



**SUBURBANIZACJA A MOŻLIWOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH GMIN  
WIEJSKICH POZNAŃSKIEGO  
OBSZARU METROPOLITALNEGO**

***Karol Mroziak, Alicja Noskowiak***

*Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu*

***SUBURBANIZATION AND SUSTAINABLE SPATIAL  
DEVELOPMENT OPPORTUNITIES OF SELECTED RURAL  
COMMUNES IN THE POZNAŃ METROPOLITAN AREA (PMA)***

***Streszczenie***

Celem pracy jest ocena polityki przestrzennej gmin wiejskich poddanych presji suburbanizacji związanej z położeniem w sąsiedztwie Poznania – ośrodka wojewódzkiego, będącego jednocześnie rdzeniem Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego i Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania.

Analizę wykonano dla dwóch jednostek samorządu terytorialnego, dla których w pierwszym etapie określono najwyższą intensywność procesu suburbanizacji, tj. Dopiewa i Komornik.

W analizowanym dziesięcioleciu 2005-2014 liczba ludności zwiększyła się w gminie Komorniki z 13992 do 24433, czyli o 75%, a w gminie Dopiewo z 13460 do 22447, czyli o 67%. Z kolei średnie saldo migracji w Komornikach wyniosło 52 a w Dopiewie 55 osób na 1000 mieszkańców.

Szczegółowe analizy wykazały, iż w gminie Komorniki realizacja polityki przestrzennej oparta została o tworzenie planów miejscowych, natomiast w gminie Dopiewo wciąż głównym narzędziem są decyzje administracyjne, a pokrycie planistyczne wynosi zaledwie 11%. Na

podstawie przeprowadzonych analiz chłonności demograficznej można stwierdzić ponadto, że gmina Komorniki (w kontekście prognozy demograficznej) przeznaczają tereny pod nową zabudowę mieszkaniową w sposób bardziej zrównoważony. Przeprowadzone analizy powinny stać się przyczynkiem do weryfikacji polityki przestrzennej analizowanych gmin.

**Słowa kluczowe:** suburbanizacja, polityka przestrzenna, gminy wiejskie, chłonność demograficzna, zrównoważony rozwój

### *Abstract*

*The aim of this paper is evaluation of spatial policy of the rural communes, which are under pressure of suburbanization resulting from being located near Poznań (a voivodship centre, and the core of Poznań Metropolitan Area and Functional Urban Area of Poznań).*

*Two units of local self-government, Dopiewo and Komorniki, where in the first stage of the analysis the highest intensity of the process of suburbanization was determined, were analysed.*

*In the analysed decade (2005-2014), the population of the Municipality of Komorniki increased by 75% from 13992 to 24433, and of the Municipality of Dopiewo by 67% from 13460 to 22447. In turn, average net migration rate was 52 per 1000 residents in Komorniki and 55 per 1000 residents in Dopiewo.*

*Detailed analyses showed that in the Municipality of Komorniki the realisation of spatial policy has been based on creating local spatial development plans, while in the Municipality of Dopiewo the main tool for it are still administrative decisions, and the local spatial development plan coverage amounts to merely 11%. Moreover, the analyses of population absorptive capacity showed that – in context of demographic forecast – the Municipality of Komorniki allocates ground for housing development more rationally. These analyses should trigger verification of spatial policy of the aforementioned municipalities.*

**Keywords:** *suburbanization, spatial policy, rural commune, population absorptive capacity, sustainable development*

## WSTĘP I CEL PRACY

Zmiany związane z procesem suburbanizacji obejmują z reguły wszystkie gminy otaczające miasta rdzeniowe polskich metropolii, jednakże największe obserwowane są na terenie gmin wiejskich (Feltynowski 2010; Mrozik 2013; Zbierska i in. 2014; Zydroń i Szczepański 2014).

W warunkach polskich dynamiczny rozwój gmin wiejskich w obszarach metropolitalnych zachodzi często bez stosowania właściwych (przewidywanych) ku temu instrumentów, tj. planów miejscowych (Mrozik i Idczak 2015).

Brak lub niewielkie pokrycie planami miejscowymi często określa się jako przyczynę niekontrolowanego rozlewania się terenów zabudowanych („urban sprawl”). Tym samym negatywnie ocenia się cały proces suburbanizacji, który w niekontrolowanej formie przyczynia się do realizacji struktur nie w pełni wykształconych, nie nawiązujących do istniejących układów przestrzennych, łamania założeń zrównoważonego rozwoju i tym samym jest niezgodny z obowiązującymi w Polsce przepisami (Feltynowski 2010; Warczewska i Przybyła 2012; Parysek 2013). Tymczasem prawidłowo zarządzana, przebiegająca w sposób planowy suburbanizacja, odbywająca się z poszanowaniem przestrzeni nie jest zjawiskiem negatywnym (Brzeziński 2010) i w swojej naturze ma na celu stymulację rozwoju na nowych, atrakcyjnych obszarach (Mrozik i Wiśniewska 2013).

Różne scenariusze rozwoju obszarów zurbanizowanych w Europie oparte na założeniach Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu (IPCC) wskazują niezależnie na ich dalszą ekspansję w granicach 0,4-0,7% rocznie, co jest wynikiem ponad dziesięciokrotnie wyższym niż rozwój jakichkolwiek innych typów użytkowania. Oznacza to, że nasilenie tego procesu będzie szczególnie widoczne na obszarach podmiejskich, w tym na znacznych obszarach Polski (Loibl i Köstl 2008; Nilsson i in. 2014).

W polskich uwarunkowaniach prawnych rzeczywisty zakres presji inwestycyjnej bądź ochrony środowiska znajduje swoje odzwierciedlenie przede wszystkim dopiero w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże już mało precyzyjne zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy i przewidywane zbyt duże rezerwy terenów inwestycyjnych stanowią zagrożenie dla jej rozwoju zrównoważonego (Idczak i Mrozik 2017).

Celem niniejszej pracy jest ocena polityki przestrzennej gmin wiejskich poddanych presji suburbanizacji związanej z położeniem w sąsiedztwie Poznania – ośrodka wojewódzkiego, będącego jednocześnie rdzeniem Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego i Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania.

## **MATERIAŁ I METODY BADAWCZE**

W pierwszym etapie pracy spośród wszystkich gmin wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z Poznaniem, tj. Kleszczewa, Komornik, Dopiewa, Tarnowa Podgórnego, Rokietnicy, Suchego Lasu i Czerwonaka wybrano dwie gminy, gdzie proces suburbanizacji w dziesięcioleciu 2005-2014 przebiegał najintensywniej. Identyfikacja jednostek oparta została na 5 wskaźnikach nawiązujących

do literatury przedmiotu, w tym propozycji wskaźników oceny monitorowania zagospodarowania przestrzennego Śleszyńskiego (2012) oraz wskaźników zrównoważonego rozwoju Borysa (2005):

1. dynamika zmian liczby ludności ( $D_L$ ) w latach 2005-2014 (1):

$$D_L = \left( \frac{L_{2014}}{L_{2005}} - 1 \right) \times 100 \% \quad (1)$$

gdzie:  $L_{2005}$  – liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w roku 2005 [os.],  $L_{2014}$  – liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w roku 2014 [os.]

2. średnie saldo migracji na 1000 mieszkańców (SM) w latach 2005-2014 (2):

$$\overline{SM} = \frac{\sum_{i=1}^N SM_i}{N} \quad (2)$$

gdzie:  $SM_i$  – wartość salda migracji na 1000 mieszkańców w danym roku  $i$  [os.],  $N$  – liczba lat

3. dynamika zmian liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON zatrudniających powyżej 49 osób na 1000 mieszkańców w latach 2005-2014.

$$D_{WPG} = \left( \frac{W_{PG2014}}{W_{PG2005}} - 1 \right) \times 100\% \quad (3)$$

gdzie:  $WPG_{2005}$  – liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON zatrudniających powyżej 49 osób na 1000 mieszkańców w roku 2005 [szt.],  $WPG_{2014}$  – liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON zatrudniających powyżej 49 osób na 1000 mieszkańców w roku 2014 [szt.]. Liczbę podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców ( $W_{PG}$ ) obliczono wg wzoru (4):

$$W_{PG} = \frac{PG}{L} \times 1000 \quad (4)$$

gdzie:  $PG$  – podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON zatrudniające powyżej 49 osób w gminie w danym roku [szt.],  $L$  – liczba faktycznie zamieszkałych osób w gminie w danym roku [os.]

4. średnia liczba nowych budynków mieszkalnych ( $B$ ) oddanych do użytkowania w latach 2005-2014 (5):

$$\overline{B} = \frac{\sum_{i=1}^N B_i}{N} \quad (5)$$

gdzie:  $B_i$  – liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w roku  $i$ ,  $N$  – liczba lat.

5. dynamika zmian udziału powierzchni zurbanizowanych i zabudowanych w powierzchni gminy ogółem w dziesięcioleciu 2005-2014.

$$D_{W_Z} = \left( \frac{W_{Z2014}}{W_{Z2005}} - 1 \right) \times 100\% \quad (6)$$

gdzie:  $W_{Z2005}$  – udział terenów zurbanizowanych i zabudowanych w powierzchni gminy ogółem w roku 2005 [%],  $W_{Z2014}$  – udział terenów zurbanizowanych i zabudowanych w powierzchni danej gminy ogółem w roku 2014 [%]; udział powierzchni terenów zurbanizowanych i zabudowanych w powierzchni gminy ogółem ( $W_Z$ ) określono wg wzoru (7):

$$W_Z = \left( \frac{T_Z}{S} \right) \times 100\% \quad (7)$$

gdzie:  $T_Z$  – powierzchnia terenów zurbanizowanych i zabudowanych w danej gminie [ $\text{km}^2$ ],  $S$  – powierzchnia całkowita danej gminy [ $\text{km}^2$ ].

Wskaźnik pierwszy i drugi wybrano z grupy wskaźników odnoszących się do ładu społecznego, trzeci i czwarty – z grupy wskaźników odnoszących się do ładu gospodarczego, a ostatni piąty z grupy odnoszących się do ładu środowiskowo-przestrzennego. Dane do wskaźników 1-5 pozyskano z Banku Danych Lokalnych GUS. Dodatkowo we wskaźniku 5 wykorzystano dane z PODGiK w Poznaniu.

Ostateczny wybór gmin polegał na zsumowaniu pojedynczych punktów, które gminy uzyskiwały za każdy wskaźnik, którego wartość przewyższała średnią dla analizowanej grupy.

W kolejnym etapie dla dwóch wybranych gmin przeanalizowano dane statystyczne z BDL dotyczące planowania przestrzennego, tj. obowiązujących miejscowych planów i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminach obliczając m.in. przyrost ich liczby, średnioroczną liczbę uchwalonych miejscowych planów oraz wydawanych decyzji w latach 2009-2015, zmiany w pokryciu planistycznym.

W ostatnim etapie na podstawie zwektoryzowanych rysunków przedstawiających kierunki zagospodarowania przestrzennego gmin oraz granic obszarów z obowiązującymi mpzp (zgodnie z danymi urzędów gmin oraz systemów informacji przestrzennej) a także danych wektorowych BDOOT10k pozyskanych w CODGiK przy użyciu narzędzi geoprocesingu w programie ArcGIS 10.5.1 wyznaczono warstwy przedstawiające:

1. Dotychczas niezabudowane tereny przeznaczone w SUIKZP obu gmin pod zabudowę mieszkaniową, usługową i gospodarczą oraz przeznaczone pod użytkowanie rolnicze, objęte miejscowymi planami.
2. Tereny już zabudowane przeznaczone w SUIKZP obu gmin pod zabudowę mieszkaniową, usługową i gospodarczą, objęte miejscowymi planami.

Dla zweryfikowania zasadności przeznaczenia w SUIKZP określonej powierzchni pod zabudowę mieszkaniową, obliczono chłonność demograficzną tych terenów, rozumianą jako prognozowana liczba osób, która może zamieszkać na określonym terenie. W obliczeniach dla terenów dotychczas niezabudowanych przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową przyjęto realizację zabudowy wyłącznie jednorodzinnej (w sytuacji, gdy dopuszczona na tych samych terenach była także zabudowa wielorodzinna). Z uwagi na brak jednoznacznych wytycznych dotyczących obliczania chłonności demograficznej, w niniejszej pracy została ona obliczona metodą zaproponowaną przez Idczaka i Mrozika (2017), stosując wzór:

$$D_S = R x \sum_{x=1}^k \frac{P_{Mx}}{P_{AMx}} x NP_F \quad (8)$$

gdzie:

$D_S$  – wskaźnik prognozowanej pojemności demograficznej terenów wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową,

$P_{MX}$  – powierzchnia terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową w studium dla określonego rodzaju zabudowy  $x$ ,

$k$  – liczba rodzajów zabudowy mieszkaniowej,

$PA_{MX}$  – minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w studium w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu  $x$

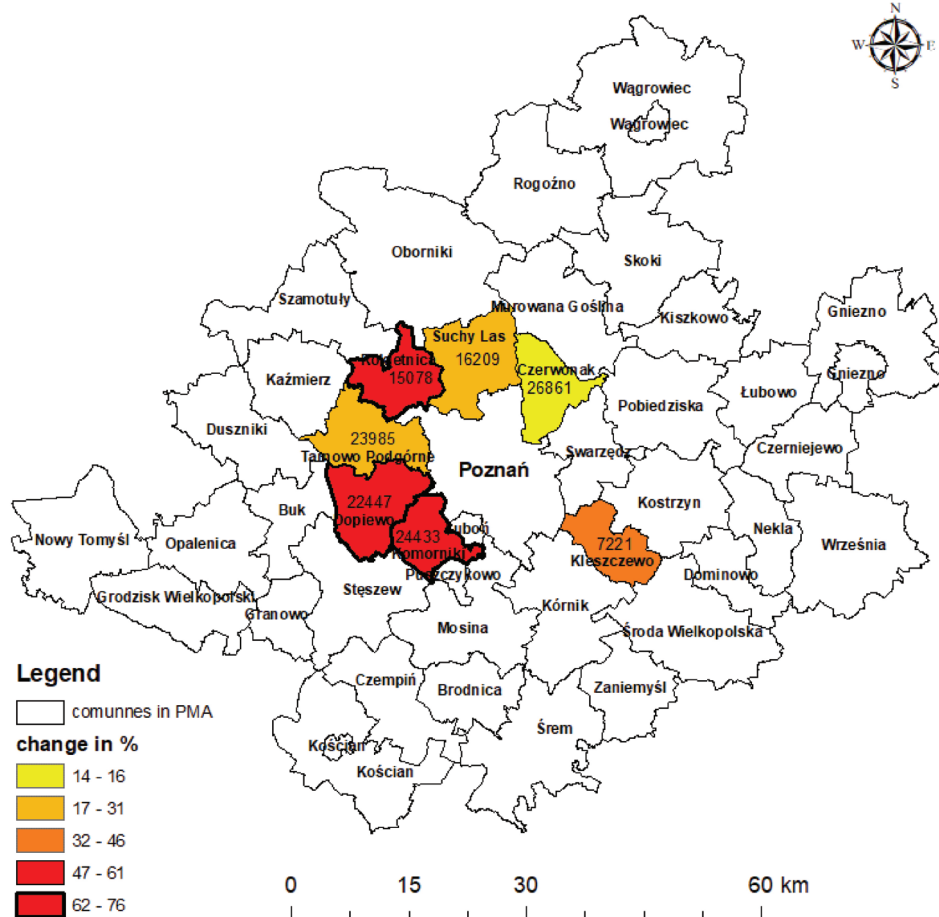
$R$  – współczynnik udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, równy 0,8,

$NP_F$  – przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie.

## WYNIKI BADAŃ I DYSKUSJA

Analizowane gminy wiejskie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania znacznie różnią się pod względem liczby mieszkańców. Największe jednostki liczą powyżej 20 tys. osób (Czerwonak, Komorniki, Tarnowo Podgórne i Dopiewo). Z kolei najslabiej zaludniona gmina Kleszczewo liczy tylko niespełna 7000 mieszkańców (ryc. 1.). Gęstość zaludnienia waha się od 97 osób na km<sup>2</sup> w Kleszczewie do 385 w Komornikach (2014r.). Dla rozpatrywanego obszaru charakterystyczna jest także zróżnicowana struktura przestrzenna. Badania Mrozika (2013) wykazały np. iż lesistość w poszczególnych gminach waha się od 2,2% w Kleszczewie do 39,9% w Czerwonaku. Z kolei udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych w 2014 r. wahał się od ok. 7% w gminach Suchy Las i Kleszczewo do około 15% w gminie Komorniki i 16% w Tarnowie Podgórny. Należy podkreślić, że w przypadku gminy Suchy Las ponad połowę jej powierzchni zajmuje poligon wojskowy Biedrusko. Gdyby więc brać

pod uwagę teren gminy bez obszaru poligonu Biedrusko, okazałyby się, że aż 20% powierzchni gminy stanowią tereny zabudowane i zainwestowane.



Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

**Rysunek 1.** Liczba ludności w 2014 r. oraz zmiana liczby ludności w latach 2005-2014 w analizowanych gminach wiejskich Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego (POM)  
**Figure 1.** The population in 2014 and change of the population in the years 2005-2014 in analysed rural communes of Poznań Metropolitan Area (PMA)

Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, przestrzenne i społeczno-ekonomiczne gminy te w różnym stopniu podlegają procesowi suburbanizacji. Na podstawie analizowanych wskaźników można stwierdzić, że najintensywniej

proces suburbanizacji w latach 2005-2014 zachodził w gminach Dopiewo, Komorniki oraz w nieco mniejszym stopniu w gminie Rokietnica (tab. 1.).

**Tabela 1.** Zestawienie obliczonych wartości wskaźników i sumaryczna ocena intensywności suburbanizacji w analizowanych gminach w latach 2005-2014

**Table 1.** Summary of calculated indicators values and a summary of suburbanization intensity in analysed communes in years 2005-2014

Gmina Commune	Wskaźnik / Indicator					
	Dynamika zmian liczby ludności <i>Dynamics of population change</i>	Średnie saldo migracji na 1000 mieszkańców <i>Average migration balance per 1000 inhabitants</i>	Dynamika przyrostu dużych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców <i>Growth dynamics of large business entities per 1000 inhabitants</i>	Średnia liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania <i>Average number of new residential buildings put into use</i>	Dynamika zmian udziału terenów zabudowanych i zurbanizowanych <i>Dynamics of changes in the share of built-up and urbanized areas</i>	Intensywność suburbanizacji <i>Intensity of suburbanization</i>
	(%)	(Osoba Person)	(%)	(Obiekty Objects)	(%)	(-)
Czerwonak	14,39	10,81	-19,58	98,5	16,78	0
Dopiewo**	<b><u>66,77*</u></b>	<b><u>54,65</u></b>	<b><u>19,93</u></b>	<b><u>283,5</u></b>	<b><u>30,56</u></b>	<b><u>4</u></b>
Kleszczewo	36,87	29,65	<b>27,86</b>	71	<b>31,88</b>	2
Komorniki	<b><u>74,62</u></b>	<b><u>52,05</u></b>	<b><u>9,08</u></b>	<b><u>304,9</u></b>	<b><u>39,37</u></b>	<b><u>4</u></b>
Rokietnica	<b>73,19</b>	<b>50,29</b>	<b>61,67</b>	167,2	14,98	3
Suchy Las	25,58	27,42	<b>26,68</b>	133,7	29,70	2
Tarnowo Podgórne	30,06	26,98	<b>21,24</b>	<b>204,2</b>	14,96	2
Wartość średnia Average value	41,51	35,98	20,98	180,43	25,46	-

\*Pogrubienie oznacza wartość powyżej średniej dla analizowanej grupy

\*\*Podkreślenie – gminy wybrane do dalszej analizy

\*Bold indicates the value above the average for the group being analysed

\*\* Underline – communes selected for further analysis



Zarówno gmina Dopiewo, jak i Komorniki uzyskała wskaźniki powyżej średniej w 4 z pięciu przypadków. Jedynie w przypadku dynamiki zmian liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON zatrudniających powyżej 49 osób na 1000 mieszkańców gminy te uzyskały względnie słabsze wyniki, co świadczy o ich „sypialnianym” charakterze.

Najmniejszą dynamikę zmian zaobserwowano w przypadku Czerwonaka, który jednocześnie posiada obecnie największą liczbę mieszkańców. Ocena ta jest wynikiem zachodzącego już w latach dziewięćdziesiątych intensywnego rozwoju zabudowy (także wielorodzinnej) w miejscowości położonej w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania – tj. Koziegłów, która jest obecnie jedną z największych wsi w Polsce i liczy prawie 11,5 tys. mieszkańców. W sytuacji gdy pod zabudowę mieszkaniową przekształca się prawie wyłącznie użytki rolne duży wpływ na ten wynik ma także wspomniana wcześniej lesistość.

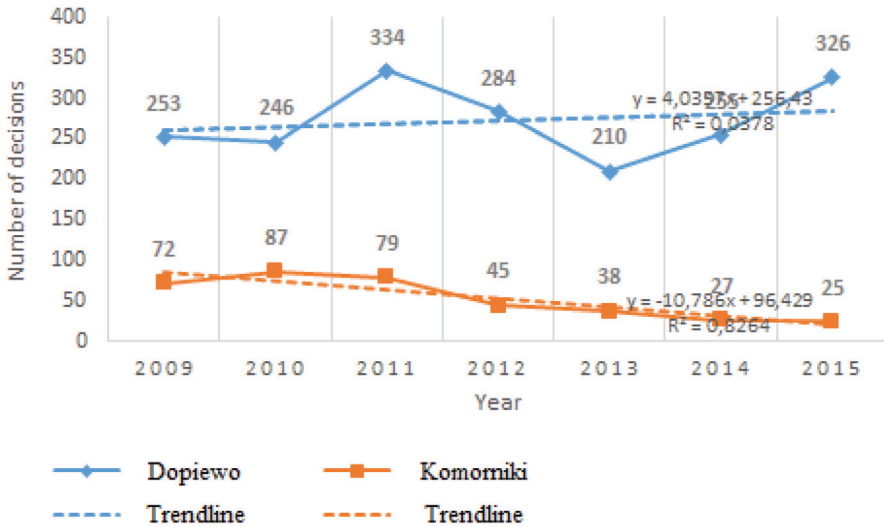
Ocenę planowania przestrzennego wykonano dla gmin, które w pierwszym etapie wykazały się najwyższą intensywnością procesów związanych z suburbanizacją. Stanowią zatem obszar poddany najwyższej presji inwestycyjnej, gdzie właściwe planowanie przestrzenne stanowić powinno gwarant zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

W 2015 r. w gminie Dopiewo obowiązywały 144 plany miejscowe a w gminie Komorniki 103. Mimo zdecydowanej przewagi w liczbie miejscowych planów w Dopiewie, w gminie Komorniki powierzchnia objęta obowiązującymi miejscowymi planami (3045ha) jest ponad dwukrotnie większa niż w gminie Dopiewo (1259ha). W przypadku planów miejscowych najważniejszym wskaźnikiem jest jednak pokrycie planistyczne, które w 2015 r. w gminie Komorniki wynosiło 45,6%, a w gminie Dopiewo zaledwie 11,7%. Zgodnie z badaniami Śleszyńskiego i in. (2015) w gminach należących do stref zewnętrznych miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF), do których zalicza się Dopiewo i Komorniki, powierzchnia objęta planami w 2013 r. wynosiła 39,2% (34,7% w 2009 r.).

W analizowanych latach 2009-2015 przyrost powierzchni objętej miejscowymi planami w gminie Komorniki (1056 ha) był ponad dwukrotnie większy niż w gminie Dopiewo (402 ha). Z kolei analizując pokrycie planistyczne w gminie Komorniki zanotowano wzrost o 16 p.p. a w gminie Dopiewo o jedyne 3,8 p.p. Wzrost w gminie Komorniki jest znacznie wyższy od wzrostu odnotowanego w gminach wiejskich w całym kraju (3,7 p.p.) i w województwie wielkopolskim (2,9 p.p.). W roku 2015 średnia powierzchnia miejscowego planu w gminie Dopiewo wynosiła 9 ha, natomiast w gminie Komorniki ponad trzykrotnie więcej – 29 ha. W okresie sześciu lat powierzchnia ta zwiększyła się w gminie Dopiewo o 2 ha a w gminie Komorniki o 3 ha.

W przypadku braku miejscowego planu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Jednakże kształtowanie ładu przestrzennego za pomocą decyzji administracyjnych w odróżnieniu od procedur planistycznych uniemożliwia kon-

trołę społeczną, sprzyja powstawaniu konfliktów społecznych, a także jest bardziej korupcjogenne.



Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

**Rysunek 2.** Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2009-2015 w gminach wiejskich Dopiewo i Komorniki wraz z liniową linią trendu

**Figure 2.** The number of decision on development conditions and land management issued in the years 2009-2015 in rural communes Dopiewo and Komorniki along with the linear trendline

Pokrycie planistyczne w analizowanych gminach bezpośrednio oddziałuje na liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowany. W gminie Dopiewo, gdzie pokrycie gminy miejscowymi planami jest niskie, w ciągu 7 lat wydano aż 1 908 decyzji o warunkach zabudowy, średniorocznie 273. Najwięcej takich decyzji wydano w roku 2011 – 334, najmniej w 2013 – 210. Co więcej nie zaobserwowano trendu malejącego w ich liczbie, a w ostatnim z analizowanych lat liczba ta była tylko o 8 wydanych decyzji mniejsza niż w roku, w którym decyzji tych wydano najwięcej. W gminie Komorniki, gdzie pokrycie planistyczne było wysokie i wynosiło prawie 50% całej powierzchni gminy, liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy była zdecydowanie mniejsza niż w drugiej z porównywanych gmin. Łącznie w badanym okresie wydano 373 decyzje o warunkach zabudowy. Średniorocznie w gminie Komorniki w badanych latach wydawano 53 decyzje o warunkach zabudowy. Najwięcej takich decyzji wydano

w roku 2010 – 87, najmniej w 2015 – 25. W gminie Komorniki obserwuje się od roku 2010 pozytywny trend, tzn. malejącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z zabezpieczenia odpowiedniej powierzchni terenów inwestycyjnych posiadających MPZP.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określane w SUIKZP wyrażają politykę przestrzenną gminy. Nie są natomiast aktem prawa miejscowego, chociaż zapisy studium muszą być respektowane przy tworzeniu miejscowych planów (akt kierownictwa wewnętrznego).

Gmina Komorniki w studium przeznacza około 885 ha (13,4% powierzchni gminy) pod zabudowę przemysłową, przy czym obecnie tereny te są zabudowane tylko w około 10%. W gminie Dopiewo przeznaczono z kolei na tereny przemysłowe około 1724 ha, czyli prawie 16% powierzchni całej gminy, z czego jedynie 4,3% obecnie użytkuje się zgodnie z przeznaczeniem. Tereny przeznaczone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki pod funkcję usługową stanowią około 7,4% powierzchni całej gminy, jednak tylko 3% tej powierzchni dotychczas została zabudowana i użytkowana zgodnie z przeznaczeniem. W gminie Dopiewo pod zabudowę usługową przeznaczono znacznie mniej terenów, tj. około 1,6% powierzchni gminy. Mimo to, aż około 92% tej powierzchni stanowią nowe tereny przeznaczone pod tę funkcję. Zarówno gmina Dopiewo jak i gmina Komorniki wyznaczyły zbyt rozległe tereny pod zabudowę usługową oraz przemysłową (obecnie ok. 95% tych gruntów jest niezabudowana). Wobec powyższego należy zastanowić się, czy uzasadnione jest przeznaczanie na te dwie funkcje aż tylu nowych terenów, nawet w gminach podlegających dynamicznej suburbanizacji.

W SUIKZP gminy Komorniki pod funkcję mieszkaniową przeznaczono łącznie aż 29,9% (około 20 km<sup>2</sup>) powierzchni całej gminy, z czego blisko 71% dotychczas nie została zabudowana. W gminie Dopiewo przeznaczono pod tę samą funkcję nieco mniej powierzchni gminy – 26,4%. Z przeznaczonego terenu pod zabudowę mieszkaniową w gminie Dopiewo, jedynie około 23% jak dotąd użytkuje się zgodnie z przeznaczeniem, a około 77% powierzchni tego terenu stanowi rezerwę. Obie analizowane gminy przeznaczają dość dużą powierzchnię pod nowe tereny zabudowy mieszkankowej.

Racjonalność tych decyzji poddano weryfikacji poprzez analizę chłonności demograficznej w dwóch wariantach. Ponieważ obliczenia zostały przeprowadzone, zakładając wszędzie zabudowę jednorodziną, a SUIKZP obu badanych gmin dopuszcza na niektórych terenach zabudowę wielorodziną, potencjalna liczba ludności może ulec zwiększeniu.

Wyznaczona chłonność demograficzna terenów niezabudowanych, które zostały przeznaczone w Studium gminy Dopiewo pod zabudowę mieszkaniową wynosi 65 436 osób (liczba ludności gminy Dopiewo w roku 2014 wynosiła około 22,5 tys.). Obliczenia te potwierdzają wcześniejsze analizy Idczaka i Mrozika (2017) o wyraźnym przeszacowaniu w zakresie planowania terenów pod

zabudowę mieszkaniową w kontekście prognoz demograficznych dla tego obszaru. Co ciekawe w przedstawionej prognozie demograficznej zamieszczonej w tekście SUIKZP Dopiewa przewiduje się, że do 2025 r. liczba ludności gminy wzrośnie o ok. 10 tys. (do 32,7 tys. osób), a chłonność przeznaczonych terenów pod nową zabudowę szacuje się na około 70 tys. mieszkańców. W związku z czym, nawet z zapisów SUIKZP Dopiewa wynika, że gmina przeznaczyła zbyt dużą powierzchnię pod budownictwo mieszkaniowe.

W gminie Komorniki chłonność demograficzna terenów niezabudowanych przeznaczonych w SUIKZP na funkcję mieszkaniową wynosi 28 327 osób (liczba ludności gminy Komorniki w roku 2014 wynosiła około 24,5 tys.). W tekście SUIKZP Komornik zamieszczono prognozę demograficzną, która zakładała, że do 2020 roku liczba ludności wyniesie około 25 000, przy czym już w roku 2015 liczba ta wynosiła 25 500, a więc prognoza ta była niewłaściwa. W studium zawarto także przewidywaną chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych – ok. 45 000 osób. Przy uwzględnieniu obserwowanej w analizowanym dziesięcioleciu dynamiki zmian liczby ludności planowane rezerwy terenów mieszkaniowych i ich chłonność można ocenić za odpowiednie. Choć oczywiście w artykule nie bierze się pod uwagę innych zagadnień związanych z budową infrastruktury technicznej, komunikacyjnej czy transportem publicznym.

Stopień kontroli nad zjawiskiem suburbanizacji dobrze odzwierciedla także pokrycie miejscowymi planami obszarów przeznaczonych w SUIKZP pod wszelką zabudowę (mieszkaniową, usługową, produkcyjną), ale również użytkowanie rolnicze. Brak miejscowych planów zwłaszcza na obszarach do tej pory niezabudowanych może bowiem prowadzić do wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które nie uwzględniają w należyтым stopniu zasad zrównoważonego rozwoju oraz mogą negatywnie wpływać na ład przestrzenny.

W gminie Dopiewo zaledwie 21% niezabudowanych terenów przeznaczonych w SUIKZP pod funkcję mieszkaniową zostało objętych miejscowymi planami. Pokrycie planistyczne terenów niezabudowanych z docelową funkcją usługową wynosi 18%. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku terenów produkcyjnych (18%). Znikome pokrycie planistyczne charakterystyczne jest zwłaszcza na terenach rolniczych (5%). Z kolei w gminie Komorniki cechującą się dość wysoką ogólną wartością pokrycia planistycznego (46%), pokrycie planami miejscowymi niezabudowanych terenów wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową wynosi 67%, przemysłową – 70%, a usługową – 49%. W gminie Komorniki niski jest stopień pokrycia planistycznego na terenach rolniczych (19%). Choć jest to wyższa wartość niż w gminie Dopiewo nie zapewnia jednak ochrony gruntów rolnych przed niechcianą zabudową, wynikającą z wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

## **PODSUMOWANIE I WNIOSKI**

Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że proces suburbanizacji w gminach wiejskich bezpośrednio sąsiadujących w Poznaniem przebiegał w dziesięcioleciu 2005-2014 z różną intensywnością. Najdynamiczniej zachodził w gminach położonych na zachód od Poznania, tj. Dopiewo, Komornikach i Rokietnicy, co wiązać należy m.in. z budową zachodniej obwodnicy miasta.

Gminy, które podlegają najintensywniejszej suburbanizacji wybrały inne instrumenty do realizacji swojej polityki przestrzennej. Gmina Komorniki jako narzędzie planowania przestrzennego wykorzystuje głównie MPZP, które w niemal 50% pokrywają obszar gminy, natomiast gmina Dopiewo posługuje się głównie decyzjami administracyjnymi, a miejscowe plany często tworzone są dla małych obszarów i pokrywają zaledwie 11% jej powierzchni. W związku z czym zachowanie i tworzenie ładu przestrzennego oraz przestrzeganie zasad zrównoważonego rozwoju może być utrudnione.

Polityka przestrzenna gminy Komorniki jest lepiej dostosowana do obserwowanych procesów społeczno-ekonomicznych. W jej SUIKZP racjonalnie wskazuje się nowe powierzchnie pod zabudowę mieszkaniową, co potwierdziło obliczenie chłonności demograficznej. Niedostosowanie do realnych potrzeb może doprowadzić do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy i wzrostu kosztów związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz transportu publicznego.

Zarówno w gminie Komorniki, jak i gminie Dopiewo nie docenia się ochrony gruntów rolnych przed presją inwestycyjną, nie obejmując ich miejscowymi planami i stwarzając tym samym warunki do wydawania na tych terenach decyzji administracyjnych, mogących negatywnie wpływać na rozwój zrównoważony tych jednostek i ład przestrzenny.

W celu kompleksowej oceny możliwości zrównoważonego rozwoju przestrzennego należałoby także dokonać szczegółowej analizy jakościowej obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obu gminach.

## **PODZIĘKOWANIA**

Praca zrealizowana w ramach projektu badawczego NCN nr2013/09/D/HS4/01858.

## LITERATURA

Brzeziński, C. (2010). *Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich na przykładzie gmin powiatu pabianickiego. Zmiany przestrzenne*. Acta Universitatis Lodzianis 245: 169-177.

Feltynowski, M. (2010). *Planowanie przestrzenne na obszarach wiejskich łódzkiego obszaru metropolitalnego a problem rozprzestrzeniania się miast*. Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich 13: 111-121.

Idczak, P., Mrozik, K. (2017). *Chłonność demograficzna jako kategoria wykorzystywana w procesie planowania zrównoważonej polityki przestrzennej gminy*. Studia i Prace WNEiZ US 47/2: 55-66.

Kowalewski, A., Mordasiewicz, J., Osiałyński, J., Reguński, J., Stępień, J., Śleszyński, P. (2013). *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce wraz z załącznikami*. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyńskiego PAN, Warszawa.

Loibl, W., Köstl, M. (2008). *Report on a methodology to delineate RUR subregions PLUREL deliverables D2.1.4*.

Mrozik, K. (2013). *Zmiany jakości życia mieszkańców w gminie wiejskiej podlegającej suburbanizacji*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu 320: 91-101.

Mrozik, K., Idczak, P. (2015). *Suburbanizacja w wybranych gminach wiejskich Bydgosko – Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego lokalnego*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace WNEiZ US 42/2: 183-194.

Mrozik, K., Wiśniewska, A. (2013). *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako instrument zarządzania procesem suburbanizacji na terenach wiejskich na przykładzie obrębu geodezyjnego Skórzewo*. Rocznik Ochrona Środowiska 15: 2126-2141.

Nilsson Kjell i in. (2014). *Strategies for Sustainable Urban Development and Urban-Rural Linkages*. European Journal of Spatial Development, [http://www.nordregio.se/Global/EJSD/Research briefings/article4.pdf](http://www.nordregio.se/Global/EJSD/Research%20briefings/article4.pdf).

Parysek, J.J. (2013). *Rozwój zrównoważony miast w kontekście współczesnej polskiej urbanizacji: aspekty przestrzenne*. Studia Miejskie. Opole 9: 9-24.

Śleszyński, P. i in. (2012). *Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego*. Polska Akademia Nauk, Warszawa.

Warczewska, B., Przybyła, K. (2012). *Implikacje wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Wrocławia*. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich 2(3): 89-100.

*Wskaźniki zrównoważonego rozwoju* (2005). T. Borys (red.). Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Warszawa-Białystok.

Zbierska, A., Zydroń, A., Szczepański, P. (2014). *Proces suburbanizacji a warunki życia mieszkańców podpoznańskich i podwrocławskich gmin*. *Studia i Prace WNEiZ US* 37/3: 303-313.

Zydroń, A., Szczepański, P. (2014). *Ocena procesu suburbanizacji na przykładzie wybranych gmin powiatu poznańskiego w latach 1999-2009*. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu* 339: 237-244.

Autor do korespondencji: dr Karol Mrozik  
inż. Alicja Noskowiak  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu  
Instytut Melioracji, Kształtowania Środowiska i Geodezji  
ul. Piątkowska 94  
60-649 Poznań  
Tel. +48 (61) 846 64 29  
E-mail: kmrozik@up.poznan.pl  
alicja.noskowiak@op.pl

Wpłynęło: 18.12.2017

Akceptowano do druku: 27.04.2018