PIT). Wyższa wartość wskaźnika oznacza lepszą sytuację dochodową ludności, a jednocześnie – korzystniejsze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego na badanym obszarze. Mankamentem wskaźnika jest nieuwzględnianie dochodów mieszkańców nieobjętych podatkiem PIT, w szczególności – rolników indywidualnych (co skutkuje m.in. niższym poziomem wskaźnika w gminach typowo rolniczych).
86	Liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców	Stosunek liczby podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON (bez indywidualnych gospodarstw rolnych) mających siedzibę na badanym obszarze do liczby ludności (w tys.) zamieszkującej ten obszar (wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku).	Jeden z podstawowych mierników przedsiębiorczości mieszkańców badanego obszaru, wskazujący na powszechność występowania (innych niż indywidualne gospodarstwa rolne) form działalności gospodarczej, w stosunku do liczby ludności. Aktywność gospodarcza jest ważnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie się na badanym obszarze procesów demograficznych oraz potrzeb konsumpcyjnych i mieszkaniowych – istotnych w kontekście rozwoju na tym obszarze budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
87	Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach w sekcjach G–U (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON	Procentowy udział podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sekcji G–U klasyfikacji PKD 2007 w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON (bez indywidualnych gospodarstw rolnych) mających siedzibę na badanym obszarze (wg stanu na 31 grudnia danego roku).	Jeden ze wskaźników istotnych dla oceny poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego badanego obszaru, wskazujący na znaczenie w lokalnej (regionalnej) gospodarce sektora usług (tj. podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sekcji G–U klasyfikacji PKD). Przyjmuje się, że wyższy udział sektora usług jest charakterystyczny dla obszarów o wyższym poziomie rozwoju. Jednocześnie ww. udział sektora usług bezpośrednio przekłada się na skalę i tempo rozwoju budownictwa usługowego na danym terenie.
88	Dochody gmin z tytułu udziału w CIT na 1 mieszkańca	Przypadające na 1 mieszkańca badanego obszaru osiągnięte w danym roku dochody (w zł) budżetów gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Do wyliczania wartości wskaźnika przyjmuje się liczbę ludności według stanu na dzień 30 czerwca danego roku.	Wskaźnik służący ocenie sytuacji gospodarczej badanego obszaru (zależy od poziomu zysków działających na tym obszarze przedsiębiorstw, będących płatnikami podatku CIT). Im wyższa wartość wskaźnika – tym lepsza sytuacja gospodarcza przedsiębiorstw działających na badanym terenie i jednocześnie korzystniejsze uwarunkowania rozwoju budownictwa, zwłaszcza budownictwa budynków niemieszkalnych, w tym usługowych. Interpretując wartości wskaźnika należy jednak pamiętać o jego obciążeniu związanym z nieuwzględnianiem efektów działalności firm osób fizycznych i spółek osobowych, a także ze zwolnieniami w zakresie obowiązku podatkowego CIT – dotyczącymi m.in. spółek prowadzących działalność w specjalnych strefach ekonomicznych oraz przychodów z działalności rolniczej.

## 5.4. Metodologia wielowymiarowej analizy porównawczej rozwoju budownictwa na obszarach ZIT

### 5.4. Methodology of the multivariate comparative analysis of development of construction in the ITI areas

Zmiany zachodzące w obszarze budownictwa mają niezaprzeczalnie charakter wieloaspektowy, dlatego też zdecydowano, że do porównania rozwoju budownictwa na obszarach funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi (ZIT) zostanie wykorzystany właśnie wskaźnik syntetyczny. Przyjęto, że będzie to wskaźnik oparty o zmienne (wskaźniki) opisujące kształtowanie się analizowanego zjawiska na tych obszarach w latach 2012–2016.

Analiza statystyczna została przeprowadzona w kilku etapach. Celem ukazania zmian w rozwoju budownictwa na badanych obszarach zdecydowano, że wskaźnik syntetyczny zostanie obliczony dla wszystkich lat analizowanego pięciolecia. Inicjalnego wyboru zmiennych dokonano spośród opracowanych w ramach realizacji niniejszej pracy badawczej wskaźników z obszarów opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego. Wybór wskaźników tylko z tych dwóch grup podyktowany był przede wszystkim względami merytorycznymi, czyli bezpośrednim powiązaniem z rozwojem budownictwa. W celu zapewnienia porównywalności zróżnicowanych pod względem wielkości i potencjału społeczno-gospodarczego obszarów analizę oparto wyłącznie na zmiennych o charakterze wskaźnikowym.

Drugim etapem analizy był dobór finalnego zestawu zmiennych diagnostycznych. W pierwszym kroku dla poszczególnych wskaźników został obliczony współczynnik zmienności. Z analizy wyłączono te cechy, dla których jego wartość (bezwzględna) była mniejsza od 10%, zostały one uznane za zmienne quasi-stałe, które nie wnoszą znaczących informacji o badanym zjawisku i posiadają zbyt niską zdolność dyskryminacyjną.

W kolejnym kroku – dokonano analizy potencjału informacyjnego wybranych do porównań zmiennych (tj. weryfikacji stopnia skorelowania z innymi zmiennymi), w wyniku czego ze zbioru cech diagnostycznych zostały wykluczone wskaźniki zbyt silnie ze sobą skorelowane, jako że w zbyt dużym stopniu powielają one te same informacje o badanej zbiorowości<sup>335</sup>. W tym celu została obliczona macierz korelacji pomiędzy wszystkimi wskaźnikami, które zostały wybrane jako potencjalne zmienne diagnostyczne. Cecha, dla której suma bezwzględnych wartości wyszczególnionych w macierzy współczynników korelacji była największa została uznana za pierwszą cechę diagnostyczną, a zmienne, dla których współczynnik korelacji liniowej Pearsona z tą cechą był większy od wartości progowej<sup>336</sup> zostały uznane za jej zmienne satelitarne. Postępowanie takie było powtarzane do momentu wyznaczenia ostatecznego zbioru cech diagnostycznych (tj. oznaczenia każdej zmiennej ze zbioru wstępnego jako cechy diagnostycznej lub satelitarnej).

W trzecim kroku – określono charakter wybranych cech diagnostycznych (tj. podzielono je na stymulanty i destymulanty<sup>337</sup>) oraz dokonano normalizacji tych cech, tak aby ich wartości były jednolite pod względem zakresu i miana (wartości tak przekształconych zmiennych zawierają się w przedziale  $[0,1]$ ). Do

<sup>335</sup> Dziekański P., Wskaźnik syntetyczny w procesie oceny gospodarki finansowej gmin wiejskich, *Ekonomia* 3(24), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2013, str. 149–163.

<sup>336</sup> Jako wartość progową współczynnika korelacji liniowej Pearsona przyjęto  $|r_{xy}| = 0,7$ . Przyjmuje się, że współczynnik korelacji powyżej tej wartości oznacza bardzo wysoką zależność między zmiennymi, zob. Andrzej Stanisław, *Przystępny kurs statystyki z zastosowaniem STATISTICA.PL na przykładach z medycyny*, Tom 1. Statystyki podstawowe, StatSoft, Kraków 2007, str. 293.

<sup>337</sup> Podział ten w pewnym stopniu zależy od uznania badacza. Nie ma do końca pewności, że destymulanta ma jednoznacznie negatywny wpływ na badane zjawisko i czy w rzeczywistości (lub w przyszłości) nie okaże się ona stymulantą i odwrotnie. Podejście takie wynika z faktu, że wiele uwarunkowań jest niemożliwych do jednoznacznego określenia. W analizach przez stymulanty rozwoju rozumie się zazwyczaj takie zmienne, których duża wartość wskazuje na wysoki poziom badanego zjawiska, odwrotnie jest w przypadku destymulant – ich niskie wartości świadczą o braku negatywnego wpływu na badane zjawisko.

normalizacji zastosowano metodę unitaryzacji zerowanej, która polega na przekształceniu zmiennych według następujących wzorów:

$$Z_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{i \min}}{x_{i \max} - x_{i \min}} \quad (\text{przekształcenie stymulanty})$$

$$Z_{ij} = \frac{x_{i \max} - x_{ij}}{x_{i \max} - x_{i \min}} \quad (\text{przekształcenie destymulanty})$$

gdzie:

$Z_{ij}$  – wartość i-tej zmiennej znormalizowanej dla j-tego obiektu,

$x_{ij}$  – wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) dla j-tego obiektu,

$x_{i \min}$  – minimalna wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) w badanej zbiorowości,

$x_{i \max}$  – maksymalna wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) w badanej zbiorowości.

W następnym kroku zostały obliczone wskaźniki syntetyczne, które stanowiły średnią arytmetyczną znormalizowanych wartości cech diagnostycznych (tzw. metoda bezwzorcowa). Wartość obliczonych wskaźników syntetycznych zawierała się w przedziale liczbowym od 0 do 1. Wskaźniki obliczono odrębnie dla poszczególnych badanych obszarów realizacji ZIT w każdym z pięciu analizowanych lat.

W celu ostatecznego określenia poziomu rozwoju budownictwa na obszarach funkcjonalnych objętych ZIT została zastosowana metoda trzech średnich, na podstawie której badane obszary (odrębnie dla każdego roku) zostały przyporządkowane do czterech grup, według kryterium wartości obliczonych wskaźników syntetycznych<sup>138</sup>. Dla każdego roku (odrębnie) zestawiono malejąco wartości wskaźników syntetycznych, a następnie obliczono średnie arytmetyczne  $\bar{X}$  tych wskaźników. Dla obszarów ZIT, dla których wartości wskaźnika były większe od obliczonej średniej  $\bar{X}$  policzono średnią arytmetyczną  $\bar{X}_1$ , z kolei dla tych, dla których wartości wskaźnika były mniejsze od średniej  $\bar{X}$  obliczono średnią arytmetyczną  $\bar{X}_2$ . Obliczone średnie stanowiły granice dla grup charakteryzujących rozwój budownictwa:

- I grupa – wartość wskaźnika  $x_i > \bar{X}_1$  – wysoki poziom rozwoju budownictwa;
- II grupa – wartość wskaźnika  $\bar{X} < x_i \leq \bar{X}_1$  – średni poziom rozwoju budownictwa;
- III grupa – wartość wskaźnika  $\bar{X}_2 < x_i \leq \bar{X}$  – niski poziom rozwoju budownictwa;
- IV grupa – wartość wskaźnika  $x_i \leq \bar{X}_2$  – bardzo niski poziom rozwoju budownictwa.

W ostatnim kroku procedury – w oparciu o wartości wskaźnika syntetycznego, obszary ZIT zostały przyporządkowane do poszczególnych grup. Na tej podstawie, dla każdego z lat okresu 2012–2016, poziom rozwoju budownictwa na każdym z badanych obszarów ZIT w danym roku został zaklasyfikowany jako „wysoki”, „średni”, „niski” bądź „bardzo niski”.

## 5.4. Metodologia opracowania map efektów rzeczowych budownictwa na obszarach ZIT

### 5.4. Methodology for the development of maps of material effects of construction in the ITI areas

Poglądowe mapy ukazujące efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego budownictwa niemieszkalnego (w tym w przekroju wybranych grup i klas PKOB) na obszarach realizacji ZIT w latach 2012–2016 stanowią ilustrację części analitycznej niniejszego opracowania. Są to kartogramy, sporządzone z wykorzystaniem oprogramowania pakietu ArcGIS, prezentujące w konturze Polski dane na poziomie poszczególnych gmin miejskich, miejsko-wiejskich lub wiejskich (według stanu z 2016 r.,

<sup>138</sup> Zob. Stańczyk E., Bał-Domańska B., Wilk J., Banaszak S., Urbanek H., Polak H., Girul A., Janicka B., Identyfikacja i delimitacja obszarów wzrostu oraz obszarów problemowych w województwie dolnośląskim, Wyniki badań, Urząd Statystyczny, Wrocław 2012 oraz Nocko A., Natężenie migracji i budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających miasta wojewódzkie, [w]: J. Hryniewicz, A. Potrykowska (red.), Sytuacja demograficzna województwa lubelskiego jako wyzwanie dla polityki społecznej i gospodarczej, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2017, str. 223–246.

tj. łącznie 541 jednostek terytorialnych) wchodzących w skład 24 miejskich obszarów funkcjonalnych objętych ZIT. Mapy te prezentują:

- średnią roczną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności;
- średnią roczną powierzchnię użytkową mieszkań oddanych do użytkowania przypadającą na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem;
- powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych (ogółem) oddawaną do użytkowania średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem;
- powierzchnię użytkową budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) oddawaną do użytkowania średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem;
- powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych (Klasa 1271 PKOB) oddawaną do użytkowania średnio rocznie na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej ogółem;
- stosunek oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynków usługowych (Grupy 123 i 126 PKOB) do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania.

W załączniku do niniejszego raportu zamieszczono mapy prezentujące powstałą na obszarach realizacji ZIT w latach 2012–2016 nową zabudowę mieszkaniową na planie gmin podzielonym siatką kwadratów 1 km na 1 km zapisane w formatach CDR i PNG.

Mapy te opracowano z wykorzystaniem metodologii zbliżonej do wcześniej opisanej – zastosowanej dla opracowania map ukazujących planowane do realizacji (w związku z wydanymi w 2016 r. pozwoleńiami na budowę lub przyjętymi zgłoszeniami budowy z projektem budowlanym) nowe budynki mieszkalne<sup>139</sup>. W ramach opracowania przedmiotowych map zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej w latach 2012–2016 na obszarach ZIT – w szczególności:

- przygotowano dla badanych obszarów sumaryczne warstwy odniesienia – na podstawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju;
- pozyskano kody adresowe ze zbiorów wynikowych danych o budynkach mieszkalnych oddanych do użytkowania oraz wyodrębnilo ich współrzędne XY ze zbiorów bazy TERYT;
- opracowano warstwę danych punktowych odwzorowujących współrzędne XY budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania;
- wykonano analizę geoprzestrzenną dla warstwy punktowej w relacji z warstwą siatki podziału przestrzennego i nałożono wyniki na warstwę odniesienia.

W celu kartograficznej prezentacji wyników przeprowadzonej analizy geoprzestrzennej wykorzystano kilometrową siatkę kwadratów opracowaną i udostępnioną na stronie internetowej przez Europejskie Forum Geografii i Statystyki (EFGS). Do agregacji danych dotyczących liczby oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 nowych budynków mieszkalnych do niestandardowego podziału przestrzeni, jakim są pola geometryczne siatki EFGS, na podstawie współrzędnych XY budynków – wykorzystano oprogramowanie pakietu ArcGIS. Granice zastosowanych w kartogramach klas prezentacji liczby budynków wyznaczono zgodnie z metodą przedziałów niesformalizowanych, opisaną w publikacji GUS „Mapy statystyczne. Opracowanie i prezentacja danych”<sup>140</sup>.

<sup>139</sup> Tj. opartej na metodologii opracowanej w GUS, której szczegółowa charakterystyka została przedstawiona w dokumencie „Końcowy raport techniczny z działań zrealizowanych w ramach umowy o dotację Eurostatu nr 50502.2012.001-2012.519. Tytuł akcji: Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich”.

<sup>140</sup> M. Pieniążek, M. Zych, Mapy statystyczne. Opracowanie i prezentacja danych, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, s. 146–147.

## BIBLIOGRAFIA




### BIBLIOGRAPHY

- Budownictwo w województwie lubelskim w 2016 r., Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2017.
- Cohesion Policy 2014–2020. Integrated Territorial Investment, European Commission Factsheet, March 2014.
- Dziekański P., Wskaźnik syntetyczny w procesie oceny gospodarki finansowej gmin wiejskich, *Ekonomia* 3(24), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2013.
- Dziewoński K., Przestrzenne zróżnicowanie migracji w Polsce, *Narodowy Spis Powszechny 1978 jako źródło informacji o imigracjach*, GUS, Warszawa.
- ESPON project 1.4.3 Study on Urban Functions. Final Report, Luxembourg 2007.
- Końcowy raport techniczny z działań zrealizowanych w ramach umowy o dotację Eurostatu nr 50502.2012.001-2012.519. Tytuł akcji: Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich, Główny Urząd Statystyczny Warszawa 2014, s. 15. Raport dostępny on-line, pod adresem internetowym: [https://geo.stat.gov.pl/documents/20182/25347/Ko%C5%84cowy+raport+techniczny\\_2012.519.pdf/85855770-c3f6-47af-9cf6-189doe77073c](https://geo.stat.gov.pl/documents/20182/25347/Ko%C5%84cowy+raport+techniczny_2012.519.pdf/85855770-c3f6-47af-9cf6-189doe77073c) (dostęp: 21.12.2017).
- Kosikowski C., Salachna J.M. (red.), *Finanse samorządowe: 580 pytań i odpowiedzi: wzory uchwał, deklaracji, decyzji, umów*, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2012.
- Lisowski A., Grochowski M., *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, [w:] *Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2009.
- Niewiadomski Z. (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2011.
- Nocko A., *Natężenie migracji i budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających miasta wojewódzkie*, [w:] J. Hryniewicz, A. Potrykowska (red.), *Sytuacja demograficzna województwa lubelskiego jako wyzwanie dla polityki społecznej i gospodarczej*, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2017.
- Nocko A., Żelechowski M., *Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo w gminach sąsiadujących w województwie lubelskim w latach 2006–2010*, Ośrodek Statystyki Budownictwa, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2011.
- Pieniążek M., Zych M., *Mapy statystyczne. Opracowanie i prezentacja danych*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017.
- Programowanie perspektywy finansowej 2014–2020 – Umowa Partnerstwa, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa 2015, dokument dostępny on-line pod adresem internetowym: [https://www.fundusze.europejskie.gov.pl/media/14132/\\_Umowa\\_Partnersstwa\\_zmieniona\\_012016.pdf](https://www.fundusze.europejskie.gov.pl/media/14132/_Umowa_Partnersstwa_zmieniona_012016.pdf) (dostęp: 20.12.2017).
- Raport z badania „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2007 r.”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.
- Stanisz A., *Przystępny kurs statystyki z zastosowaniem STATISTICA.PL na przykładach z medycyny, Tom 1. Statystyki podstawowe*, StatSoft, Kraków 2007.
- Stańczyk E., Bal-Domańska B., Wilk J., Banaszak S., Urbanek H., Polak H., Girul A., Janicka B., *Identyfikacja i delimitacja obszarów wzrostu oraz obszarów problemowych w województwie dolnośląskim*, Wyniki badań, Urząd Statystyczny, Wrocław 2012.
- Zasady realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w Polsce, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2013.

**ZAŁĄCZNIKI**  
*APPENDIXES*

## Załącznik 1. Formularz sprawozdawczy B-MPZP

## Appendix 1. Questionnaire B-MPZP

				Unia Europejska  Fundusz Spójności	
Nazwa i adres jednostki sprawozdawczej		<b>B-MPZP</b>		Portal sprawozdawczy GUS <b>portal.stat.gov.pl</b>	
		<b>Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych</b>		Urząd Statystyczny w Lublinie ul. Stanisława Leszczyńskiego 48 20-068 Lublin	
Numer identyfikacyjny - REGON		<b>w 2016 roku</b>		Przekazać do dnia 31 lipca 2017 r.	

Województwo .....	Powiat .....	Symbol terytorialny ..... <i>[wypełnia zespół badawczy]</i>
----------------------	-----------------	---

Nazwa gminy	Symbol terytorialny <i>[wypełnia zespół badawczy]</i>	Liczba			
		pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym		nowych budynków mieszkalnych	
		razem	w tym wydanych na podstawie MPZP	razem	w tym na podstawie MPZP
0		1	2	3	4
<b>Ogółem – powiat</b>					

(e-mail osoby wypełniającej ankietę – WYPEŁNIĆ WIELKIMI LITERAMI)

(imię, nazwisko i telefon osoby wypełniającej ankietę)

(miejscowość, data)

(pieczętka imienna i podpis osoby działającej w imieniu sprawozdawcy)

				Unia Europejska  Fundusz Spójności	
---	--	---	--	--	--

## Objaśnienia do ankiety B-MPZP

Ankiety wypełniają **powiatowe organy administracji architektoniczno-budowlanej**.

W części nagłówkowej kwestionariusza ankiety należy wpisać nazwę województwa, na którego terenie położony jest powiat, dla którego sporządzana jest ankieta oraz nazwę tego powiatu (odpowiednio – miasta na prawach powiatu).

Ankieta dotyczy wydanych **w 2016 roku** decyzji o pozwoleniach na budowę oraz zgłoszeń z projektem budowlanym budowy **nowych budynków mieszkalnych** – do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (*tekst jedn. Dz.U. 2016 poz. 290, z późn. zm.*) **z wyłączeniem budynków zbiorowego zamieszkania**.

**Budynki mieszkalne** – to, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (*Dz.U. 1999 nr 112 poz. 1316, z późn. zm.*), budynki, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

W ankiecie należy uwzględnić **następujące klasy budynków mieszkalnych** (tj. Działu 11 PKOB):

- **budynki mieszkalne jednorodzinne** (Klasa 1110 PKOB), tj. samodzielne budynki takie jak: pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp., a także domy bliźniacze lub szeregowe, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu;
- **budynki o dwóch mieszkaniach** (Klasa 1121 PKOB), tj. budynki samodzielne, domy bliźniacze lub szeregowe o dwóch mieszkaniach;
- **budynki o trzech i więcej mieszkaniach** (Klasa 1122 PKOB).

W ankiecie nie należy uwzględniać budynków zbiorowego zamieszkania (Klasa 1130 PKOB), tj. domów mieszkalnych dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych (np. domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, domy dziecka, domy dla bezdomnych itp.), budynków mieszkalnych na terenie koszar, zakładów karnych i poprawczych, aresztów śledczych, budynków rezydencji prezydenckich i biskupich.

Ankieta dotyczy wyłącznie **budynków nowych** (tj. nowo powstających); nie należy uwzględniać tu przebudowy, rozbudowy bądź adaptacji na cele mieszkalne budynków już istniejących.

1. W **rubryce 0** należy w poszczególnych wierszach wpisać **nazwy gmin**.
2. W przypadku niewystarczającej do wpisania wszystkich gmin danego powiatu liczby wierszy – proszę użyć kolejnego formularza.
3. W **rubryce 1** należy podać **łącną liczbę pozwoleń** (bez względu na liczbę budynków, na którą opiewa pozwolenie) **oraz zgłoszeń z projektem budowlanym** nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji.
4. W **rubryce 2** należy podać **liczbę**, jaką – spośród (wykazanych w rubryce 1) **pozwoleń oraz zgłoszeń** z projektem budowlanym nowych budynków mieszkalnych, do których nie wniesiono sprzeciwu w drodze decyzji – stanowiły te, **dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**.
5. Należy uwzględnić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jedn. Dz.U. 2016 poz. 778, z późn. zm.*) lub wcześniejszej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jedn. Dz.U. 1999 nr 15 poz. 139, z późn. zm.*).
6. W **rubryce 3** należy podać **łącną liczbę nowych budynków mieszkalnych**, na których budowę wydano pozwolenie lub dla których dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji.
7. W **rubryce 4** należy podać **liczbę**, jaką – spośród (wykazanych w rubryce 3) **nowych budynków mieszkalnych**, na których budowę wydano pozwolenie lub dla których dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym i nie wniesiono sprzeciwu do zgłoszenia w drodze decyzji – stanowiły te, **dla których podstawą wydania decyzji był obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**.

W **ostatnim wierszu** tabeli (*Ogółem – powiat*) należy wpisać (w rubrykach 1–4) **sumaryczne dane** dotyczące liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym oraz objętych nimi budynków **dla wszystkich gmin wchodzących w skład powiatu**.

**UWAGA** – dane te powinny być **spójne z danymi wykazanymi dla tego powiatu w składanym do GUS sprawozdaniu B-05 (Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych) za okres od początku roku do końca IV kwartału 2016 r.**

Bardzo prosimy o podawanie czytelnych i pełnych danych kontaktowych (adres e-mail, nr telefonu) osoby wypełniającej ankietę.



## Załącznik 2. Założenia kontroli logiczno-rachunkowej formularza B-MPZP

### Appendix 2. Logical and calculation control rules for B-MPZP electronic form

#### Kontrola logiczno-rachunkowa – formularz B-MPZP

##### Pole P<sub>1</sub>

Wypełniona rubryka 3 ( $\neq 0$ ) i niewypełniona rubryka 1 ( $=0$ ) → błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „Wykazano nowe budynki mieszkalne, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, a brak jest liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym – proszę sprawdzić dane”;

Rubryka 1 mniejsza od rubryki 2 → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wartość w rubryce 1 powinna być większa lub równa wartości w rubryce 2”;

Rubryka 1 większa od rubryki 3 → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wartość w rubryce 1 powinna być mniejsza lub równa od wartości w rubryce 3”.

##### Pole P<sub>2</sub>

Rubryka 1 wypełniona ( $\neq 0$ ) i rubryka 2 niewypełniona ( $=0$ ) → błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „Brak pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP – proszę sprawdzić dane”;

Wypełniona rubryka 4 ( $\neq 0$ ) i niewypełniona rubryka 2 ( $=0$ ) → błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „Wykazano nowe budynki mieszkalne, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na podstawie MPZP, a brak jest liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych na podstawie MPZP – proszę sprawdzić dane”;

Rubryka 2 większa od rubryki 4 → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wartość w rubryce 2 powinna być mniejsza lub równa od wartości w rubryce 4”.

##### Pole P<sub>3</sub>

Wypełniona rubryka 1 ( $\neq 0$ ) i niewypełniona rubryka 3 ( $=0$ ) → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wypełniono rubrykę 1, więc należy wypełnić również rubrykę 3”;

Rubryka 3 mniejsza od rubryki 4 → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wartość w rubryce 3 powinna być większa lub równa od wartości w rubryce 4”.

##### Pole P<sub>4</sub>

Wypełniona rubryka 2 ( $\neq 0$ ) i niewypełniona rubryka 4 ( $=0$ ) → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Wypełniono rubrykę 2, więc należy wypełnić również rubrykę 4”;

Różnica wartości pomiędzy rubryką 1 a 2 większa od różnicy pomiędzy rubryką 3 a 4 [(rubryka 1 – rubryka 2) > (rubryka 3 – rubryka 4)] → błąd bezwzględny; komunikat o błędzie: „Liczba pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych w oparciu o decyzje WZ (różnica pomiędzy wartościami wykazanymi w rubryce 1 i 2) większa niż liczba nowych budynków mieszkalnych (różnica pomiędzy wartościami wykazanymi w rubryce 3 i 4) – proszę sprawdzić dane”;

Różnica wartości pomiędzy rubryką 1 a 2 jest równa 0 i różnica wartości pomiędzy rubryką 3 a 4 większa od 0 [(rubryka 1 – rubryka 2) = 0 i (rubryka 3 – rubryka 4) > 0] → błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „Wykazano nowe budynki mieszkalne, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w oparciu o decyzję WZ, a brak jest liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym wydanych w oparciu o decyzję WZ – proszę sprawdzić dane”.

### Błędy pól dodatkowych



Wiersz ogółem – powiat  $\neq$  od danych (liczba pozwoleń i zgłoszeń) wykazanych w sprawozdaniu B05 (dział 1 rubr. 1) za 2016 rok – błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „W sprawozdaniu B-05 za 2016 rok wykazano {wartość wykazana w B-05} pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym – proszę sprawdzić dane”;

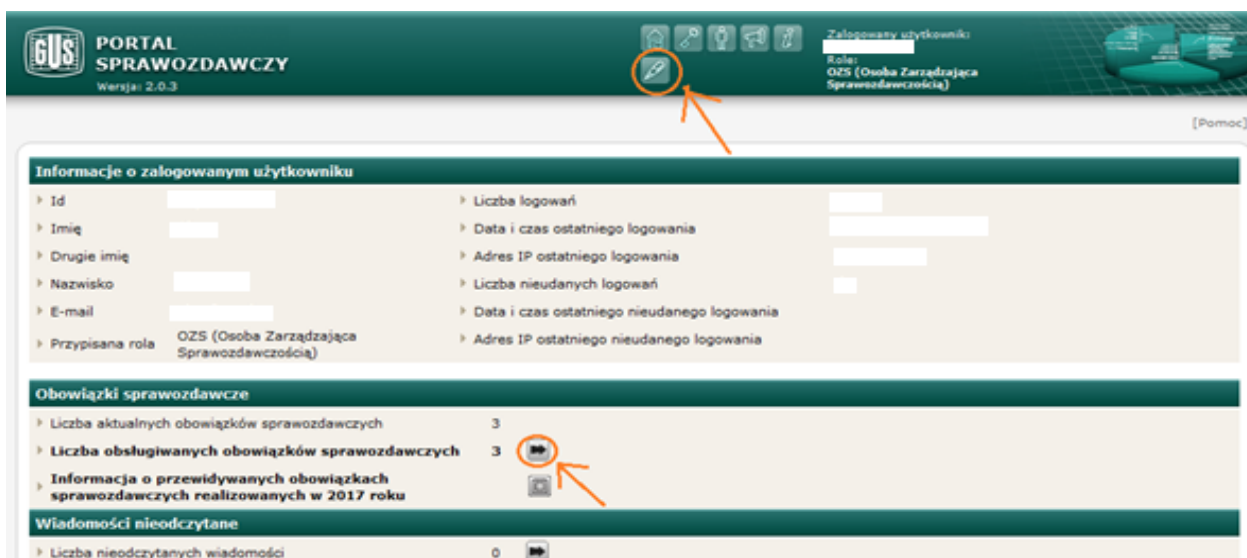
Wiersz ogółem – powiat  $\neq$  od danych (liczba nowych budynków mieszkalnych) wykazanych w sprawozdaniu B05 (dział 1 rubr. 2) za 2016 rok – błąd uznaniowy; komunikat o błędzie: „W sprawozdaniu B-05 za 2016 rok wykazano {wartość wykazana w B 05} nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym – proszę sprawdzić dane”.


## Załącznik 3. Opis systemu B-MPZP

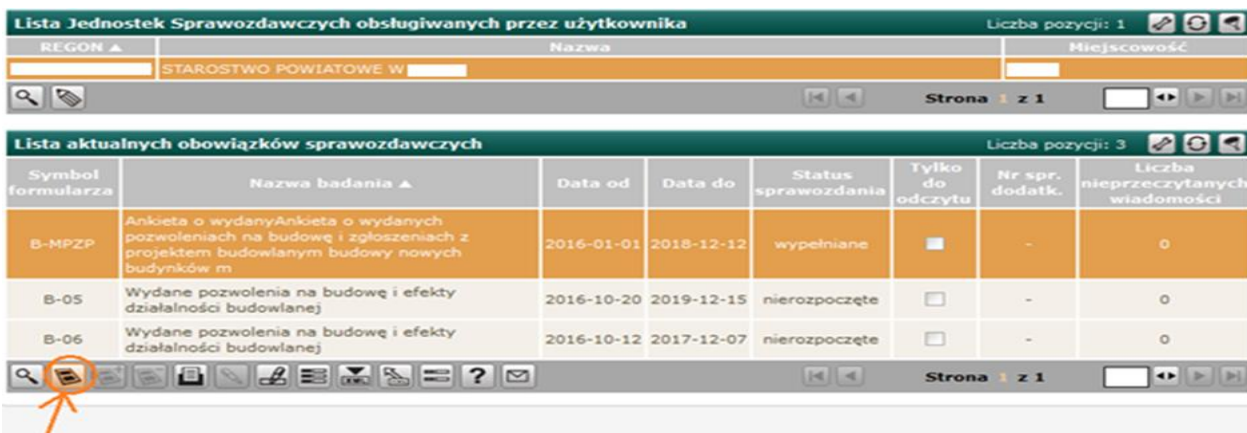
### Appendix 3. Description of B-MPZP computer system

Aplikacja formularzowa B-MPZP działa na platformie Portalu Sprawozdawczego GUS w środowisku przeglądarki internetowej. Rekomendowane typy przeglądarek: FireFox, Google Chrome, Internet Explorer (w wersji co najmniej 8.0). Aby zalogować się do Portalu Sprawozdawczego GUS należy w przeglądarce internetowej wpisać adres: <https://raport.stat.gov.pl>

Na stronie logowania należy wprowadzić swoje dane uwierzytelniające – ID i Hasło, otrzymane z Urzędu Statystycznego (bądź wygenerowane przez osobę zarządzającą sprawozdawczością w instytucji). Po zalogowaniu do Portalu wyświetlany jest ekran powitalny zawierający informacje o użytkowniku. Aby realizować czynności związane z przekazywaniem danych statystycznych należy przejść na ekran **Sprawozdawca** poprzez wciśnięcie przycisku **Sprawozdawca**  albo **Przejdź**  :



Aby rozpocząć pracę z formularzem elektronicznym B-MPZP należy wskazać to badanie na liście aktualnie prowadzonych badań w sekcji *Lista aktualnych obowiązków sprawozdawczych* (badanie to oznaczone zostanie kolorem pomarańczowym), a następnie wcisnąć przycisk **Formularz**  :



Symbol formularza	Nazwa badania	Data od	Data do	Status sprawozdania	Tylko do odczytu	Nr spr. dodatk.	Liczba nieprzeczytanych wiadomości
B-MPZP	Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków m	2016-01-01	2018-12-12	wypełniane	<input checked="" type="checkbox"/>	-	0
B-05	Wydane pozwolenia na budowę i efekty działalności budowlanej	2016-10-20	2019-12-15	nierozpoczęte	<input type="checkbox"/>	-	0
B-06	Wydane pozwolenia na budowę i efekty działalności budowlanej	2016-10-12	2017-12-07	nierozpoczęte	<input type="checkbox"/>	-	0

Efektem tych działań powinno być otwarcie w nowym oknie przeglądarki formularza B-MPZP:

**Edycja badania**  
 Symbol formularza: B-MPZP  
 Nazwa formularza: Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

**Jednostka Sprawozdawcza**  
 Region: (Sprawozdania główne)  
 Nazwa: STAROSTWO POWIATOWE W  
 PKD: 8411Z - Kierowanie podstawowymi rodzajami działalności

1. Strona 1

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna

**GUS**

Unia Europejska Fundusz Spójności


Dane należy wykazać dla **gmin**.  
 Proszę nacisnąć przycisk **Pobierz gminy**

**Pobierz gminy**

**Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych**

Nazwa gminy	Liczba			
	pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym		nowych budynków mieszkalnych	
	razem	w tym wydanych na podstawie MPZP	razem	w tym na podstawie MPZP
0	1	2	3	4
Ogółem - powiat (dane B-05 za 2016 rok)	91		91	
Ogółem - powiat	0	0	0	0

Wiersze dla gmin

Aplikacja formularzowa pozwala na wypełnienie danych *tylko* dla gmin występujących w powiecie zgodnym z siedzibą jednostki sprawozdawczej. Aby wczytać wybrane gminy oraz pola do wprowadzania danych dla wszystkich rubryk, należy wcisnąć klawisz **Pobierz gminy**  :

1. Strona 1

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna

**GUS**

Unia Europejska Fundusz Spójności


Dane należy wykazać dla **gmin**.  
 Proszę nacisnąć przycisk **Pobierz gminy**

**Pobierz gminy**

**Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych**

Nazwa gminy	Liczba			
	pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym		nowych budynków mieszkalnych	
	razem	w tym wydanych na podstawie MPZP	razem	w tym na podstawie MPZP
0	1	2	3	4
Ogółem - powiat (dane B-05 za 2016 rok)	91		91	
Ogółem - powiat	0	0	0	0

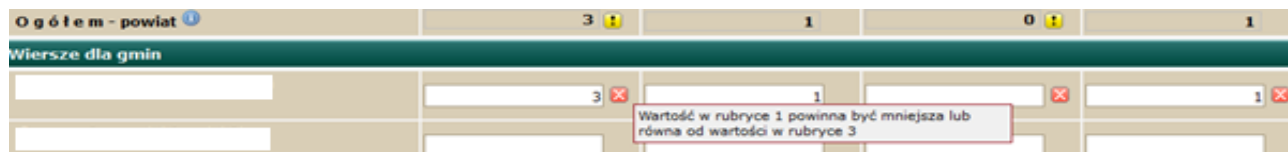
Wiersze dla gmin


Wartości danych dla powiatu ogółem zostaną wyliczone automatycznie po wciśnięciu ikony **Zapisz stronę** . Przycisk ten uruchamia jednocześnie kontrolę formularza.

Błędy identyfikowane w obrębie danych formularza mogą mieć charakter:


– *bezwzględny* (oznaczenie pola ) albo – *uznaniowy* (oznaczenie pola )

Błąd *bezwzględny* uniemożliwia zatwierdzenie formularza, natomiast *uznaniowy* – ma charakter informacyjny i nie blokuje takiej możliwości. Po wskazaniu kursorem myszy ikony błędu, wyświetlany jest komunikat błędu:






Błędy zidentyfikowane w formularzu prezentowane są w panelu błędów wywoływanym (i ukrywanym) przyciskiem **Pokaż/ukryj błędy** . Kliknięcie kursorem myszy w komórkę **Pole** przenosi kursor do pola, w którym wystąpił błąd:

Lista błędów					Liczba pozycji: 6	
Lp.	Typ	Strona	Pole	Opis		
1		1. Strona 1	Suma dla rubryki 1	W sprawozdaniu B-05 za 2016 rok wykazano 91 pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym – proszę sprawdzić dane		
2		1. Strona 1	Suma dla rubryki 3	W sprawozdaniu B-05 za 2016 rok wykazano 91 nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym – proszę sprawdzić dane		
3		1. Strona 1	Kolumna 1 (1)	Wartość w rubryce 1 powinna być mniejsza lub równa od wartości w rubryce 3		


Ikona **Opis formularza**  otwiera nowe okno przeglądarki i wskazuje odnośnik do objaśnień:

**Objaśnienia do formularza B-MPZP**


Po wprowadzeniu danych należy zapisać sprawozdanie klikając ikonę  znajdującą się na górze strony. Spowoduje to zapisanie i skontrolowanie wprowadzonych wartości. Jeśli wystąpią błędy, obok pól z błędnymi wartościami pojawią się odpowiednie ikony. Aby wyświetlić wszystkie błędy występujące na sprawozdaniu należy kliknąć ikonę .

Aby wydrukować sprawozdanie należy kliknąć ikonę .

**Uwaga!**

Po wypełnieniu sprawozdania należy je zatwierdzić klikając ikonę . Należy również pamiętać o tym, że każde wejście na zatwierdzone sprawozdanie powoduje cofnięcie zatwierdzenia. Takie sprawozdanie należy zatwierdzić ponownie.

**OBJAŚNIENIA DO FORMULARZA B-MPZP**

Po zakończeniu wypełniania formularza należy wcisnąć przycisk **Zatwierdź formularz**  albo przycisk **Zatwierdź** dostępny u dołu strony formularza (oba pełnią tę samą funkcję), co uruchomi procedurę sprawdzenia poprawności wszystkich danych wprowadzonych na formularzu i – w przypadku braku błędów bezwzględnych – zapisze formularz w bazie danych systemu oraz zmieni jego status na **Zatwierdzony**. Jeśli zatwierdzony uprzednio formularz zostanie ponownie otwarty, należy zatwierdzić go ponownie. Zatwierdzony formularz nie wymaga żadnych dodatkowych działań (zostaje automatycznie zapisany w bazie danych, sprawozdawca dodatkowo otrzyma potwierdzenie drogą e-mail).

**LISTA OSÓB DO KONTAKTU W SPRAWIE ANKIETY B-MPZP**

rozwiń listę

Imię i nazwisko osoby sporządzającej sprawozdanie


Numer telefonu osoby sporządzającej sprawozdanie

E-mail osoby sporządzającej sprawozdanie


Wyjaśnienia

**Informacja**

**Informacja:** Jeśli wypełniono cały formularz, proszę pamiętać o jego zatwierdzeniu (ikona "Zatwierdź formularz" dostępna u góry na każdej stronie formularza lub poniższy przycisk "Zatwierdź").



**Zatwierdź**

Przycisk na stronie formularza: **Wydruk**  umożliwia wydruk wypełnionego formularza B-MPZP (z danymi, które zostały zapisane przed wywołaniem funkcji „Wydruk”), w tym możliwość pobrania wydruku w formie pliku PDF.

## Załącznik 4. Wzór pisma informującego o badaniu na formularzu B-MPZP

Appendix 4. Model letter informing about B-MPZP survey



### CENTRUM BADAŃ I EDUKACJI STATYSTYCZNEJ GUS

Serock, 05-140 JACHRANKA 81

TEL./FAX (22) 768 14 84, 768 14 94, 768 13 96

e-mail: [jachranka-szkolenia@stat.gov.pl](mailto:jachranka-szkolenia@stat.gov.pl)

KRS: 0000397969, REGON: 145818461, NIP: 536-190-92-95

Jachranka, dnia 22 maja 2017 r.

L. Dz. 072/2/2017

Pani/Pan Starosta/Prezydent/Burmistrz Dzielnicy  
Starostwo Powiatowe/Urząd Miasta w ...

Szanowna Pani/Szanowny Panie,

Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS informuje, że w ramach projektu „Statystyka dla polityki spójności. Wsparcie systemu monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020 oraz programowania i monitorowania polityki spójności po 2020 roku” realizowanego ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020, została podjęta praca badawcza pt. „**Opracowanie i wdrożenie metodologii pogłębionych badań ruchu budowlanego, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi oraz badania prawnych podstaw lokalizacji budynków na poziomie gmin**”.

Głównym celem realizowanej pracy badawczej będzie – obok opracowania metod regularnego pomiaru kierunków zmian budownictwa mieszkaniowego na terenie obszarów funkcjonalnych objętych Zintegrowanymi Inwestycjami Terytorialnymi – **zbadanie prawnych podstaw wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę (lub braku sprzeciwu do zgłoszenia budowy z projektem budowlanym) budynków mieszkalnych na poziomie gmin, które pozwoli na ocenę stopnia rozwoju zabudowy w poszczególnych gminach w oparciu o akty planistyczne.**

Praca badawcza dostarczy danych przydatnych dla Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w realizacji **zadań z zakresu planowania przestrzennego, polityki mieszkaniowej i nadzoru budowlanego**. Wyniki badania będą także wykorzystywane przez Ministerstwo Rozwoju w celu programowania i monitorowania polityki rozwoju, w tym polityki spójności oraz polityki regionalnej i przestrzennej, a także na potrzeby monitorowania dokumentów strategicznych na poziomie krajowym, zwłaszcza Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego i Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz koordynacji programowania i realizacji strategii wojewódzkich oraz programów regionalnych. Ponadto wyniki badania będą mogły być wykorzystywane również przez inne organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego oraz przez środowiska naukowe i planistyczne.

Realizacja powyższych celów wymaga przeprowadzenia **ogólnopolskiego badania pozwoleń wydanych w 2016 roku na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym)**, w celu pozyskania danych o liczbie pozwoleń oraz budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie (lub dla których dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) **ze szczegółowością terytorialną do poziomu gmin** – w przekroju wg prawnych podstaw ich lokalizacji (na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – MPZP lub w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – WZ).

**W związku z tym, zwracam się z uprzejmą prośbą o wypełnienie ankiety B-MPZP, której wzór przekazuję w załączeniu. Ankieta zostanie zamieszczona w formie elektronicznej na Portalu Sprawozdawczym GUS w dniu 31.05.2017 r. Informacja o jej udostępnieniu zostanie przekazana osobie zarządzającej sprawozdawczością statystyczną w Państwa instytucji, z którą jednostki statystyki publicznej (szczególnie Urząd Statystyczny w Lublinie) współpracują na bieżąco w ramach badań statystycznych dotyczących wydawanych pozwoleń na budowę (B-05, B-06). Jednocześnie zwracam się z prośbą o wypełnienie kwestionariusza w terminie do dnia 31.07.2017 r.**

W przypadku wątpliwości i pytań proszę kontaktować się z *(osoba do kontaktu realizująca zadanie w projekcie dla danego powiatu)*, tel....., e-mail:.....

Z poważaniem

Dyrektor

Rafał Trzcíński



Unia Europejska  
Fundusz Spójności



## Załącznik 5. Powiadomienie o udostępnieniu formularza B-MPZP w Portalu Sprawozdawczym

### *Appendix 5. Notification about availability of B-MPZP electronic form in Reporting Portal*

*Symbol formularza:* B- MPZP

*Nazwa badania:* Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Temat:* Badanie pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Treść:*

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do pisma Centrum Badań i Edukacji Statystycznej Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 maja br. informującego o ogólnopolskim badaniu pozwoleń wydanych w 2016 roku na budowę budynków mieszkalnych (lub odpowiednio zgłoszeń z projektem budowlanym), informujemy, że ankieta B-MPZP została już udostępniona na Portalu Sprawozdawczym GUS <http://raport.stat.gov.pl>

W związku z powyższym bardzo prosimy o wypełnienie ankiety w dniach 31.05. – 31.07 2017r.

W przypadku jakichkolwiek pytań lub problemów z wypełnieniem ankiety prosimy o kontakt telefoniczny z członkami zespołu badawczego.

*Podano osoby do kontaktu dla poszczególnych województw.*

Z góry dziękujemy za wypełnienie ankiety.



## Załącznik 6. Przypomnienie o wypełnieniu formularza B-MPZP w Portalu Sprawozdawczym

*Appendix 6. Reminder to fill out B-MPZP electronic form in Reporting Portal*

*Symbol formularza:* B- MPZP

*Nazwa badania:* Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Temat:* Badanie pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Treść:*

Szanowni Państwo,

Centrum Badań i Edukacji Statystycznej Głównego Urzędu Statystycznego uprzejmie przypomina, iż w dniu 31.07.2017r. mija termin przekazania ankiety B-MPZP (o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych).

## Załącznik 7. Monit w sprawie formularza B-MPZP

### *Appendix 7. A prompt regarding B-MPZP electronic form*

*Symbol formularza:* B- MPZP

*Nazwa badania:* Ankieta o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Temat:* Badanie pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

*Treść:*

Szanowni Państwo,

Centrum Badań i Edukacji Statystycznej Głównego Urzędu Statystycznego uprzejmie przypomina o wypełnieniu ankiety B-MPZP (o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych).

W związku z tym, iż pierwotny termin upływa z dniem 31.07.2017r., zostanie on dla Państwa przedłużony do dnia 31.08.2017 r.

Państwa udział w badaniu będzie bardzo istotny dla prawidłowej oceny stopnia rozwoju zabudowy w poszczególnych gminach w oparciu o akty planistyczne, a wyniki badania będą wykorzystywane m.in. w celu programowania i monitorowania polityki rozwoju, w tym polityki spójności oraz polityki regionalnej i przestrzennej.

Przypominamy, że wszystkie dane zawarte w ankiecie są objęte tajemnicą statystyczną i posłużą wyłącznie do sporządzenia zestawień zbiorczych i analiz statystycznych.

W przypadku jakichkolwiek pytań czy problemów prosimy o kontakt telefoniczny z członkami zespołu badawczego.

*Podano osoby do kontaktu dla poszczególnych województw.*

Z góry dziękujemy za wypełnienie ankiety.

## Załącznik 8. Makiety tablic wynikowych z badania na formularzu B-MPZP

### Appendix 8. Model of result tables of B-MPZP survey

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_1

Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według gmin

Województwo	Powiat	Gmina	Rodzaj gminy	Symbol terytorialny	Nazwa jednostki terytorialnej	Liczba				Udział (w %)	
						pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych		nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia		pozwoleń i zgłoszeń opartych o MPZP w liczbie pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych ogółem	budynków lokalizowanych na podstawie MPZP w liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia ogółem
						razem	w tym decyzje wydane na podstawie MPZP	razem	w tym budynki lokalizowane na podstawie MPZP		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
00	00	00	0	0000000	Polska	...	...	...	...	...	...
02	00	00	0	0200000	Woj. dolnośląskie	Układ: kol. 7, 8, 9, 10 – liczby bezwzględne, bez miejsc po przecinku kol. 11, 12 – wartości procentowe, z jednym miejscem po przecinku Kontrola: kol. 7 ≥ kol. 8 ; kol. 9 ≥ kol. 10 0,0 ≥ kol. 11 ≥ 100,0 ; 0,0 ≥ kol. 12 ≥ 100,0 Źródła danych: kol. 7 – formularz B-MPZP, rubr. 1 kol. 8 – formularz B-MPZP, rubr. 2 kol. 9 – formularz B-MPZP, rubr. 3 kol. 10 – formularz B-MPZP, rubr. 4 kol. 11 – wyliczana (kol. 8 / kol. 7 * 100) kol. 12 – wyliczana (kol. 10 / kol. 9 * 100)					
02	01	00	0	0201000	Powiat bolesławiecki						
02	01	01	1	0201011	Bolesławiec						
02	01	01	2	0201012	Bolesławiec						
...	...	...	...	...	...						

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_2

Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według klasyfikacji NUTS

Makroregion (NUTS 1)	Region (NUTS 2)	Podregion (NUTS 3)	Kod NUTS	Nazwa jednostki terytorialnej	Liczba				Udział (w %)	
					pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych		nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia		pozwoleń i zgłoszeń opartych o MPZP w liczbie pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych ogółem	budynków lokalizowanych na podstawie MPZP w liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia ogółem
					razem	w tym decyzje wydane na podstawie MPZP	razem	w tym budynki lokalizowa ne na podstawie MPZP		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
00	0	00	PL	Polska	...	...	...	...	...	...
01	0	00	PL2	Makroregion południowy	Układ: kol. 6, 7, 8, 9 – liczby bezwzględne, bez miejsc po przecinku kol. 10, 11 – wartości procentowe, z jednym miejscem po przecinku Kontrola: kol. 6 ≥ kol. 7; kol. 8 ≥ kol. 9 0,0 ≥ kol. 10 ≥ 100,0; 0,0 ≥ kol. 11 ≥ 100,0 Źródła danych: kol. 6 – formularz B-MPZP, rubr. 1 kol. 7 – formularz B-MPZP, rubr. 2 kol. 8 – formularz B-MPZP, rubr. 3 kol. 9 – formularz B-MPZP, rubr. 4 kol. 10 – wyliczana (kol. 7 / kol. 6 * 100) kol. 11 – wyliczana (kol. 9 / kol. 8 * 100)					
01	1	00	PL21	Małopolskie						
01	1	21	PL213	Miasto Kraków						
01	1	20	PL214	Krakowski						
...	...	...	...	...						

## Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_3

Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według gmin

Województwo	Powiat	Gmina	Rodzaj gminy	Symbol terytorialny	Nazwa jednostki terytorialnej	Liczba				Udział (w %)	
						pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych		nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia		pozwoleń i zgłoszeń opartych o decyzje WZ w liczbie pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych ogółem	budynków lokalizowanych na podstawie decyzji WZ w liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia ogółem
						razem	w tym decyzje wydane na podstawie decyzji WZ	razem	w tym budynki lokalizowane na podstawie decyzji WZ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
00	00	00	0	0000000	Polska	...	...	...	...	...	...
02	00	00	0	0200000	Woj. dolnośląskie	Układ: kol. 7, 8, 9, 10 – liczby bezwzględne, bez miejsc po przecinku kol. 11, 12 – wartości procentowe, z jednym miejscem po przecinku Kontrola: kol. 7 ≥ kol. 8 ; kol. 9 ≥ kol. 10 0,0 ≥ kol. 11 ≥ 100,0 ; 0,0 ≥ kol. 12 ≥ 100,0 Źródła danych: kol. 7 – formularz B-MPZP, rubr. 1 kol. 8 – formularz B-MPZP, rubr. 2 kol. 9 – formularz B-MPZP, rubr. 3 kol. 10 – formularz B-MPZP, rubr. 4 kol. 11 – wyliczana (kol. 8 / kol. 7 * 100) kol. 12 – wyliczana (kol. 10 / kol. 9 * 100)					
02	01	00	0	0201000	Powiat bolesławiecki						
02	01	01	1	0201011	Bolesławiec						
02	01	01	2	0201012	Bolesławiec						
...	...	...	...	...	...						

## Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_4

Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według klasyfikacji NUTS

Makroregion (NUTS 1)	Region (NUTS 2)	Podregion (NUTS 3)	Kod NUTS	Nazwa jednostki terytorialnej	Liczba				Udział (w %)	
					pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych		nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia		pozwoleń i zgłoszeń opartych o decyzje WZ w liczbie pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych ogółem	budynków lokalizowanych na podstawie decyzji WZ w liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia ogółem
					razem	w tym decyzje wydane na podstawie decyzji WZ	razem	w tym budynki lokalizo- wane na podstawie decyzji WZ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
00	0	00	PL	Polska	...	...	...	...	...	...
01	0	00	PL2	Makroregion południowy	<p><i>Układ:</i> kol. 6, 7, 8, 9 – liczby bezwzględne, bez miejsc po przecinku kol. 10, 11 – wartości procentowe, z jednym miejscem po przecinku</p> <p><i>Kontrola:</i> kol. 6 ≥ kol. 7 ; kol. 8 ≥ kol. 9 0,0 ≥ kol. 10 ≥ 100,0 ; 0,0 ≥ kol. 11 ≥ 100,0</p> <p><i>Źródła danych:</i> kol. 6 – formularz B-MPZP, rubr. 1 kol. 7 – formularz B-MPZP, rubr. 2 kol. 8 – formularz B-MPZP, rubr. 3 kol. 9 – formularz B-MPZP, rubr. 4 kol. 10 – wyliczana (kol. 7 / kol. 6 * 100) kol. 11 – wyliczana (kol. 9 / kol. 8 * 100)</p>					
01	1	00	PL21	Małopolskie						
01	1	21	PL213	Miasto Kraków						
01	1	20	PL214	Krakowski						
...	...	...	...	...						

## Załącznik 9. Tablice wynikowe z badania na formularzu B-MPZP

### Appendix 9. Result tables of B-MPZP survey

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_1

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według gmin*

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_2

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. według klasyfikacji NUTS*

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_3

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według gmin*

Tablica wynikowa TW\_B-MPZP\_4

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych ogółem oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy w 2016 r. według klasyfikacji NUTS*

[plik zał. 9. tablice wynikowe B MPZP.xlsx](#)

## Załącznik 10. Mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne

### Appendix 10. Maps showing planned for construction residential buildings

Mapa wynikowa MPZP\_1.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP w powiecie biłgorajskim w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_1.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w powiecie biłgorajskim w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_2.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Gdańsk w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_2.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Gdańsk w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_3.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Lublin w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_3.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Lublin w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_4.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Poznań w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_4.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Poznań w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_5.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Wrocław w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_5.cdr

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Wrocław w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_1.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie MPZP w powiecie biłgorajskim w 2016 r.*



Mapa wynikowa WZ\_1.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w powiecie biłgorajskim w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_2.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Gdańsk w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_2.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Gdańsk w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_3.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Lublin w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_3.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Lublin w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_4.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Poznań w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_4.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Poznań w 2016 r.*

Mapa wynikowa MPZP\_5.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Wrocław w 2016 r.*

Mapa wynikowa WZ\_5.png

*Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na podstawie WZ w mieście Wrocław w 2016 r.*

[plik zał.10 mapy planowana zabudowa.zip](#)

## Załącznik 11. Wzór opisu metodologicznego wskaźnika

### Appendix 11. Model of methodological description of an indicator

<b>Nr</b>	Wpisać odpowiedni numer wskaźnika [wg <i>LISTY WSKAŹNIKÓW</i> ]
Grupa wskaźników	Wpisać odpowiednio: <i>I Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa mieszkaniowego /</i> <i>II Wskaźniki opisujące rozwój budownictwa budynków niemieszkalnych, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego /</i> <i>III Wskaźniki łączące dane z zakresu budownictwa mieszkaniowego i usługowego /</i> <i>IV Wskaźniki kontekstowe –</i> <i>a. – dotyczące powierzchni i kierunków jej wykorzystania /</i> <i>b. – dotyczące demografii i migracji /</i> <i>c. – dotyczące istniejącej infrastruktury mieszkaniowej i komunalnej /</i> <i>d. – dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej.</i>
<b>Nazwa wskaźnika</b>	<b>Nazwa wskaźnika</b> [wg <i>LISTY WSKAŹNIKÓW</i> ]
Jednostka prezentacji i precyzja wartości	Jednostka prezentacji wskaźnika [zapisana w brzmieniu zgodnym z <i>Zarządzeniem wewnętrznym nr 11 Prezesa GUS z 2 maja 2011 w sprawie wykazu jednostek stosowanych do pomiaru wielkości w badaniach statystycznych</i> ]. Wskazanie, z jaką precyzją wskaźnik jest prezentowany [„w liczbach całkowitych” lub „X miejsc(e) po przecinku”].
<b>Definicja wskaźnika (ewentualnie ze wzorem)</b>	Zwięzły opis wskaźnika (jedno- lub dwuzdaniowy); jeśli wskaźnik stanowi kombinację kilku zmiennych – podanie jego wzoru matematycznego.
Zmienne składowe	Wymienić zmienne składowe wskaźnika; jeśli wskaźnik jest tożsamy ze zmienną – powtórzyć nazwę wskaźnika.
<b>Interpretacja wskaźnika w kontekście badania</b>	Podać wskazówki interpretacyjne – np. wskazanie zakresu wartości, krótka interpretacja różnicowania wartości wskaźnika w przestrzeni i zmienności w czasie itp. [np. <i>wskaźnik przyjmuje wartości z przedziału...; im większa wartość wskaźnika, tym... itd.</i> ].
Wyjaśnienie najważniejszych pojęć	Opisać najważniejsze pojęcia występujące w nazwie wskaźnika, nazwach jego zmiennych składowych i w definicji wskaźnika – w układzie: <b>Pojęcie – wyjaśnienie...</b> [definicje pojęć powinny być zgodne ze stosowanymi w statystyce publicznej – zawartymi w <i>Słowniku Pojęć w Systemie Metadanych Statystycznych</i> oraz w uwagach metodycznych w <i>Roczniku Statystycznym RP</i> i innych publikacjach GUS; a w przypadku pojęć dotychczas niestosowanych w statystyce publicznej – należy podać źródło definicji (o ile to możliwe wraz z podstawą prawną)].

Źródła i gestorzy danych	Wskazanie źródeł i gestorów danych wykorzystywanych w wyliczaniu wartości wskaźnika: - pierwotnych (skąd, od jakiej instytucji pierwotnie pochodzą dane), - formalnych (z jakiego sprawozdania/ rejestru/ bazy dane pierwotnie pochodzą dane) - bezpośrednich (skąd bezpośrednio pobrano dane wykorzystane do wyliczenia wartości wskaźnika) [jeśli dane dla poszczególnych zmiennych składowych wskaźnika mają różne źródła lub/i różnych gestorów – podać dla każdej zmiennej składowej osobno].
Poziomy terytorialne	Wskazać, dla jakich poziomów terytorialnych naliczono/podano wartości wskaźnika.
Częstotliwość	Wskazać, dla jakich okresów naliczono/podano wartości wskaźnika (np. <i>częstotliwość roczna</i> ).
Zakres czasowy	Wskazanie okresu(ów), dla którego(ych) naliczono/podano wartości wskaźnika (np. <i>lata XXXX–XXXX</i> )
Uwagi	Dodatkowe uwagi (istotne) – np. dotyczące braku lub anormalnych opóźnień dostępności danych za jakieś okresy, dla jakichś terytoriów, rewizji danych, niemożności prezentacji danych dla jakichś terytoriów lub/i okresów ze względu na tajemnicę statystyczną itp.

## Załącznik 12. Opisy metodologiczne wskaźników

*Appendix 12. Methodological descriptions of indicators*

[plik zał. 12 opisy metodologiczne wskaźników.pdf](#)

## Załącznik 13. Tablice wynikowe – ruch budowlany na obszarach ZIT

*Appendix 13. Result tables - construction activity in ITI areas*

### **Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego**

Tablica wynikowa 1

*Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania (szt.) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 2

*Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (szt.) i udział w województwie (udział w %) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania ( $m^2$ ) i relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 3

*Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania (tys.  $m^2$ ), udział w województwie (udział w %) i na 1  $km^2$  powierzchni ( $m^2$  na  $km^2$ ) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 4

*Liczba mieszkań oddanych do użytkowania - w nowych budynkach jednorodzinnych (szt.) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku jednorodzinym (w  $m^2$ ) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 5

*Liczba mieszkań oddanych do użytkowania - w nowych budynkach wielorodzinnych (szt.), udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych (w %) i relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w nowym budynku wielorodzinnym (w  $m^2$ ) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 6

*Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności (szt.) oraz relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

Tablica wynikowa 7

*Udział budownictwa indywidualnego realizowanego z przeznaczeniem na użytek własny inwestora w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (w %) i relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 8

*Udział budownictwa indywidualnego realizowanego na sprzedaż lub wynajem, budownictwa na sprzedaż lub wynajem i budownictwa spółdzielczego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (w %) i relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) – lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 9

*Udział budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (w %) i relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek - ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 10

*Udział mieszkań oddanych do użytkowania wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci i w gaz z sieci w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (w %) oraz relacje do analogicznych wartości dla województwa (stosunek – ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

**Pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych**

## Tablica wynikowa 11

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych oraz na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w 2016 r.*

## Tablica wynikowa 12

*Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych oraz oparte o decyzje o warunkach zabudowy, w 2016 r.*

**Budownictwo niemieszkalniowe, z wyszczególnieniem budownictwa usługowego**

## Tablica wynikowa 13

*Liczba nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania (szt.), powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania (w tys. m<sup>2</sup>), udział do powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddanej do użytkowania w województwie (udział w %), ww. powierzchnia użytkowa na 1 km<sup>2</sup> powierzchni (m<sup>2</sup> na km<sup>2</sup>) oraz relacja do analogicznej wartości dla województwa (stosunek – ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 14

*Liczba nowych budynków usługowych (Grupy PKOB 123 i 126) oddanych do użytkowania (szt.), powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania, udział do powierzchni użytkowej budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddanej do użytkowania w województwie, ww. powierzchnia użytkowa na 1 km<sup>2</sup> powierzchni, na 1 tys. ludności oraz relacja do analogicznych wartości dla województwa - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 15

*Liczba nowych budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (Grupy PKOB 122 i 125) oddanych do użytkowania (szt.), powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddana do użytkowania, udział do powierzchni użytkowej budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 122 i 125) oddanej do użytkowania w województwie, na 1 km<sup>2</sup> powierzchni i relacja do analogicznej wartości dla województwa - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 16

*Liczba nowych budynków gospodarstw rolnych (Klasa PKOB 1271) oddanych do użytkowania (szt.), powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddana do użytkowania, udział do powierzchni budynków gospodarstw rolnych (nowych i rozbudowanych; Klasa PKOB 1271) oddanej do użytkowania w województwie, na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem i relacja do analogicznej wartości dla województwa -lata 2012-2016*

**Budownictwo mieszkaniowe i usługowe**

## Tablica wynikowa 17

*Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania ogółem w relacji do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania (stosunek – ułamek dziesiętny), budynków usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupy PKOB 123 i 126) oddana do użytkowania w relacji do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania (stosunek – ułamek dziesiętny), budynków handlowo-usługowych (nowych i rozbudowanych; Grupa PKOB 123) oddana do użytkowania w relacji do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania (stosunek – ułamek dziesiętny) oraz ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (nowych i rozbudowanych; Grupa PKOB 126) oddana do użytkowania w relacji do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania (stosunek – ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

**Powierzchnia geodezyjna**

## Tablica wynikowa 18

*Powierzchnia ogółem (w km<sup>2</sup>) oraz udział powierzchni objętej obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem (w %) - lata 2012-2016*

**Demografia i migracje**

## Tablica wynikowa 19

*Liczba ludności wg miejsca zamieszkania - stan na 31 grudnia (tys. osób) oraz udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem (w %) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 20

*Gęstość zaludnienia (osoby na km<sup>2</sup>) oraz relacja gęstości zaludnienia na badanym obszarze do gęstości zaludnienia w województwie (stosunek - ułamek dziesiętny) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 21

*Saldo migracji na pobyt stały (w osobach) i na 1 tys. ludności (w osobach) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 22

*Liczba zameldowanych na pobyt stały (w osobach) i relacja do liczby zameldowanych na pobyt stały w województwie (stosunek - ułamek dziesiętny), udział zameldowanych na pobyt stały z rdzenia do strefy zewnętrznej ZIT (w %) oraz liczba zameldowanych na pobyt stały z rdzenia do strefy zewnętrznej ZIT na 1 tys. ludności (w osobach) - lata 2012-2016*

**Infrastruktura mieszkaniowa i komunalna**

## Tablica wynikowa 23

*Liczba istniejących mieszkań (tys. szt.) i na 1 tys. ludności (szt. na 1 tys. osób), przeciętna powierzchnia użytkowa istniejącego mieszkania (m<sup>2</sup>) oraz powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań na 1 km<sup>2</sup> powierzchni - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 24

*Odsetek ludności korzystającej z kanalizacji z odprowadzeniem do sieci (w % ogółu ludności), gęstość sieci kanalizacyjnej (km sieci na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem), odsetek ludności korzystającej z gazu z sieci (w % ogółu ludności) oraz gęstość sieci gazowej rozdzielczej (km sieci na 1 km<sup>2</sup> powierzchni ogółem) - lata 2012-2016*

**Sytuacja społeczno-gospodarcza**

## Tablica wynikowa 25

*Odsetek ludności korzystającej z pomocy społecznej (w % ogółu ludności) oraz udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 26

*Dochody gmin z tytułu udziału w PIT oraz CIT na 1 mieszkańca (zł na osobę) - lata 2012-2016*

## Tablica wynikowa 27

*Liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców (szt. na 1 tys. osób) i udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach w sekcjach G-U (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (w %) - lata 2012-2016*

[plik zał.13 tablice wynikowe ruch budowlany ZIT.xlsx](#)

## Załącznik 14. Mapy efektów rzeczowych budownictwa na obszarach ZIT

### Appendix 14. Maps of material effects of construction in ITI areas

Mapa wynikowa ZIT\_1.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Białegostoku w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_2.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Bydgoszczy i Torunia w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_3.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_4.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Gorzowa Wielkopolskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_5.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Jeleniej Góry w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_6.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_7.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Kielc w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_8.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_9.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Krakowa w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_10.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Lublina w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_11.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Łodzi w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_12.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Olsztyna w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_13.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Opola w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_14.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Poznania w latach 2012-2016*



Mapa wynikowa ZIT\_15.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Rzeszowa w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_16.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Szczecina w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_17.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_18.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_19.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_20.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_21.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Wałbrzycha w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_22.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Warszawy w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_23.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Wrocławia w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_24.cdr

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Zielonej Góry w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_1.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Białegostoku w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_2.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Bydgoszczy i Torunia w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_3.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_4.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Gorzowa Wielkopolskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_5.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Jeleniej Góry w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_6.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_7.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Kielc w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_8.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_9.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Krakowa w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_10.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Lublina w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_11.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Łodzi w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_12.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Olsztyna w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_13.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Opola w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_14.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Poznania w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_15.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Rzeszowa w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_16.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Szczecina w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_17.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_18.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Południowego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_19.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Północnego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_20.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_21.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Wałbrzycha w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_22.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Warszawy w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_23.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Wrocławia w latach 2012-2016*

Mapa wynikowa ZIT\_24.png

*Budynki mieszkalne oddane do użytkowania na obszarze ZIT Zielonej Góry w latach 2012-2016*

[plik zał.14. mapy efektów rzeczowych budownictwa ZIT.zip](#)