

# RÓWNOWAŻENIE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBSZARACH DUŻYCH MIAST

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/2>

 Agnieszka Mrozińska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Balancing the housing function in large cities

**Purpose:** The aim of the study is to assess spatial cohesion of suburban areas in terms of balancing the volume of housing functions and accompanying functions in the gminas (communes) of the Poznań agglomeration in the years 2012–2016, based on the analysis of the functions of buildings under construction.

**Design/methodology/approach:** The author has conducted the following tasks: reviewing the literature on suburbanisation processes, in particular in the Poznań agglomeration; performing a statistical analysis on the basis of data from Statistics Poland (GUS); assessing the volume of construction activity performing various functions in the area of the Poznań agglomeration; indicating the main function of newly constructed buildings and analysing measurable characteristics depicting the scale of construction activity, including the number and usable floor area of buildings or the number of dwellings (in the case of the residential function); assessing the relativised characteristics relating to the area and population numbers.

**Findings:** The processes of suburbanisation and the implementation of the residential function are spatially diversified in the Poznań agglomeration. The balance of the housing and supplementary functions differs in individual gminas of the area under analysis. The relation between the usable area of newly completed buildings intended for non-residential purposes (supplementary functions) to the usable area of newly completed buildings intended for residential purposes in the Poznań agglomeration reflected the situation that took place all around Poland. The balance of the residential and supplementary functions depends on the following factors: the state of spatial development in the past (e.g. the presence of land that could be transformed for the needs of a new function), the existence of environmental

### Sugerowane cytowanie:

Mrozińska, A. (2022). Równoważenie funkcji mieszkaniowej w obszarach dużych miast. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 34-52). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/2>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

or administrative development barriers (e.g. marshy ground, military training ground), the current scale of the occurrence of individual functions (e.g. the degree of market saturation with commercial space) or their location on important transport routes.

**Originality and value:** In the face of the inevitability of the development processes, changing the spatial structure of areas surrounding large cities is a challenge for present and future generations, and in particular for local authorities. Even today, we may observe spatial changes affecting rural and rural-urban gminas neighbouring large cities. Under the pressure of the suburbanisation process, the developed residential function in such gminas forces them to take care of other functions that rural areas (so far unprepared to provide most of the functions characteristic of cities) perform or will perform in the future.

**Keywords:** suburbanisation, housing functions, functional and spatial structure, suburban areas, the Poznań agglomeration.

## Wstęp

Rozwój społeczno-gospodarczy miast i regionów ma szczególne znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego kraju. Biorąc pod uwagę nieuchronność zachodzenia procesów rozwojowych, zmiana struktury przestrzennej obszarów otaczających duże miasta jest wyzwaniem dla obecnych i przyszłych pokoleń, w tym w szczególności dla władz samorządowych. Już dziś obserwuje się zmiany przestrzenne dotyczące gmin wiejskich i wiejsko-miejskich w pobliżu dużych miast. Pod naporem procesu suburbanizacji rozwinięta funkcja mieszkalna w tych gminach wymusza troskę także o pozostałe funkcje, które pełnią lub będą pełniły w przyszłości obszary wiejskie – dotychczas nieprzygotowane do świadczenia większości funkcji zarezerwowanych dla miast. Mowa tutaj na przykład o wyspecjalizowanych usługach świadczonych w dużych miastach (jak rozrywka, zbiorcza oferta dużych centrów handlowych), do których oferty i standardu są przyzwyczajeni nowo przybyli mieszkańcy, którzy wcześniej mieszkali na obszarze wiejskim.

Problemem dla gmin podmiejskich może być przede wszystkim zapewnienie odpowiedniej jakości usług publicznych nie tylko obecnym, ale także nowym i przyszłym mieszkańcom, którzy swoim osiedleniem zmieniają strukturę demograficzną gminy. Wyzwaniem dla władz tych gmin będzie świadome kreowanie równowagi pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a pozostałymi funkcjami uzupełniającymi, które w znacznym stopniu odpowiadają za poziom jakości życia mieszkańców, a nie zależą tylko i wyłącznie od decyzji władz lokalnych, ale także od czynników rynkowych. Zmiana funkcji pełnionych dotychczas przez gminy na nowe, które będą próbować imitować i naśladować funkcje charakterystyczne dla obszarów miejskich, będzie obserwowana szczególnie na terenach najbardziej intensywnie objętych suburbanizacją, a więc w pobliżu dużych miast. Konieczność optymalnego wykorzystania

zasobów przestrzennych w pobliżu wielkich miast rodzi więc pytanie o dotychczasowe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami w przytoczonym, charakterystycznym obszarze.

## 2.1. Spójność przestrzenna jako wyzwanie dla rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów wokół dużych miast

Intensywny rozwój społeczno-gospodarczy oparty na potencjale dużych miast ma ogromne znaczenie dla rozwoju regionów i całego kraju. Miasta, a w szczególności duże miasta, są głównymi węzłami przestrzennego zagospodarowania regionów i kraju, a współcześnie niektóre z nich, wobec zaawansowania procesów globalizacji, stają się także węzłami ponadnarodowymi czy globalnymi (Domański, 1997). Miasta zmieniają się wewnątrz nie tylko w sensie struktury zagospodarowania przestrzennego, ale także w sensie struktury funkcjonalnej, a otaczające je środowisko, czyli obszary otaczające ośrodki miejskie, także stara się nadażyć za tymi zmianami i dostosować do konsekwencji przemian (Gaczek, Bernaciak, Kisiała, Mrozińska i Palicki, 2019).

Nawiązując do faz rozwoju obszarów miejskich, po fazie urbanizacji następuje faza suburbanizacji, czyli dekoncentracji, w której osadnictwo miejskie, ludność i działalność produkcyjna przesuwa się na obszary podmiejskie. Podobna sytuacja występuje w trzeciej fazie cyklu rozwojowego obszarów miejskich, czyli w fazie dezurbanizacji, kiedy to obserwuje się dalszą dekoncentrację funkcji i ludności w strefie podmiejskiej (Regulski, 1986). Dla tej fazy charakterystyczny jest proces „rozlewania się” miast zwany *urban sprawl*, który często jest niekontrolowany i wywołuje efekty uboczne, które nie są korzystne ani dla środowiska, ani dla struktury przestrzennej. W przyszłości mogą powodować nawet wzrost kosztów społecznych i kosztów funkcjonowania jednostek terytorialnych.

Wobec roli, którą miasta i ich otoczenie odgrywają w rozwoju regionów i kraju, przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także w strukturze funkcjonalnej obszarów otaczających duże miasta, wiążą się z koniecznością efektywnego ekonomicznie i racjonalnego społecznie gospodarowania przestrzenią tych obszarów. Jonathan Rose (2019) uważa, że w procesie planowania i kształtowania przestrzeni kluczowe są trzy czynniki, które wpływają na racjonalność gospodarowania. Są to: koncentracja, czyli zagęszczenie, łączność przy użyciu wielu środków zbiorowego i indywidualnego transportu oraz złożoność, czyli różnorodność polegająca na integrowaniu wielu funkcji oraz osób o różnych dochodach. Te trzy czynniki można traktować jako warunek utrzymania spójności przestrzennej obszarów, która stała się celem działań polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020, skierowanej m.in. do

obszarów miejskich. Narzędziem realizacji polityki spójności we wspomnianej perspektywie finansowej stało się narzędzie pod nazwą Zintegrowane Inwestycje Terytorialne (ZIT). Był to mechanizm opierający się na terytorialnej logice interwencji, poprzez który wdrażane były strategie terytorialne dla określonych typów obszarów. Jednym z podstawowych celów ZIT było zwiększenie wpływu miast i obszarów powiązanych z nimi funkcjonalnie na kształt i sposób realizacji działań wspieranych na ich obszarze w ramach polityki spójności (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2015). Żeby określić cały obszar działania narzędzia ZIT, wyodrębniono 17 obszarów obejmujących miasta wojewódzkie i obszary powiązane z nimi funkcjonalnie (tzw. ZIT-y wojewódzkie) oraz siedem obszarów obejmujących tereny miast o charakterze regionalnym i subregionalnym.

Przyglądając się spójności przestrzennej obszarów otaczających duże miasta, warto zwrócić uwagę na zmiany przestrzenne spowodowane przez następowanie kolejnych etapów rozwoju miasta i obszarów podmiejskich. Efektem suburbanizacji w gminach otaczających duże miasto jest zwykle przyrost liczby ludności, a co za tym idzie zmiana w strukturze przestrzennej polegająca na przypisaniu terenom, dotychczas pełniącym funkcje rolnicze, funkcji mieszkaniowych i usługowych. Żeby towarzyszący suburbanizacji proces „rozlewania się” miast nie wywoływał negatywnych skutków w postaci wzrostu kosztów społecznych i kosztów utrzymania jednostek samorządu terytorialnego, powinien być on zrealizowany ze zwróceniem szczególnej uwagi na rozwój funkcji mieszkaniowej i towarzyszących jej funkcji uzupełniających. Jedynie równowaga pomiędzy wolumenem funkcji uzupełniających (ze szczególnym uwzględnieniem realizacji usług publicznych) a wolumenem funkcji mieszkaniowej pozwoli na ominięcie pułapek związanych z niekontrolowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej, zwiększonymi kosztami utrzymania jednostek samorządu terytorialnego (w szczególności w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej), szkodami środowiskowymi i kosztami społecznymi.

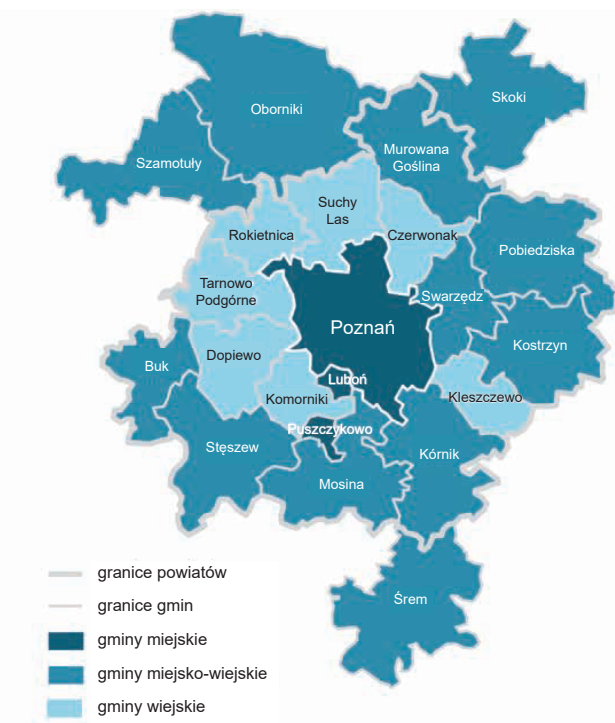
## 2.2. Ruch budowlany w ramach funkcji mieszkalnej w obszarze ZIT aglomeracji poznańskiej

Na terenie województwa wielkopolskiego na potrzeby realizacji zapisów polityki spójności w okresie programowania 2014–2020 wyodrębniono – oprócz OSI, czyli Obszarów Strategicznych Interwencji – także dwa obszary Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych. Narzędzie ZIT zastosowano w wypadku aglomeracji poznańskiej i aglomeracji kalisko-ostrowskiej.

Żeby zbadać spójność przestrzenną terenów podmiejskich pod kątem równoważenia wolumenu funkcji mieszkaniowych i funkcji jej towarzyszących, przeanalizowano ruch budowlany w latach 2012–2016, uwzględniając funkcje

powstających budynków w gminach aglomeracji poznańskiej. Aglomerację tę wybrano do analizy ze względu na jej monocentryczny charakter, który odzwierciedla możliwość realizowania procesu „rozlewania się” miast we wszystkich kierunkach. W przeciwieństwie do aglomeracji kalisko-ostrowskiej, aglomeracja poznańska ma wyraźnie zaznaczone centrum, a obszary ją otaczające ułożone są koncentrycznie.

Aglomerację poznańską, o której mowa w tym rozdziale, zdefiniowało powstanie Stowarzyszenia Metropolia Poznań, które współtworzą 22 gminy: miasto Poznań – jako centrum aglomeracji, gminy powiatu poznańskiego (Buk, Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne), a także pięć gmin spoza powiatu poznańskiego – Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem (rysunek 2.1) (*Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej*, 2011). Obszar tych 22 jednostek terytorialnych określono i zdefiniowano jako miejski obszar funkcjonalny (MOF).



Rysunek 2.1. Obszar realizacji ZIT w aglomeracji poznańskiej

Źródło: opracowano na podstawie (*Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań*, 2015).

Spośród 11 gmin okalających miasto Poznań aż siedem to gminy wiejskie. Z punktu widzenia procesu suburbanizacji jest to istotne ze względu na to, że szczególnie obszary wiejskie są narażone na negatywne skutki rozlewania się miast. Wynika to najczęściej z procesu przekształcania dotychczasowych obszarów rolniczych w obszary realizujące funkcję mieszkaniową. Oceną procesów suburbanizacji zajmują się od lat liczni specjaliści z dziedziny rozwoju społeczno-gospodarczego, ekonomii, geografii miast i socjologii, którzy stworzyli bogaty zbiór informacji na temat suburbanizacji także w aglomeracji poznańskiej (Jancz, 2015; Kaczmarek, 2017; Lorens, 2005; Mikuła, 2016; Parysek, 2008).

Analizując procesy suburbanizacji na obszarze ZIT, oceniono wolumen ruchu budowlanego realizującego zróżnicowane funkcje. Wskazano główną funkcję nowo powstających budynków i wzięto pod uwagę mierzalne charakterystyki wyrażające skalę ruchu budowlanego, w tym liczbę i powierzchnię użytkową budynków czy liczbę mieszkań (w wypadku funkcji mieszkaniowej). Oceniono także zrelatywizowane charakterystyki odnoszące się do powierzchni i liczby ludności.

W pierwszej kolejności oceniono skalę rozrastania się funkcji mieszkalnej na analizowanym obszarze. W latach 2012–2016 na obszarze ZIT aglomeracji poznańskiej oddawano do użytkowania ponad 3 tysiące budynków mieszkalnych rocznie (tabela 2.1). Jedynie w 2014 roku nie udało się przekroczyć takiej liczby nowych budynków. Warto zwrócić uwagę, że od 86% (w 2012 roku) do 89% (w roku 2013) budynków powstało w zewnętrznej strefie aglomeracji, mimo że najwięcej budynków co roku oddawano do użytkowania w Poznaniu. Do gmin, w których oddawano do użytkowania najwięcej budynków mieszkalnych, poza Poznaniem należały: Komorniki, Dopiewo, Kórnik i Swarzędz. Najmniej nowych budynków mieszkalnych przybyło w gminach: Puszczykowo, Skoki i Buk.

Mimo że liczba budynków mieszkalnych nie odzwierciedla w pełni możliwości mieszkaniowych, ponieważ obejmuje zarówno budynki jednorodzinne, jak i budynki wielorodzinne, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji była średnio dwa razy większa niż liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania. Oznacza to, że przeciętnie na jeden budynek mieszkalny przypadały dwa mieszkania. Przestrzenne rozmieszczenie oddawanych do użytkowania mieszkań było podobne do sytuacji zaobserwowanej w wypadku budynków mieszkalnych. Mieszkania oddawane do użytkowania w Poznaniu stanowiły od 51% (w 2014 roku) do 62% (w 2016 roku) mieszkań w aglomeracji. Najwięcej nowo oddanych mieszkań pojawiło się w gminach: Swarzędz, Komorniki, Dopiewo i Kórnik, a najmniej w Skokach, Puszczykowie i w Buku.

Przyglądając się powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, można powiedzieć, że w analizowanym okresie było to w każdym roku

Tabela 2.1. Nowe budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytkowania w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania (szt.)										Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (szt.)										Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania ogółem (tys. m <sup>2</sup> )										udział w powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w województwie (w %)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016											
	3340	3203	2972	3187	3539	7229	6576	7461	8127	7758	699,9	662,9	676,5	730,8	715,7	43,7	43,3	44,8	44,2	43,4																
Buk	41	41	28	35	44	45	59	28	40	50	7,4	7,0	3,8	5,8	6,7	0,5	0,5	0,2	0,3	0,4																
Czerwonak	83	90	88	81	97	88	91	97	183	106	15,2	14,7	15,1	18,7	15,3	0,9	1,0	1,0	1,1	0,9																
Dopiewo	288	327	317	347	295	366	368	455	453	482	46,0	52,8	52,5	56,8	55,1	2,9	3,5	3,5	3,4	3,3																
Kleszczewo	127	115	135	78	124	146	133	172	88	135	17,0	15,5	20,9	10,5	17,8	1,1	1,0	1,4	0,6	1,1																
Komorniki	346	361	268	266	355	603	587	518	520	664	57,3	60,7	51,3	46,4	57,0	3,6	4,0	3,4	2,8	3,5																
Kostrzyn	88	88	71	87	83	103	87	71	90	159	13,5	12,7	10,0	12,9	14,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9																
Kórnik	297	302	262	351	370	452	402	321	441	481	50,0	46,0	39,9	56,5	53,9	3,1	3,0	2,6	3,4	3,3																
Luboń	89	98	101	75	92	137	239	195	227	173	15,1	22,0	20,2	18,8	17,0	0,9	1,4	1,3	1,1	1,0																
Mosina	218	238	236	233	179	481	379	348	328	221	44,2	38,3	39,0	35,7	27,5	2,8	2,5	2,6	2,2	1,7																
Murwana Goślina	44	42	39	49	60	41	38	37	53	69	6,2	5,6	5,7	7,9	9,9	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6																
Oborniki	96	84	59	73	88	209	142	115	155	190	18,9	14,6	10,8	14,9	17,3	1,2	1,0	0,7	0,9	1,1																
Pobiedziska	102	99	72	83	88	92	98	76	82	88	14,0	14,6	10,8	12,5	12,5	0,9	1,0	0,7	0,8	0,8																
Puszczykowo	32	32	24	21	23	33	37	25	20	26	7,8	7,6	5,2	4,2	5,3	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3																
Rokietnica	168	169	142	151	157	256	232	206	166	221	29,0	28,1	25,1	24,5	27,5	1,8	1,8	1,7	1,5	1,7																
Skoki	46	32	52	50	45	46	37	44	69	44	5,8	4,6	5,6	8,4	5,7	0,4	0,3	0,4	0,5	0,3																
Śleszew	64	61	40	74	58	64	60	54	83	81	9,1	8,6	6,1	10,3	9,1	0,6	0,6	0,4	0,6	0,6																
Suchy Las	142	96	87	107	106	229	125	112	138	181	28,6	16,2	16,0	19,6	21,8	1,8	1,1	1,1	1,2	1,3																
Swarzędz	210	216	188	249	363	470	405	393	546	663	45,3	43,6	41,0	56,5	65,2	2,8	2,9	2,7	3,4	4,0																
Szamotuły	113	83	64	107	115	120	85	97	158	206	17,9	12,3	11,8	15,2	17,0	1,1	0,8	0,8	0,9	1,0																
Śrem	105	84	103	124	177	234	118	245	301	335	22,0	14,4	20,6	25,1	28,1	1,4	0,9	1,4	1,5	1,7																
Tamowo Podgórne	188	180	169	176	209	280	257	210	357	268	35,5	38,0	30,9	39,8	39,8	2,2	2,5	2,0	2,4	2,4																
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>2887</b>	<b>2838</b>	<b>2545</b>	<b>2817</b>	<b>3128</b>	<b>4495</b>	<b>3979</b>	<b>3819</b>	<b>4498</b>	<b>4843</b>	<b>505,7</b>	<b>478,1</b>	<b>442,2</b>	<b>501,1</b>	<b>524,4</b>	<b>31,6</b>	<b>31,3</b>	<b>29,3</b>	<b>30,3</b>	<b>31,8</b>																
Poznań	453	365	427	370	411	2734	2597	3642	3629	2915	194,1	184,8	234,3	229,7	191,3	12,1	12,1	15,5	13,9	11,6																

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

około 700 tys. m<sup>2</sup>. Mieszkania w Poznaniu, mimo że było ich ilościowo więcej niż w dowolnej innej gminie aglomeracji, miały przeciętnie niższą powierzchnię użytkową niż mieszkania w gminach strefy zewnętrznej aglomeracji. Powierzchnia użytkowa mieszkań zlokalizowanych w Poznaniu stanowiła około 30% powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji. Najwięcej powierzchni użytkowej mieszkań przybyło w gminach, w których było zarówno najwięcej nowo oddanych budynków, jak i nowo oddanych mieszkań, co wynika głównie ze skali inwestycji budowlanych w tych gminach (a nie np. z przeciętnego większego metrażu mieszkań).

Potencjał ilościowy funkcji mieszkaniowej realizowanej w aglomeracji poznańskiej miał istotny wkład we wzmacnianie skali realizacji funkcji mieszkaniowej w województwie wielkopolskim. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji stanowiła około 43–45% powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w regionie, z czego 30–32% przypadało na gminy zewnętrznej strefy aglomeracji. Analogiczny udział dla miasta Poznania wyniósł 12–15,5%. Można powiedzieć, że sytuacja w aglomeracji poznańskiej była odzwierciedleniem przeciętnej wartości uzyskiwanej przez pozostałe 23 polskie ZIT-y (średnia arytmetyczna  $\approx 34,8\%$ ). Udział powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych na zdefiniowanych obszarach ZIT-ów w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych na obszarze województwa wahał się od 4,2% w wypadku ZIT-ów Jeleniej Góry czy 5,3% w wypadku ZIT-ów Wałbrzycha do 63,3% w ZIT-ach Warszawy i aż 75% w obszarach ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni.

Wartości bezwzględne opisanych charakterystyk budynków i mieszkań oddanych do użytkowania należy także interpretować w odniesieniu do potrzeb, możliwości i specyfiki obszaru. Funkcja mieszkaniowa jest realizowana w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, a także z uwzględnieniem warunków przestrzennych. W związku z tym za wartości, do których można się odnieść, oceniając rozmiary realizowanej funkcji mieszkaniowej, w analizie przyjęto liczbę ludności oraz powierzchnię.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wahała się w aglomeracji od 6,5 do 8 (tabela 2.2). Wartość ta na obszarze Poznania była niższa niż w zewnętrznej strefie obszaru aglomeracji. W 2016 roku w Poznaniu na tysiąc mieszkańców przypadało średnio około 5,4 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej aglomeracji aż 10 mieszkań. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców osiągała największe wartości w gminach, w których mieszkało około 25–27 tys. mieszkańców, czyli w Komornikach, Kórniku i w Dopiewie (ok. 20,1–28,3 mieszkań na tysiąc mieszkańców w 2016 r.) oraz w gminach Rokietnica i Suchy Las (odpowiednio ok. 13,8 i 10,9).



Tabela 2.2. Zrelatywizowane wskaźniki mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (na 1 tys. ludności)						Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem					
	2012	2013	2014	2015	2016		2012	2013	2014	2015	2016	
<b>Obszar ZIT</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>7,3</b>	<b>8,0</b>	<b>7,6</b>		<b>227,1</b>	<b>215,1</b>	<b>219,5</b>	<b>237,1</b>	<b>232,2</b>	
Buk	3,6	4,8	2,3	3,2	4,0		80,9	76,7	41,3	63,6	73,2	
Czerwonak	3,3	3,4	3,6	6,8	3,9		185,1	179,4	184,5	228,0	186,8	
Dopiewo	18,4	17,5	20,6	19,7	20,1		426,0	488,8	486,2	526,2	510,5	
Kleszczewo	22,5	19,6	24,3	11,9	17,7		230,1	209,7	281,9	142,2	240,6	
Komorniki	28,1	26,0	21,8	20,7	25,3		868,1	920,2	776,8	702,5	864,0	
Kostrzyn	6,0	5,0	4,0	5,1	8,9		86,9	81,8	64,6	83,3	94,8	
Kórnik	20,7	17,7	13,7	18,2	19,1		268,6	247,5	214,6	304,0	289,7	
Luboń	4,5	7,9	6,3	7,3	5,5		1076,6	1570,9	1440,3	1346,0	1215,5	
Mosina	16,7	12,9	11,5	10,7	7,0		257,0	222,7	226,5	207,6	160,0	
Murwana Goślina	2,5	2,3	2,2	3,2	4,1		36,1	32,8	33,3	46,0	57,5	
Oborniki	6,3	4,2	3,4	4,6	5,6		55,7	42,9	31,9	43,7	50,9	
Pobiedziska	5,0	5,2	4,0	4,3	4,6		74,0	77,0	57,1	66,2	66,3	
Puszczykowo	3,4	3,8	2,5	2,0	2,7		487,4	475,5	323,1	260,0	333,3	
Rokietnica	18,8	16,3	13,9	10,8	13,8		367,1	355,4	317,3	310,1	348,0	
Skoki	5,0	4,0	4,7	7,4	4,7		29,2	23,4	28,4	42,4	29,0	
Stęszew	4,4	4,0	3,6	5,6	5,4		52,0	49,1	35,1	58,6	52,2	
Suchy Las	14,8	7,9	6,9	8,4	10,9		244,6	138,8	136,4	167,7	186,3	
Swarzędz	10,4	8,8	8,4	11,5	13,7		443,9	427,8	402,0	554,3	639,1	
Szamotuły	4,1	2,9	3,3	5,3	6,9		101,9	69,9	66,9	86,5	96,7	
Śrem	5,7	2,8	5,9	7,3	8,0		106,7	70,1	100,0	122,1	136,6	
Tarnowo Podgórne	12,4	11,1	8,8	14,7	10,7		348,3	372,9	303,0	390,1	390,0	
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>9,9</b>	<b>8,6</b>	<b>8,1</b>	<b>9,4</b>	<b>10,0</b>		<b>179,3</b>	<b>169,5</b>	<b>156,8</b>	<b>177,7</b>	<b>186,0</b>	
Poznań	4,9	4,7	6,7	6,7	5,4		741,0	705,5	894,3	876,5	730,2	

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

Wszystkie wymienione gminy są położone w bezpośrednim sąsiedztwie na zachód lub południe od Poznania i dodatkowo są gminami wiejskimi. Wyjątkiem był Kórnik – gmina miejsko-wiejska, położona na południe od Poznania. Odrębnym przypadkiem było także miasto Swarzędz ze wskaźnikiem 13,7 mieszkań na tysiąc mieszkańców – druga gmina w aglomeracji pod względem liczby ludności, położona na wschód od Poznania. Wszystkie wymienione gminy, o stosunkowo wysokim wskaźniku liczby nowo oddanych mieszkań w stosunku do liczby ludności, charakteryzowały się również korzystnym położeniem przy szlakach komunikacyjnych.

W wypadku kolejnego zrelatywizowanego wskaźnika można powiedzieć, że około 22–24% każdego kilometra kwadratowego powierzchni obszaru aglomeracji odpowiadało powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytku w danym roku. Pomijając wysoką gęstość zaludnienia Poznania, w strefie zewnętrznej obszaru ZIT na 1 km<sup>2</sup> powierzchni przypadało w analizowanym okresie około 157–186 m<sup>2</sup> powierzchni odzwierciedlającej nowo oddane mieszkania. Obserwując dane w tabeli 2.2, można dojść do wniosku, że wysokie wartości tego wskaźnika osiągały gminy miejskie ze względu na spójność zagospodarowania przestrzennego wynikającą z ograniczonej administracyjnie powierzchni miast (Luboń i Swarzędz). Natomiast w wypadku gmin Komorniki i Dopiewo wysokie wartości wskaźnika wynikać mogły z intensywnego ruchu budowlanego i dużej liczby powstających tam mieszkań. Pomijając przy analizach Poznań, można także mówić o średniej mocy zależności pomiędzy badanym wskaźnikiem a powierzchnią gminy. Współczynnik korelacji był ujemny, co znaczy, że im większą powierzchnię miała gmina, tym mniejsze wartości przybierała powierzchnia nowo oddanych mieszkań w relacji do kilometra kwadratowego powierzchni i odwrotnie.

### 2.3. Ruch budowlany obiektów niemieszkalnych w obszarze ZIT Poznań

Oprócz podstawowej funkcji generującej rozwój społeczno-gospodarczy, którą jest mieszkalnictwo, do zapewnienia mieszkańcom optymalnego poziomu życia wymagane jest współwystępowanie funkcji uzupełniających. Związane są one przede wszystkim z usługami publicznymi, a także z rozwiniętą ofertą handlu i usług o charakterze komercyjnym. Korzystając z Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), wyodrębniono budynki realizujące funkcje uzupełniające (do mieszkaniowych) z zakresu handlu, usług i wytwórczości, a więc budynki niemieszkalne:

- handlowo-usługowe (grupa 123: centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki),
- ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej (grupa 126: ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki muzeów i bibliotek, szkół i instytucji badawczych, szpitali i zakładów opieki medycznej i kultury fizycznej),
- budynki biurowe (grupa 122: budynki biur, sekretariatów, budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów miejskich, gminnych, ministerstw itp. lokali administracyjnych, centrów konferencyjnych i kongresów, sądów i parlamentów),
- budynki przemysłowe i magazynowe (grupa 125: budynki przeznaczone na produkcję, na przykład fabryki, wytwórnie filmowe, warsztaty, rzeźnie, browary, montownie itp.).

Można powiedzieć, że budynki z dwóch pierwszych grup, czyli 123 i 126, można traktować w kategoriach realizacji funkcji handlowo-usługowych. Dotyczą one także usług publicznych. Z kolei budynki z dwóch kolejnych grup, czyli 122 i 125, realizują i wspomagają działania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przeanalizowano powierzchnię użytkową budynków usługowych, biurowych oraz przemysłowych i magazynowych w aglomeracji poznańskiej (tabela 2.3). W analizowanym okresie w aglomeracji nowo oddane do użytkowania budynki handlowe i usługowe generowały powierzchnię użytkową od ok. 114 tys. m<sup>2</sup> (w 2012 roku) do 351 tys. m<sup>2</sup> (w 2013 roku). Zwykle wartość ta nie przekraczała 180 tys. m<sup>2</sup>, ale w 2013 i 2016 roku wyniosła prawie dwa razy tyle. Zauważyć należy, że dużą rolę w tworzeniu nowej powierzchni użytkowej odgrywało centrum aglomeracji. W 2013 roku 75%, a w 2016 aż 87,5% nowo oddanej powierzchni handlowo-usługowej na obszarze aglomeracji powstało w Poznaniu. Świadczy to o niekwestionowanej pozycji Poznania jako centrum usługowo-handlowego dla całego obszaru, ale także o tym, że Poznań rozwija się i jest atrakcyjnym miejscem do zagęszczania oferty handlowo-usługowej.

Oprócz Poznania do gmin, w których pojawiło się najwięcej nowej powierzchni usługowo-handlowej, należały gminy: Dopiewo, Suchy Las, Swarzędz i Tarnowo Podgórne. Z kolei najmniej powierzchni handlowo-usługowej pojawiło się w gminach: Szamotuły, Kleszczewo, Buk i Pobiedziska. Należy zwrócić uwagę, że proces powstawania powierzchni handlowo-usługowej jest uzależniony od potrzeb mieszkańców, chłonności rynku i dotychczasowego zagospodarowania. Ma także charakter doraźny, a przyrosty powierzchni użytkowej mogą się pojawiać skokowo (głównie za sprawą handlu wielkopowierzchniowego).

Tabela 2.3. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania (grupy PKOB 123 i 126)												Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania (grupy PKOB 122 i 125)											
	ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )						na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem (m <sup>2</sup> na km <sup>2</sup> )						ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )						na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem (m <sup>2</sup> na km <sup>2</sup> )					
	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016
<b>Obszar ZIT</b>	<b>113,58</b>	<b>351,35</b>	<b>146,62</b>	<b>175,51</b>	<b>348,45</b>	<b>36,85</b>	<b>114,00</b>	<b>47,57</b>	<b>56,95</b>	<b>113,06</b>	<b>276,83</b>	<b>150,86</b>	<b>501,08</b>	<b>480,83</b>	<b>301,38</b>	<b>89,82</b>	<b>48,95</b>	<b>162,58</b>	<b>156,01</b>	<b>97,79</b>				
Buk	1,1	-	1,8	1,1	2,4	12,1	0,0	19,4	12,0	26,4	55,7	5,7	23,9	9,7	14,5	611,7	62,6	262,7	107,0	159,4				
Czerwonak	1,4	2,3	-	-	0,3	17,3	27,9	0,0	0,0	3,6	-	0,6	3,1	4,7	13,5	0,0	6,8	37,9	57,4	164,5				
Dopiewo	12,4	14,6	14,4	4,2	11,7	114,7	135,3	133,5	38,6	108,5	9,9	1,4	3,3	4,2	5,4	91,9	12,9	30,8	38,5	50,0				
Kleszczewo	-	-	-	-	0,6	1,0	0,0	0,0	8,4	13,4	-	1,3	6,3	0,3	1,1	0,0	17,4	84,8	3,9	15,2				
Komorniki	3,2	11,2	7,2	3,7	6,0	48,0	169,7	108,9	56,5	90,3	23,6	14,9	7,0	92,3	33,1	357,1	226,4	105,7	1398,8	501,3				
Kostyrzyn	2,7	-	0,0	3,3	0,1	17,1	0,0	0,2	21,1	0,9	0,6	7,6	6,4	6,1	18,9	3,6	49,1	41,0	39,3	121,7				
Kórnik	4,0	1,8	1,4	1,4	2,5	21,4	9,9	7,3	7,4	13,5	14,0	8,8	69,1	73,5	28,2	75,3	47,1	371,4	395,0	151,9				
Luboń	7,4	0,1	4,8	2,7	0,8	530,6	10,4	340,3	195,4	55,3	1,5	-	2,2	2,1	0,2	110,6	0,0	154,6	149,9	10,9				
Mosina	4,7	3,3	5,0	10,2	0,8	27,4	19,1	29,2	59,5	4,8	7,0	0,6	7,7	11,8	5,8	40,8	3,2	45,0	68,4	33,9				
Murwana Goślina	0,2	1,5	4,5	-	0,3	1,4	8,8	26,3	0,0	1,9	1,3	0,1	2,5	1,4	3,6	7,5	0,9	14,6	8,0	21,0				
Oborniki	2,0	0,7	3,7	12,2	4,8	5,7	2,0	10,9	36,0	14,1	9,2	2,7	7,1	10,8	17,1	27,0	8,0	20,9	31,7	50,3				
Pobiedziska	1,3	0,1	1,1	1,0	1,3	6,9	0,3	5,7	5,4	6,7	4,5	0,5	2,4	8,0	4,3	23,7	2,6	12,6	42,1	22,5				
Puszczykowo	0,2	0,1	0,6	3,0	0,7	13,5	4,7	35,8	188,4	43,2	0,2	-	0,5	0,8	0,1	11,3	0,0	34,3	53,1	6,8				
Rokietnica	0,6	4,6	6,7	0,2	0,3	7,6	58,7	84,8	2,7	3,4	6,6	-	1,6	2,0	3,8	84,1	0,0	20,6	25,7	47,8				
Skoki	1,0	1,7	0,5	0,1	0,4	5,1	8,5	2,6	0,4	2,0	0,6	0,1	-	2,9	1,3	3,2	0,5	0,0	14,5	6,6				
Ślęszew	1,3	-	0,3	1,9	-	7,6	0,0	1,5	11,0	0,0	8,6	1,5	0,5	2,1	2,0	49,2	8,7	2,8	11,8	11,4				
Suchy Las	4,3	16,5	3,9	2,9	2,6	37,0	141,2	33,4	24,5	22,0	14,2	4,8	1,4	6,0	4,9	120,9	40,9	12,4	51,6	41,9				
Swarzędz	8,8	8,5	8,8	15,2	1,9	86,6	83,2	86,0	148,9	18,7	7,3	20,6	84,2	64,1	47,3	71,3	201,5	825,3	628,9	463,7				
Szamotuły	-	-	0,2	-	-	0,0	0,0	0,9	0,0	1,4	-	-	0,0	0,2	-	8,0	0,0	0,2	1,1	0,0				
Śrem	4,1	0,7	8,4	3,8	1,8	20,0	3,6	40,6	18,3	8,9	8,8	9,9	1,6	9,9	4,3	42,9	47,9	7,6	48,1	21,0				
Tarnowo Podgórne	8,4	18,1	7,0	10,2	3,7	82,3	177,0	68,9	100,0	36,4	38,0	12,4	158,3	74,8	62,0	372,6	121,9	155,1	8	608,0				
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>69,2</b>	<b>85,8</b>	<b>80,1</b>	<b>77,7</b>	<b>43,4</b>	<b>24,5</b>	<b>30,4</b>	<b>28,4</b>	<b>27,6</b>	<b>15,4</b>	<b>213,0</b>	<b>93,4</b>	<b>389,1</b>	<b>387,6</b>	<b>271,4</b>	<b>75,5</b>	<b>33,1</b>	<b>138,0</b>	<b>137,5</b>	<b>96,2</b>				
Poznań	44,4	265,5	66,5	97,8	305,0	169,4	1013,5	253,7	373,2	1164,3	63,9	57,4	112,0	93,2	30,0	243,8	219,3	427,3	355,8	114,4				

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

W stosunku do powierzchni gmin najwięcej powierzchni handlowo-usługowej powstawało w granicach administracyjnych gmin miejskich. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych przypadająca na 1 km<sup>2</sup> powierzchni gminy największe wartości osiągała w Poznaniu, Luboniu i Swarzędzu. W gminach wiejskich wskaźnik ten był najwyższy w Dopiewie, Komornikach, Tarnowie Podgórnym i Suchym Lesie (tabela 2.3). Należy zauważyć, że te gminy wiejskie należały do tych, w których najintensywniej rozwijała się również funkcja mieszkaniowa.

Powierzchnia nowo powstałych budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych w aglomeracji osiągała wartości od 150 do 500 tys. m<sup>2</sup> rocznie. Rok 2013 odbiegał od wysokich wartości tej charakterystyki. Udział Poznania w tworzeniu nowej powierzchni służącej prowadzeniu działalności gospodarczej był zróżnicowany w badanym okresie. W 2016 roku wkład Poznania stanowił niecałe 10%, a w 2013 ponad 38%. Podobnie jak w wypadku funkcji usługowo-handlowej, powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych do prowadzenia i wspierania działalności gospodarczej była zróżnicowana w czasie i przestrzeni. Spowodowane to było popytem branży biznesowej, a więc sytuacją koniunkturalną, rozciągnięciem w czasie procesu inwestycyjnego oraz możliwościami przestrzennymi (szczególnie ważnymi na przykład w wypadku funkcji magazynowania). Można zaobserwować, że wysokie wartości zostały odnotowane dla gmin leżących wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych, czyli dla Tarnowa Podgórnego, Swarzędza, Kórnik i Komornik (tabela 2.3).

Przyglądając się natężeniu tego rodzaju funkcji, które można opisać jako wielkość powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością gospodarczą przypadającą na 1 km<sup>2</sup> powierzchni gminy, należy wskazać, że wysokie wartości zanotowano ponownie w tych gminach, które znajdowały się przy szlakach komunikacyjnych, czyli w Komornikach, Swarzędzu, Tarnowie Podgórnym, Kórniku, a także, tym razem, w Buku. Do gmin o wysokiej wartości wskaźnika należy dodać jeszcze miasto Poznań (tabela 2.3).

Występowanie równowagi pomiędzy funkcją mieszkaniową a funkcjami uzupełniającymi można obserwować, porównując powierzchnię użytkową nowo oddanych budynków o różnej funkcji z powierzchnią użytkową nowo oddanych mieszkań. Dla poziomu jakości życia mieszkańców kluczowe znaczenie mają zagwarantowana możliwość realizacji usług nierynkowych (w tym: edukacja, ochrona zdrowia, kultura, sport i rekreacja) i atrakcyjna oferta handlowo-usługowa (głównie komercyjna). Dokonano obliczeń opisujących stosunek tych charakterystyk. W tym celu wyodrębniono następujące kategorie budynków innych niż mieszkalne:

- niemieszkalne – dział 12 PKOB, w tym:
  - handlowo-usługowe (w tym usługi publiczne) – grupa PKOB 123 i 126, w tym:

- handlowo usługowe (komercyjne) – grupa PKOB 123,
- ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej handlowo-usługowe (roboczo nazwane obiektami użyteczności publicznej) – PKOB 126.

W aglomeracji stosunek powierzchni budynków niemieszkalnych do powierzchni budynków mieszkalnych kształtował się na poziomie oscylującym wokół jedności (tabela 2.4). Można więc powiedzieć, że na każdy metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej przypadał niecały metr kwadratowy powierzchni niemieszkalnej. Stosunek ten jedynie w 2014 roku został zaburzony i na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przypadło więcej niż 1 m<sup>2</sup> powierzchni innej niż mieszkalna. W Poznaniu w dwóch latach wartości tego wskaźnika były wyższe niż jeden. Było to w latach 2013 i 2016, kiedy to na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania przypadało prawie 2 m<sup>2</sup> powierzchni reprezentujących inne funkcje (odpowiednio 1,8 m<sup>2</sup> i 1,9 m<sup>2</sup>). Miało to związek z opisanymi wcześniej sytuacjami, gdy na terenie Poznania znacząco przybyło powierzchni handlowo-usługowej. Nastąpiło to właśnie w 2013 i 2016 roku.

Analizowana wartość przybierała różne poziomy w zależności od rozłożenia w czasie i przestrzeni. Dominowały wartości niższe od jedności, a co za tym idzie w większości gmin obszaru ZIT oddawano do użytkowania więcej powierzchni mieszkaniowej niż powierzchni realizujących inne funkcje. Wśród gmin, które przez większość analizowanego okresu wyróżniały się wartościami większymi od jeden, były: Buk, Tarnowo Podgórne, Oborniki i Stęszew. Można więc powiedzieć, że na obszarze tych gmin nowo oddane budynki miały łącznie większą powierzchnię użytkową przeznaczoną na cele niemieszkalne niż na cele mieszkaniowe. Sytuacja taka może mieć związek z rozbudową infrastruktury sprzyjającej tworzeniu działalności gospodarczej, ponieważ to ona zwykle ma charakter bardziej powierzchniochłonny (przestrzenie wytwarzania, magazyny itp.) niż na przykład funkcja mieszkaniowa. W aglomeracji poznańskiej w 2012 roku w większości gmin (82%) nowo oddawana powierzchnia mieszkaniowa była wyższa niż nowo oddawana powierzchnia przeznaczona na inne cele. W 2016 roku sytuację taką zaobserwowano w 72% gmin.

Po wyłączeniu z analiz powierzchni użytkowej, która była przeznaczona do wspierania działalności gospodarczej, w szczególności działalności wytwórczej i magazynowej, zidentyfikowano stosunek wielkości nowo oddanych powierzchni usługowo-handlowych (usługi publiczne i oferta komercyjna, grupa PKOB 123 i 126 łącznie) do wielkości nowo oddanych powierzchni mieszkaniowych. W aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016 na 100 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni mieszkaniowej przypadało od 16 (w 2012 roku) do 53 m<sup>2</sup> (w 2013 roku) powierzchni usługowo-handlowej. W analizowanym okresie wartości te zwykle nie przekraczały 24 m<sup>2</sup>, a najwyższe wskaźniki charakteryzowały lata

Tabela 2.4. Stosunek powierzchni przeznaczonej na funkcje uzupełniające do powierzchni przeznaczonej na funkcje mieszkalne w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania																									
	niemieszkalnych						budynków usługowych (grupy PKOB 123 i 126)						handlowo-usługowych (grupa PKOB 123)						ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (grupa PKOB 126)							
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	
<b>Obszar ZIT</b>	<b>0,67</b>	<b>0,84</b>	<b>1,05</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,16</b>	<b>0,53</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>	<b>0,49</b>	<b>0,11</b>	<b>0,41</b>	<b>0,73</b>	<b>0,13</b>	<b>0,45</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>	<b>0,04</b>	
Buk	7,84	0,84	6,98	1,98	2,57	0,15	–	0,47	0,19	0,36	0,15	–	0,47	0,19	0,26	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,10
Czerwonak	0,22	0,21	0,23	0,29	0,93	0,09	0,16	–	–	0,02	0,08	0,16	–	–	0,00	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,02
Dopiewo	0,51	0,32	0,35	0,16	0,32	0,27	0,28	0,27	0,07	0,21	0,15	0,26	0,27	0,04	0,07	0,12	0,02	0,01	0,03	0,14	–	–	–	–	–	0,14
Kleszczewo	0,04	0,14	0,32	0,60	0,15	–	–	–	0,06	0,06	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	0,06
Komorniki	0,49	0,45	0,28	2,09	0,70	0,06	0,18	0,14	0,08	0,10	0,02	0,15	0,13	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,02	0,07	–	–	–	–	–	0,07
Kostrzyn	0,33	0,79	0,90	0,94	1,32	0,20	–	0,00	0,25	0,01	0,20	–	0,00	0,04	0,01	–	–	–	–	0,21	–	–	–	–	–	–
Kórnik	0,41	0,26	1,78	1,45	0,59	0,08	0,04	0,03	0,02	0,05	0,07	0,02	0,03	0,01	0,05	0,01	0,02	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–
Luboń	0,64	0,02	0,37	0,27	0,07	0,49	0,01	0,24	0,15	0,05	0,49	0,01	0,24	0,04	0,05	–	–	–	0,10	–	–	–	–	–	–	–
Mosina	0,38	0,11	0,35	0,69	0,34	0,11	0,09	0,13	0,29	0,03	0,06	0,09	0,09	0,24	0,01	0,05	–	0,04	0,05	0,02	–	–	–	–	–	–
Murwana Goślina	0,43	0,36	1,28	0,31	0,43	0,04	0,27	0,79	–	0,03	–	0,27	0,29	–	0,03	0,04	–	0,50	–	–	–	–	–	–	–	–
Oborniki	0,74	0,33	1,12	1,67	1,46	0,10	0,05	0,34	0,82	0,28	0,09	0,04	0,16	0,51	0,26	0,01	0,01	0,18	0,31	0,01	–	–	–	–	–	0,01
Pobiedziska	0,48	0,45	0,35	0,94	0,51	0,09	0,00	0,10	0,08	0,10	0,02	–	0,05	0,04	0,04	0,07	0,00	0,05	0,04	0,06	–	–	–	–	–	0,06
Puszczykowo	0,06	0,02	0,27	0,97	0,16	0,03	0,01	0,11	0,72	0,13	0,03	–	0,05	0,72	0,02	–	0,01	0,06	–	0,11	–	–	–	–	–	–
Rokietnica	0,27	0,17	0,35	0,12	0,16	0,02	0,17	0,27	0,01	0,01	0,02	0,17	0,05	0,01	0,01	0,00	–	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–
Skoki	0,33	0,46	0,54	0,62	0,39	0,18	0,36	0,09	0,01	0,07	0,06	0,20	0,09	0,01	0,06	0,12	0,16	–	–	–	–	–	–	–	–	0,01
Ślęszew	1,42	1,16	0,26	0,55	1,12	0,15	–	0,04	0,19	–	0,15	–	0,04	0,19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Suchy Las	0,86	1,33	0,36	0,46	0,50	0,15	1,02	0,25	0,15	0,12	0,12	0,89	0,15	0,09	0,12	0,03	0,12	0,10	0,05	–	–	–	–	–	–	–
Swarzędz	0,37	0,69	2,27	1,46	0,77	0,20	0,19	0,21	0,27	0,03	0,20	0,09	0,20	0,09	0,03	–	0,10	0,01	0,18	–	–	–	–	–	–	–
Szamotuły	0,12	0,02	0,05	0,06	0,08	–	–	0,01	–	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Śrem	0,73	0,91	1,05	0,63	0,26	0,19	0,05	0,41	0,15	0,07	0,14	0,01	0,41	0,15	0,07	0,05	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tarnowo Podgórne	1,36	0,84	5,43	2,26	1,68	0,24	0,47	0,23	0,26	0,09	0,20	0,47	0,19	0,19	0,09	0,04	–	0,04	0,07	0,00	–	–	–	–	–	–
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>0,63</b>	<b>0,44</b>	<b>1,12</b>	<b>1,01</b>	<b>0,66</b>	<b>0,14</b>	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>	<b>0,16</b>	<b>0,08</b>	<b>0,11</b>	<b>0,16</b>	<b>0,14</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>
Poznań	0,78	1,89	0,9	0,85	1,8	0,23	1,44	0,28	0,43	1,59	0,12	1,07	0,10	0,20	1,54	0,11	0,36	0,18	0,23	0,06	–	–	–	–	–	0,06

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

2013 i 2016, kiedy to, jak już wcześniej wspomniano, w Poznaniu przybyło ponadprzeciętnie dużo powierzchni handlowo-usługowej. W strefie zewnętrznej aglomeracji poznańskiej na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej przypadało kilkanaście metrów kwadratowych powierzchni usługowo-handlowej, na przykład było to 8 m<sup>2</sup> w 2016 roku i po 18 m<sup>2</sup> w 2013 i 2014 roku.

W kolejnym kroku wydzielono grupę budynków o funkcji handlowo-usługowej o charakterze komercyjnym (grupa PKOB 123) oraz grupę obiektów roboczo nazwanych obiektami użyteczności publicznej (grupa PKOB 126). W wypadku pierwszej grupy, czyli komercyjnej oferty handlowo usługowej, można powiedzieć, że stanowiła ona znaczną część ogólnej powierzchni usługowo-handlowej. W aglomeracji na 100 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni mieszkaniowej w badanym okresie nie przypadało więcej niż 13 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni komercyjnej. Jedynie w latach 2013 i 2016, ze względu na wspomniany wcześniej znaczny przyrost powierzchni usługowo-handlowej w Poznaniu, omawiana wartość wynosiła odpowiednio 41 i 45 m<sup>2</sup>. W analizowanym okresie w strefie zewnętrznej aglomeracji w poszczególnych latach zdarzały się sytuacje, kiedy to stosunek ten był znacząco wyższy niż średnia dla badanego obszaru ZIT. Chodzi między innymi o: Suchy Las w 2013 roku, Puszczykowo w 2015 roku, Luboń w 2012 roku, Oborniki w 2015 roku i Buk w 2014 roku. Nie są to jednak stałe tendencje, ale raczej efekty pojawiających się co jakiś czas doraźnych inwestycji (należy założyć, że w głównej mierze dotyczących handlu wielkopowierzchniowego), które są realizowane lokalnie w odpowiedzi na oczekiwania rynkowe i potrzeby mieszkańców.

Odrębnie przeanalizowano również stosunek wielkości nowo oddanej powierzchni użytkowej obiektów użyteczności publicznej do wielkości nowo oddanej powierzchni mieszkań. W tym wypadku dla całego obszaru aglomeracji wartości wskaźnika nie przekroczyły 10 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, z wyjątkiem lat 2013 i 2015, gdy zaobserwowano odpowiednio 12 i 11 m<sup>2</sup>. Inwestycje celu publicznego, a przede wszystkim obiekty użyteczności publicznej, nie są aż tak często realizowane jak inwestycje o charakterze komercyjnym. Dlatego też należało się spodziewać niższych zrelatywizowanych wskaźników niż w wypadku komercyjnej oferty handlowo-usługowej. Tego typu inwestycje wymagają znacznego zaplecza finansowego, są realizowane rzadziej niż usługi komercyjne i w związku z tym, że obsługują zarówno dotychczasowych, jak i nowych mieszkańców władze gmin często skupiają się na remontach i modernizacji istniejących obiektów, a nie na budowaniu nowych obiektów, które w przyszłości wymagają kolejnych nakładów na utrzymanie, eksploatację i bieżące naprawy. Obserwując tabelę 2.4, można także zauważyć, że największe wartości wskaźnika przypadały na Poznań. To właśnie sytuacja w Poznaniu przewyższała wartości przeciętne dla obszaru aglomeracji. Obszar zewnętrznej strefy



aglomeracji charakteryzował się jeszcze niższymi wartościami wspomnianego czynnika, która wyniosła od 2 do 6 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

## Podsumowanie

Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gmin jest jedną z przyczyn aktywności władz gminy, które działają w interesie mieszkańców. Spójność przestrzenna jest z kolei jednym z bodźców wpływających na rozwój obszarów nie tylko lokalnie, ale też regionalnie, a nawet w skali kraju. Gminy położone w obszarach funkcjonalnych dużych miast, w obliczu procesów suburbanizacyjnych, stoją przed wyzwaniem dotyczącym spójności terytorialnej, którym jest zapewnienie balansu pomiędzy realizowaną, często bardzo dynamicznie, funkcją mieszkaniową a funkcjami uzupełniającymi, które definiuje poziom jakości życia mieszkańców.

W aglomeracji poznańskiej procesy suburbanizacji i realizacja funkcji mieszkaniowej są zróżnicowane przestrzennie. Zbalansowanie funkcji mieszkaniowej i funkcji uzupełniających, umownie reprezentowane w rozdziale jako powierzchnia użytkowa nowo oddanych budynków z przeznaczeniem na daną funkcję, jest różne w poszczególnych gminach analizowanego obszaru ZIT. Stosunek powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe (funkcje uzupełniające) do powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe w aglomeracji poznańskiej odzwierciedlał sytuację, którą obserwowano w całej Polsce. W analizowanym okresie większość obszarów, na których realizowane było narzędzie ZIT, była w sytuacji podobnej do aglomeracji poznańskiej. Przewaga funkcji uzupełniających (innych niż mieszkaniowe) nad funkcją mieszkaniową w powierzchni nowo oddanych budynków dotyczyła obszarów ZIT: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Łodzi, Opola, Wałbrzycha, a także Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego.

Analogiczna sytuacja wystąpiła w wypadku badania stosunku powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków z przeznaczeniem na funkcje handlowo-usługowe do powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków spełniających funkcję mieszkaniową. Wskaźniki osiągnięte w aglomeracji poznańskiej nie odbiegały od tych, które zidentyfikowano w obszarach realizacji narzędzia ZIT w Polsce. Obserwacja ta dotyczy także podgrup zidentyfikowanych w ramach funkcji handlowo-usługowej, a więc komercyjnej oferty handlowo-usługowej, a także realizacji usług publicznych.

Zidentyfikowany stan, a więc stopień zbalansowania funkcji mieszkaniowych i uzupełniających w aglomeracji, w dużej mierze kształtuje się zgodnie z koncepcją *path-dependence*, czyli z tzw. zależnością od ścieżki. W obliczu ogół-

nie obserwowanych zjawisk i podobieństwa sytuacji w aglomeracji do stanu odzwierciedlonego wartościami przeciętnymi dla Polski i obszarów podobnych funkcjonalnie, zróżnicowanie wewnętrzne wartości analizowanych wskaźników dla poszczególnych gmin kształtuje się częściowo w odpowiedzi na sytuację koniunkturalną, a częściowo w zależności od sytuacji wejściowej poszczególnych gmin. Dlatego też można powiedzieć, że zbalansowanie funkcji mieszkaniowych i funkcji uzupełniających jest zależne od następujących czynników: stanu zagospodarowania przestrzennego w przeszłości (np. występowanie terenów, które mogłyby być przekształcone na potrzeby nowej funkcji), występujących barier rozwojowych o charakterze środowiskowym lub administracyjnym (np. bagnisty teren, poligon itp.), dotychczasowej skali występowania poszczególnych funkcji (np. stopień nasycenia rynku powierzchniami handlowymi) czy lokalizacji przy ważnych szlakach transportowych. Zaproponowane czynniki nie wyczerpują wszystkich możliwych determinant balansowania funkcji mieszkaniowych i uzupełniających, a jedynie mogą zwracać uwagę na istotność podjętego zagadnienia. Pogłębione analizy mogą w przyszłości się stać rekomendacjami dotyczącymi działań w ramach kształtowania przestrzeni i dbania o to, aby gwarantowała społecznościom lokalnym optymalny poziom jakości życia.

## Bibliografia

- Domański, R. (1997). *Przestrzenna transformacja gospodarki*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Gaczek, W. M., Bernaciak, A., Kisiała, W., Mrozińska, A. i Palicki, S. (2019). *Miasta średnie w województwie wielkopolskim i ich znaczenie dla rozwoju regionu*. Poznań: Wielkopolskie Regionalne Obserwatorium Terytorialne.
- Jancz, A. (2015). Zróżnicowanie przestrzenne skutków i perspektyw suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1(43), 116-123.
- Kaczmarek, T. (2017). Dynamika i kierunki rozwoju suburbanizacji rezydencjalnej w aglomeracji poznańskiej. *Acta Univesitatis Lodziensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica*, (27), 81-98.
- Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań*. (2015). Poznań: Centrum Badań Metropolitalnych.
- Lorens, P. (2005). Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego. W: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji* (s. 33-44). Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich.
- Mikuła, Ł. (2016). Planowanie rozwoju funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych. W: Ł. Mikuła (red.), *Integracja planowania przestrzennego w Metropolii Poznań – problemy, metody, osiągnięcia*. (s. 113-130). Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.

- Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. (2015). *Zintegrowane Inwestycje Terytorialne. Nowe rozwiązania dla miast w polityce spójności na lata 2014-2020*. Warszawa. Pobrane z <http://www.subregioncentralny.pl/materialy/info/pliki/20.pdf>
- Parysek, J. J. (2008). *Procesy suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, W: T. Kaczmarek i A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia* (s. 71-90). Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Regulski, J. (1986). *Planowanie miast*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Rose, J. F. P. (2019). *Dobrze nastrojone miasto. Czego współczesna nauka, pradawne cywilizacje i ludzka natura mogą nas nauczyć o przyszłości życia w miastach*. Kraków: Karakter.
- Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej*. (2011). Poznań: Centrum Badań Metropolitalnych. Pobrane z [http://www.zit.metropoliapoznan.pl/media/pozostale/strategia\\_metropoliapoznan2020.pdf](http://www.zit.metropoliapoznan.pl/media/pozostale/strategia_metropoliapoznan2020.pdf)