

ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENNE SKUTKÓW I PERSPEKTYW SUBURBANIZACJI W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ



Anna Jancz
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest analiza zróżnicowania przestrzennego pod względem skutków i perspektyw suburbanizacji na terenie aglomeracji poznańskiej. Na dysproporcje w rozwoju gmin badanego obszaru wskazują zmienne z zakresu czynników demograficznych, zagospodarowania przestrzennego, mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej i poziomu rozwoju gospodarki. Materiał do badania został pozyskany z danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny. Okres badania dotyczy przede wszystkim roku 2013 wraz z określeniem dynamiki wybranych zjawisk w latach 2003–2013.

Zastosowana metoda badawcza to typologia przestrzenna, która wyróżnia typy obiektów podobnych ze względu na wyróżnione kategorie („liderzy” – gminy silnie przekształcone przez procesy suburbanizacyjne oraz gotowe do dalszego rozwoju, „podążający” – gminy o dużym potencjale suburbanizacyjnym jednak bez wyraźnie identyfikowanych dotychczasowych przekształceń w tym zakresie, „pasywni” – jednostki administracyjne, które najmniej reagują na procesy suburbanizacyjne oraz niewykazujące zarazem potencjału do absorpcji tego typu procesu w przyszłości, „gasnący” – gminy o dużych doświadczeniach suburbanizacyjnych z przeszłości i braku wyraźnych perspektyw na dalszy rozwój przestrzenny i urbanizacyjny, pole odchylenia standardowego – gminy nieokreślone). Ze względu na większą liczbę cech przyjętych do analizy niezbędne było zastosowanie wskaźnika syntetycznego oraz późniejsza normalizacja danych.

Wyniki badania pozwalają na identyfikację gmin:

- 1) „liderzy”: Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz,
- 2) „podążający”: Kórnik i Kleszczewo,
- 3) „pasywni”: Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) „gasnący”: takie gminy nie występują,
- 5) pole odchylenia standardowego: Puszczykowo.

Słowa kluczowe

Suburbanizacja, aglomeracja poznańska, rynek nieruchomości

1. Wstęp

Suburbanizacja jako proces charakteryzujący się dynamicznym rozwojem stref podmiejskich, zmianą użytkowania ziemi oraz intensyfikacją zabudowy obszarów peryferyjnych miast a co za tym idzie przemieszczaniem się ludności na te tereny, jest współcześnie nieodłącznym elementem rozwoju największych polskich miast [Parysek 2008].

Proces suburbanizacji w aspekcie rozwoju miast jest nieunikniony [Koncepcja Przestrzenna Zagospodarowania Kraju 2005]. W Polsce ma on już niemalą historię (obserwowany jest z różną intensywnością w zasadzie od transformacji ustrojowej z 1989r.) toteż powszechnie widoczne są jego konse-

kwencje. Suburbanizacja ma charakter przestrzenny. Często pojęcie definiowane jest jako „urbanizacja strefy podmiejskiej” [Zagożdżon 1988]. Formy życia miejskiego lokowane są poza miastem centralnym, ale w sąsiedztwie. Atrybut miasta się rozszerza na tereny administracyjnie związane z jednostką, które dotychczas danych atrybutów nie posiadały. Przejawia się to najczęściej sposobem użytkowania ziemi. Istotne jest tworzenie synergii pomiędzy obszarami funkcjonalnymi. Suburbanizacja może być procesem z jednej strony przynoszącym zmiany jakościowe, przekształcając tereny wiejskie w obszary miejskie lecz z drugiej strony wspomaga proces intensyfikacji oraz zagęszczania dawnych terenów rolniczych [Lisowski i Grochowski 2008].



Aby zjawisko nie było utożsamiane z negatywną fazą, należy pomóc tendencji rozwijać się w sposób racjonalny i w zgodzie z interesem funkcji transportowych, usługowych, rekreacyjnych oraz mieszkaniowych.

Pojęcie suburbanizacji może być używane w trzech odmiennych kontekstach przestrzennych [Lisowski i Grochowski 2008]:

- wewnątrz granic administracyjnych miasta centralnego tj. miasto ma jeszcze wolne tereny do zainwestowania;
- poza granicami miasta centralnego na obszarze terenów podmiejskich bliższych tzw. *urban zone* czy *urban fringe* lub po prostu strefa przedmiejska, występuje tu ciągłość przestrzenna terenów do zainwestowania;
- poza terenami podmiejskimi bliskimi na obszar strefy podmiejskiej dalszej tzw. *urban rural fringe* czy region miejski, występuje tu przewaga zabudowy ekstensywnej przypomina ona krajobraz wiejski.

Z perspektywy planowania przestrzennego sposób użytkowania nowych form ziemi jest bardziej priorytetowy niż zasięg suburbanizacji. Przez formy rozumie się nowoczesną zabudowę miejską, która nie tyle jest atrakcyjna, co otoczenie ciszy i spokoju, terenów zielonych oraz odizolowanie się od zgiełku miejskiego.

Suburbanizacja rozumiana jest też często jako proces ekspansji przestrzennej miasta lub jako decentralizacja przestrzenna. Ma on odśrodkowy kierunek przemieszczanie ludności i przedsiębiorstw. Suburbanizacja ściśle wiąże się ze zmianą sposobu zagospodarowania danej części obszaru podmiejskiego, jej struktury przestrzennej, cech przestrzennych procesu koncentrujących się na stopniu ciągłości przestrzennej procesu urbanizacji a także negatywnymi skutkami zjawiska w wymiarze lokalnym, regionalnym i ogólnospołecznym. Pojęcie suburbanizacji najczęściej utożsamiane jest z niekontrolowanym rozlewaniem miasta czyli *urban sprawl* [Lisowski i Grochowski 2008].

W Polsce widoczna jest różnica pomiędzy rozlewaniem się miasta (suburbanizacja rozproszona) a suburbanizacją strefy podmiejskiej (urbanizacja wsi). Polega ona przede wszystkim na zastąpieniu identyfikacji podobieństw obszarów podmiejskich do terenów miejskich oraz wzajemnych powiązań

funkcjonalnych i określeniem stopnia rozproszenia procesu z jego negatywnymi konsekwencjami [Lisowski i Grochowski 2008].

Tym niemniej wyróżnia się następujące czynniki, które wpłynęły na rozwój suburbanizacji [Lorens 2005]:

- chęć zaspokajania wymagań mieszkańców, którzy priorytetowo traktowali posiadanie domu za miastem tzw. domu z ogrodem;
- nieuregulowana polityka miejska i terenów sąsiednich;
- chęć deweloperów do zagospodarowywania obszarów, które były łatwiej dostępne, na co wpływała cena i jakość.

2. Charakterystyka aglomeracji poznańskiej

W rozumieniu Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej [2012] pojęcie aglomeracji *stricte* rozumiane jest jako wspólnota miejska nowej generacji. Rozwija się ona ponad granicami administracyjnymi.

Jako tożsame cechy można tu wymienić m.in. wspólne dla prawie miliona osób miejsce zamieszkania, wypoczynku oraz pracy. Ponadto jednorodne środowisko, przestrzeń i infrastrukturę społeczną oraz techniczną. Aglomerację interpretuje się także jako miejsce rozwiązywania zbiorowych problemów oraz troski o wspólną przyszłość.

Aglomeracja poznańska została utworzona 15.05.2007r. poprzez podpisanie porozumienia o współpracy między samorządami aglomeracji poznańskiej [Poznań Metropolia 2015]. W skład obszaru wchodzi miasto centralne, które posiada status miasta na prawach powiatu Poznań oraz 17 gmin (Mapa 1). Należą do nich [Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ziemi Mościńskiej 2015]:

- gminy miejskie (Luboń, Puszczykowo);
- gminy wiejskie (Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Suchy Las, Tranowo Podgórne);
- gminy miejsko wiejskie (Buk, Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Stęszew, Swarzędz).

Mapa 1
Gminy w aglomeracji poznańskiej



Zródło: opracowanie własne.

3. Analiza zróżnicowania przestrzennego badanego obszaru

W celu analizy zróżnicowania przestrzennego procesów suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej przeprowadzono analizę perspektyw i skutków procesu suburbanizacji w różnych częściach aglomeracji. Przez skutki (efekty, konsekwencje) rozumie się dotychczasowe zmiany, jakie zaszły w strefie podmiejskiej. Z kolei jako perspektywy przyjmowany będzie pewien potencjał poszczególnych gmin, umożliwiający lub wręcz predystynujący je do dalszego rozwoju przestrzennego i społeczno gospodarczego.

Zastosowana metoda badawcza (Schemat 1) to typologia przestrzenna. W pierwszym etapie postępowania badawczego wyróżniono grupy czynników mogących mieć wpływ na kształtowanie procesów suburbanizacji w obu badanych aspektach (skutki i perspektywy). Przyjęto, że do czynników tych należą:

- 1) sytuacja demograficzna;
- 2) sytuacja mieszkaniowa;
- 3) wyposażenie infrastrukturalne;
- 4) zagospodarowanie przestrzenne;
- 5) poziom rozwoju gospodarczego.

Następnie każdą z grup czynników opisano za pomocą zestawu zmiennych charakteryzujących gminy aglomeracji poznańskiej w wyróżnionych kategoriach (por. Tabela 1). Dodatkowo określono charakter każdej ze zmiennych w zakresie kierunku ich wpływu na kształtowanie procesów suburbanizacji. W ten sposób wyróżniono stymulanty (zmienne o dodatnim kierunku wpływu) i destymulanty (zmienne o kierunku ujemnym).

Dobór zmiennych w przypadku oceny aktualnego stanu rozwoju procesu suburbanizacji w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego, w aspekcie demografii (gęstość zaludnienia, współczynnik salda migracji, dynamika ludności 2003-2013, współczynnik urodzeń, współczynnik obciążenia demograficznego) pozwala na diagnozę struktury ludności w aspekcie dominacji konkretnego przedziału wiekowego na danym obszarze oraz wyróżnienia gmin, które cechuje największa atrakcyjność pod względem przyływu nowych osób.

Aktualny podział administracyjny aglomeracji poznańskiej istnieje od 01.01.1999r. Wówczas doszło do restytucji powiatów i utworzono administrację samorządową na szczeblu ponadgminnym. Aglomeracja poznańska w przeciwieństwie do innych dużych miast posiada koncentryczny (pierścieniowy) układ administracyjny (Warszawa czy Kraków charakteryzują się układem sektorowym). Taki układ z pewnością usprawnia system zarządzania w całej aglomeracji [Studium].

Omawiany obszar jest spójnym układem administracyjno osadniczym o powierzchni 2162 km². Aglomeracja może być postrzegana jako całość, ale i jako trzy przestrzenne składowe. Należą do nich:

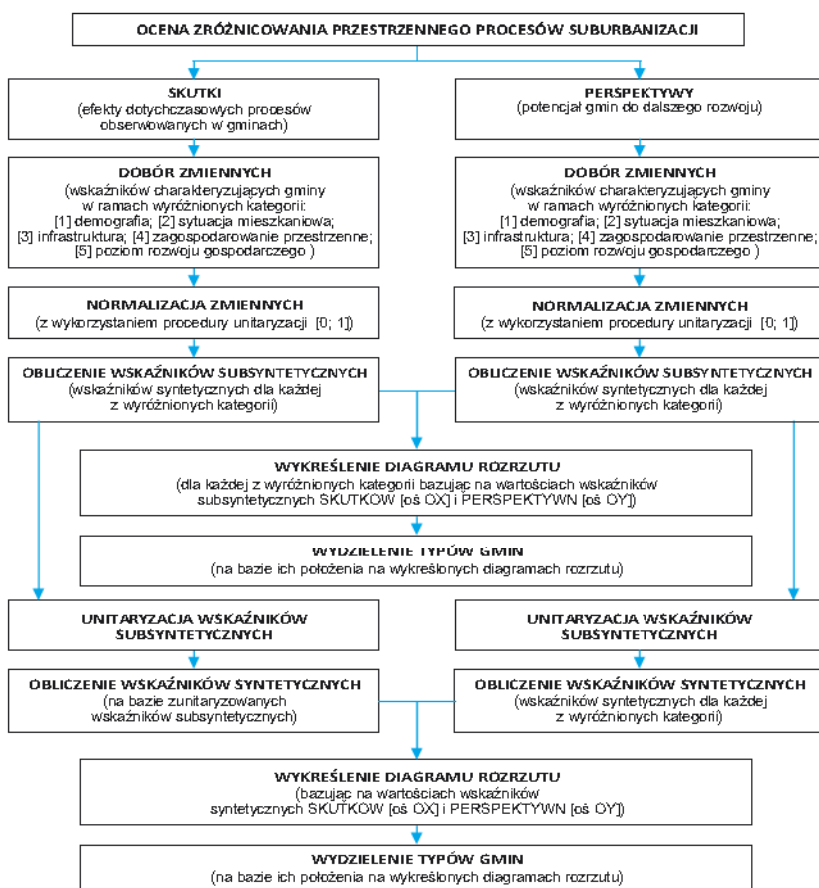
- a) miasto Poznań
rdzeń aglomeracji;
- b) strefa bliższa
gminy bezpośrednio sąsiadujące z Poznaniem;
- c) strefa dalsza
pozostałe gminy powiatu poznańskiego.

Z kolei układ przestrzennie funkcjonalny aglomeracji to dobrze rozwinięta sieć osadnicza. Składa się na nią 356 miejscowości (11 miast oraz 345 wsi). Łącznie aglomerację poznańską zamieszkuje 900 423 osób, z czego ponad połowa tj. 548 028 osób jest zameldowana w Poznaniu [GUS 2015].

Podstawowym zadaniem funkcjonowania aglomeracji oraz metropolii poznańskiej jest wdrażanie strategii rozwoju „Metropolia Poznań 2020”, mającej na celu rozwiązywanie problemów gospodarki przestrzennej. Wynikają one przede wszystkim z transformacji ustrojowej, która od ponad 20 lat zachodziła w Polsce. Skutkuje to przemianami w przestrzeni, gospodarce, użytkowaniu ziemi, strukturze społecznej, środowisku przyrodniczemu oraz trendach demograficznych. Z uwagi na postępującą suburbanizację aglomeracja coraz bardziej tworzy wyraźny jeden organizm funkcjonalnie przestrzenny aczkolwiek złożony z wielu jednostek terytorialnych oraz zarządzany przez wiele podmiotów [Kaczmarek 2012].

Schemat 1

Schemat procedury badawczej



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 1

Czynniki wpływające na perspektywy oraz skutki suburbanizacji z uwzględnieniem kierunku ich wpływu na badane zjawisko

Czynnik	Perspektywy (potencjał)	kierunek wpływu	Skutki (konsekwencje)	kierunek wpływu
Sytuacja demograficzna	brak (trudny do określenia wpływ czynników demograficznych na dalsze procesy suburbanizacyjne)		(1) Gęstość zaludnienia (2) Współczynnik salda migracji (3) Dynamika ludności 2003-2013 (4) Współczynnik urodzeń (5) Współczynnik obciążenia demograficznego	+ + + + -
Wyposażenie infrastrukturalne	(1) gęstość sieci gazowej (2) gęstość sieci wodociągowej (3) gęstość sieci kanalizacyjnej (4) odległość siedziby gminy do centrum Poznania (5) liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni	+ + + + +	(1) korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności (2) korzystający z sieci kanalizacyjnej w % ogółu ludności (3) korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności (4) liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni	+ + + + +
Zagospodarowanie przestrzenne	(1) udział terenów zielonych w powierzchni ogółem (2) udział powierzchni gruntów rolnych i leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne (3) udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni ogółem	+ + +	(1) odsetek terenów zurbanizowanych i zabudowanych (2) gęstość zabudowy mieszkaniowej	+ +
Sytuacja mieszkaniowa	(1) mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców (2) decyzje o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców	+ +	(1) liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (2) pustostany w zasobie gminy na 1000 mieszkańców (3) dynamika liczby mieszkań 2003-2013	+ - +
Poziom rozwoju gospodarczego	(1) dochody własne per capita (2) wskaźnik bezrobocia (3) podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym	+ - +	(1) Podmioty zarejestrowane w REGON na 10 tys. mieszkańców (2) dochody własne – wpływ z podatku od nieruchomości per capita (3) dochody własne – wpływ z CIT (4) dochody własne – wpływ z PIT (5) wskaźnik bezrobocia	+ + + + -

Źródło: opracowanie własne.

które wciąż posiadają jeszcze wolne tereny pod inwestycje oraz, w których obszarach powstały plany miejscowe ułatwiające poczynanie inwestycji. W przypadku skutków przede wszystkim można wskazać na obszary, które zostały już silnie przekształcone urbanistycznie.

Sytuacja mieszkaniowa oceniana poprzez zmienne oddanych do użytkowania na 1000 osób mieszkań oraz liczba decyzji o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców pozwala wskazać na gminy, gdzie istnieją zasoby mieszkaniowe przygotowane do wprowadzenia się nowych osób (potencjał) oraz zmienne: liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, pustostany w zasobie gminy na 1000 mieszkańców, dynamika liczby mieszkań 2003-2013, które wskazują na sytuację mieszkaniową poszczególnych gmin oraz jej ewaluację w ostatnim czasie.

Zmienne z zakresu rozwoju suburbanizacji w zakresie gospodarczym to dochody własne *per capita*, wskaźnik bezrobocia, podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym. Pozwalają one na wskazanie gmin gdzie widoczny jest potencjał miejsc pracy oraz tych, które nie radzą sobie z ich zapewnieniem tudzież przyciągnięciem nowych pracodawców. Z kolei zmienne dotyczące konsekwencji suburbanizacji w aspekcie gospodarczym wskazują na gminy, które uzyskują wysokie/niskie dochody z podatku od nieruchomości, CIT, PIT, zapewniają/nie zapewniają miejsca pracy i na ich terenie swoje siedziby ulokowały/nie ulokowały przedsiębiorstwa, co decyduje o bieżącym poziomie ich rozwoju.



Poddając analizie perspektywy rozwoju gmin aglomeracji poznańskiej w aspekcie wyposażenia w infrastrukturę wyróżnione zmienne: gęstość sieci gazowej, gęstość sieci wodociągowej, gęstość sieci kanalizacyjnej, odległość siedziby gminy do centrum Poznania, liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni mogą być synonimami determinant wyboru lokalizacji inwestycji potencjalnych przedsiębiorców bądź miejsca zamieszkania. Zmienne wyszczególnione w skutkach: korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności, korzystający z sieci kanaliza-

cyjnej w % ogółu ludności, korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności, liczba połączeń kolejowych na dobę w dzień powszedni z kolei pomagają wyróżnić gminy, w których to mieszkańcy mają zapewnione najlepsze a w których najgorsze warunki instalacyjne jak i połączenie komunikacyjne z rdzeniem aglomeracji (dostęp do szkół, pracy).

Analizując czynnik zagospodarowania przestrzennego a dokładnie perspektywy rozwoju w tym aspekcie, zmienne pozwalają na wskazanie gmin,

Ze względu na większą liczbę zmiennych opisujących poszczególne czynniki w wyróżnionych aspektach, w kolejnym etapie dla każdej grupy czynników obliczono wskaźniki subsyntetyczne. W tym celu przeprowadzono procedurę normalizacji zmiennych, która pozwala „na doprowadzenie do wzajemnej porównywalności zmiennych wyrażonych w różnych jednostkach” [Suchecki i Lewandowska Gwarda 2010, s. 58]. Zmienne znormalizowano za pomocą procedury unitaryzacyjnej wykorzystując następujące formuły:

1) dla stymulant

$$u_{ij} = \frac{y_{ij} - \min_j y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- u_{ij} – wskaźnik unitaryzacji
- y_{ij} – wartość badanej cechy
- $\min_j y_{ij}$ – minimalna wartość cechy j
- O_j – rozstęp cechy j (wartość cechy max–min)

2) dla destymulant

$$u_{ij} = \frac{\max_j y_{ij} - y_{ij}}{O_j}$$

gdzie:

- u_{ij} – wskaźnik unitaryzacji
- y_{ij} – wartość badanej cechy
- $\max_j y_{ij}$ – maksymalna wartość cechy j
- O_j – rozstęp cechy j (wartość max–min)

Procedura unitaryzacji pozwalała unormować zmienne w stałym prze-

dziale [0,1], gdzie wartość 1 przypisana była obiektowi o najkorzystniejszej (najbardziej pożądanej) wartości z punktu widzenia badanego problemu, podczas gdy wartość 0 obiektowi o najmniej pożądanej wartości dla kształtowania się analizowanego zjawiska.

Dysponując wartościami zunitaryzowanymi obliczono wskaźniki subsyntetyczne, czyli wskaźniki pozwalające ocenić poziom suburbanizacji w wyróżnionych kategoriach (grupach czynników).

$$W_{(SS)_i} = \frac{\sum_{j=1}^p u_{ij}}{p}$$

gdzie:

- $W_{(SS)_i}$ – wartość wskaźnika subsyntetycznego dla i -tej gminy
- u_{ij} – znormalizowana (za pomocą procedury unitaryzacji) wartość j -tej cechy dla i -tej gminy
- p – liczba cech przyjętych do badania w ramach danej kategorii

Z kolei do wyliczenia wskaźnika syntetycznego posłużono się wzorem:

$$W_{(S)_i} = \frac{\sum_{j=1}^p z_{ij}}{p}$$

gdzie:

- $W_{(S)_i}$ – wartość wskaźnika syntetycznego dla i -tej gminy
- z_{ij} – znormalizowana (za pomocą procedury unitaryzacji) wartość j -tego wskaźnika subsyntetycznego dla i -tej gminy
- p – liczba wskaźników subsyntetycznych wykorzystanych do obliczenia wskaźnika syntetycznego

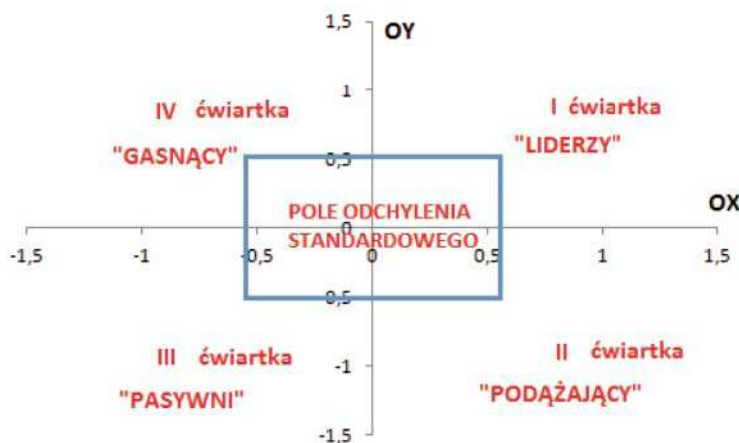


W dalszej kolejności uzyskane wyniki przedstawiono graficznie na wykresach (Wykres 1, 2 i Mapa 2) pozwalających uwzględnić zarówno perspektywy (oś OX) jak i skutki suburbanizacji (oś OY). Na podstawie rozkładu punktów dokonano klasyfikacji gmin aglomeracji poznańskiej poprzez podział diagramu na cztery ćwiartki oraz wydzielenie pola odchylenia standardowego.

Jako granice przy podziale diagramu wykorzystano średnie arytmetyczne z wyliczonych wcześniej wartości wskaźników subsyntetycznych. Dodatkowo na każdym z wykresów zaznaczono pole, którego granice określone zostały jako średnia +/- 1/2 odchylenie standardowe wskaźnika subsyntetycznego uwarunkowań (oś OX) i średnia +/- 1/2 odchylenie standardowe wskaźnika subsyntetycznego skutków (oś OY). Gminy które znalazły się w granicach wyznaczonego pola traktowano jako miejsca, w których trudno wskazać jednoznacznie intensywność perspektyw i skutków procesów suburbanizacji. Jednostki z pierwszej ćwiartki określonej mianem „liderów” uznano za obszary już silnie przekształcone w wyniku suburbanizacji oraz wciąż posiadające duży potencjał dalszych przeobrażeń i rozwoju przestrzennego. W drugiej ćwiartce („podążający”) znajdują się natomiast gminy o dużym potencjale suburbanizacyjnym jednak bez wyraźnie identyfikowanych dotychczasowych przekształceń w tym zakresie. Gminy, które znalazły się w trzeciej ćwiartce („pasywni”) można określić jako najmniej reagujące na procesy suburbanizacyjne, nie wykazujące zarazem potencjału do absorpcji tego typu procesów w przyszłości. Czwartą ćwiartkę „gasnący” reprezentowały natomiast gminy o dużych doświadczeniach suburbanizacyjnych z przeszłości i braku wyraźnych perspektyw na dalszy rozwój przestrzenny i urbanizacyjny.

Wykres 1

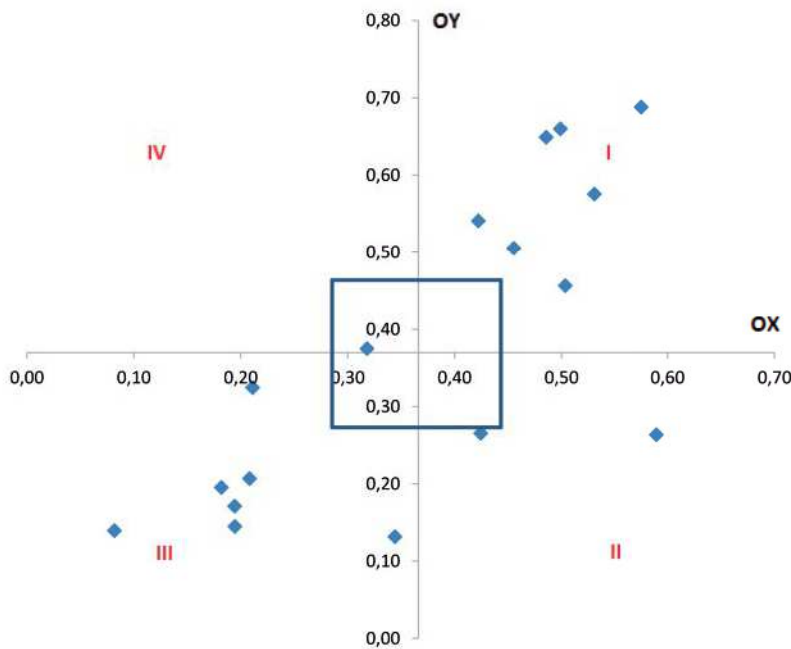
Numeracja ćwiartek w użytych do badań wykresie



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 2

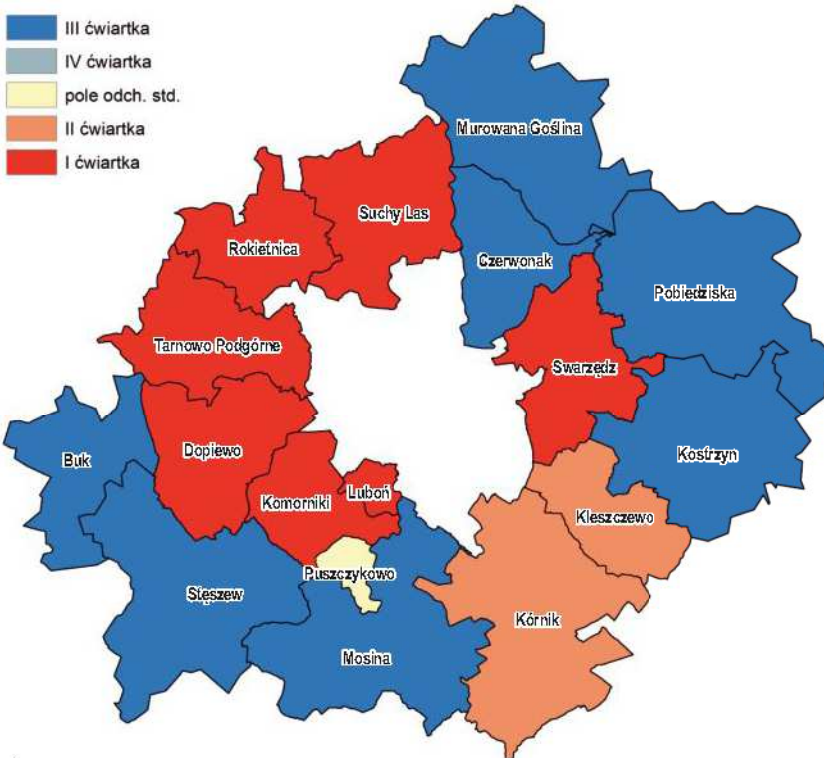
Diagram rozrzutu uwzględniający skutki i perspektywy dalszego rozwoju



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Mapa 2

Zróźnicowanie przestrzenne procesów suburbanizacji z uwzględnieniem czynnika demograficznego, gospodarczego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, mieszkalnictwo, zagospodarowanie przestrzenne w aspekcie skutków i perspektyw suburbanizacji



Źródło: opracowanie własne.

Analiza zróżnicowania przestrzennego procesów suburbanizacji z uwzględnieniem czynnika demograficznego, gospodarczego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, sytuacji mieszkaniowej i zagospodarowania przestrzennego biorąca pod uwagę zarówno skutki (efekty) jak i perspektywy dalszego rozwoju pozwala zaobserwować, że spośród gmin powiatu poznańskiego do typu „liderzy” należą Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz. Wśród gmin zaliczonych do typu „podążający” znalazły się Kórnik oraz Kleszczewo. Najmniej podatne na procesy suburbanizacyjne w zakresie zagospodarowania przestrzennego to gminy z trzeciej ćwiartki „pasywni”: Mosina, Stęszew, Buk, Czerwonak, Murowana Goślina, Pobiedziska i Koszrzyn. W aglomeracji poznańskiej nie występują gminy o typie „gasnący”. Pole odchylenia standardowego czyli gmina, która nie przejawia potencjału dalszego rozwoju jak i nie odznacza się dotychczasowymi zmianami suburbanizacyjnymi to Puszczykowo.

O atrakcyjności gminy Luboń jako jednej z gmin w typie „liderzy” z punktu widzenia prowadzonej analizy świadczą przede wszystkim zmienne z zakresu zagospodarowania przestrzennego takie jak udział terenów zielonych, gęstość terenów zabudowanych oraz odsetek terenów zurbanizowanych i zabudowanych. Tutaj gmina Luboń wypadła bardzo dobrze podczas analizy czynników: demograficznego gęstość zaludnienia jak i wyposażenia w infrastrukturę zmienne takie jak gęstość sieci gazowej i wodociągowej.

Gmina Dopiewo odznacza się z kolei najwyższym wśród pozostałych czynnikami demograficznym w zakresie zmiennych takich jak saldo migracji oraz dynamika ludności w latach 2003-2013.

Na wyróżnienie zasługuje także gmina Suchy Las, która prym wiedzie wśród czynników gospodarczych, następujących zmiennych: podmioty zarejestrowane w REGON na 10 000 mieszkańców, dochody własne *per capita*, podmioty nowo zarejestrowane na 1000 osób w wieku produkcyjnym.

Z kolei o dużym potencjale gmin w typie „podążający” w przypadku gminy Kleszczewo decydowały takie

wskazniki jak współczynnik urodzeń i udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni gminy ogółem (100%). Następnie na pozycję gminy Kórnik wpłynęły czynniki takie jak liczba decyzji wydanych o warunkach zabudowy na 1000 mieszkańców (mieszkalnictwo), udział powierzchni gruntów rolnych i leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne (czynnik zagospodarowania przestrzennego).

Usytuowanie gmin w trzeciej ćwiartce wynika m.in. z przyjętej zmiennej takiej jak odległość siedziby gminy od centrum Poznania (gminy: Buk, Stęszew, Murowana Goślina, Pobiedziska, Mosina), złych uwarunkowań pod względem infrastruktury technicznej gęstość sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej (gmina Murowana Goślina), małej dynamiki ludności w latach 2003-2013 (gmina Buk), małej gęstości zaludnienia gmina Stęszew, najmniejszej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców gmina Kostrzyn, niskim udziałem objęcia

obowiązującymi MPZP w powierzchni gminy ogółem gmina Kostrzyn, najniższym udziałem terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz niską gęstością zabudowy Murowana Goślina. W przypadku czynnika gospodarczego gminy także nie wypadają najlepiej m.in. najwyższy odsetek osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym zostało odnotowanych w roku 2013 w gminie Buk, następnie w gminie Mosina, najmniejszy udział podatku CIT w dochodach własnych gmina Mosina, z kolei najmniejszy odsetek podatku PIT w dochodach własnych gminy w gminie Kostrzyn.

W polu odchylenia standardowego znalazła się gmina Puszczykowo. Jednostka ta z uwagi na swój daleko rozwinięty charakter rezydencjalny oraz wypoczynkowy jak i ograniczenia przestrzenne (najmniejsza gmina, gmina miejska) stanowi gminę niezidentyfikowaną pod względem dalszych procesów suburbanizacyjnych.

4. Podsmowanie

Celem artykułu była analiza zróżnicowania przestrzennego pod względem skutków i perspektyw suburbanizacji na terenie aglomeracji poznańskiej. Na dysproporcje w rozwoju gmin badanego obszaru wskazują zmienne z zakresu czynników demograficznych, zagospodarowania przestrzennego, mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej i poziomu rozwoju gospodarki. Wyniki badania pozwalają na identyfikację gmin:

- 1) „liderzy”: Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las i Swarzędz,
- 2) „podążający”: Kórnik i Kleszczewo,
- 3) „pasywni”: Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) „gasnący”: takie gminy nie występują,
- 5) pole odchylenia standardowego: Puszczykowo.

Bibliografia

1. GUS, 2015, www.stat.gov.pl [data odsłony: 12.03.2015].
2. Kaczmarek T., (red), 2012, *Studium uwarunkowań rozwój przestrzennego aglomeracji poznańskiej*, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
3. Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Instytut Geografii Społeczno Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
4. Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] Lorens P. (red), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Urbanista, Warszawa, s. 33-44.
5. Parysek J.J., 2008, *Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej*, w: Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 71-90.
6. *Poznań Metropolia*, 2015, [http://www.aglomeracja.poznan.pl/aglomeracja/public/aglomeracja/pages.html?id=14745&ch=14799&p=14801&instance=1144&lang=pl&lhs=aglomeracja&rhs=publications&gm_id=\[data odsłony: 03.04.2015\]](http://www.aglomeracja.poznan.pl/aglomeracja/public/aglomeracja/pages.html?id=14745&ch=14799&p=14801&instance=1144&lang=pl&lhs=aglomeracja&rhs=publications&gm_id=[data odsłony: 03.04.2015]).
7. *Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ziemi Mosińskiej*, 2015, <http://czasmosiny.e-samorzadowiec.pl/tresc2/wyświetl/4750/strategia-statystyka> [data odsłony: 10.03.2015].
8. Suchecki B., Lewandowska-Gwarda K., 2014, *Klasyfikacja, wizualizacja i grupowanie danych przestrzennych*, [w:] Suchecki B. (red.) *Ekonometria przestrzenna. Metody i modele analizy danych przestrzennych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2010, s. 58.
9. *Zaktualizowana koncepcja zagospodarowania przestrzennego kraju*, 2005, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa.
10. Zagożdżon A., 1988, *Sieć osadnicza, zmienność i trwałość*, [w:] Jałowiecki B., Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.) *Proces urbanizacji i przekształcenia miast w Polsce*, Ossolineum, Wrocław Warszawa, s. 57-64.

THE SPATIAL DIFFERENTIATION OF THE EFFECTS AND PROSPECTS OF SUBURBANIZATION IN THE POZNAŃ AGGLOMERATION

Summary

The main purpose of this article is to show analysis of the spatial differentiation in terms of effects and prospects of suburbanisation in Poznań agglomeration. The main disproportions in development of municipalities in studied area are indicated by variables as demographic data, spatial planning, the housing industry, technical infrastructure and level of country economic development. The data for this analysis has been obtained from data provided by Central Statistical Office. The time range for this analysis is mainly year 2013 with specification of suburbanisation dynamic in 2003-2013.

The research method that has been used is spatial typology which distinguishes types of similar objects due to the highlighted groups ("leader" – strong municipalities which have been transformed by suburbanisation and are ready for the further development, "following" – municipalities with high suburbanisation potential but without existing transformations that haven't been clearly identified, "passive" – administrative units which are the least responsive to suburbanisation processes, and which does not have any potential to absorb this type of process in the future, "fading" – municipalities with large suburbanisation experience from the past and no clear prospects for the further spatial and urbanisation development, "standard deviation" – unspecified municipalities. Due to the high number of features for the analysis it was necessary to use synthetic indicator and database normalization.

The results of the analysis allow to identify municipalities:

- 1) "leader": Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las, Swarzędz,
- 2) "following": Kórnik i Kleszczewo,
- 3) "passive": Buk, Stęszew, Mosina, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska, Kostrzyn,
- 4) "fading": These municipalities doesn't occur,
- 5) standard deviation: Puszczykowo.

Key words

suburbanization, Poznań agglomeration, real estate market

JEL Classification

P21, R21, R31

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O. *Adam Futro, Grzegorz Szczurek*
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH *Tomasz Lis, Maciej Mizera*
3. POZ-BUD *Jerzy Mikołajczak*
4. PROJNORM *Andrzej Jakubowski*
5. ANWO NIERUCHOMOŚCI *Andrzej Woźniak, Łukasz Woźniak*
6. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI *Marian Witczak*
7. WYCENA-EKSPERT s.c. *Banaś-Poszyler*
8. Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN *Janusz Walczak*
9. KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO *Robert Dobrzyński*
10. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH *Marcin Czarnecki, Arkadiusz Andrzejewski*

OD REDAKCJI