

*Monika Musiał-Malagó*

Katedra Gospodarki Regionalnej  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

# Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich Krakowa

## Streszczenie

Procesy suburbanizacji wokół polskich miast zachodzą w sposób coraz bardziej intensywny. Skala tego zjawiska niesie ze sobą wiele negatywnych skutków. Przedmiotem analizy są przemiany, jakie dokonują się w wyniku procesu suburbanizacji w strefie podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012. W celu zbadania skali tego procesu dokonano analizy między innymi zmian liczby ludności, wielkości i kierunków migracji, wielkości powierzchni gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej z uwzględnieniem celu wyłączenia.

**Słowa kluczowe:** suburbanizacja, strefa podmiejska, ludność, migracje, Kraków.

## 1. Wprowadzenie

W drugiej połowie XX w. w krajach rozwiniętych gospodarczo obserwuje się gwałtowną ekspansję przestrzenną miast na tereny wiejskie. Dynamiczny rozwój stref podmiejskich ma miejsce przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie dużych miast. Na obszarach tych wzrasta liczba napływającej ludności i różnicuje się struktura funkcjonalna tych obszarów. Żywiolowy rozwój obszarów podmiejskich stawia nowe wyzwania przed polityką przestrzenną kraju.

Celem opracowania jest zbadanie skali i kierunków procesów suburbanizacji w strefie podmiejskiej Krakowa. Analizie poddano dane z okresu ostatnich 10 lat, tj. od 2003 do 2012 r. W celu oceny badanego zjawiska dokonano analizy następujących cech jako mierników pozwalających określić strefę podmiejską

Krakowa, tj.: stan ludności, w tym skalę i tempo zmian tego stanu, gęstość zaludnienia, wielkość i kierunki migracji w gminach. Istotnych informacji o procesie rozwoju strefy podmiejskiej dostarcza wskaźnik powierzchni gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej wraz z analizą celu wyłączenia oraz wskaźnik przyrostu mieszkań i liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności.

## 2. Suburbanizacja jako urbanizacja strefy podmiejskiej miasta

Procesy urbanizacyjne i powiększanie się obszarów miast spowodowały wytworzenie się strefy podmiejskiej, w której przenikają się formy i funkcje typowe dla miast i obszarów wiejskich. W literaturze przedmiotu można znaleźć wiele definicji strefy podmiejskiej. Duża liczba prób jej definiowania świadczy o ich merytorycznej różnorodności, która wynika z odmiennych podejść czy postaw metodologicznych prezentowanych przez ich autorów.

Według K. Dziewońskiego [1987, s. 55–63] strefa podmiejska stanowi część dużego systemu, który obejmuje zarówno miasto, jak i samą strefę. Według niego rozdziela ona obszary miejskie od wiejskich, dlatego też może być traktowana jako strefa graniczna pomiędzy nimi.

Z kolei S. Liszewski [1987, s. 65–79] za strefę podmiejską uważa obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, w różny sposób związany z miastem i w wyniku tych powiązań systematycznie przekształcany. Autor określa ją również jako obszar przejściowy między miastem a wsią, głównie w płaszczyźnie przestrzennej.

J. Jurek [1991, s. 91] definiuje strefę podmiejską jako obszar wokółmiejski „na terenie którego są obserwowane zjawiska przemian struktury społeczno-ekonomicznej, odzwierciedlającej zaawansowany stan zatracania przez obszary wiejskie znamion tradycyjnie pojmowanej wsi”. Wraz z rozwojem miasta zmieniają się jej związki z obszarem otaczającym, a tym samym i jej funkcje.

O charakterze strefy podmiejskiej świadczą jej specyficzne cechy. Wśród najważniejszych można wymienić [Koter 1985, s. 61–73]:

- koncentrację ludności – większa niż na wsi, mniejsza niż w mieście,
- zróżnicowanie struktury zawodowej z dużym udziałem działalności pozarolniczej,
- systematyczne dojazdy ludności do miasta,
- urbanizację obszaru,
- koegzystencję miejskich i wiejskich form osadniczych,
- zmiany w strukturze wielkości i własności gruntów z tendencją wzrostu użytków pozarolniczych.

Strefa podmiejska jest elementem kontinuum miejsko-wiejskiego, w którym różnorodność i intensywność zjawisk społeczno-gospodarczych słabnie w miarę oddalania się od granic miasta w kierunku obszarów wiejskich [Bański 1991, s. 91]. Im bliżej peryferii, tym więcej elementów wiejskich w przestrzeni podmiejskiej. Strefa podmiejska jest przestrzenią oddzielającą miasto od obszarów wiejskich w związku z tym ma mieszane formy zagospodarowania przestrzeni i przejściowe typy osadnictwa. Jest więc obszarem, w którym mieszą się cechy dwóch przeciwstawnych biegunów, tj. miasta i wsi. Cechami wyróżniającymi ją na tle otoczenia są m.in.: intensywne budownictwo mieszkaniowe, napływ ludności z miasta, duże zróżnicowanie struktury użytkowania ziemi i pełnionych funkcji społeczno-gospodarczych.

Coraz szerzej postępujące procesy rozlewania się struktury przestrzennej miast przyczyniają się do powstawania różnorodnych zjawisk zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Skutki tych zjawisk mogą przybierać odmienną formę i natężenie, co spowodowane jest lokalną specyfiką, ukształtowaną m.in. przez wydarzenia historyczne, ustrój polityczny i społeczno-gospodarczy kraju czy postawy kulturowe mieszkańców.

Jednym z przejawów zachodzących zmian przestrzennych w miastach i ich strefach podmiejskich jest zjawisko suburbanizacji. Termin suburbanizacja rozumiany jest najczęściej jako przemiany urbanizacyjne wsi położonych w strefach podmiejskich, z czasem wchłanianych przez miasto [Heffner 2011, s. 18]. Na obszarach wsi w strefie podmiejskiej dużego miasta zachodzą zjawiska i procesy wynikające z bliskości miasta, w tym zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, a więc w charakterze i gęstości zabudowy, użytkowaniu ziemi, a także wyposażeniu infrastrukturalnym. Charakteryzuje się ona spadkiem liczby ludności zamieszkującej centralne obszary miasta, z jednoczesnym jej przyrostem w strefach zewnętrznych, spowodowanym ubytkiem naturalnym oraz wzrastającym odpływem ludności z centrum, a także rozwojem obszarów zabudowy jednorodzinnej [Zborowski 2002, s. 96; Więclaw-Michniewska 2006].

Zjawisko suburbanizacji jest procesem wieloaspektowym i niezwykle złożonym, jej skutki można rozpatrywać w sferze przestrzennej, ekonomicznej i społecznej [Zborowski i Raźniak 2013, s. 37–50]. W aspekcie przestrzennym najważniejszą konsekwencją procesu suburbanizacji jest degradacja terenów otwartych (w tym zalesionych), cennych z punktu widzenia zarówno rekreacyjnego, jak i ekologicznego, terenów rolnych, wartości przyrodniczych oraz zasobów naturalnych, kulturowych i krajobrazowych.

W kwestii ekonomicznej proces suburbanizacji prowadzi do degradacji śródmiejskiego handlu i usług przez wyparcie ich z lokalnych sklepów, biur i restauracji do wielkich podmiejskich centrów handlowych, wzrostu bezrobocia, spadku wartości nieruchomości na tych obszarach i możliwości inwestycyjnych.

Wiąże się to z degradacją miast centralnych (tj. wyludnieniem części centralnych miast), a także spadkiem dochodów budżetu miejskiego z tytułu płaconych podatków PIT i CIT na rzecz gmin podmiejskich [Brzeziński 2011, s. 188]. Z kolei następuje wzrost wydatków poszczególnych gospodarstw domowych na dojazdy do pracy, wzrost kosztów rozbudowy infrastruktury zarówno technicznej, jak i społecznej oraz związanych z nimi usług.

Do skutków o charakterze społecznym zaliczyć można wyludnianie się i zamieranie centrów miast, polaryzacja społeczeństwa, zanik więzi sąsiedzkich, konflikty między ludnością miejscową a napływową [Brzeziński 2011, s. 188]. Ponadto skutkiem procesu suburbanizacji jest przekształcenie istniejących struktur społeczno-przestrzennych oraz zacieranie różnic między miastem a wsią. Na tereny wiejskie przenoszony jest tzw. miejski styl życia, co odbywa się poprzez zmiany w budownictwie mieszkaniowym (zanika budownictwo tradycyjne wiejskie – zagrodowe) na rzecz zabudowy charakterystycznej dla miasta, tj. willowej, blokowej i jednorodzinnej), przyspieszeniem tempa rozwoju miejsc pracy poza rolnictwem oraz zmianami w strukturze zawodowej ludności.

Specyficzną formą suburbanizacji jest tzw. zjawisko *urban sprawl*, a więc „rozlewanie się miasta”, co oznacza proces zagospodarowywania w konkretny sposób terenów wiejskich znajdujących się poza zwartą strefą, intensywniej użytkowaną w strefie podmiejskiej [Lisowski i Grochowski 2009, s. 221].

Rozlewanie się miasta jest to zjawisko naturalne, często jednak uznawane za proces negatywny, który może prowadzić do [Nowak i Skotarczyk 2010, s. 123]:

- nieracjonalnego wykorzystania terenów,
- zmniejszenia zasobów terenów rolniczych,
- zwiększenia kosztów budowy sieci infrastrukturalnych związanych z nieprzemysłowym wykorzystywaniem przestrzeni,
- zwiększenia ruchu drogowego na trasach dojazdowych do miast,
- niedorozwoju usług lokalnych,
- dewastacji środowiska.

### 3. Charakterystyka strefy podmiejskiej Krakowa

Przedmiotem analizy są gminy zlokalizowane w strefie podmiejskiej Krakowa. W skład strefy podmiejskiej Krakowa zgodnie z Wojewódzkim Planem Zagospodarowania Przestrzennego wchodzi jednostki terytorialne będące częścią zewnętrznej strefy otaczającej krakowski obszar metropolitalny, tj.: Kłaj, Kocmyrzów- Luborzycza, Krzeszowice, Liszki, Michałowice, Mogilany, Niepołomice, Skawina, Świątniki Górne, Wieliczka, Wielka Wieś, Zabierzów, Zielonki [Plan zagospodarowania... 2003, s. 56].

Łącznie strefę podmiejską Krakowa tworzy pas 11 gmin bezpośrednio przylegających do granic miasta Krakowa oraz 2 gmin leżących w strefie podmiejskiej dalszej (tj. Kłaj, Krzeszowice). Na obszarze wyodrębnionej strefy podmiejskiej znajduje się 5 miast, a mianowicie: Krzeszowice, Niepołomice, Skawina, Świątyniki Górne i Wieliczka. Miasta strefy podmiejskiej Krakowa można zaliczyć do klasy miast małych, w których liczba mieszkańców zawiera się w przedziale od 2 do 25 tys. mieszkańców. Poniżej 5 tys. mieszkańców liczą Świątyniki Górne. Krzeszowice i Niepołomice należą do miast, w których liczba mieszkańców mieści się w przedziale od 10 do 20 tys. mieszkańców. Ostatnią grupę tworzą dwa miasta, tj.: Wieliczka i Skawina, które liczą powyżej 20 tys. mieszkańców (tabela 2).

W 2012 r. wyznaczony obszar obejmował łącznie 1291 km<sup>2</sup>, co stanowiło 8,5% powierzchni województwa małopolskiego. Kraków zajmował 327 km<sup>2</sup> (tj. 25,3% powierzchni badanego obszaru) i skupiał 72,8% jego mieszkańców. Gminy strefy podmiejskiej Krakowa mają zróżnicowaną wielkość, największą powierzchnię zajmowały Krzeszowice, najmniejszą zaś Świątyniki Górne. Charakterystykę strefy podmiejskiej Krakowa według gmin przedstawia tabela 2.

#### 4. Przemiany w strefie podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012

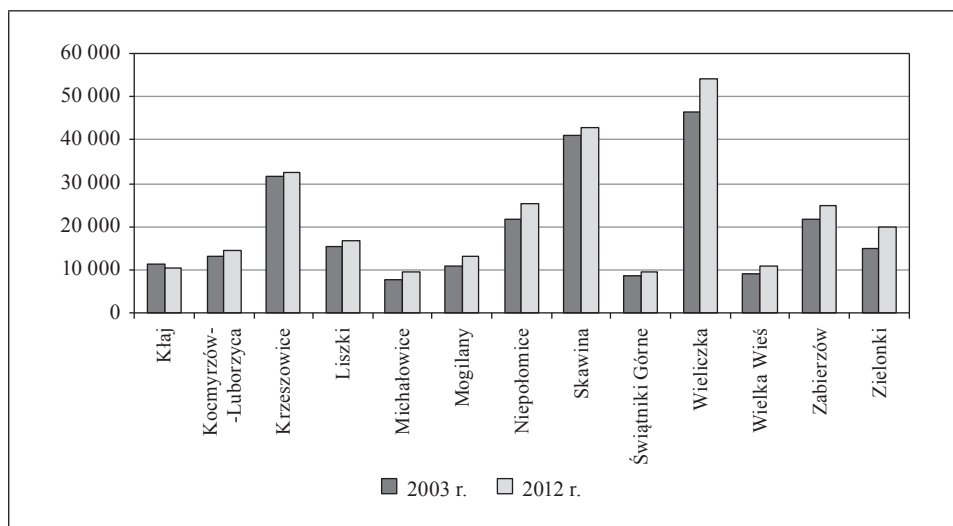
Sytuacja demograficzna stanowi podstawowy aspekt rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru. W 2012 r. Kraków wraz ze strefą podmiejską zamieszkiwało 1 mln 42 tys. osób i było to o 31,8 tys. osób więcej niż w 2003 r. (wskaźnik dynamiki 103,1%). Na przestrzeni badanego okresu widoczny jest niewielki wzrost liczby mieszkańców miasta centralnego. Należy jednak zaznaczyć, że pomimo wzrostu liczby ludności w 2003 r. w Krakowie zamieszkiwało 75,0% ogółu ludności analizowanego obszaru, zaś w 2012 r. – 72,8%. Z kolei udział ludności gmin strefy podmiejskiej Krakowa wzrósł z 25,0% w 2003 r. do 27,2% w 2012 r. (tabela 1).

Tabela 1. Ludność Krakowa i strefy podmiejskiej w 2003 i 2012 r.

Wyszczególnienie	Ludność		Wskaźnik dynamiki 2003/2012
	2003	2012	
Kraków i strefa podmiejska	1 010 143	1 041 954	103,1
Kraków	757 685	758 334	100,1
Strefa podmiejska	252 458	283 620	112,3
Miasta w strefie podmiejskiej Krakowa	62 652	68 395	109,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Zwiększanie się potencjału demograficznego daje szansę rozwoju dla danego obszaru, stanowi bowiem duży potencjał endogeniczny rozwoju gospodarczego. Biorąc pod uwagę potencjał ludnościowy poszczególnych gmin, do największych jednostek w badanym okresie należała Wieliczka i Skawina, do najmniejszych gminy: Świątniki Górne i Michałowice (rys. 1). Okres badanych 10 lat charakteryzuje się wzrostem liczby ludności w gminach strefy podmiejskiej Krakowa. Wyjątkiem jest tylko gmina wiejska Kłaj, w której liczba mieszkańców zmniejszyła się o 0,6 tys. osób. Przyrost liczby mieszkańców strefy podmiejskiej Krakowa przebiegał z różnym nasileniem. Największy przyrost liczby ludności strefy podmiejskiej miał miejsce w gminie Zielonki (31%), a następnie Michałowicach (29%), Wielkiej Wsi (18%), Wielicze (17%) i Niepołomicach (16%). Biorąc pod uwagę miasta strefy najwyższy przyrost ludności osiągnęły Niepołomice (28%), w pozostałych miastach wskaźnik ten nie przekroczył 14% (tabela 2).



Rys. 1. Zmiany liczby ludności w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w 2003 i 2012 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Zróznicowania przestrzenne na obszarze gmin wykazuje wskaźnik gęstości zaludnienia mierzony liczbą osób przypadających na 1 km<sup>2</sup> powierzchni poszczególnych gmin. W 2012 r. spośród wszystkich badanych gmin strefy podmiejskiej najwyższym zagęszczeniem ludności wyróżniały się gminy: Wieliczka, Świątniki Górne i Skawina. Równie wysoką gęstość zaludnienia (powyżej 250 osób/km<sup>2</sup>) osiągnęły gminy, tj.: Mogilany, Niepołomice i Zabierzów. Nieco niższymi wskaźnikami (od 200–250 osób/km<sup>2</sup>) charakteryzowały się gminy Krzeszowice, Liszki i Wielka Wieś. Najniższą wartość tego wskaź-

nika (poniżej 200 osób/km<sup>2</sup>) uzyskały gminy: Michałowice, Kocmyrzów-Luborzyca i Kłaj (tabela 2).

Tabela 2. Obszar strefy podmiejskiej Krakowa – dane ogóle

Gmina	Rodzaj gminy	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	Gęstość zaludnienia	Ludność		Wskaźnik dynamiki (w %) 2003–2012
				2003	2012	
Kraków	miejska	327	23 19,1	757 685	758 334	100,1
Kłaj	wiejska	65	161,4	11 061	10 494	94,9
Kocmyrzów-Luborzyca	wiejska	81	179,4	12 851	14 535	113,1
Krzyszowice	miejsko-wiejska	139	233,6	31 439	32 474	103,3
Liszki	wiejska	72	228,7	15 216	16 465	108,2
Michałowice	wiejska	51	187,0	7 403	9 538	128,8
Mogilany	wiejska	44	293,5	10 576	12 912	122,1
Niepołomice	miejsko-wiejska	96	261,0	21 647	25 057	115,8
Skawina	miejsko-wiejska	100	430,1	41 194	43 006	104,4
Świątyni Górne	miejsko-wiejska	20	475,9	8 504	9 518	111,9
Wieliczka	miejsko-wiejska	100	543,9	46 563	54 392	116,8
Wielka Wieś	wiejska	48	224,0	9 111	10 754	118,0
Zabierzów	wiejska	99	250,5	21 846	24 798	113,5
Zielonki	wiejska	49	401,6	15 047	19 677	130,8
Krzyszowice	miejska	18	571,2	10 084	10 281	102,0
Niepołomice	miejska	28	374,4	8 212	10 482	127,6
Skawina	miejska	20	1 214,0	23 759	24 280	102,2
Świątyni Górne	miejska	4	591,0	2 097	2 364	112,7
Wieliczka	miejska	13	1 614,5	18 500	20 988	113,4

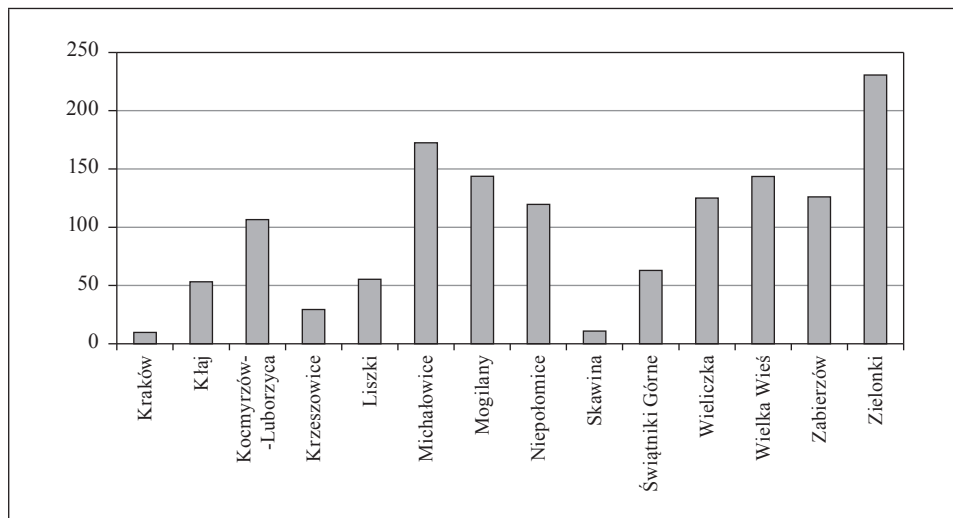
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Przejawem postępującej suburbanizacji jest odpływ ludności z dużych miast do stref podmiejskich zarówno na tereny wiejskie, jak i do małych ośrodków miejskich położonych w strefach podmiejskich. W badanym okresie 2003–2012 widoczny jest wzmożony ruch migracyjny w gminach strefy podmiejskiej Krakowa. Obszary te charakteryzują się lepszą jakością środowiska przyrodniczego, niższymi cenami gruntu i mieszkań, dostępnością większych działek budowlanych. Przyszłości liczby mieszkańców strefy podmiejskiej towarzyszy intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego, w szczególności jednorodzinne.

Na terenie gmin strefy podmiejskiej Krakowa odnotowano nadwyżkę osób zameldowanych na pobyt stały nad wymeldowaniami, co przełożyło się na



dotądnie saldo migracji wewnętrznych. Największa przewaga napływu ludności nad odpływem w przeliczeniu na 1000 ludności wystąpiła w gminach: Zielonki, Michałowice, Mogilany, Wielka Wieś, Zabierzów, Wieliczka, Niepołomice, Kocmyrzów-Luborzycza. Do jednostek o wysokim saldzie mieszkańców należały gminy: Świątyniki Górne, Liszki i Kłaj. W grupie gmin o najniższym dodatnim saldzie znalazły się Krzeszowice (rys. 2).



Rys. 2. Saldo migracji/1000 ludności w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Badając procesy migracyjne w strefie podmiejskiej Krakowa, poddano analizie kierunki migracji z uwzględnieniem napływu i odpływu mieszkańców oraz kierunki miasto–wieś. W grupie gmin, w których odnotowano w okresie 10 lat największy napływ ludności z miast znalazły się: Wieliczka, Zielonki, Zabierzów, Skawina i Niepołomice. W kategorii gmin, w których zarejestrowano największy napływ ludności ze wsi, również była gmina Wieliczka, w dalszej kolejności Krzeszowice, Skawina i Niepołomice. Kolejną kategorię tworzą gminy, które tracą mieszkańców z powodu odpływu ludności do miast i na wieś. Są to gminy Skawina, Wieliczka i Krzeszowice (tabela 3). Kierunki migracji wyznacza rosnąca tendencja w stałym odpływie ludności z miast na wieś, stąd utrzymuje się wysoko dodatnie saldo tej migracji na terenach wiejskich. Wyjątkiem jest Kraków, gdzie napływ ludności na pobyt stały jest wysoki i przewyższa stosunkowo wysoki odpływ ludności.



Tabela 3. Odpływ i napływ ludności strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012

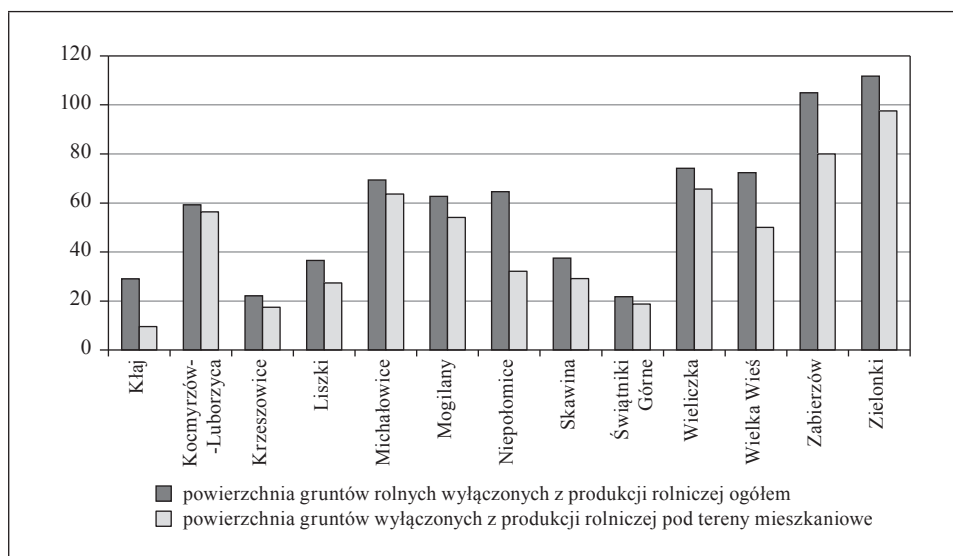
Wyszczególnienie	Zameldowania ze wsi	Zameldowania z miast	Wymeldowania na wieś	Wymeldowania do miast
Kraków	24 919	67 324	39 898	21 990
Kłaj	364	1 326	358	438
Kocmyrzów-Luborzycza	441	2 447	351	559
Krzeszowice	1 266	3 867	1 297	1 575
Liszki	447	1 828	485	454
Michałowice	444	2 390	325	427
Mogilany	456	2 746	385	519
Niepołomice	1 073	4 481	598	883
Skawina	1 259	4 523	2 321	1 708
Świątniki Górne	366	1 326	392	325
Wieliczka	2 121	11 059	1 981	2 295
Wielka Wieś	393	2 211	308	389
Zabierzów	788	4 815	582	1 103
Zielonki	771	5 933	449	974

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Skutkiem wielkości i kierunków migracji jest duży popyt na grunty, które nadają się do zabudowy. Spowodowało to napływ do gmin dużej liczby wniosków o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej. Informacje na temat wielkości i celu odrolnienia gruntów rolnych we wszystkich gminach strefy podmiejskiej Krakowa w analizowanym okresie przedstawiono na rys. 3. Do kategorii jednostek, w których powierzchnia gruntów wyłączonych z produkcji rolniczej w okresie 10 lat sięgała powyżej 100 ha należały dwie gminy: Zielonki (111,7) i Zabierzów (105,0). W kolejnej kategorii jednostek – z odrolnieniem od 60 ha do 100 ha – znalazły się gminy: Wieliczka (74,2), Wielka Wieś (72,3), Michałowice (69,4), Niepołomice (64,6), Mogilany (62,7). W kolejnej kategorii gmin znalazły się jednostki, w których odrolniona powierzchnia wahała się od 30 do 60 ha – Kocmyrzów-Luborzycza (59,3), Liszki (36,6), Skawina (37,5). Do ostatniej grupy o najmniejszej powierzchni (do 30 ha) odrolnionych gruntów należały gminy Kłaj, Krzeszowice, Świątniki Górne (rys. 3).

Analizując powierzchnię gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej pod tereny mieszkaniowe, można zauważyć największą skalę tego procesu w gminach, tj.: Zielonki, Zabierzów, Wieliczka, Michałowice. W badanym okresie największy odsetek gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej pod tereny mieszkaniowe w stosunku do powierzchni gruntów wyłączonych z produkcji rolniczej posiadały gminy Kocmyrzów-Luborzycza (95%) i Michało-

wice (94,7%), zaś powyżej 80% – gminy Wieliczka, Zielonki, Mogilany i Świątyniki Górne. Należy zaznaczyć, że decyzja o odrołnieniu nie oznacza, że grunty te zostały zabudowane (rys. 3).



Rys. 3. Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012 (w ha)

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Wieliczce oraz Starostwa Powiatowego w Krakowie.

Najbardziej typowym procesem wyróżniającym strefę podmiejską jest dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, głównie jednorodzinnego. Mieszkańcy Krakowa chętnie osiedlają się na terenach podmiejskich charakteryzujących się niższymi (w porównaniu z miastem) cenami gruntu i mieszkań. W latach 2003–2012 ogółem oddano do użytku 76 817 mieszkań. W całym badanym okresie przeważająca część zasobów mieszkaniowych znajdowała się w Krakowie, tj 75,6%. Pozostałe 24,4% mieszkań zlokalizowanych było w gminach strefy podmiejskiej, należy jednak zaznaczyć, że w latach 2003–2012 ich liczba wzrosła ponad 5-krotnie. Spośród badanych gmin strefy podmiejskiej najwięcej nowych mieszkań oddano do użytku w gminie Wieliczka (ponad 4 tys.) i Zielonki (ponad 2 tys.). W ciągu 10 lat znaczną liczbą mieszkań oddanych do użytku charakteryzowały się również gminy: Zabierzów, Niepołomice, Skawina, Mogilany, Michałowice, Krzeszowice i Kocmyrzów-Luborzyca. Najmniej mieszkań oddano do użytku w gminie Świątyniki Górne. Liczbę nowo oddanych

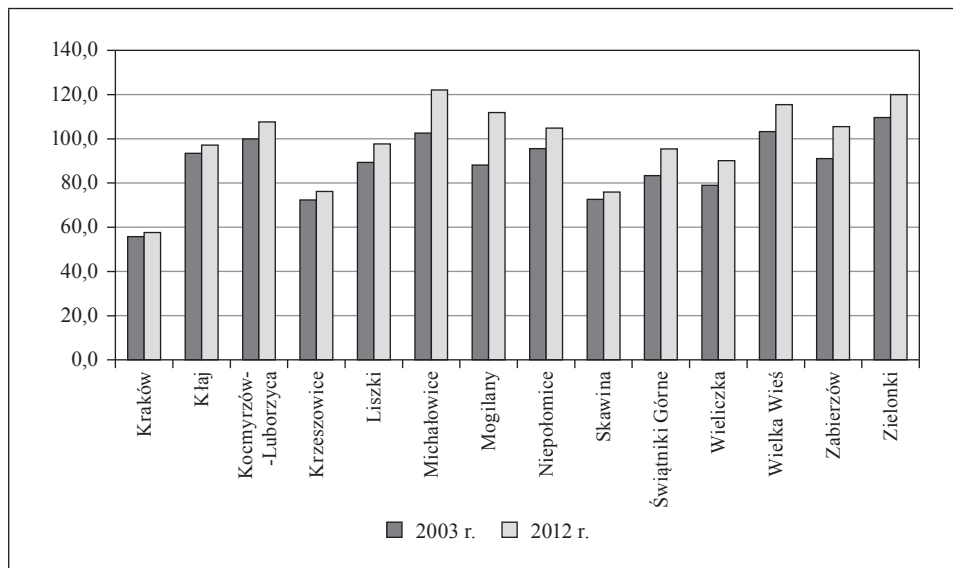
mieszkań w latach 2003–2012 w strefie podmiejskiej Krakowa przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Liczba mieszkań oddanych do użytku w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2012

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
Kraków	4 123	4 472	4 557	6 612	4 922	6 621	10 344	4 716	4 852	6 824	58 043
Kłaj	116	98	69	27	39	35	34	45	28	41	532
Kocmyrzów-Luborzyca	205	41	56	55	77	166	134	113	93	98	1 038
Krzyszowice	265	84	64	72	87	107	92	137	84	73	1 065
Liszki	247	44	59	62	72	63	75	58	80	56	816
Michałowice	144	43	79	92	125	124	95	151	124	116	1 093
Mogilany	197	69	81	80	75	113	189	140	110	112	1 166
Niepołomice	257	66	82	96	185	239	162	271	163	176	1 697
Skawina	380	71	86	82	100	167	223	93	107	151	1 460
Świątniki Górne	83	30	29	28	53	33	45	45	65	47	458
Wieliczka	876	297	268	210	294	634	592	369	361	445	4 346
Wielka Wieś	152	55	52	46	103	140	129	138	85	72	972
Zabierzów	302	92	114	111	164	195	295	168	179	115	1 735
Zielonki	345	126	126	115	235	472	419	178	195	185	2 396
Ogółem	7 692	5 588	5 722	7 688	6 531	9 109	12 828	6 622	6 526	8 511	76 817

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

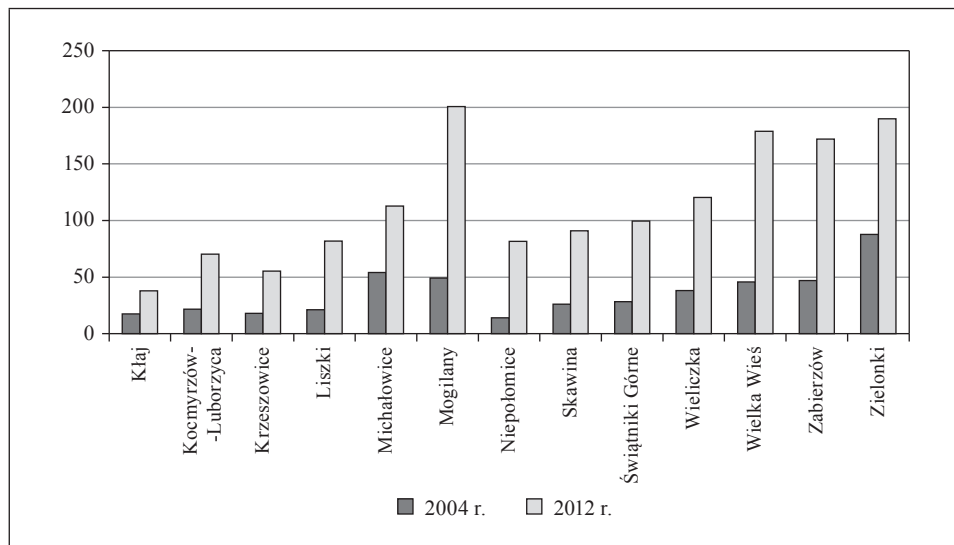
Wraz z rozwojem budownictwa odnotowano przyrost powierzchni użytkowej mieszkań. W całym badanym okresie powierzchnia mieszkań w obrębie strefy podmiejskiej Krakowa wzrosła ogółem o 12%. Najwolniejszą dynamikę wzrostu odnotował Kraków, w którym powierzchnia mieszkań wzrosła z 55,8 m<sup>2</sup> w 2003 r. do 57,6 m<sup>2</sup> w 2012 r., co wynika ze specyfiki budownictwa miejskiego, w którym dominują głównie mieszkania o średniej wielkości. Z kolei w gminach strefy podmiejskiej Krakowa przeciętna powierzchnia mieszkań oddanych do użytku zwiększyła się z 90,0 m<sup>2</sup> w 2003 r. do 101,5 m<sup>2</sup> w 2012 r. Należy zaznaczyć, że na obszarach tych dominuje budownictwo domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub wolnostojącej cechujące się większą średnią wielkością mieszkań. Największe mieszkania w 2012 r. wybudowano w gminach: Wieliczka, Niepołomice i Zielonki, gdzie średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 120 m<sup>2</sup> (rys. 4).



Rys. 4. Przeciętna wielkość mieszkania w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003 i 2012 (w m<sup>2</sup>)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, GUS, Warszawa.

Poziom atrakcyjności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową znajduje odzwierciedlenie w cenach gruntów budowlanych. Ceny mieszkań oferowanych w analizowanych gminach podkrakowskich wahają się w zależności m.in. od lokalizacji, jakości stosowanych materiałów budowlanych od 14 zł/m<sup>2</sup> do 88 zł/m<sup>2</sup> w 2003 r. i od 37 zł/m<sup>2</sup> do 200 zł/m<sup>2</sup> w 2012 r. Najwyższymi cenami działek charakteryzują się gminy o najlepszej dostępności przestrzennej, dobrze skomunikowane z Krakowem oraz obszary o wysokich walorach krajobrazowych. Z tych to względów jednorodzinne osiedla mieszkaniowe powstają najczęściej w pobliżu głównych tras wylotowych z Krakowa. W 2012 r. najwyższymi cenami gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową (170–210 zł/m<sup>2</sup>) charakteryzowały się gminy Mogilany, Zielonki, Wielka Wieś i Zabierzów. W gminie Wieliczka i Michałowice ceny gruntów kształtowały się na poziomie 100–130 zł/m<sup>2</sup>. W pozostałych gminach strefy podmiejskiej Krakowa ceny gruntów mieszkaniowych, w tym zagrodowych wahały się w granicach od 37 do 100 zł/m<sup>2</sup>, przy czym najtańsze działki znajdowały się na terenie gminy Kłaj (rys. 5).



Rys. 5. Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminach strefy podmiejskiej Krakowa w 2004 i 2012 r. (w zł/m<sup>2</sup>)

Źródło: opracowanie własne na podstawie niepublikowanych danych Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości oraz [Wójciak 2013].

Wysoki popyt na ziemię sprawia, że ich ceny rosną w szybkim tempie. Największy wzrost cen działek miał miejsce w gminie Niepołomice (ponad 5-krotny wzrost), Mogilany i Wielka Wieś (4-krotny wzrost). W latach 2004–2012 najmniej wzrosły ceny działek w gminie Kłaj, Michałowice i Zielonki (rys. 5). Jak już wspomniano, rozwój obszarów zabudowy głównie jednorodzinnej w strefie podmiejskiej Krakowa zdeterminowany jest niższą ceną gruntów niż w mieście, gdzie w 2012 r. ceny działek uzbrojonych za 1 m<sup>2</sup> kształtowały się w granicach 320–1120 zł, zaś działek niezbrojonych w przedziale od 200 do 800 zł za m<sup>2</sup> [Informacje... 2013, s. 44].

## 5. Wnioski

Uzyskane informacje i przeprowadzone badania potwierdzają, że gminy strefy podmiejskiej Krakowa postrzegane są przez jego mieszkańców jako potencjalne miejsce zamieszkania. Warunki środowiska przyrodniczego, dobra dostępność komunikacyjna, infrastruktura techniczna, niższe ceny gruntów i mieszkań powodują, że tereny te są konkurencyjne w stosunku do dużego miasta. Najbardziej intensywne procesy suburbanizacji można zaobserwować w gminach:

Wieliczka, Zielonki, Mogilany, Zabierzów, Niepołomice, Michałowice, Wielka Wieś, Kocmyrzów-Luborzyca, Krzeszowice. W wyniku napływu mieszkańców uaktywniła się w tych gminach znaczna podaż terenów nadających się do zabudowy. Powoduje to jednak znaczny wzrost cen gruntów. Gminy te charakteryzują się również dużymi powierzchniami gruntów rolnych, które zostały wyłączone z produkcji rolnej i przeznaczone pod tereny mieszkaniowe.

Należy jednak zaznaczyć, że suburbanizacja pociąga za sobą istotne konsekwencje dotyczące gospodarki, sfery społecznej, środowiska przyrodniczego oraz ładu przestrzennego. Na obszarach wiejskich następuje degradacja cennych terenów przyrodniczych, otwartych, rolnych. Przejawem tego może być konieczność przeznaczania coraz to nowych terenów pod drogi i infrastrukturę komunikacyjną, co wiąże się z narastającymi uciążliwościami i zanieczyszczeniem środowiska. Konsekwencją procesów suburbanizacji jest również rozpraszanie osadnictwa, presja inwestycyjna na tereny rolne i leśne oraz utrata charakteru wiejskiego przez miejscowości, w których dominowało rolnictwo.

## Literatura

- Bański J. [2002], *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, „Czasopismo Techniczne”, [www.igipz.pan.pl/en/zpz/banski/PDF/26\\_Banski\\_strefa\\_podmiejska.pdf](http://www.igipz.pan.pl/en/zpz/banski/PDF/26_Banski_strefa_podmiejska.pdf).
- Brzeziński C. [2011], *Suburbanizacja przestrzenna i ekonomiczna terenów podmiejskich Łodzi na przykładzie gmin powiatu zgierskiego* [w:] *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, red. J. Słodczyk, Studia Miejskie, Opole, t. 3.
- Dziewoński K. [1985], *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, „Przegląd Geograficzny” nr 59, 1–2, IGiPZ PAN, PWN, Warszawa.
- Heffner K. [2011], *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej* [w:] *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, red. J. Słodczyk, Studia Miejskie, Opole, t. 3.
- Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu za 2012 rok* [2013], Instytut Rozwoju Miast, Kraków, [http://www.mir.gov.pl/Budownictwo/Mieszkalnictwo/Gospodarka\\_mieszkaniowa\\_i\\_komunalna/Informacje\\_o\\_mieszkalnictwie/Documents/20140123\\_monitoring\\_mieszkaniowy\\_2012.pdf](http://www.mir.gov.pl/Budownictwo/Mieszkalnictwo/Gospodarka_mieszkaniowa_i_komunalna/Informacje_o_mieszkalnictwie/Documents/20140123_monitoring_mieszkaniowy_2012.pdf).
- Jurek J. [1991], *Zmiany struktury społeczno-ekonomicznej wsi w strefie podmiejskiej Poznania*, Seria Geografia, nr 52, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- Koter M. [1985], *Kształtowanie się strefy podmiejskiej w świetle badań historyczno-geograficznych*, Acta Universitatis Lodzianis, Folia Geographica, nr 5, Łódź.
- Lisowski A., Grochowski M. [2009], *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje* [w:] *Ekspertyzy do koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2008–2033*, [www.mir.gov.pl/rozwoj\\_regionalny/polityka\\_przestrzenna/kpzk/ekspertyzy/strony/default.aspx](http://www.mir.gov.pl/rozwoj_regionalny/polityka_przestrzenna/kpzk/ekspertyzy/strony/default.aspx).
- Liszewski S. [1987], *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, „Przegląd Geograficzny”, nr 59, 1–2, IGiPZ PAN, PWN.
- Nowak M., Skotarczyk T. [2010], *Zarządzanie miastem – studium ekonomiczne i organizacyjne*, CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa.

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego* [2003], Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Kraków, t. II.
- Więclaw-Michniewska J. [2006], *Krakowskie suburbia i ich społeczność*, IGiGP Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Wójciak E. [2013], *Grunty w strefie podmiejskiej, powiat krakowski i wielicki*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Kraków, www.mrn.pl.
- Zborowski A. [2002], *Współczesne procesy urbanizacyjne w Małopolsce* [w:] *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, red. J. Słodczyk, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Zborowski A., Raźniak P. [2013], *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu. Studia miejskie*, Opole.

### **Suburbanisation Processes of Cracow's Suburban Areas**

The processes of suburbanisation are taking place more and more intensively around Polish cities. The dynamics and range of this phenomenon carry a number of negative consequences. The aim of this paper is to present the changes that took place in the suburban areas of the city of Cracow as a result of suburbanisation in the years 2003–2012. To determine the extent of this process, the following were analysed: changes in the population, the size and directions of migrations, and the amount of agricultural land not used for farming with regard to the aim of exclusion.

**Keywords:** suburbanisation, suburban area, population, migration, Cracow.