



## Katarzyna Milewska-Osiecka

Uniwersytet Łódzki  
Wydział Nauk Geograficznych  
Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej  
milewska.k@gmail.com

# BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I SYTUACJA DEMOGRAFICZNA W MAŁYCH MIASTACH I NA ICH OBSZARACH WIEJSKICH (PRZYKŁAD WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO)

**Streszczenie:** Małe miasta, rozumiane jako jednostki miejskie do 10 tys. mieszkańców, stanowią zdecydowanie odrębną grupę w ogóle miast Polski. Dotyczą ich innego typu procesy demograficzne, inaczej niż w większych miastach kształtuje się struktura funkcjonalna, inny charakter ma też zabudowa. W większości przypadków są to jednostki o charakterystyce zbliżonej po równo do terenów typowo miejskich, jak i wiejskich. W artykule podjęto próbę przedstawienia sytuacji demograficznej oraz skali nowego budownictwa mieszkaniowego w małych miastach i na terenach wiejskich gmin je otaczających, dla których z definicji stanowią zaplecze funkcjonalne.

**Słowa kluczowe:** małe miasta, demografia, budownictwo mieszkaniowe, województwo łódzkie.

## Wprowadzenie

W badaniach geograficznych za małe ośrodki przyjmuje się zazwyczaj jednostki liczące do 20 tys. mieszkańców. Część osób uważa jednak, iż miasta liczące 10-20 tys. osób w swych charakterystykach bardziej zbliżone są do grupy miast średnich [Kachniarz, 1993]. W większości mają one dobrze wykształcone funkcje miastotwórcze, a ich rozwój odbywa się w miarę stabilnie. Biorąc to pod uwagę, przy wyborze przestrzennego zakresu artykułu zajęto się ośrodkami, które są zamieszkane przez mniej niż 10 tys. osób i wykazują większe wewnętrzne podobieństwa gospodarcze i społeczne. Obszar badań obejmuje zatem 19 ośrodków z terenu województwa łódzkiego, z których 9 liczy od 5 do 10 tys. mieszkańców (Wieruszów, Działoszyn, Pajęczno, Kamięnsk, Sulejów, Żelów, Tuszyn, Poddębice, Żychlin), a 10 pozostałych mniej niż 5 tysięcy (Przedbórz, Drzewica, Złoczew, Błaszki, Warta, Szadek, Uniejów, Stryków, Krośniewice, Biała Rawska). Miasta określone w ten sposób wielkościowy stanowią ponad 70% wszystkich miast w Polsce, ale również 45% w województwie łódzkim.

W polskiej rzeczywistości najmniejsze miasta czasami uważa się za ośrodki rolnicze, co w strukturze przestrzennej przejawia się (najczęściej) w rozdrabnianiu działek, obrzeżnej zabudowie bloku, występowaniu budynków gospodarczych i częściowo wiejskiej architekturze. Pojawienie się nowych funkcji zależy od rozwoju społeczno-gospodarczego tych miast, ale także od urbanizacji obszarów wiejskich znajdujących się w ich sąsiedztwie [Heffner, 2005]. Jednak w części małych miast funkcje pozarolnicze stały się najsilniejsze, zaś te ośrodki, których gospodarka związana była z obsługą obszarów wiejskich, niejednokrotnie „zatrzymały się” w rozwoju, co skutkowało regresem gospodarczym i demograficznym.

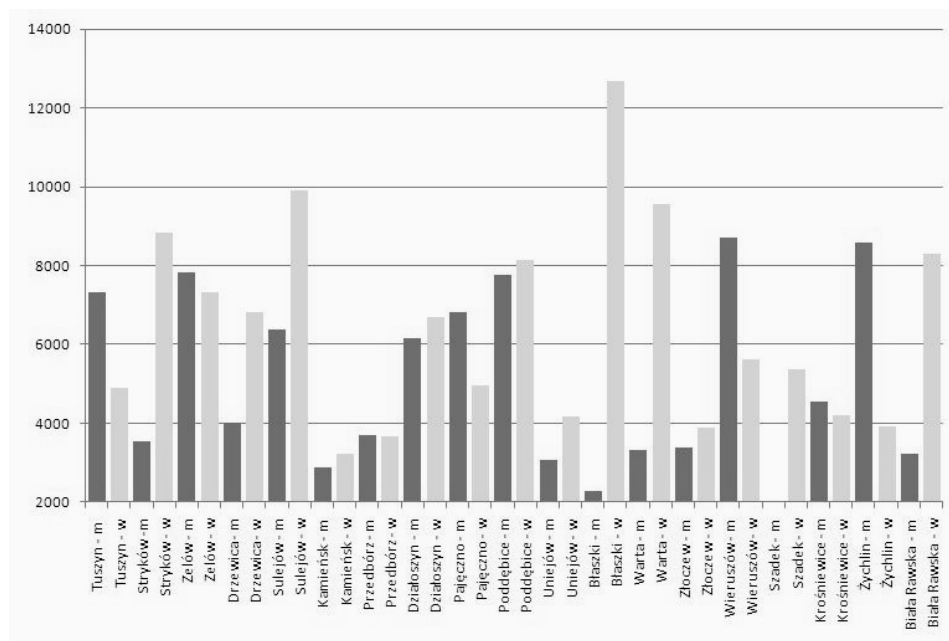
Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji demograficznej małych miast i ich obszarów wiejskich oraz struktury przestrzennej nowego budownictwa mieszkaniowego na tych obszarach i jej konsekwencji.

## 1. Sytuacja demograficzna małych miast i ich obszarów wiejskich

Na małe miasta wpływ wywarł okres II wojny światowej. Działania wojenne wpłynęły nie tylko na znaczne zniszczenia w zasobach mieszkaniowych, ale głównie na przemiany demograficzne i społeczne (straty wśród ludności żydowskiej, polskiej oraz niemieckiej), które w konsekwencji pociągnęły za sobą niekorzystne zmiany o charakterze gospodarczym, doprowadzając często do regresu małych miast [Heffner i Marszał, 2006]. Próby ich aktywizacji podjęto w latach 60. i 70. XX w. Części miast pomogły one wyjść z regresu. Zaczął rozwijać się przemysł, odnotowano inwestycje w infrastrukturę techniczną i społeczną, w niektórych pojawiły się zespoły zabudowy wielorodzinnej. Sytuacja demograficzna małych miast również w okresie transformacji ustrojowej nie stała się bardziej stabilna. Dysponując różnym potencjałem ludnościowym i ekonomicznym, na różne sposoby adaptowały się do nowych warunków.

Lata 1995-2005 cechowały się niekorzystnymi tendencjami w zakresie zmian liczby ludności większości małych miast w województwie łódzkim. 63% ośrodków zanotowało większy bądź mniejszy spadek liczby ludności. Na terenie województwa łódzkiego, biorąc pod uwagę małe miasta i obszary wiejskie ich gmin, możemy wyróżnić: grupę jednostek, w których w miastach zamieszkuje więcej ludności niż na obszarach wiejskich (Tuszyn, Żelów, Pajęczno, Wieruszów, Żychlin), jednostki o zbliżonej liczbie ludności na obszarze miast i wsi (Przedbórz, Krośniewice, Działoszyn, Poddębice) oraz jednostki, gdzie przeważa ludność na obszarze wsi (Stryków, Drzewica, Sulejów, Kamieńsk, Uniejów, Błaszki, Warta, Złoczew, Szadek, Biała Rawska) (rys. 1).

Najbardziej stabilną sytuacją demograficzną w latach 1995-2005 (dynamika zmian liczby ludności na poziomie 95,1-105%) cechowała się grupa ośrodków położonych przede wszystkim w centralnej części województwa, w niewielkim oddaleniu od Łodzi (Żelów, Poddębice, Uniejów, Pajęczno oraz należące do Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego Tuszyn i Stryków – wszystkie zanotowały niewielki spadek liczby ludności) oraz jego części południowej i zachodniej (Sulejów, Przedbórz, Warta i Złoczew, które cechował niewielki wzrost liczby ludności). Grupa miast o pozytywnej tendencji w rozwoju zaludnienia w badanym dziesięcioleciu jest mało liczna – stanowią ją tylko cztery ośrodki, zlokalizowane niedaleko granicy województwa – Wieruszów, Kamieńsk, Drzewica oraz wysunięte najbardziej na północ Krośniewice, które cechowały się największym wzrostem liczby ludności (107,6%).



**Rys. 1.** Liczba ludności w małych miastach i na ich obszarach wiejskich w gminach województwa łódzkiego – dane za 2013 r.

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Na tym tle najgorzej wypadają miasta regionu sieradzkiego (Błaszki, Szadek) oraz położone przy granicy województwa, w różnych jego częściach (Żychlin i Biała Rawska). Biorąc pod uwagę dynamikę zmian liczby ludności w latach 2002-2013, obserwujemy generalnie pozytywną tendencję. Na terenie 14 miast i 12 obszarów wiejskich w badanym okresie odnotowano wzrost liczby ludności. Jedynie na obszarze wiejskim gminy Tuszyn i Sulejów stwierdzono silny spadek liczby ludności. Współczynniki dynamiki pozostałych jednostek wskazują na zrównoważenie sytuacji demograficznej (tabela 1).

Jeśli chodzi o gęstość zaludnienia na większości badanego obszaru – zarówno w miastach, jak i na ich obszarach wiejskich odnotowaliśmy w latach 2002-2013 niewielki spadek dynamiki tego parametru.

**Tabela 1.** Dynamika zmian liczby ludności w latach 2002-2013 (2002 r. = 100%)

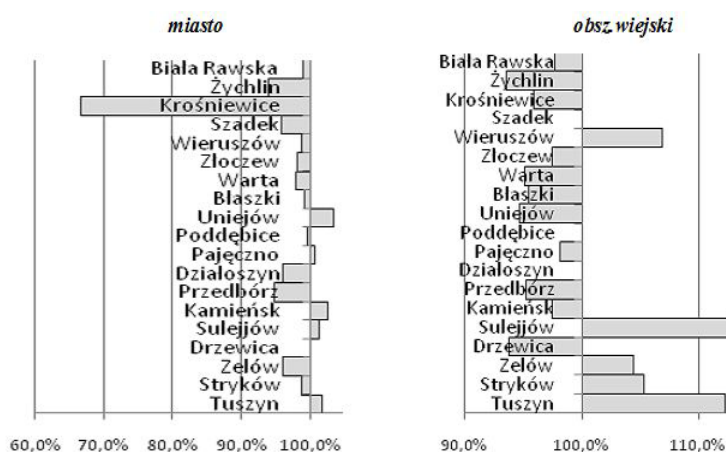
Miejscowość <i>1</i>	Miasto <i>2</i>	Obszar wiejski <i>3</i>
Tuszyn	98,5%	89,5%
Stryków	101,4%	94,8%
Zelów	104,3%	97,6%
Drzewica	101,9%	106,2%
Sulejów	98,6%	89,4%
Kamieńsk	97,4%	102,5%
Przedbórz	106,3%	106,8%
Działoszyn	104,1%	99,4%
Pajęczno	99,4%	101,3%
Poddębice	100,8%	100,8%

cd. tabeli 1

1	2	3
Uniejów	97,6%	107,2%
Błaszki	100,9%	103,7%
Warta	102,4%	103,5%
Złoczew	102,0%	105,0%
Wieruszów	101,5%	94,3%
Szadek	105,5%	99,5%
Krośniewice	106,3%	106,8%
Żychlin	106,7%	107,7%
Biała Rawska	101,9%	102,1%

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Gęstość zaludnienia zwiększyła się jedynie w miastach: Uniejów (103,2), Pajęczno (100,6), Kamięnsk (102,6), Sulejów (101,3) i Tuszyn (101,6) oraz na obszarach wiejskich gmin: Tuszyn (112,2), Stryków (105,4), Żelów (104,4), Sulejów (113,0) i Wieruszów (106,9). Bez zmian pozostała gęstość zaludnienia w mieście Drzewica oraz na obszarze wiejskim gmin Działoszyn, Poddębice i Szadek. Na pozostałych obszarach dynamika gęstości zaludnienia kształtowała się na poziomie poniżej 100 (ale powyżej 90)<sup>1</sup>. Największy spadek zanotowano w Krośniewicach (66,6) (rys. 2). Tendencje zachodzące w rozwoju demograficznym obrazują przede wszystkim wskaźniki dotyczące przyrostu naturalnego oraz ruchów migracyjnych ludności, które mogą świadczyć o sytuacji ekonomicznej danego ośrodka, czy też o jego atrakcyjności jako miejsca zamieszkania.



**Rys. 2.** Dynamika gęstości zaludnienia w małych miastach i ich obszarach wiejskich w latach 2000-2013 (2000 r. = 100%)

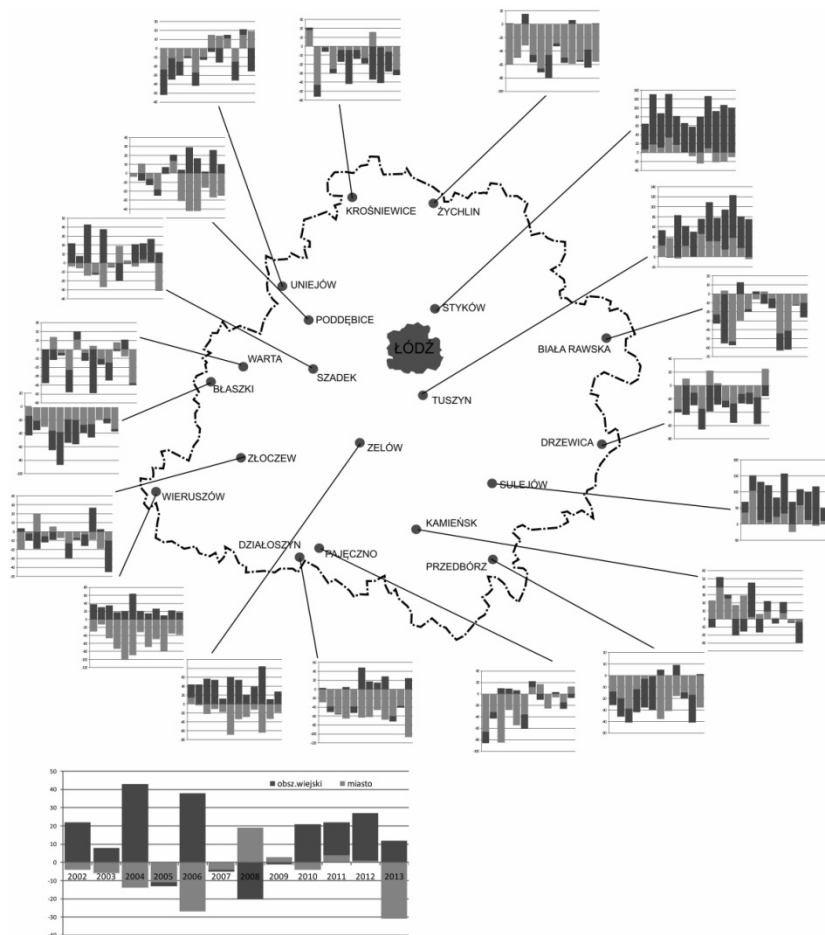
Źródło: Na podstawie danych GUS.

<sup>1</sup> Miasta: Stryków – 98,6, Żelów – 95,9, Przedbórz – 94,8, Działoszyn – 96,1, Poddębice – 99,5, Błaszki – 99,1, Warta – 97,8, Złoczew – 98,0, Wieruszów – 98,6, Szadek – 95,8, Krośniewice – 66,6, Żychlin – 93,8, Biała Rawska – 98,8.

Obszary wiejskie: Drzewica – 93,8, Kamięnsk – 97,4, Przedbórz – 95,2, Pajęczno – 98,1, Uniejów – 94,7, Błaszki – 95,5, Warta – 95,1, Złoczew – 97,4, Krośniewice – 95,9, Żychlin – 93,5, Biała Rawska – 97,7.

Również w tym zakresie sytuacja większości małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2005 uległa pogorszeniu. W 1995 r. cztery miasta (21% ogółu) cechowały się zarówno dodatnim przyrostem naturalnym, jak i dodatnim saldem migracji (Krośniewice, Działoszyn, Poddębice i Pajęczno). Grupę ośrodków o dodatnim przyroście naturalnym, ale ujemnym saldzie migracji stanowiły: Wieruszów, Biała Rawska, Przedbórz, Szadek oraz Stryków (26% miast). Najliczniejsza była wówczas grupa miast, które miały ujemny przyrost naturalny i dodatnie saldo migracji – siedem (37% ogółu – Złoczew, Drzewica, Kamieńsk, Warta, Żychlin, Sulejów i Uniejów). W trzech miastach (16% ogółu – Błaszki, Żelów oraz Tuszyn) sytuacja demograficzna była najgorsza – zarówno przyrost naturalny, jak i saldo migracji przyjmowały w nich wówczas wartości ujemne.

Grupa miast o ujemnych wartościach tych wskaźników okazała się najliczniejsza w 2005 r. – liczyła aż 11 ośrodków (58% ogółu). W grupie tej pozostały Błaszki i Żelów, wyszedł z niej natomiast Tuszyn, który osiągnął dodatnie saldo migracji.



Ryc. 3. Zmiany salda migracji w latach 2002-2013

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Ponadto znalazły się w niej: Złoczew, Uniejów, Żychlin, Warta i Drzewica, które miały wcześniej dodatnie saldo migracji, Przedbórz, Szadek i Biała Rawska (z dodatnim przyrostem naturalnym w 1995 r.) oraz Krośniewice (dodatnie wartości obu wskaźników w 1995 r.). Tylko jedno miasto w 2005 r. cechowało się jednocześnie dodatnim przyrostem naturalnym i saldem migracji – Sulejów (niewielka poprawa sytuacji demograficznej w stosunku do 1995 r. – przyrost naturalny w obu badanych latach mieścił się w przedziale  $-1 - 1/1000$  mieszkańców, przy dodatnim saldzie migracji). Dodatni przyrost naturalny w 2005 r. miały Poddębice, Pajęczno, Wieruszów i Działoszyn, zaś dodatnie saldo migracji Kamieńsk oraz oba małe miasta położone w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym – Tuszyń i Stryków. Analogicznie kształtowała się sytuacja w latach 2002-2013 na terenie miast i ich gmin wiejskich (rys. 3).

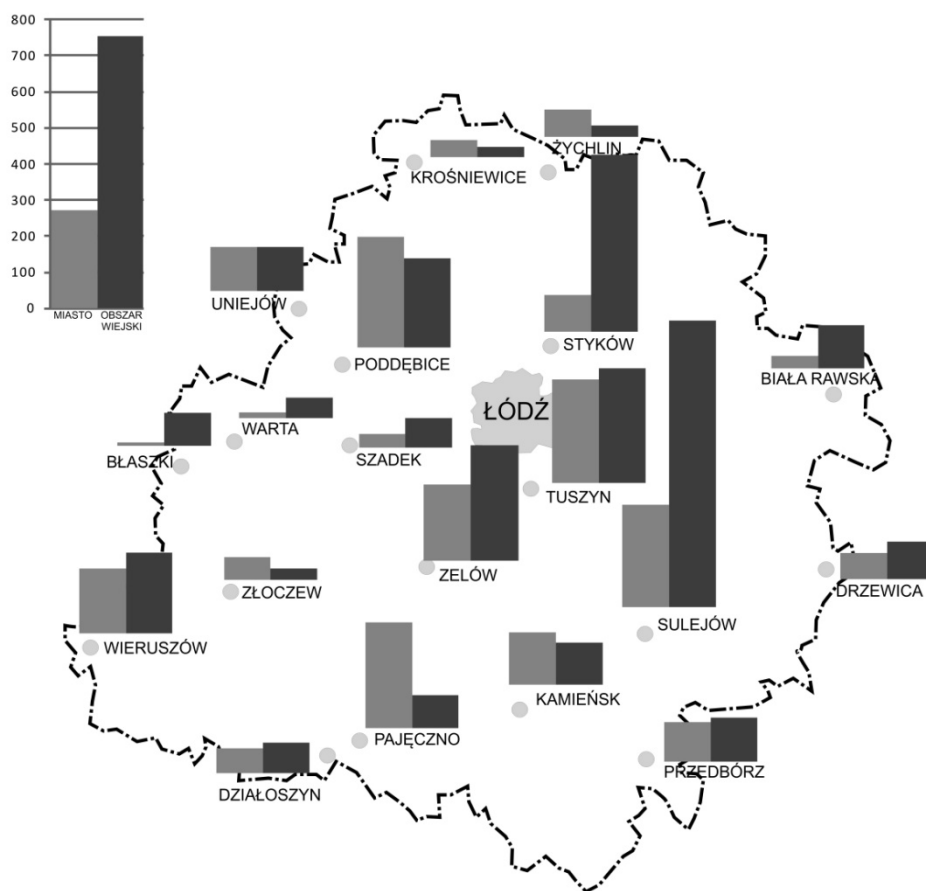
## **2. Nowe budownictwo mieszkaniowe na obszarze gmin województwa łódzkiego**

W latach 90. XX w. wraz ze spadkiem dynamiki demograficznej można było zaobserwować w Polsce zmniejszenie się liczby budowanych mieszkań. Budownictwo mieszkaniowe w połowie lat 90. charakteryzował zastój, zarówno w skali krajowej, regionalnej, jak i lokalnej. Pod koniec tej dekady oddawano do użytku znacznie mniej mieszkań niż na jej początku – w okresie 1991-1995. Na tę sytuację nałożyły się w małych miastach Polski środkowej również m.in. uwarunkowania o charakterze demograficznym. Przeciętny wskaźnik liczby oddanych mieszkań na tysiąc mieszkańców jest w nich o 20% niższy niż w miastach dużych i średnich.

Ożywienie gospodarcze oraz stanie kredytów po 2000 r. wpłynęło na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Sytuacja w małych ośrodkach miejskich uległa zróżnicowaniu. W badanym okresie zanotowano generalnie dość intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w omawianych ośrodkach, co odzwierciedla liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz odbiorów budowlanych.

W ostatnich kilkunastu latach urzędy miast i gmin na obszarze województwa łódzkiego w badanej grupie wielkościowej miast oddały do użytkowania 5710 mieszkań (rys. 4) (średnio oddawano 150 mieszkań w roku). 2370 mieszkań znajdowało się na terenie małych miast, zaś 3340 na terenach wiejskich badanych gmin.

W miastach zamieszkałych przez 5-10 tys. osób zlokalizowano 67,3% omawianych obiektów (w tym w trzech ośrodkach powiatowych – Pajęcznie, Poddębicach i Wieruszowie – łącznie 19,3%). Najmniejszą liczbą nowych mieszkań cechują się najmniejsze miasta województwa, zlokalizowane zwłaszcza w regionie sieradzkim i cechujące się negatywnymi tendencjami demograficznymi (Szadek – 31, Błaszki, Złoczew) [Ogrodowczyk i Milewska, 2006].



Rys. 4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2002-2013

Źródło: Na podstawie danych GU.

Tabela 2. Mieszkania oddane do użytku w latach 2003-2013

	Liczba mieszkań			Powierzchnia użytkowa		
	suma	średnio w roku	ludz./mieszk.	suma	średnio w roku	p.u./mieszk.
1	2	3	4	5	6	7
miasta						
Tuszyn	280	23	3,83	48 133	4011	171,90
Stryków	99	8	2,80	10 605	884	107,12
Zelów	205	17	2,62	28 505	2375	139,05
Drzewica	69	6	1,72	9307	776	134,88
Sulejów	271	23	4,25	33 311	2776	122,92
Kamieńsk	138	12	4,78	18 661	1555	135,22
Przedbórz	105	9	2,85	15 353	1279	146,22
Działoszyń	66	6	1,07	11 367	947	172,23
Pajęczno	282	24	4,14	28 981	2415	102,77
Poddębice	294	25	3,78	36 948	3079	125,67
Uniejów	118	10	3,83	13 548	1129	114,81
Błaszki	11	1	0,48	1962	164	178,36

cd. tabeli 2

1	2	3	4	5	6	7
Warta	16	1	0,48	2426	202	151,63
Złoczew	60	5	1,78	6364	530	106,07
Wieruszów	171	14	1,96	28 603	2384	167,27
Szadek	37	3	1,83	2892	241	78,16
Krośniewice	44	4	0,97	5851	488	132,98
Zychlin	72	6	0,84	7911	659	109,88
Biała Rawska	32	3	0,99	5309	442	165,91
obszary wiejskie						
Tuszyn	308	26	6,30	48 236	4020	156,61
Stryków	478	40	5,41	68 712	5726	143,75
Zelów	309	26	4,22	38 445	3204	124,42
Drzewica	101	8	1,48	13 082	1090	129,52
Sulejów	755	63	7,62	92 903	7742	123,05
Kamięnsk	113	9	3,50	14 942	1245	132,23
Przedbórz	115	10	3,12	14 867	1239	129,28
Działoszyn	83	7	1,24	13 372	1114	161,11
Pajęczno	89	7	1,80	13 374	1115	150,27
Poddębice	236	20	2,90	32 052	2671	135,81
Uniejów	118	10	2,84	14 245	1187	120,72
Błaszki	88	7	0,69	12 603	1050	143,22
Warta	55	5	0,58	6895	575	125,36
Złoczew	29	2	0,74	3796	316	130,90
Wieruszów	214	18	3,81	33 156	2763	154,93
Szadek	80	7	1,49	11 302	942	141,28
Krośniewice	25	2	0,59	3676	306	147,04
Zychlin	31	3	0,79	4081	340	131,65
Biała Rawska	113	9	1,36	15 908	1326	140,78

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Budynki innych niż indywidualni inwestorów, realizowane w formie zabudowy wielorodzinnej, powstały w analizowanym okresie jedynie w Tuszynie, Wieruszowie, Białej Rawskiej (spółdzielcze), Poddębicach (spółdzielcze i społeczne czynszowe), Strykowie (komunalne, TBS) oraz Kamięnsku (deweloperskie – przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Warto jednak zauważyć, że w wymienionych miastach budowlane inwestycje wielorodzinne realizowane były zaledwie w pojedynczych latach.

Na badanym terenie po 1990 r. wznoszono głównie zabudowę o charakterze jednorodzinny. Najczęściej wybieranym rodzajem budownictwa jednorodzinnego w badanych miastach i obszarach wiejskich są domy wolnostojące – taką opcję wybiera ponad 90% inwestorów.

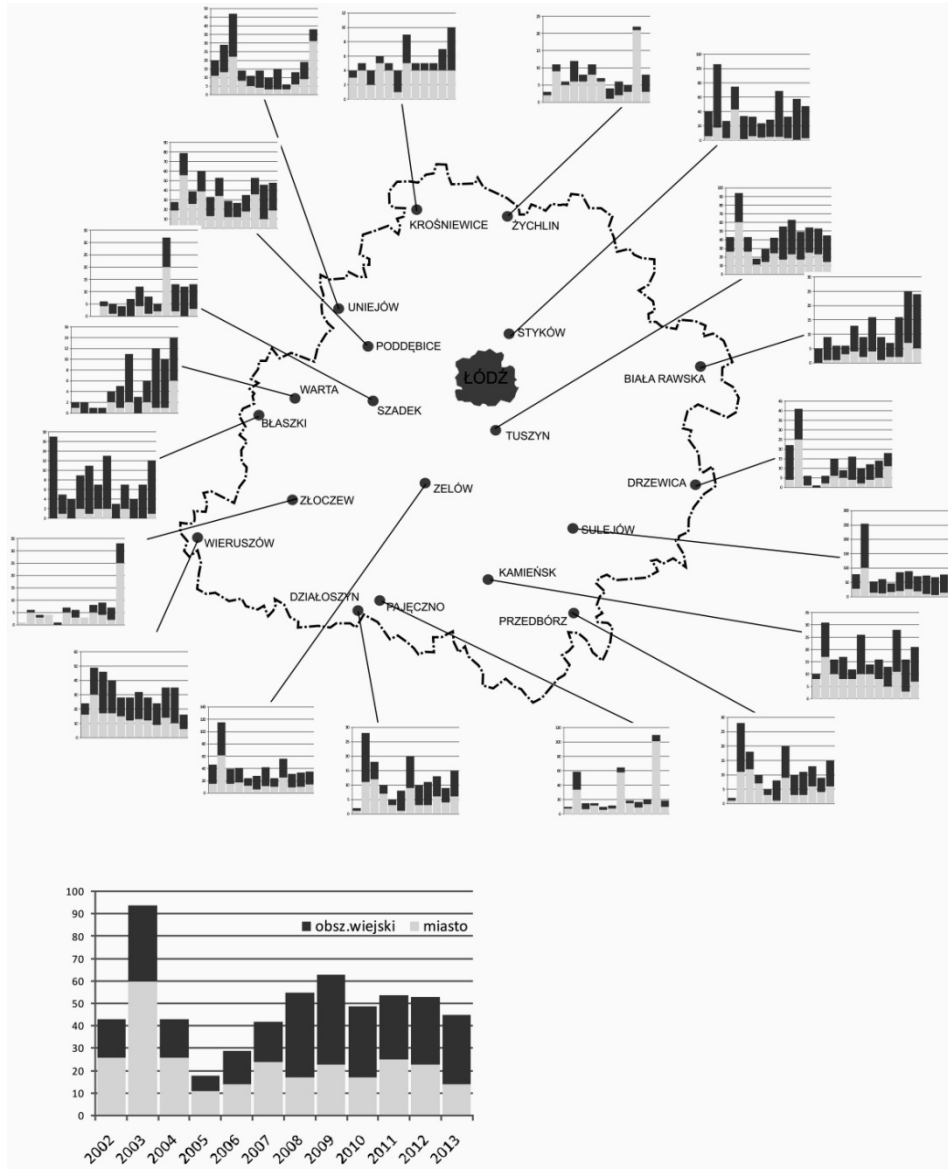
Nowe budownictwo mieszkaniowe lokalizowane jest w zasadzie głównie na terenach zewnętrznych w stosunku do tych, które zajęte są już pod zabudowę mieszkaniową, lub na wolnych działkach na terenach już zabudowanych, dogęszczając w ten sposób zabudowę.

Kształt nowych osiedli domów jednorodzinnych zależy od wielkości działek (decydującej o gęstości zabudowy), układu sieci dróg oraz statusu społecznego mieszkańców, co odzwierciedla się w rozmiarach i kształtach domów, zastosowanych materiałach budowlanych i zagospodarowaniu terenów wokół budynków mieszkalnych. Osiedla domów jednorodzinnych, lokalizowane na terenach badanych małych miast do lat 90., cechowała znaczna monotonia.

Nowe budownictwo realizowane jest na terenach wcześniej niezagospodarowanych, powiększając obszary zainwestowania miejskiego, lub uzupełnia zabudowę istniejącą (zwłaszcza w osiedlach domów jednorodzinnych), zwiększając tym samym jej intensywność.



Obszary występowania nowego budownictwa przybierają głównie postać pasm (w ciągach arterii komunikacyjnych) lub niewielkich ośrodków (zespoły domów jednorodzinnych).



Rys. 5. Zmiany liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 2002-2013

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Na przestrzeń małych miast województwa łódzkiego silnie oddziałuje zwłaszcza lokalizacja nowego budownictwa mieszkaniowego w ciągach arterii komunikacyjnych.

Wynika to z korzystnego położenia drogowego małych miast, a konkretnie z ich charakteru lokalnych węzłów komunikacyjnych.

Nowa zabudowa mieszkaniowa rozprasza się od centrum w kierunku granic administracyjnych, nawiązując do najczęściej odśrodkowego układu ważniejszych dróg. Tym samym w przestrzeni małych miast zaznaczają się pasma nowo wznoszonych domów jednorodzinnych, które sąsiadują często ze starszą zabudową zagrodową i terenami rolnymi. Domy lokalizowane w dalszych odcinkach tras wylotowych (w większych odległościach od centrum) często już od momentu swojego powstania są oderwane od terenów ściśle zainwestowania miejskiego [Ogrodowczyk, 2011].

### 3. Przestrzenne konsekwencje rozwoju zabudowy mieszkaniowej w badanych miastach

Współcześnie tereny zabudowane średnio stanowią ok. 26,5% powierzchni małego miasta położonego w Polsce środkowej, z największym udziałem w powierzchni ogólnej w Krośniewicach (48%), najmniejszym zaś w Pajęcznie (6,8%). Największy przyrost terenów zabudowanych w okresie 1995-2005 zanotowano w Tuszynie (o 18,3% – w związku z realizacją nowego budownictwa zarówno w dzielnicy Stare Miasto, jak i w osiedlu domów jednorodzinnych i willowych w Tuszynie-Lesie) i Białej Rawskiej (o 17% – w tym przypadku dominowała lokalizacja nowej zabudowy w ciągach tras komunikacyjnych, prowadzących do innych miast regionu).

Na uwagę zasługuje fakt, że zmniejszeniu powierzchni terenów rolniczych nie towarzyszy wzrost liczby ludności, a wręcz przeciwnie – w latach 1990-2005 pogorszyła się sytuacja demograficzna małych miast Polski środkowej [Ogrodowczyk i Milewska, 2006].

**Tabela 3.** Udział terenów zabudowanych i terenów otwartych w granicach małych miastach województwa łódzkiego w 2005 r.

Miasto	Powierzchnia ogólna (w ha)	Tereny otwarte (% pow. ogóln.)		Tereny zabudowane (% pow. ogóln.)
		ogółem	użytki rolne	
Biała Rawska	962	72,5	68,0	27,5
Błaszki	162	64,2	61,1	35,8
Drzewica	490	75,7	60,6	24,3
Działoszyn	494	62,1	53,6	37,9
Kamieńsk	1199	89,1	73,5	10,9
Krośniewice	296	52,0	52,0	48,0
Pajęczno	2021	93,2	58,6	6,8
Podębcice	589	64,4	56,8	35,6
Przedbórz	613	74,3	67,9	25,7
Stryków	815	74,1	73,9	25,9
Sulejów	2625	61,1	39,8	38,9
Szadek	1799	88,8	71,8	11,2
Tuszyn	2325	71,2	50,7	28,8
Uniejów	1233	79,3	75,8	20,7
Warta	1084	72,1	71,9	27,9
Wieruszów	598	61,5	56,5	38,5
Zelów	1075	80,5	60,9	19,5
Złoczew	1380	85,0	83,1	15,0
Zychlin	869	75,2	75,2	24,8

Źródło: Na podstawie danych GUS.

Pozwala to stwierdzić występowanie w części miast zjawiska polegającego na marnowaniu terenów otwartych poprzez nieracjonalne udostępnianie ich na cele inwestycyjne i dopuszczanie do nadmiernego rozpraszania zabudowy w warunkach niedostatecznego wykorzystania instrumentów planistycznych.

W celu analizy sposobu rozmieszczenia nowego budownictwa mieszkaniowego w granicach badanych ośrodków, a konkretniej sprawdzenia, czy powstaje ono w bliskiej odległości od terenów zainwestowania miejskiego, czy raczej wśród terenów otwartych, odsetek nowych budynków mieszkalnych, powstałych w wydzielonych obrębach geodezyjnych małych miast, zestawiono z udziałem terenów zabudowanych w ich powierzchni. Zwraca uwagę fakt, iż w większości (75%) badanych miast nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane jest na terenach o najmniejszym udziale terenów zabudowanych (jednocześnie tereny te dominują w strukturach przestrzennych małych miast – tabela 3). Są to najczęściej obwody położone peryferyjnie, w pobliżu miejskich granic administracyjnych, które swym zasięgiem obejmują również znaczne tereny wolne od zabudowy (rolne, leśne). Na tych terenach nowe budynki powstają, we wszystkich z badanych miast, głównie w ciągach dróg wylotowych prowadzących do innych miast regionu, a także uzupełniają zabudowę w obrębie kształtujących się osiedli domów jednorodzinnych (np. Stryków, Żychlin). Ponadto inne lokalizacje nowych budynków mieszkalnych, w oderwaniu od terenów wcześniej zainwestowanych, przyczyniają się do niekorzystnego rozpraszania zabudowy miejskiej.

W zdecydowanej większości miast najmniej nowych budynków powstaje na terenach o najbardziej intensywnej zabudowie, prawdopodobnie z powodu braku podaży odpowiednich wolnych i atrakcyjnych działek. Może być to również wyrazem preferencji inwestorów w zakresie lokalizacji ich nowych domostw „bliżej natury”, na większych niż dostępne w pobliżu rynków małych miast działkach, co umożliwi również realizację inwestycji o znacznych powierzchniach zabudowy i powierzchni użytkowej budynków.

Działania planistyczne w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w małych miastach Polski środkowej obejmują zwłaszcza wyznaczanie terenów adaptacji i terenów rozwojowych [Milewska i Ogrodowczyk, 2006]. Tereny adaptacji obejmują obszary zainwestowane, najczęściej o zdefiniowanym układzie przestrzennym i posiadające zabudowę wiejską, zagrodową oraz jednorodziną. Główne kierunki działań dopuszczalne na tych obszarach obejmują zarówno zabudowę posiadanych rezerw terenowych, jak i wymianę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków. Tereny rozwojowe stanowią zaś przede wszystkim obszary rolne i o mniejszej przydatności. Często położone są centralnie w stosunku do terenów już zurbanizowanych lub w pobliżu ciągów komunikacyjnych. Wyznacza się je również w przypadku braku rezerw terenowych lub istniejącej presji społecznej [Milewska i Ogrodowczyk, 2006].

## Literatura

Bagiński E. (1998), *Małe miasta w sieci osiedleńczej Polski*, Wrocław.

Dziewoński K. (1971), *Baza ekonomiczna i struktura funkcjonalna miast. Studium rozwoju pojęć, metod i ich zastosowań*, „Prace Geograficzne IGiPZ PAN”, nr 87.

Dziewoński K. (1962), *Procesy urbanizacyjne we współczesnej Polsce*, „Przegląd Geograficzny”, t. XXXIV, z. 3.

- Gzell S. (1996), *Fenomen małomiejskości 1996*, Akapit-DTP, Warszawa.
- Heffner K. (2003), *Małe miasta a rozwój obszarów wiejskich* [w:] *Problemy zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 207, Warszawa.
- Heffner K. (2005), *Małe miasta w rozwoju obszarów wiejskich* [w:] K. Heffner (red.), *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Katowice.
- Heffner K., Marszał T. (2006), *Uwarunkowania rozwoju i zmiany w zagospodarowaniu małych miast w Polsce w drugiej połowie XX wieku* [w:] K. Heffner, T. Marszał, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 226, Warszawa.
- Kachniarz M. (1993), *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
- Milewska K., Ogrodowczyk A. (2006), *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach województwa łódzkiego* [w:] T. Marszał, D. Stawasz (red.), *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Milewska K., Turczyn M. (2005), *Uwarunkowania rozwoju i struktura nowych inwestycji budowlanych na obszarze małego miasta aglomeracji łódzkiej – przykład Strykowa* [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny*, Katowice.
- Ogrodowczyk A., Milewska K. (2006), *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach województwa łódzkiego* [w:] T. Marszał, D. Stawasz (red.), *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Ogrodowczyk A. (2011), *Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim*, „Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica” nr 11, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

#### HOUSING DEVELOPMENT AND DEMOGRAPHIC SITUATION OF SMALL TOWNS AND THEIR RURAL HINTERLAND (EXAMPLE OF ŁÓDŹ REGION)

**Summary:** Small towns, defined as units up to 10 thousand residents, definitely represent a distinctive group among Polish urban areas. Demographic processes that occur in small towns may be different than those that apply to larger cities, as well as forming of their functional structure, and spatial development. In most cases, they constitute units, which at the same time exhibit characteristics typical of urban and rural areas. This article attempts to present the demographic situation and the scale of new housing development in small towns and neighboring rural areas, which, by definition, represent their functional hinterland.

**Keywords:** small towns, demography, housing construction, Łódź Region.