

6. Mieszkalnictwo i infrastruktura techniczna

Housing and technical infrastructure



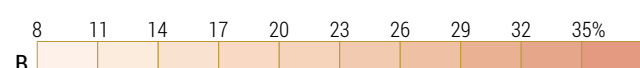
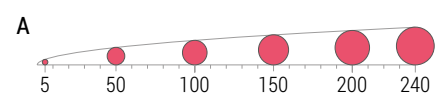
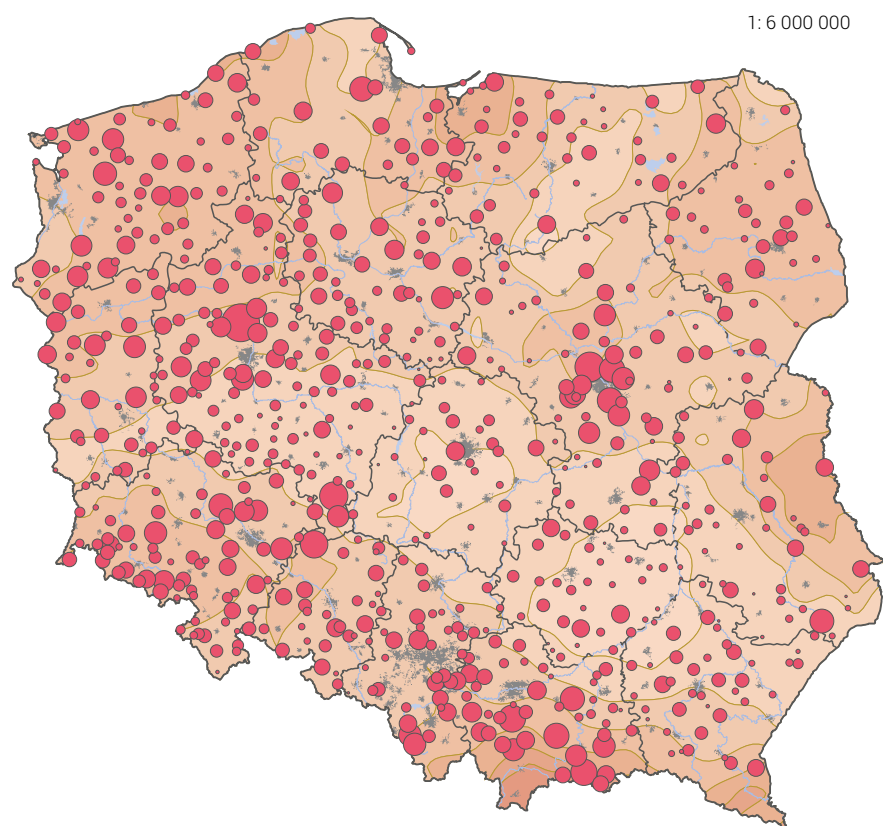
►► s. 67–81 autor: Damian Mazurek

Małe miasta, w szczególności te w obrębie lub sąsiedztwie dużych aglomeracji, pełnią przede wszystkim funkcję mieszkaniową. Na mieszkalnictwo składają się cechy związane z charakterem zabudowy, infrastrukturą techniczną, jakością mieszkań, konsumpcją terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz dynamiką rozwoju rynku mieszkań. Funkcja mieszkaniowa w przestrzeni miejskiej determinuje rozkład ciągów komunikacyjnych i krajobraz miasta kształtując w efekcie jego fizjonomię. Rozdział stanowi charakterystykę sytuacji mieszkaniowej mieszkańców małych miast w Polsce oraz analizę cech związanych z wpływem zabudowy mieszkaniowej na przestrzeń miejską.

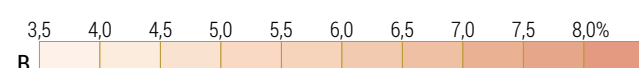
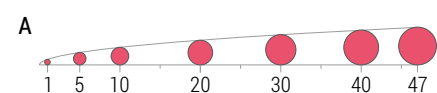
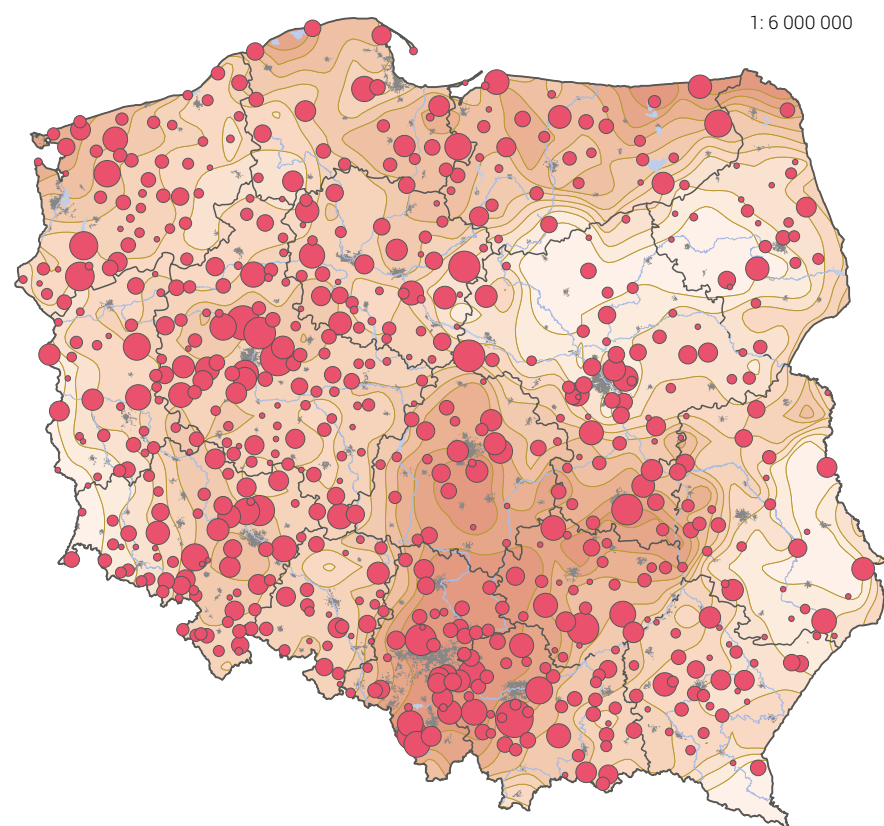
Z uwagi na złożoność prezentowanego zjawiska można wyodrębnić trzy zasadnicze aspekty charakteryzujące mieszkalnictwo: 1) aspekt jakości użytkowej mieszkań; 2) rozkład przestrzenny budynków mieszkalnych i ich relacje przestrzenne 3) rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Jakość użytkową mieszkań można mierzyć na wiele sposobów. Na komfort mieszkania wpływa szereg czynników związanych z dostępem do infrastruktury technicznej, takiej jak kanalizacja, wodociąg, łącza komunikacji szerokopasmowej. Wiele gospodarstw domowych, głównie w zabudowie jednorodzinnej, nie posiada dostępu do tych mediów, w związku z czym konieczne jest wykorzystanie alternatywnych rozwiązań jak zbiorniki bezodpływowe na nieczystości płynne, czy studnie. Poza oceną potencjału rynku mieszkaniowego ważną kwestią jest wykorzystanie infrastruktury przez mieszkańców. Dostępność sieci wodociągowych czy kanalizacji jest po części uwarunkowana geograficznie (np. na terenach górskich ich udział jest znacznie niższy niż w pozostałej części kraju), lecz zużycie energii elektrycznej różnicują w dużej mierze uwarunkowania gospodarcze. Zróżnicowanie uwarunkowań rozwoju poszczególnych cech stanowi ciekawy przykład analizy małych miast, gdyż dostarcza wiedzy na temat stanu jak też potencjału tych ośrodków, a także potrzeb inwestycyjnych. Prezentowane zjawiska dostarczają w tym kontekście wartościowej wiedzy na potrzeby planowania strategicznego w zakresie alokacji środków finansowych.

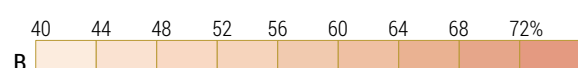
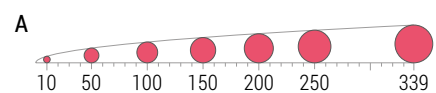
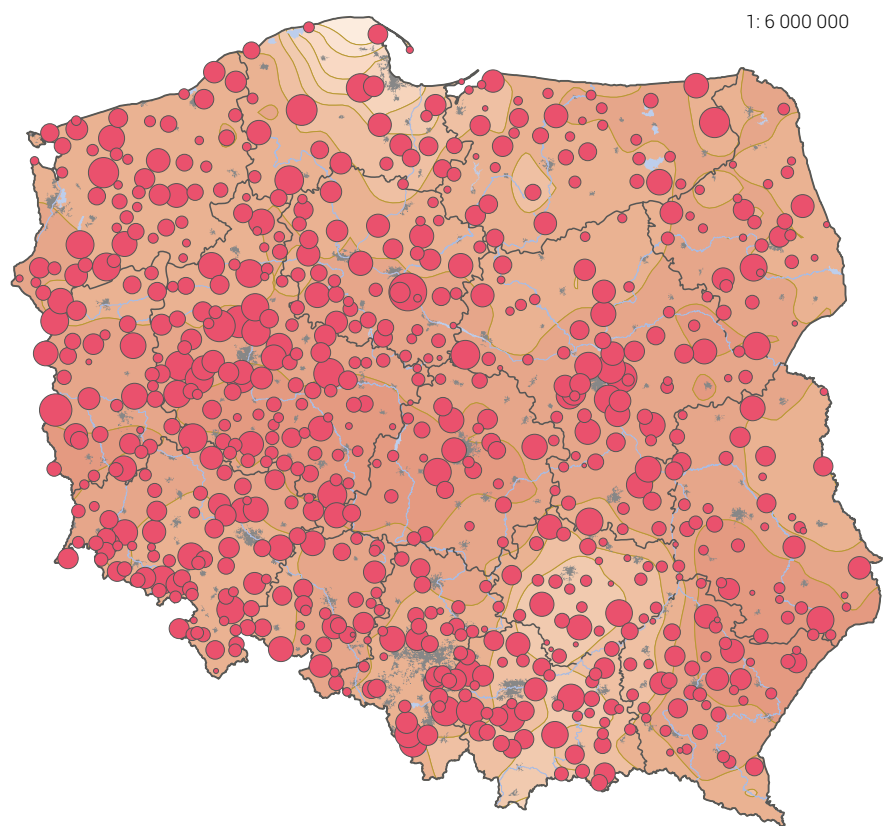
Na mieszkalnictwo składają się również cechy geograficzne związane z rozmieszczeniem zabudowań o funkcji mieszkalnej. Zabudowa kształtuje fizjonomię miasta, którą cechuje gęstość budynków, wysokość, występowanie skupisk zabudowy bądź rozplanowanie miasta zależnego od uwarunkowań przyrodniczych. Zgodnie z logiką i zasadami zrównoważonego rozwoju nie planuje się ekspansji terenów mieszkaniowych poza obwodnicami miast lub lokalizacji nowych inwestycji o takim charakterze w pobliżu terenów uciążliwych, jak na przykład tereny przemysłowe. Rozkład przestrzenny zabudowy mieszkaniowej to istotny czynnik wpływający na jakość życia mieszkańców. Determinuje i kształtuje wiele decyzji człowieka w codziennym funkcjonowaniu – od dojazdów do pracy, na zakupy, po planowanie czasu wolnego czy podejmowanie decyzji o zakupie danej nieruchomości na cele mieszkalne. Ważną kwestią jest w tym przypadku także rozwój zabudowy mieszkaniowej – zarówno w kontekście dostępności mieszkań jak również potencjału miasta, który wynika m.in. z dotychczasowej dynamiki inwestycji mieszkaniowych. Informacje o rozwoju wszelkich aspektów związanych z mieszkalnictwem w małych miastach pozwalają więc pośrednio ocenić potencjał społeczno-gospodarczy tych ośrodków.



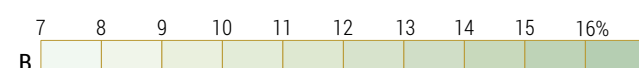
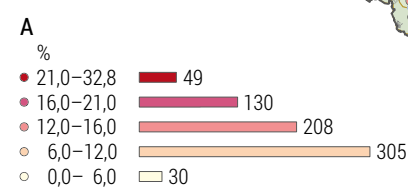
Małe miasta wg liczby przedsiębiorstw związanych ze wznoszeniem budynków (A) i ich średni odsetek w sekcji budownictwa (B), 2019
Small towns by the number of enterprises involved in construction of buildings (A) and their mean percentage in the construction section (B), 2019



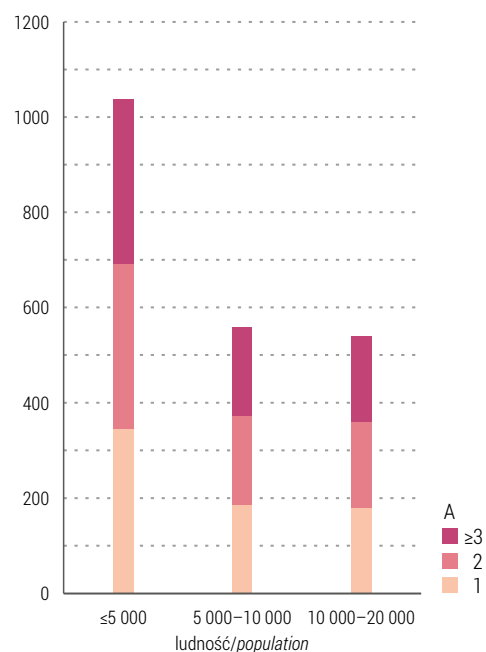
Małe miasta wg liczby przedsiębiorstw związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (A) i ich średni odsetek w sekcji budownictwa (B), 2019
Small towns by the number of enterprises involved in construction of civil engineering works (A) and their mean percentage in the construction section (B), 2019



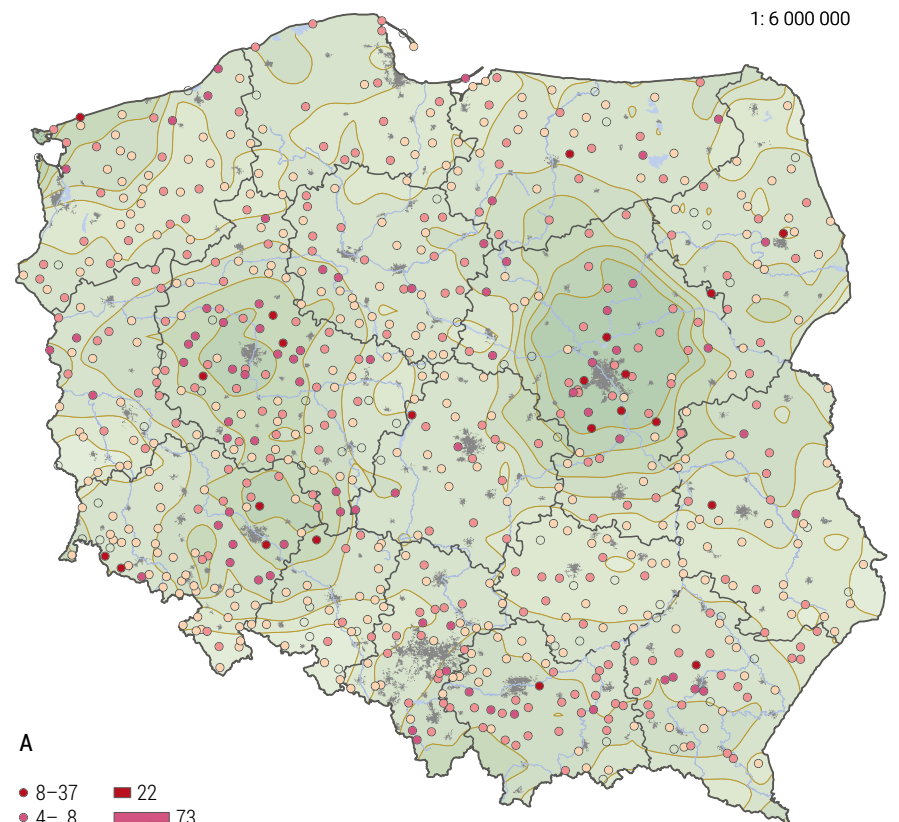
Małe miasta wg liczby przedsiębiorstw związanych ze specjalistycznymi robotami budowlanymi (A) i ich średni odsetek w sekcji budownictwa (B), 2019
Small towns by the number of enterprises involved in specialized civil engineering works (A) and their mean percentage in the construction section (B), 2019



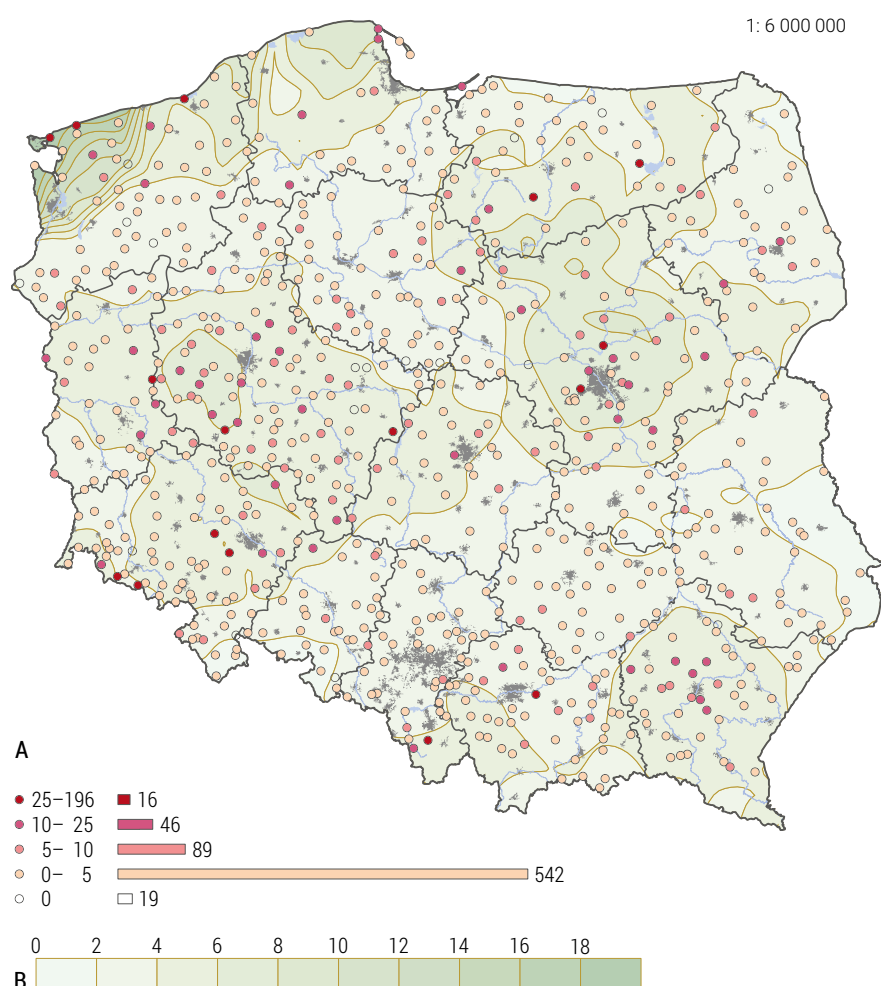
Małe miasta wg udziału przedsiębiorstw z zakresu budownictwa w ogólnej liczbie przedsiębiorstw w mieście (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2018
Small towns by the percentage of enterprises involved in construction in the total number of economic entities in given town (A) and mean value of this index (B), 2018



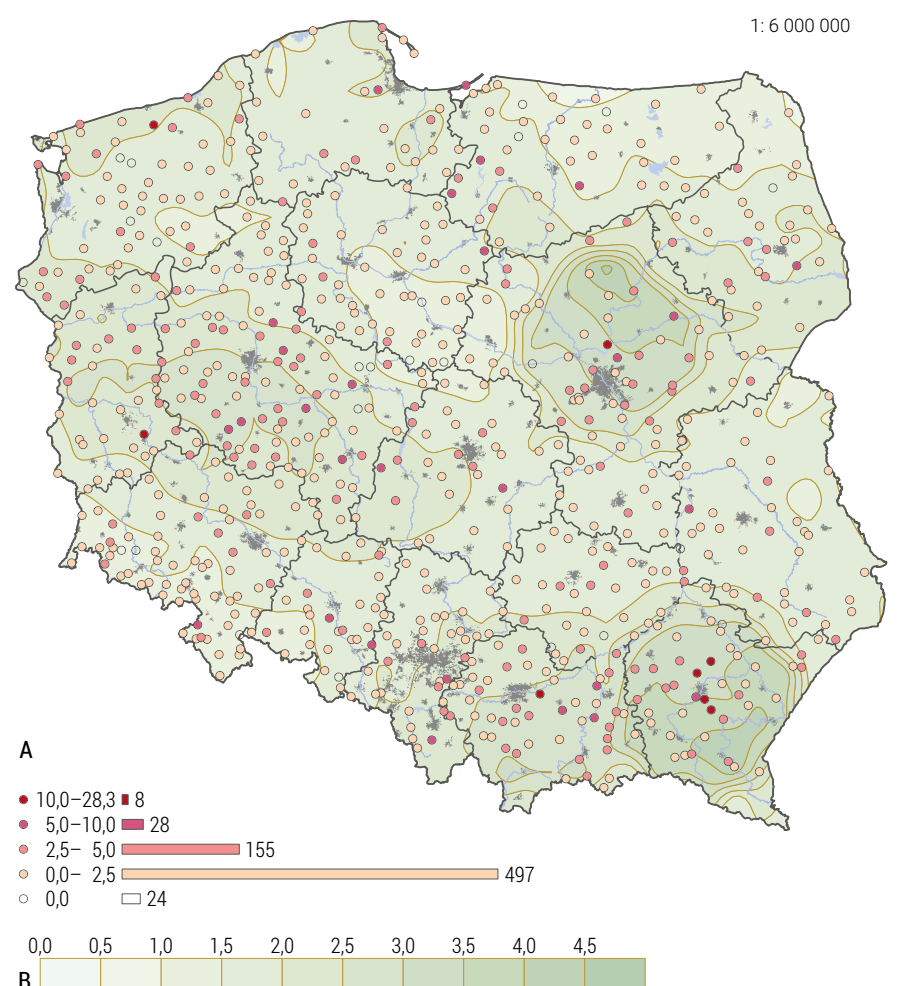
Liczba pozwoleń i zgłoszeń z projektem na budowę wydanych w 2018 r. z uwzględnieniem liczby mieszkań w budynku mieszkalnym (A) wg kategorii wielkościowych małych miast
Number of permits and building project submissions issued in 2018 including the number of dwellings in residential buildings (A) by size categories of small towns



Małe miasta wg średniej trzyletniej liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2017-2019
Small towns by the three-year average number of housing units completed per 1,000 inhabitants (A) and mean value of this index (B), 2017-2019



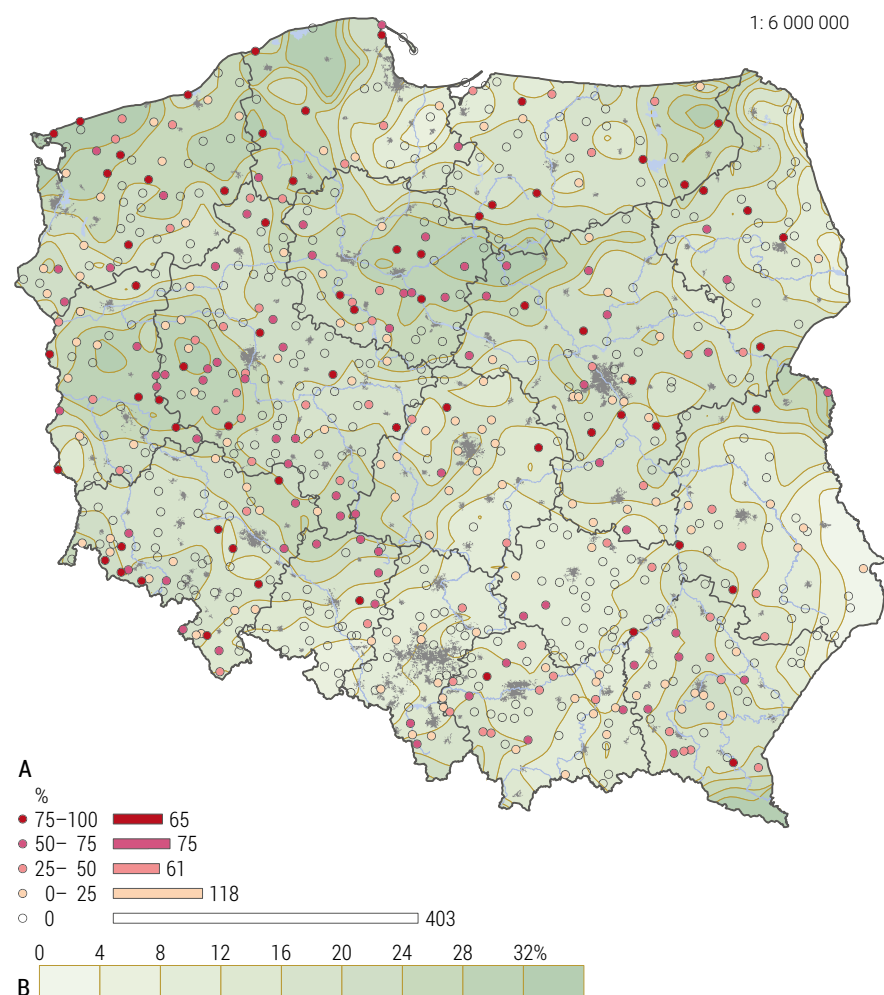
Małe miasta wg łącznej liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia na 1000 mieszkańców (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the total number of housing units for which building permits were issued per 1,000 inhabitants (A) and mean value of this index (B), 2019



Małe miasta wg łącznej liczby pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowy domu na 1000 mieszkańców (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the total number of permits and building project submissions per 1,000 inhabitants (A) and mean value of this index (B), 2019



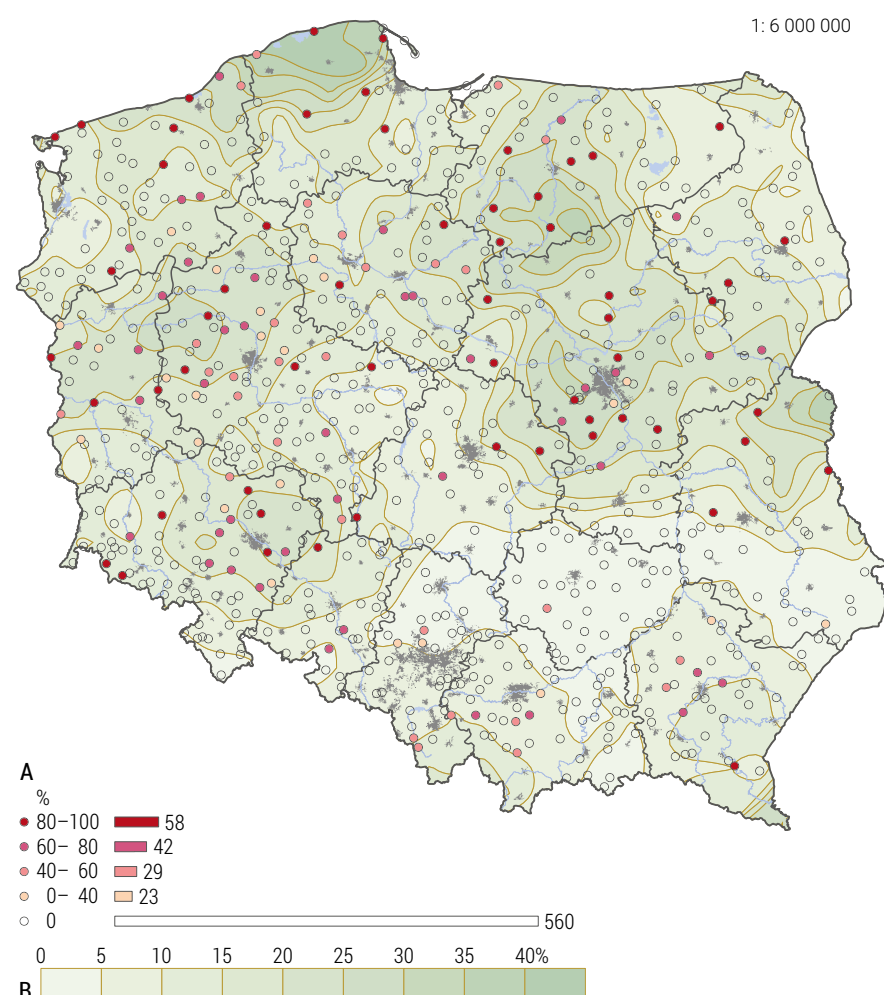
Małe miasta wg udziału domów jednorodzinnych i budynków o dwóch mieszkaniach w ogólnej liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019 r.
Small towns by the percentage of single-family houses and buildings with two dwellings in the total number of dwellings with construction permits (A) and mean value of this index (B) for 2019



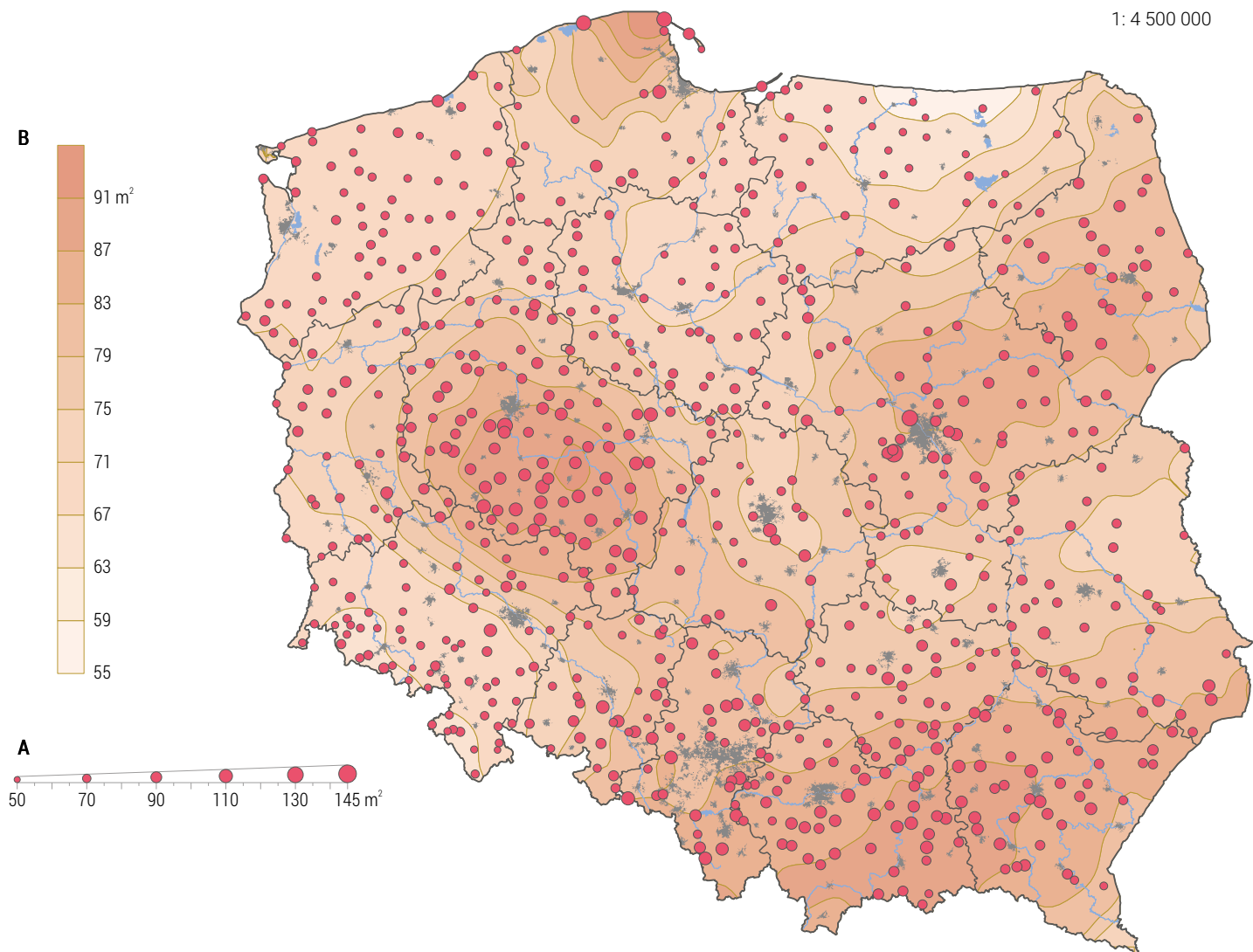
Małe miasta wg udziału domów wielorodzinnych (o trzech i więcej mieszkaniach) w ogólnej liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019 r.
Small towns by the percentage of multi-family houses (with three or more dwellings) in the total number of dwellings with construction permits (A) and mean value of this index (B) for 2019



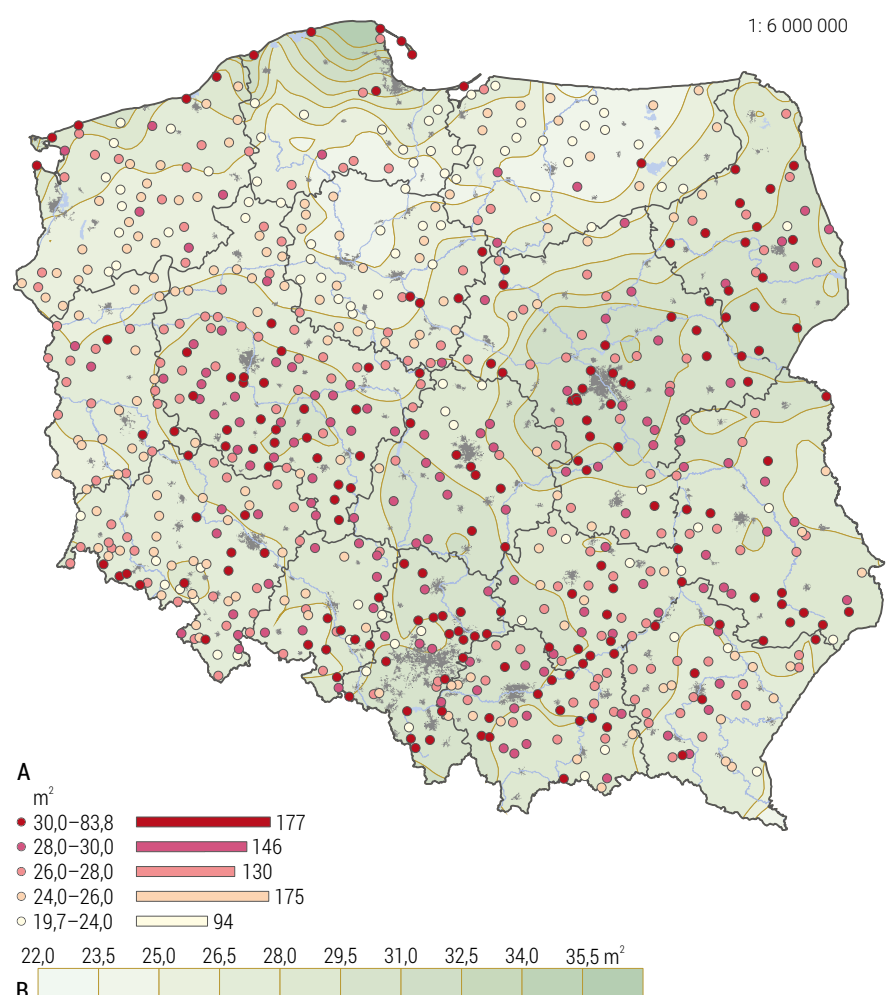
Małe miasta wg udziału mieszkań w budynkach jednorodzinnych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019 r.
Small towns by the percentage of dwellings in single-family houses in the total number of completed dwellings in new residential buildings (A) and mean value of this index (B) for 2019



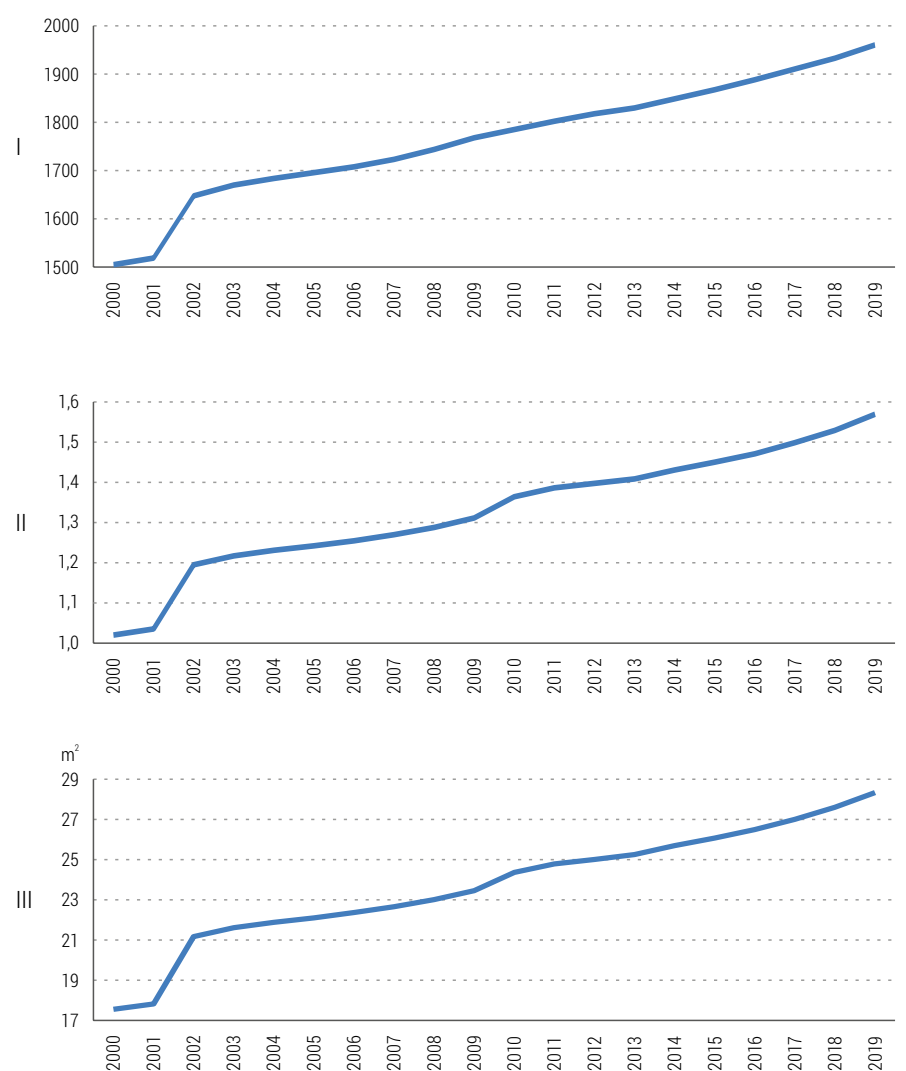
Małe miasta wg udziału mieszkań w budynkach wielorodzinnych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019 r.
Small towns by the percentage of dwellings in multi-family houses in the total number of completed dwellings in new residential buildings (A) and mean value of this index (B) for 2019



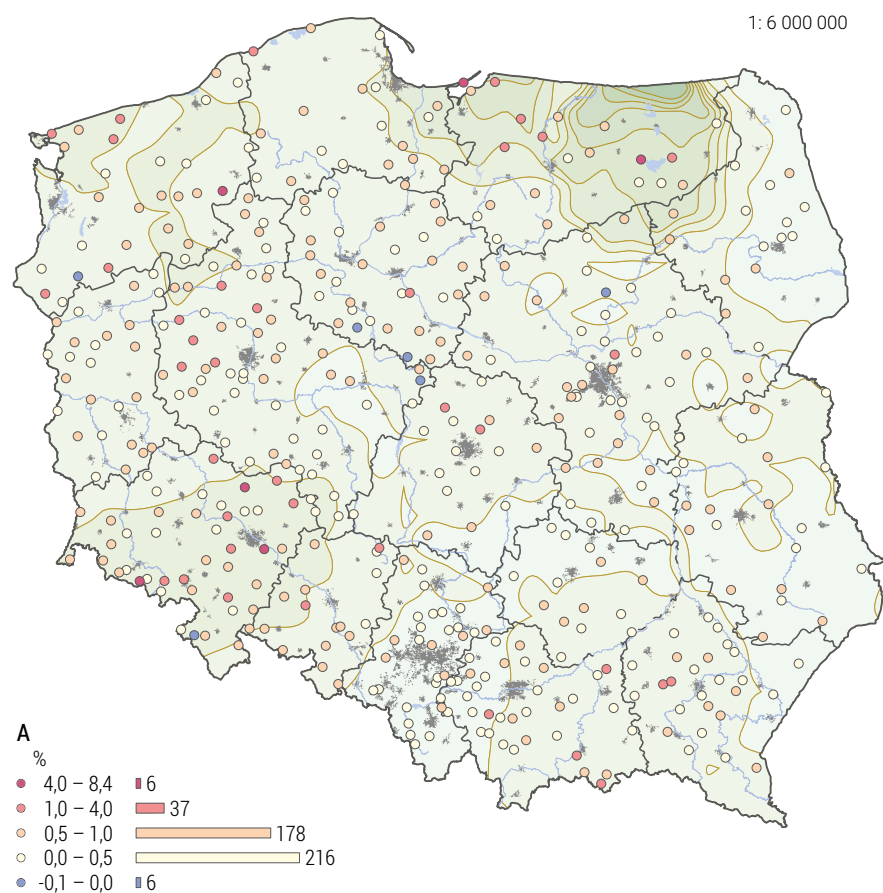
Małe miasta wg przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the average floor area of a dwelling (A) and mean value of this index (B), 2019



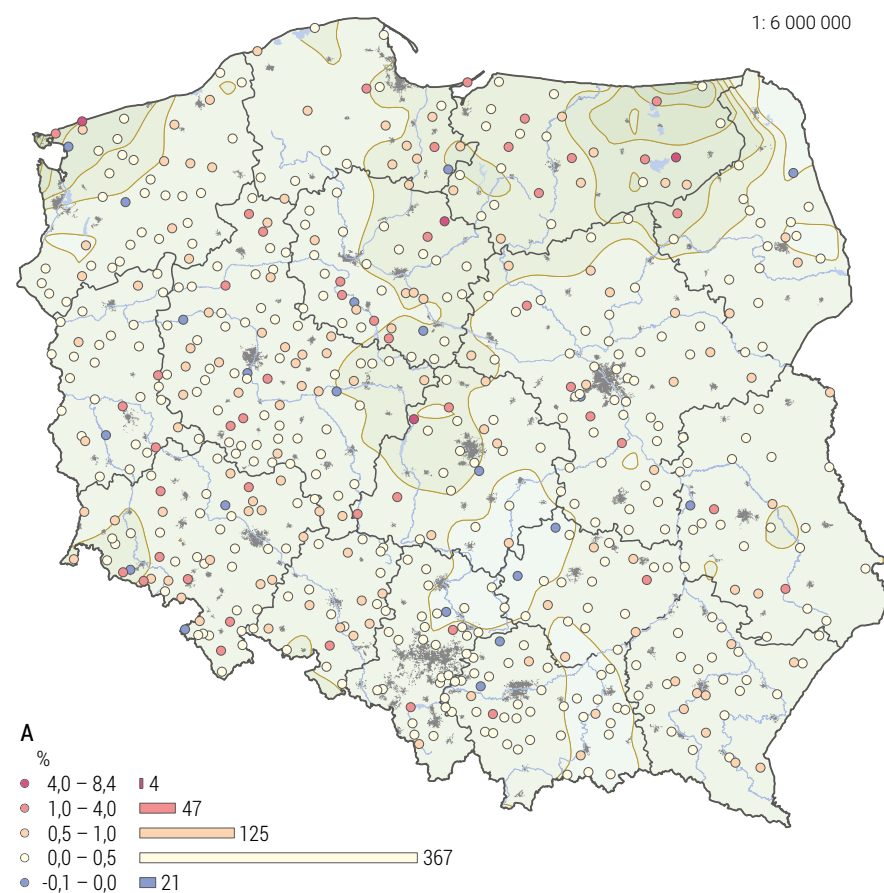
Małe miasta wg przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na mieszkańca (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the average floor area of dwellings per capita (A) and mean value of this index (B), 2019



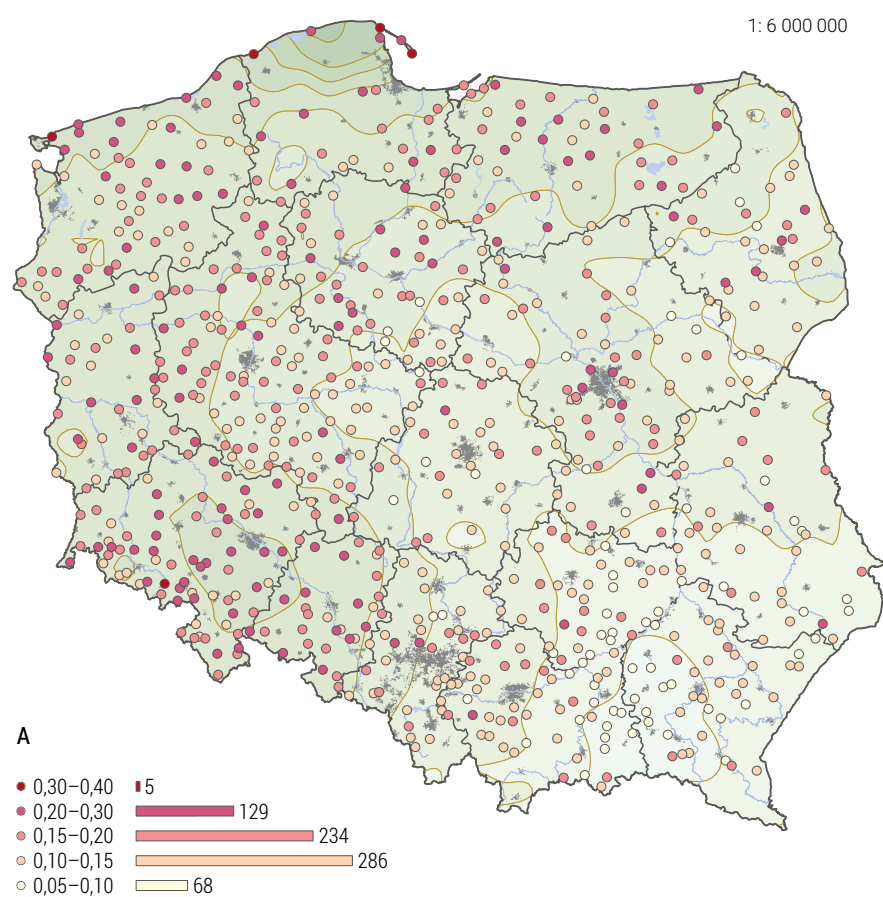
Małe miasta wg liczby mieszkań ogółem (I), liczby izb na mieszkańca (II) i powierzchni użytkowej na mieszkańca (III) w latach 2000-2019
Small towns by the total number of dwellings (I), number of rooms per capita (II) and floor area per capita (III), 2000-2019



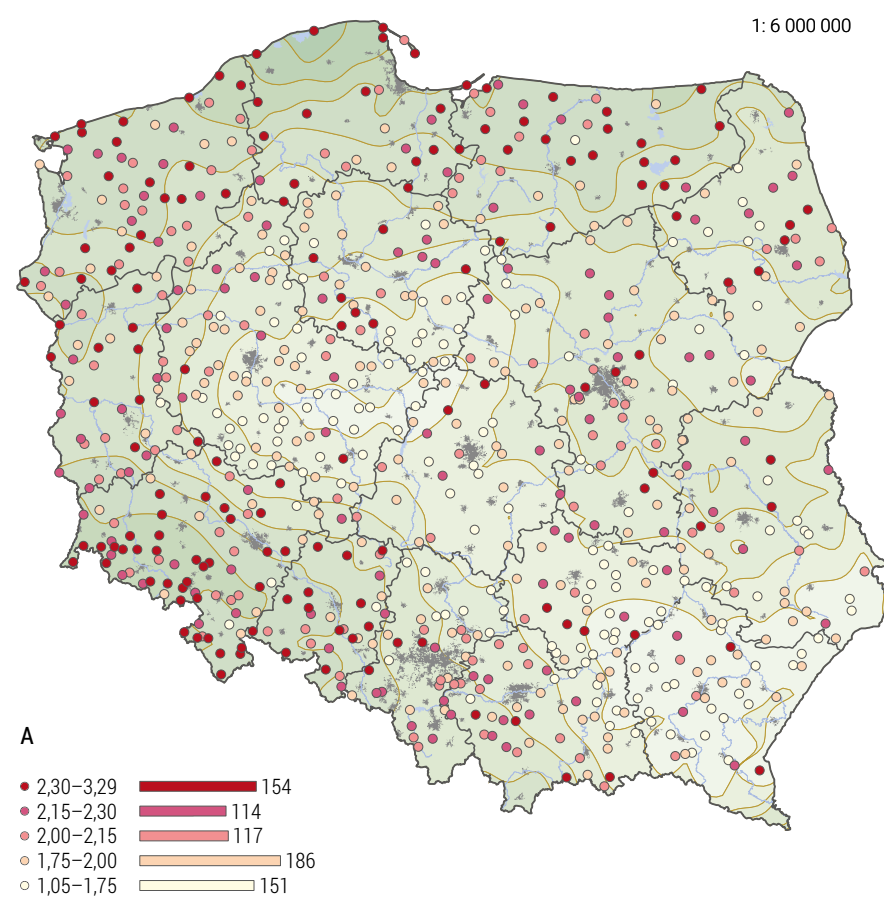
Małe miasta wg średniego rocznego przyrostu liczby mieszkań w latach 2000-2009 (A) i średnia wartość wskaźnika (B)
 Small towns by the average annual increase in the number of dwellings in 2000-2009 (A) and mean value of this index (B)



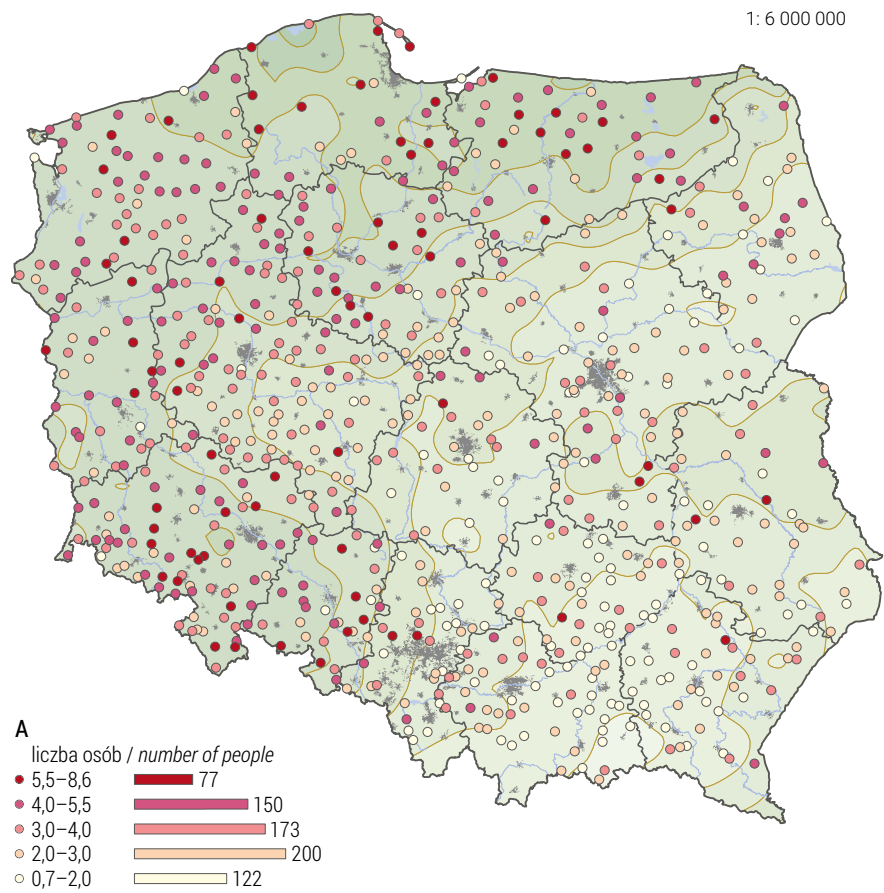
Małe miasta wg średniego rocznego przyrostu liczby mieszkań w latach 2010-2019 (A) i średnia wartość wskaźnika (B)
 Small towns by the average annual increase in the number of dwellings in 2010-2019 (A) and mean value of this index (B)



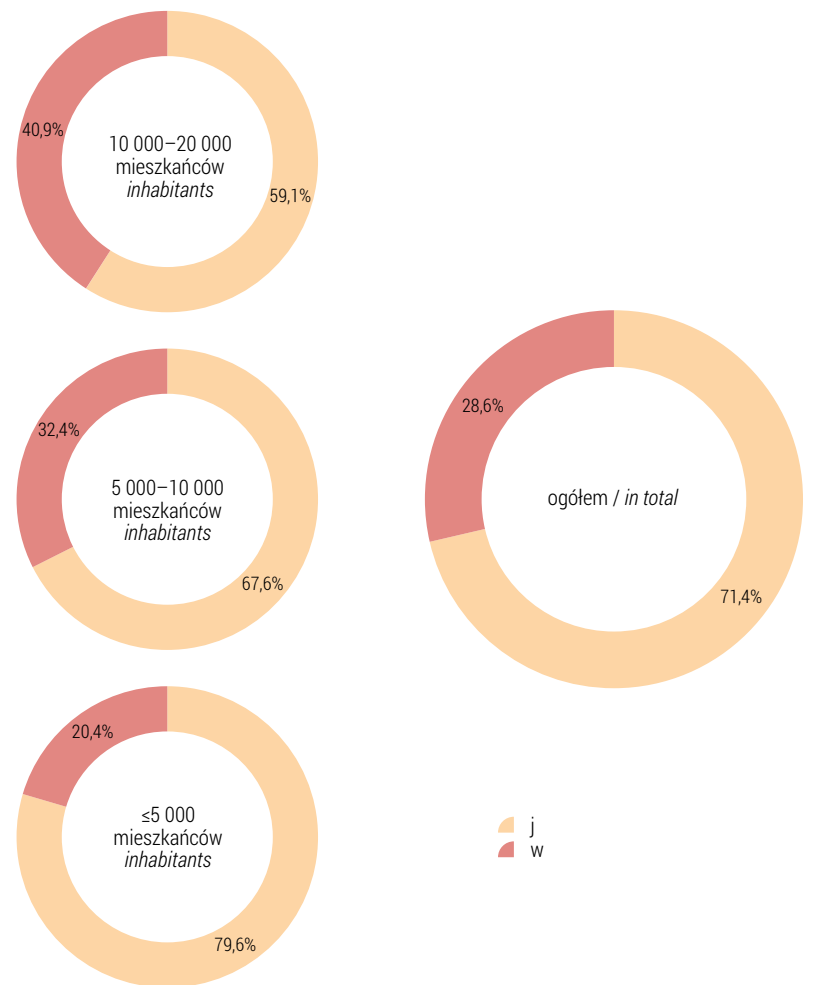
Małe miasta wg wartości wskaźnika rozproszenia funkcji mieszkaniowej* (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
 *Powierzchnia mieszkalna dzielona przez powierzchnię terenu zabudowanego. Teren zabudowany to obszar wyznaczony przez bufor 30 m od obrysów budynków mieszkalnych.
 Small towns by the value of residential function dispersion index* (A) and mean value of this index (B), 2019
 *Housing area divided by built-up area. Built-up area is the land delimited by a 30 m buffer from the outlines of residential buildings.



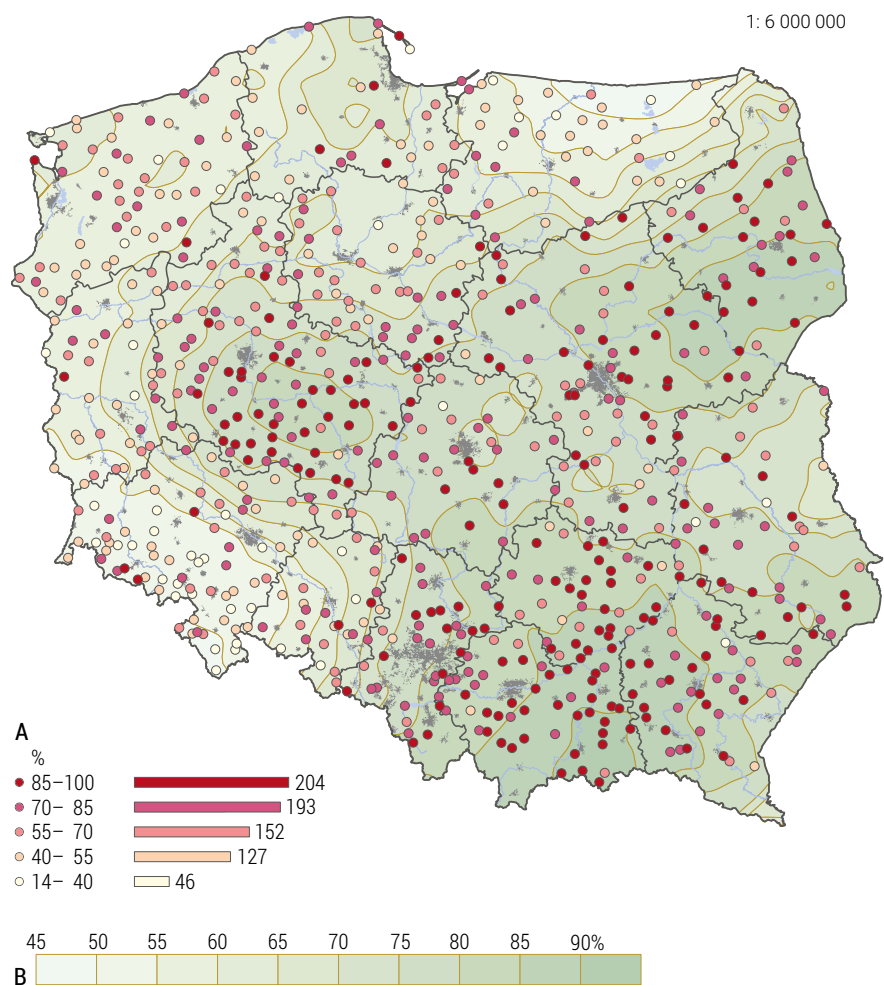
Małe miasta wg wartości wskaźnika natężenia powierzchni mieszkalnej* (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
 *Powierzchnia użytkowa mieszkań dzielona przez powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych.
 Small towns by the value of housing area intensity index* (A) and mean value of this index (B), 2019
 *Dwelling floor area divided by built-up area of residential buildings.



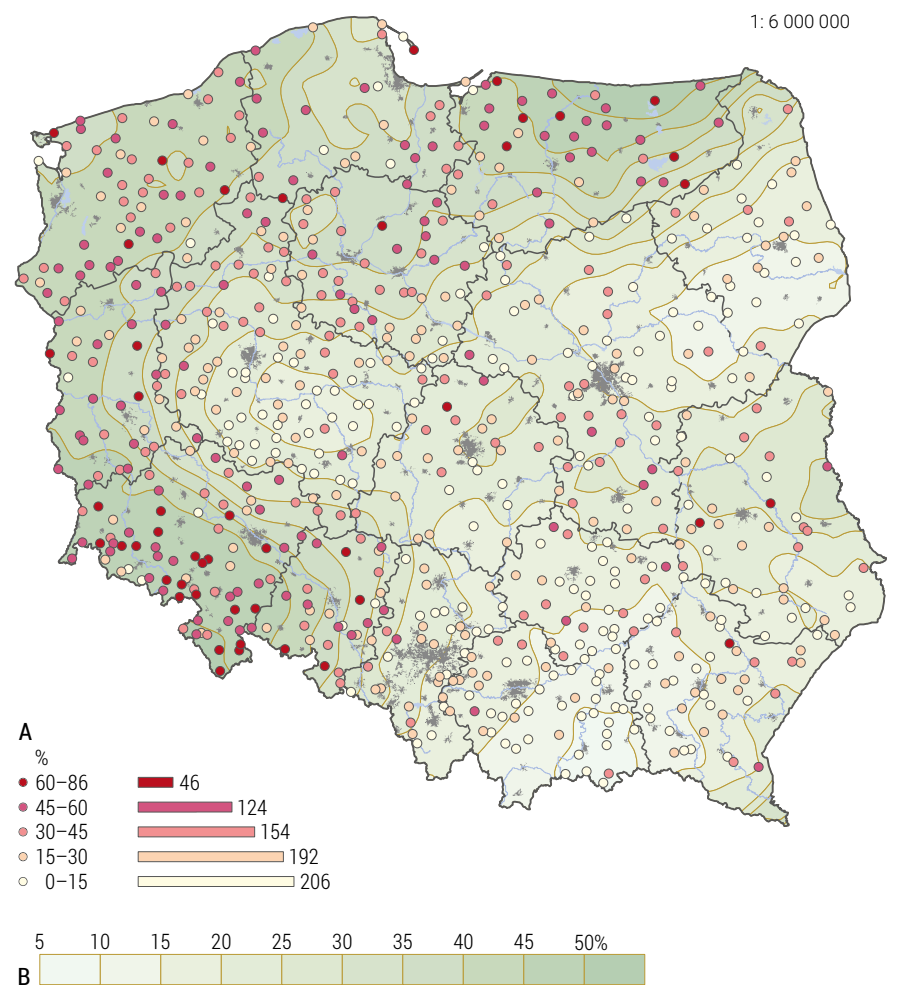
Małe miasta wg gęstości zaludnienia na 1000 m² powierzchni zabudowanej* (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
*Obszar wyznaczony przez bufor 30 m od obrysów budynków mieszkalnych.
Small towns by the population density per 1000 m² of built-up area* (A) and mean value of this index (B), 2019
*The land delimited by a 30 m buffer from the outlines of residential buildings.



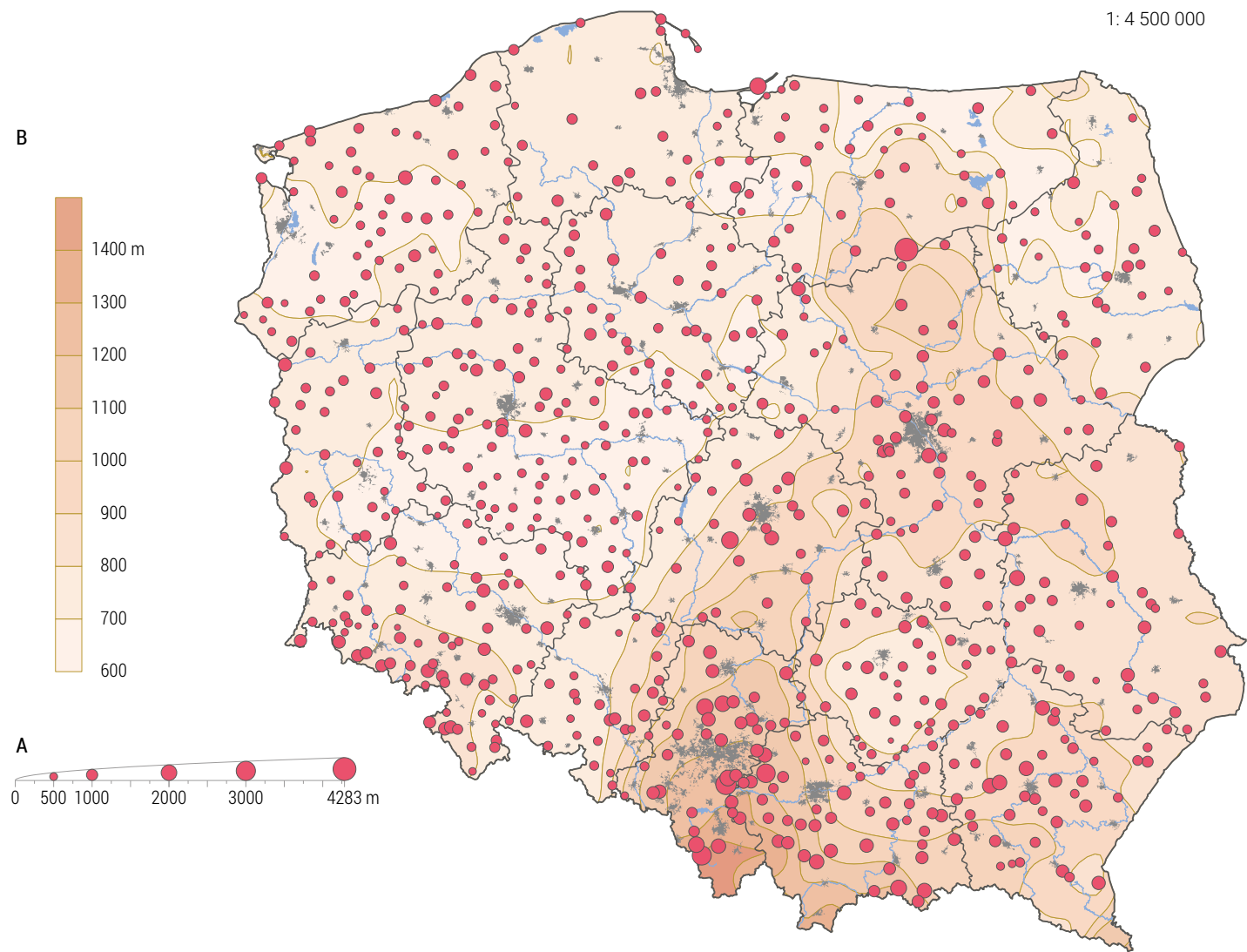
Małe miasta wg udziału liczby mieszkańców w typach zabudowy (j – jednorodzinna, w – wielorodzinna) i kategorii wielkościowych miast, 2019
Small towns by the percentage of population in types of housing (j – single-family, w – multi-family) and town size categories, 2019



Małe miasta wg udziału mieszkańców zabudowy jednorodzinnej* w liczbie mieszkańców ogółem (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
*Budynki jednorodzinne i zabudowa bliźniacza.
Small towns by the percentage of single-family dwellers* in the total population (A) and mean value of this index (B), 2019
*Single-family and semi-detached houses.



Małe miasta wg udziału mieszkańców zabudowy wielorodzinnej* w liczbie mieszkańców ogółem (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
*Budynki o trzech i więcej mieszkaniach.
Small towns by the percentage of multi-family dwellers* in the total population (A) and mean value of this index (B), 2019
*Buildings with three or more dwellings.



Małe miasta wg średniego prostoliniowego dystansu miejsca zamieszkania mieszkańca do centrum usługowego*, 2019

*Punkt o największej gęstości budynków usługowych w buforze o pow. 1 km².

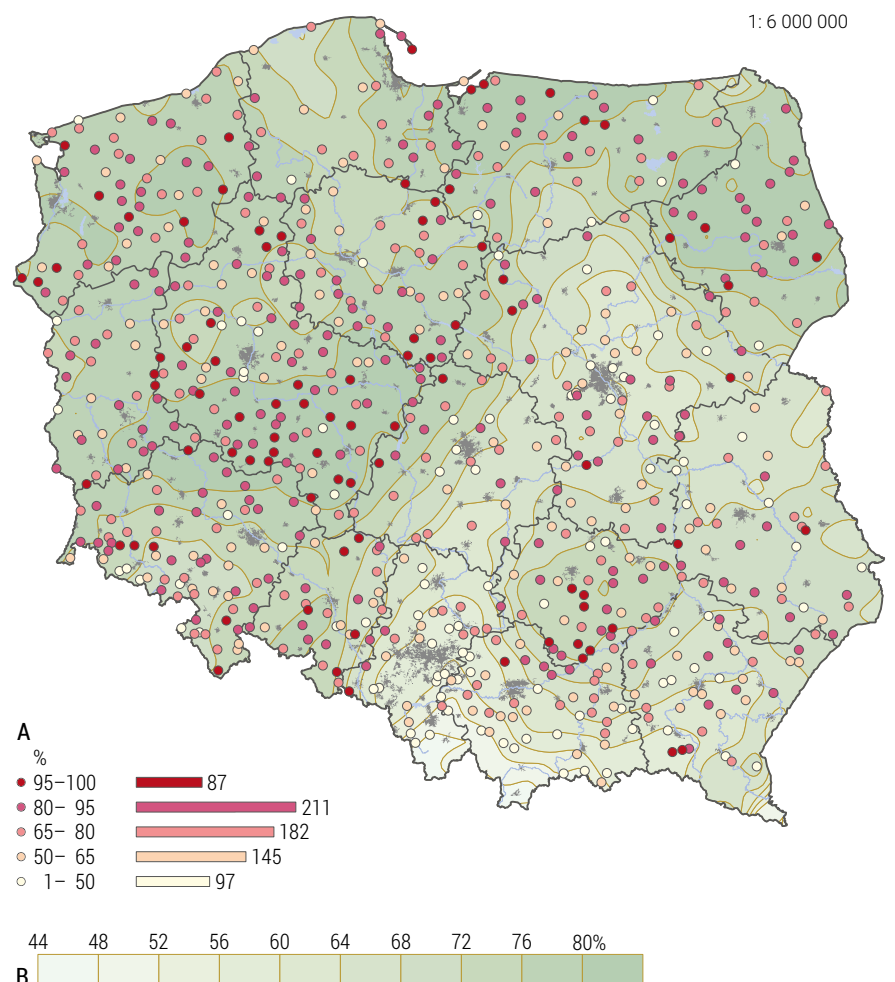
Small towns by average rectilinear distance of an inhabitant's place of residence to a service center*, 2019

*The point with the highest density of commercial buildings in a 1 km² buffer.



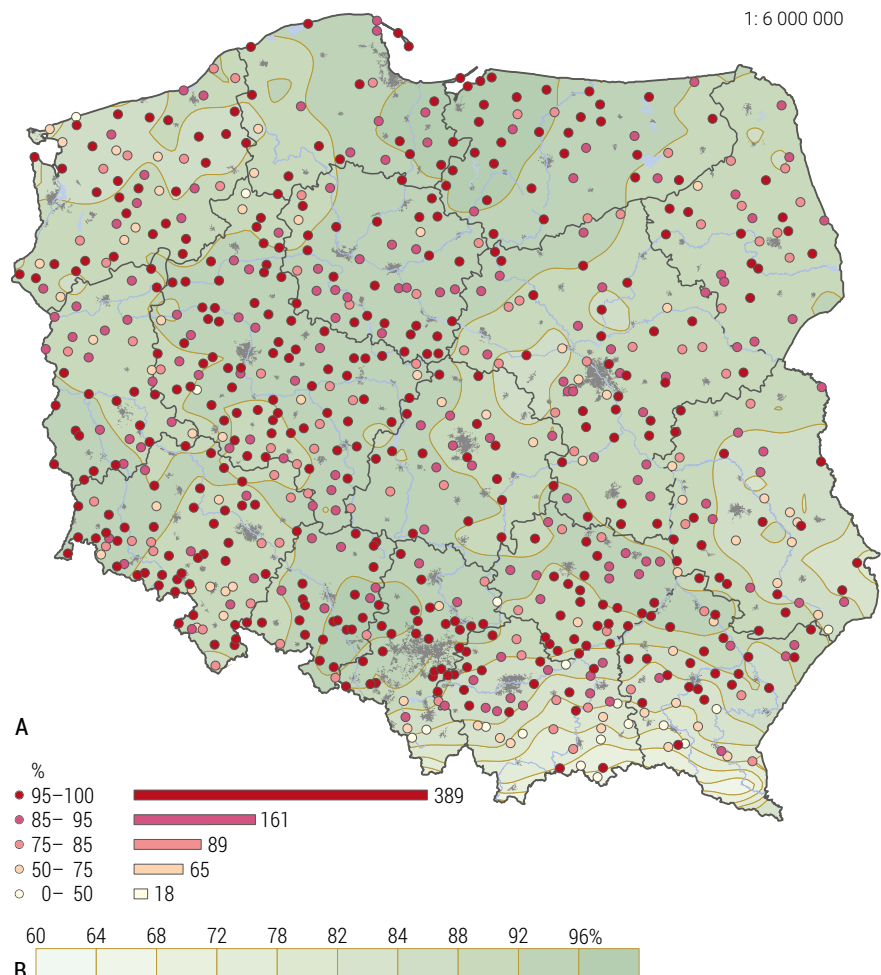
Osiedle jednorodzinne (u góry) i osiedle bloków (dół) w Wysokiem Mazowieckiem (województwo podlaskie)

Single-family housing estate (top) and blocks of flats (bottom) in Wysokie Mazowieckie (Podlaskie voivodship)

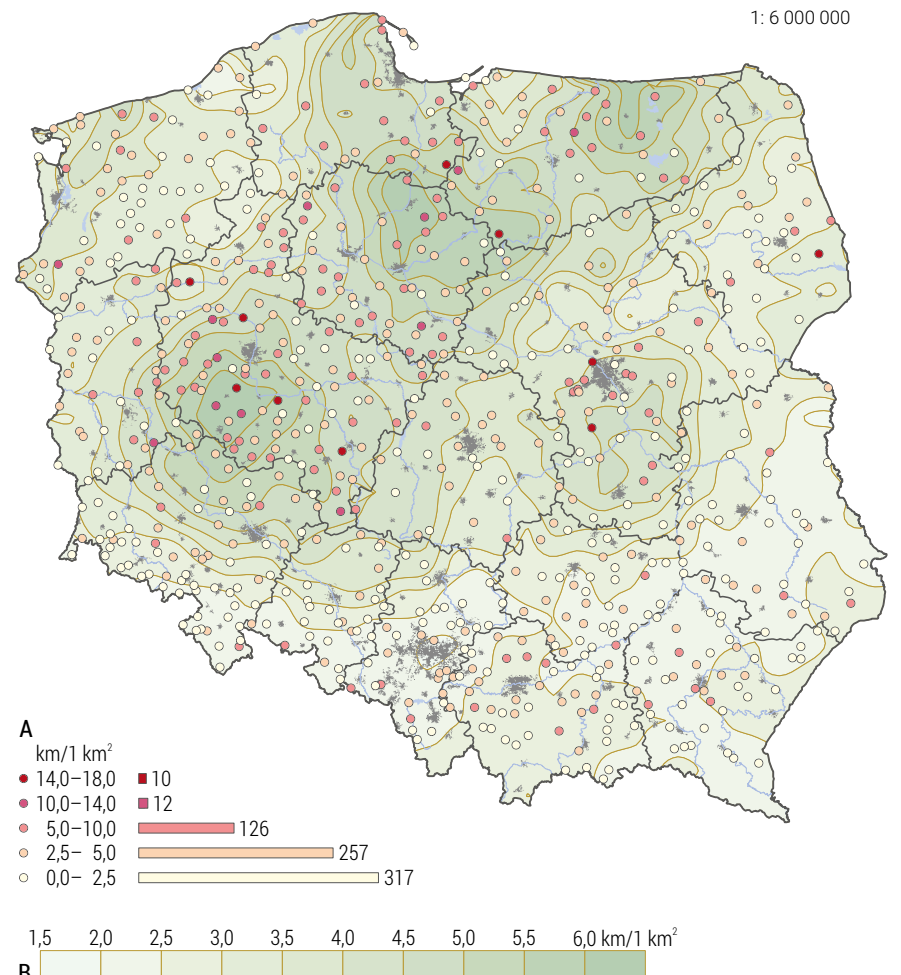


Małe miasta wg odsetka mieszkańców zamieszkujących w promieniu 1 km od centrum usługowego miasta w ogólnej liczbie mieszkańców (A) i średnia wartość wskaźnika (B)

Small towns by the percentage of inhabitants residing within 1 km of the town's service center in the total number of inhabitants (A) and mean value of this index (B)



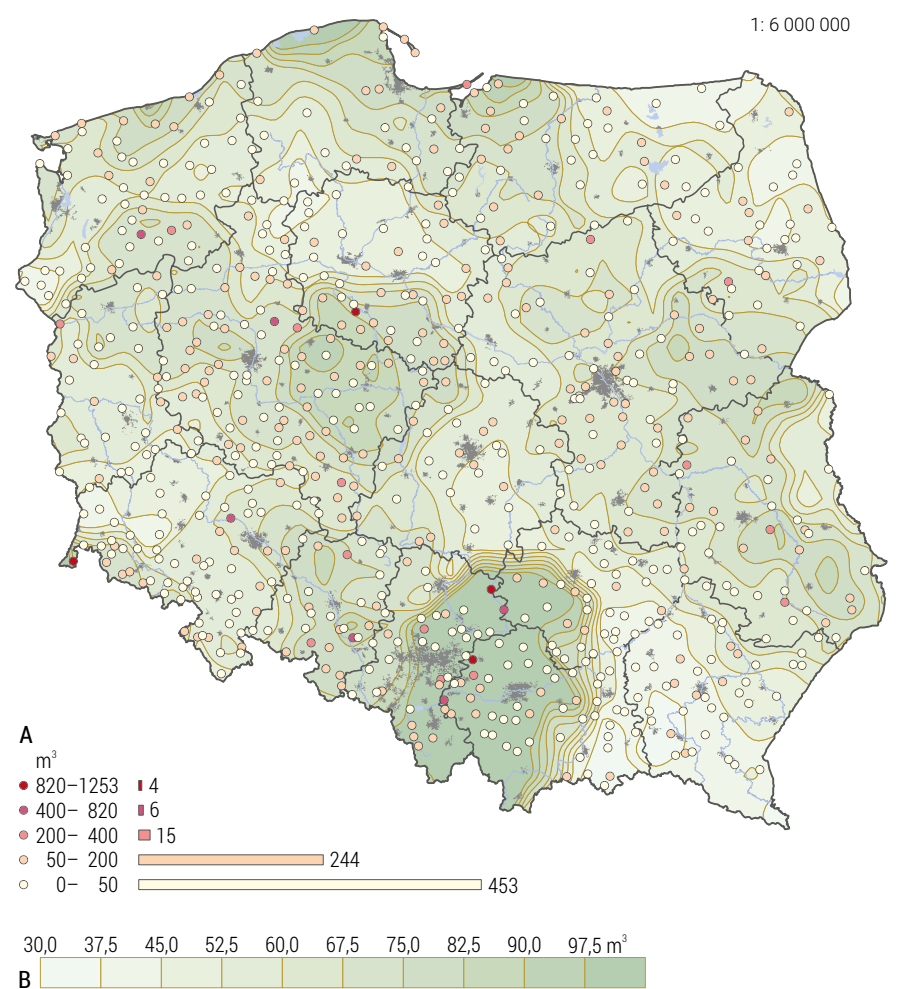
Małe miasta wg odsetka mieszkań podłączonych do sieci wodociągowej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the percentage of dwellings connected to water supply network (A) and mean value of this index (B), 2019



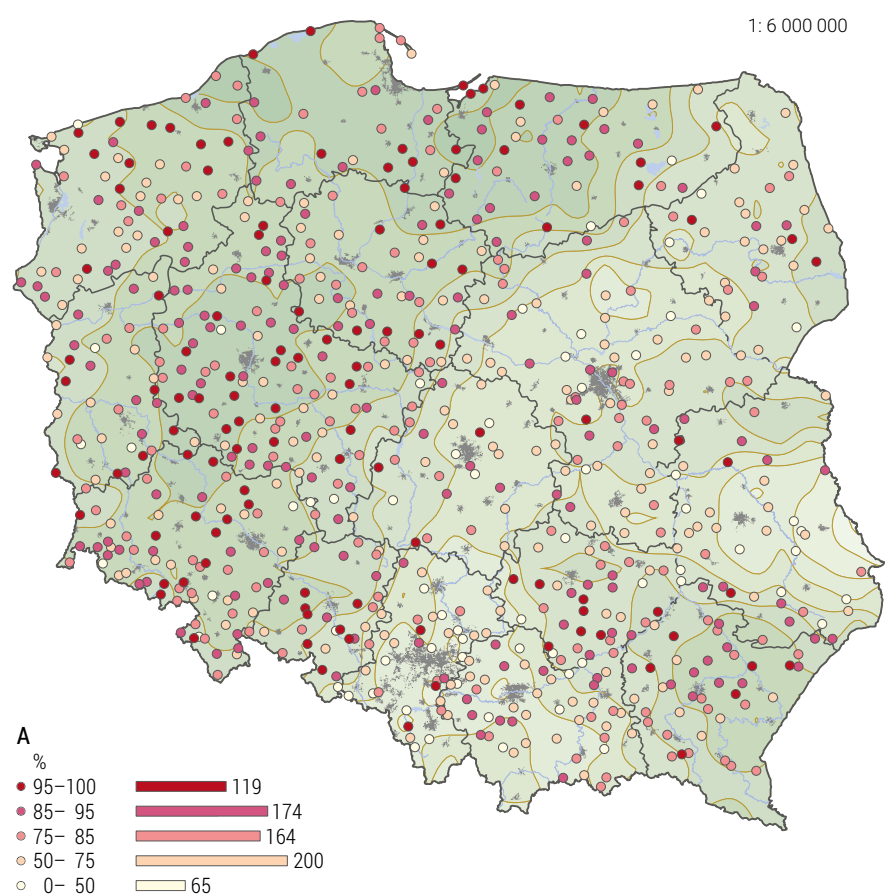
Małe miasta wg gęstości sieci wodociągowej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the density of water supply network (A) and mean value of this index (B), 2019



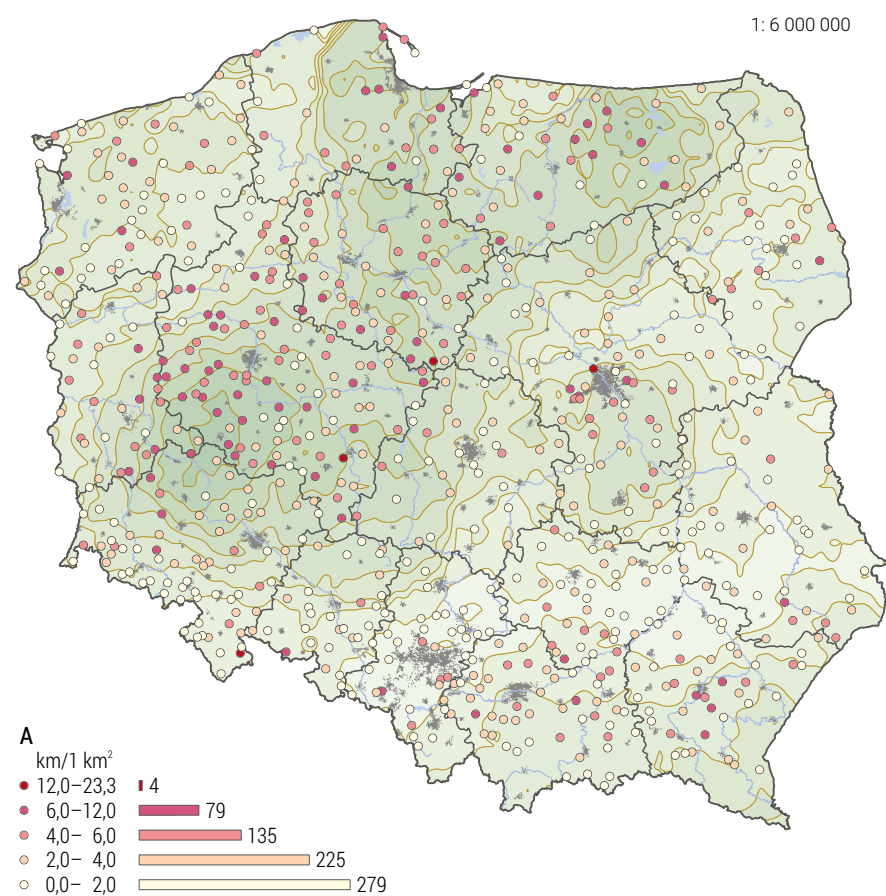
Małe miasta wg odsetka mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the percentage of inhabitants using water supply network (A) and mean value of this index (B), 2019



Małe miasta wg zużycia wody na mieszkańca (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019
Small towns by water consumption per capita (A) and mean value of this index (B) in 2019



Małe miasta wg udziału mieszkań podłączonych do sieci kanalizacyjnej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the percentage of dwellings connected to sewerage network (A) and mean value of this index (B), 2019



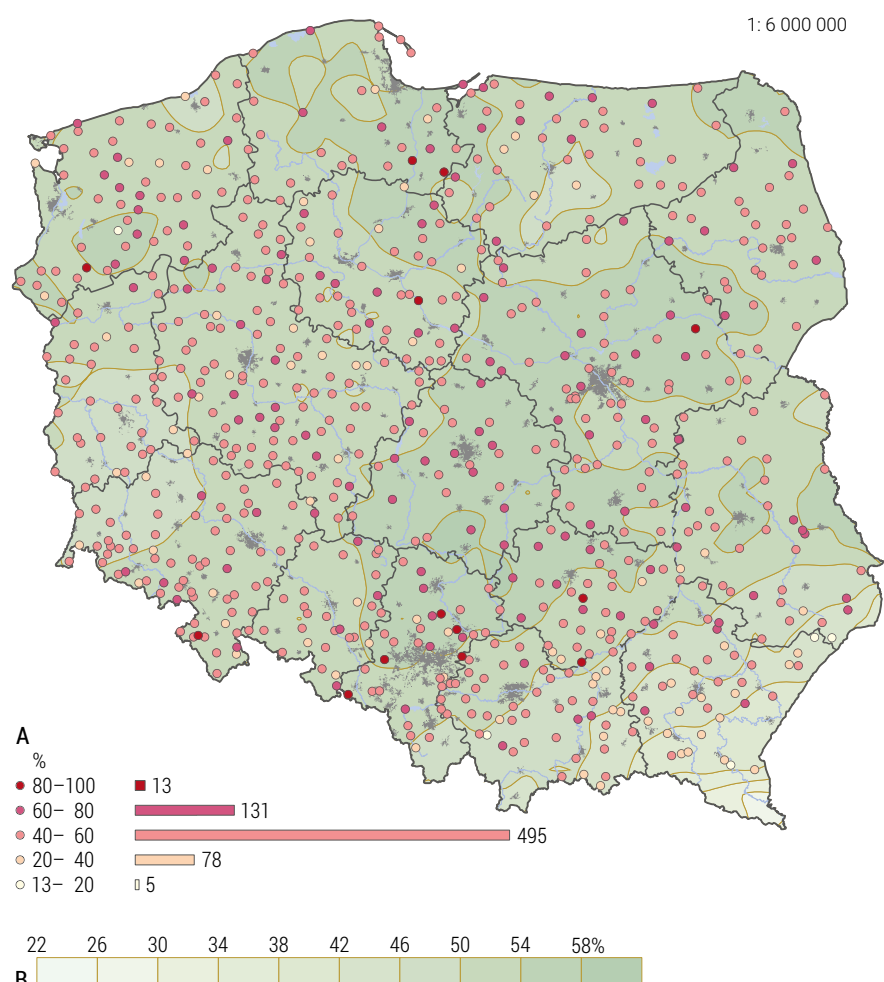
Małe miasta wg gęstości sieci kanalizacyjnej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the density of sewerage network (A) and mean value of this index (B), 2019



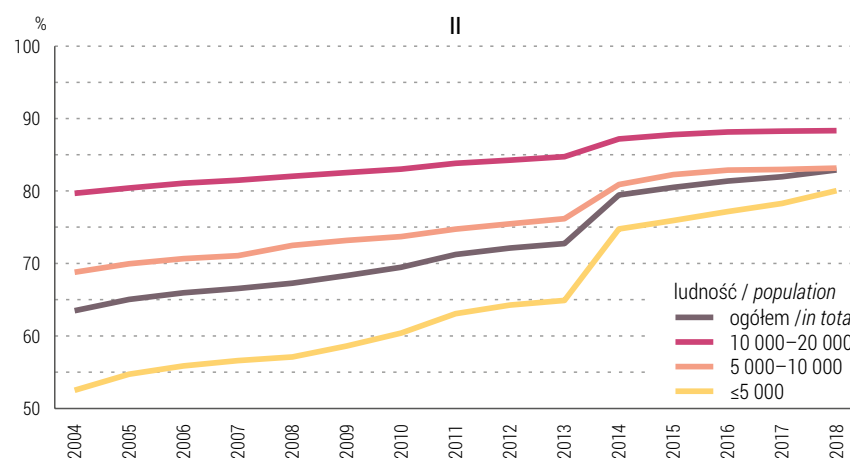
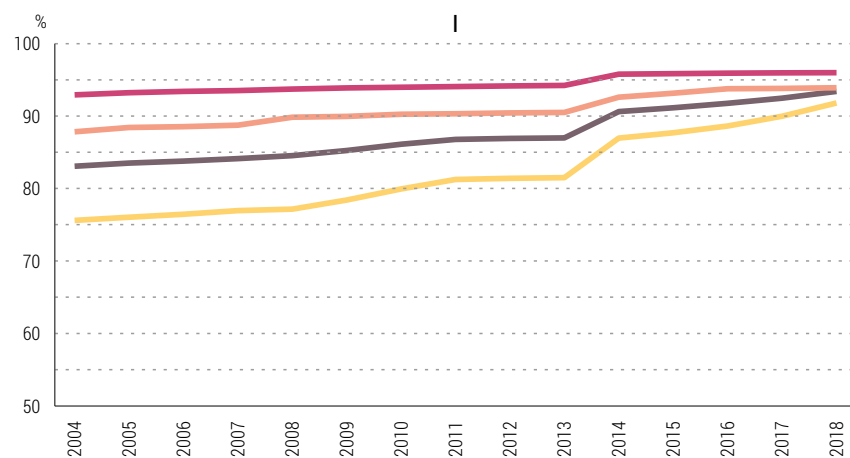
Małe miasta wg odsetka mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2018
Small towns by the percentage of inhabitants using sewerage network (A) and mean value of this index (B), 2018



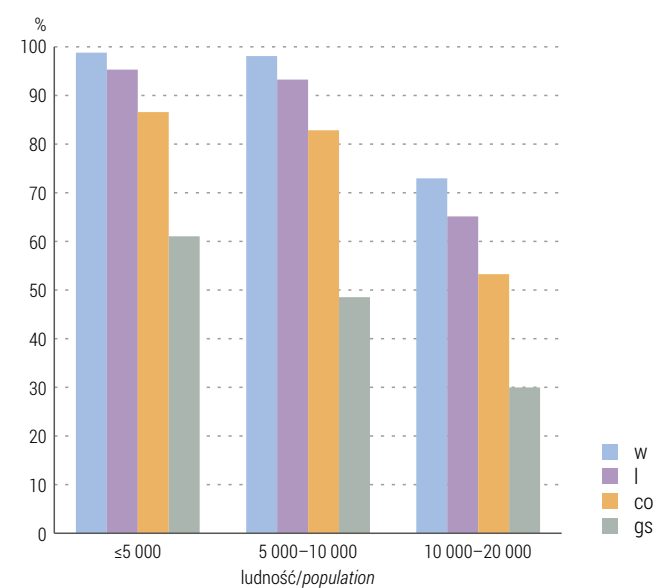
Małe miasta wg ilości ścieków bytowych odprowadzonych siecią kanalizacyjną na mieszkańca (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019
Small towns by the volume of household sewage discharged through the sewerage network per capita (A) and mean value of this index (B) in 2019



Małe miasta wg udziału sieci wodociągowej w łącznej sieci wodno-kanalizacyjnej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the percentage of water supply network in total water and sewage network (A) and mean value of this index (B), 2019



Odsetek mieszkańców korzystających z wodociągu (I) i kanalizacji (II) wg kategorii wielkościo-
wych małych miast w latach 2004-2018
Percentage of inhabitants using the water supply network (I) and the sewage network (II) by size
categories of small towns in 2004-2018



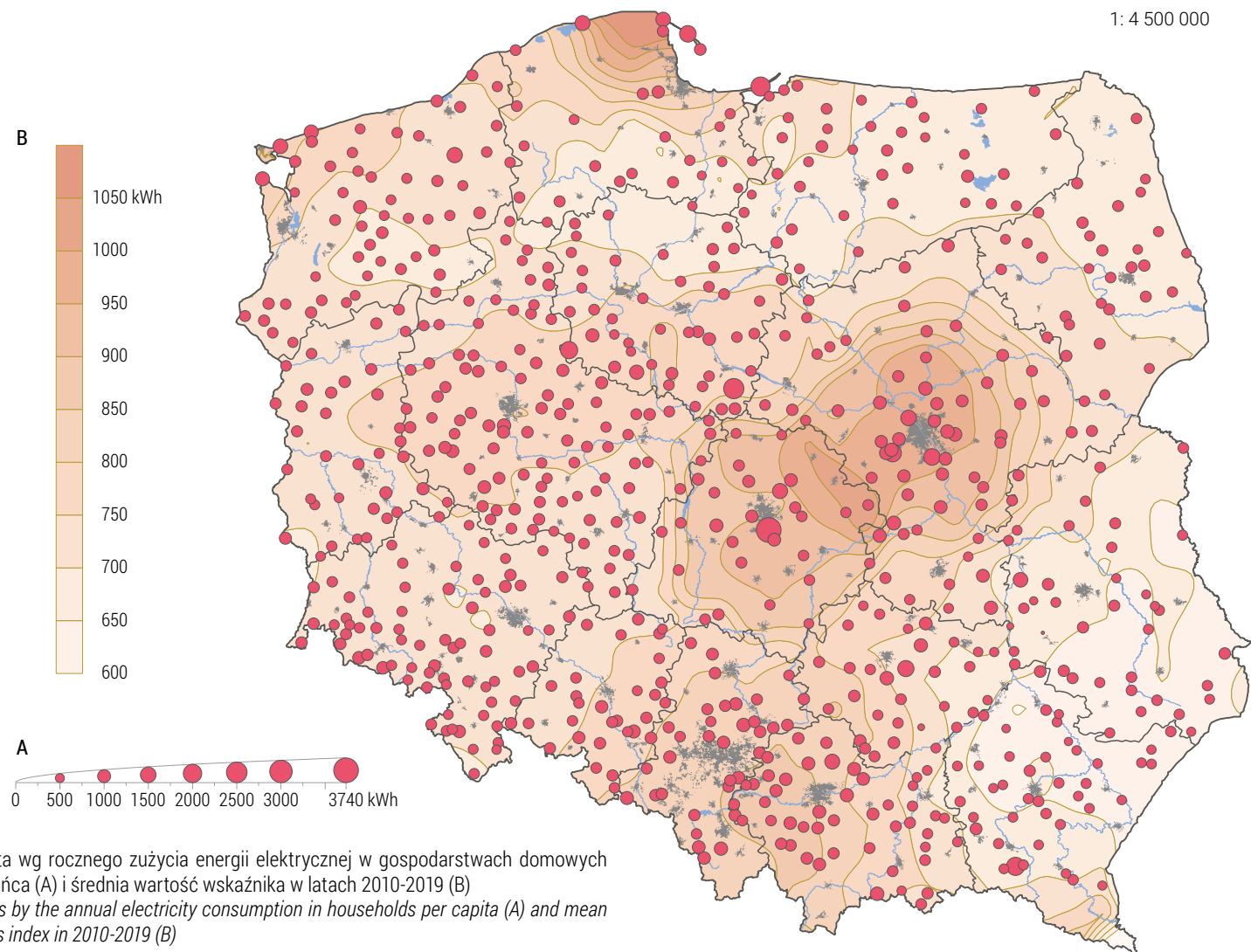
Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne (w – wodociąg, l – łazienka, co – cen-
tralne ogrzewanie, gs – gaz sieciowy) wg kategorii wielkościowych małych miast, 2019
Dwellings provision with technical-sanitary installations (w – water supply system, l – bathroom,
co – central heating, gs – gas supply) by size categories of small towns, 2019



Stary blok wielorodzinny (Grójec, województwo mazowieckie)
Old multi-family block of flats (Grójec, Mazowieckie voivodship)



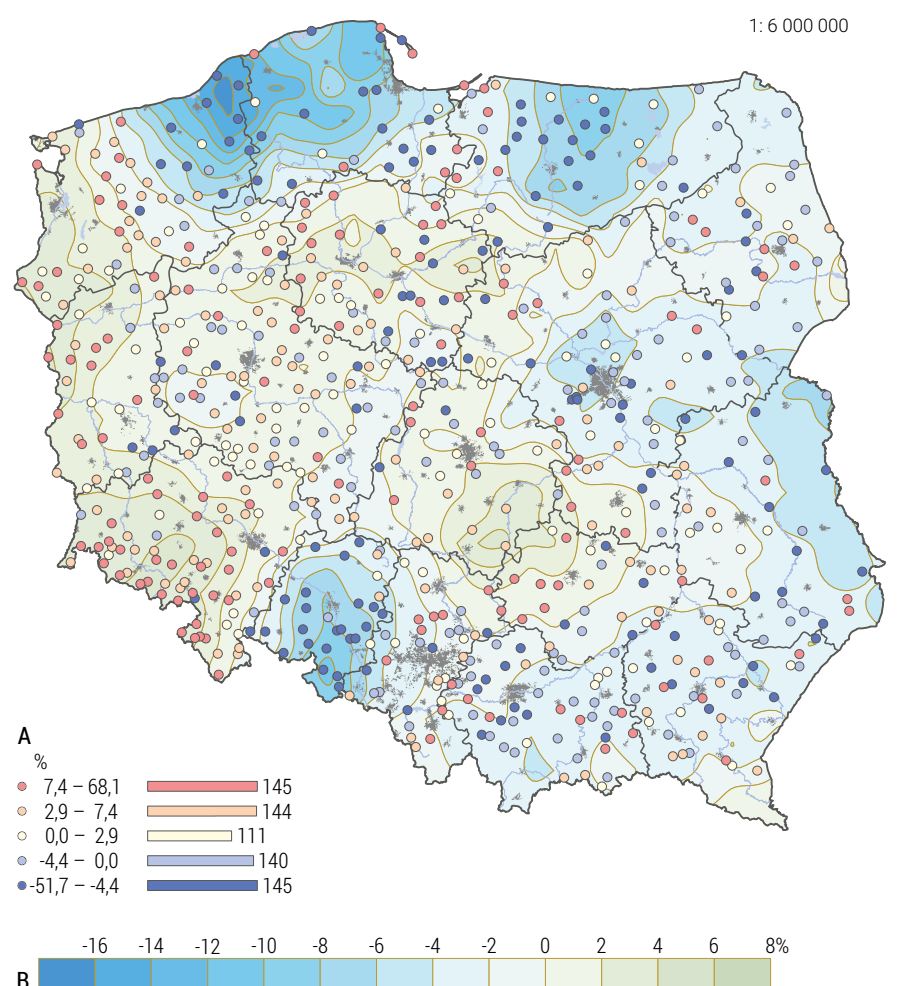
Nowe osiedle ogrodzone (Grójec, województwo mazowieckie)
New gated housing estate (Grójec, Mazowieckie voivodship)



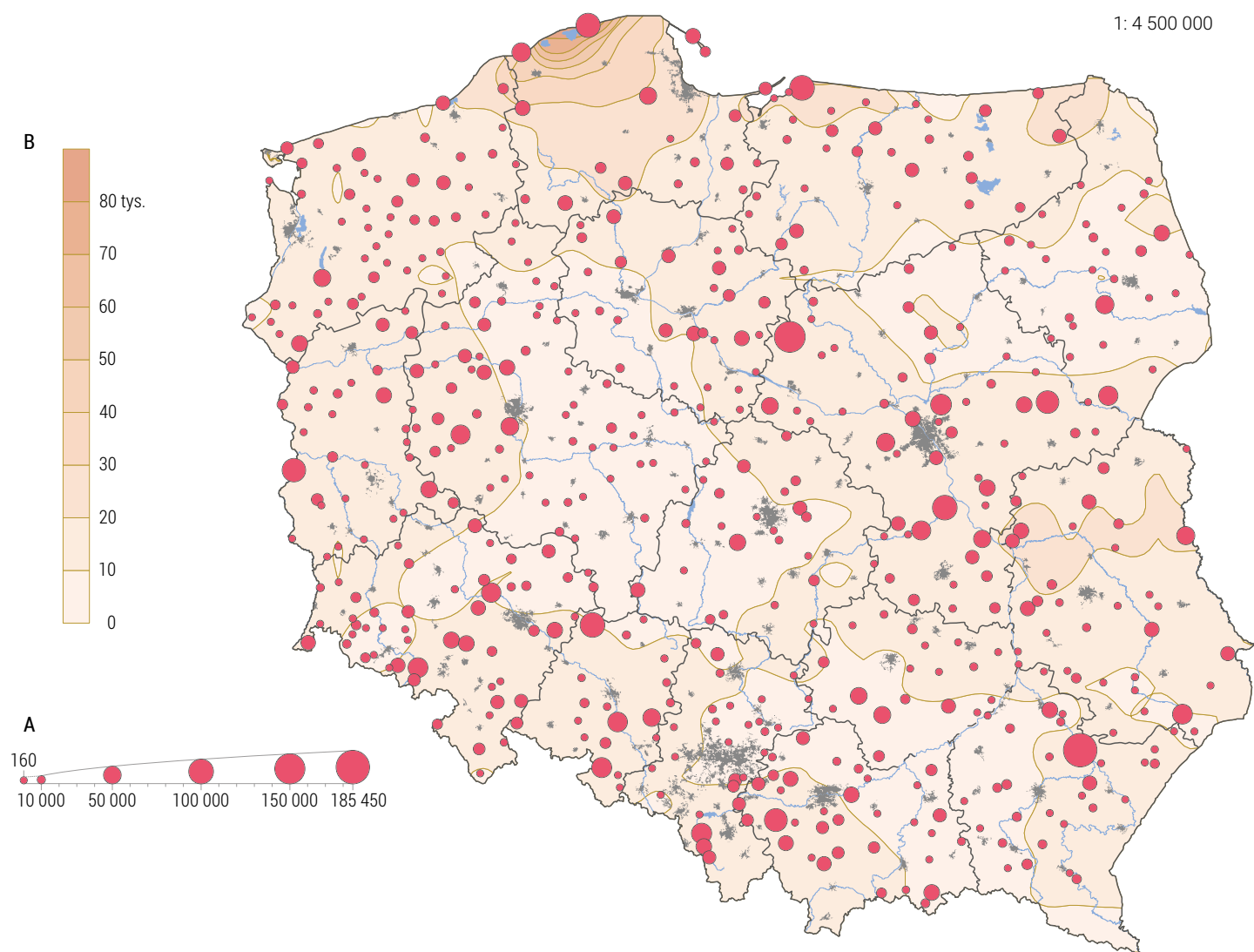
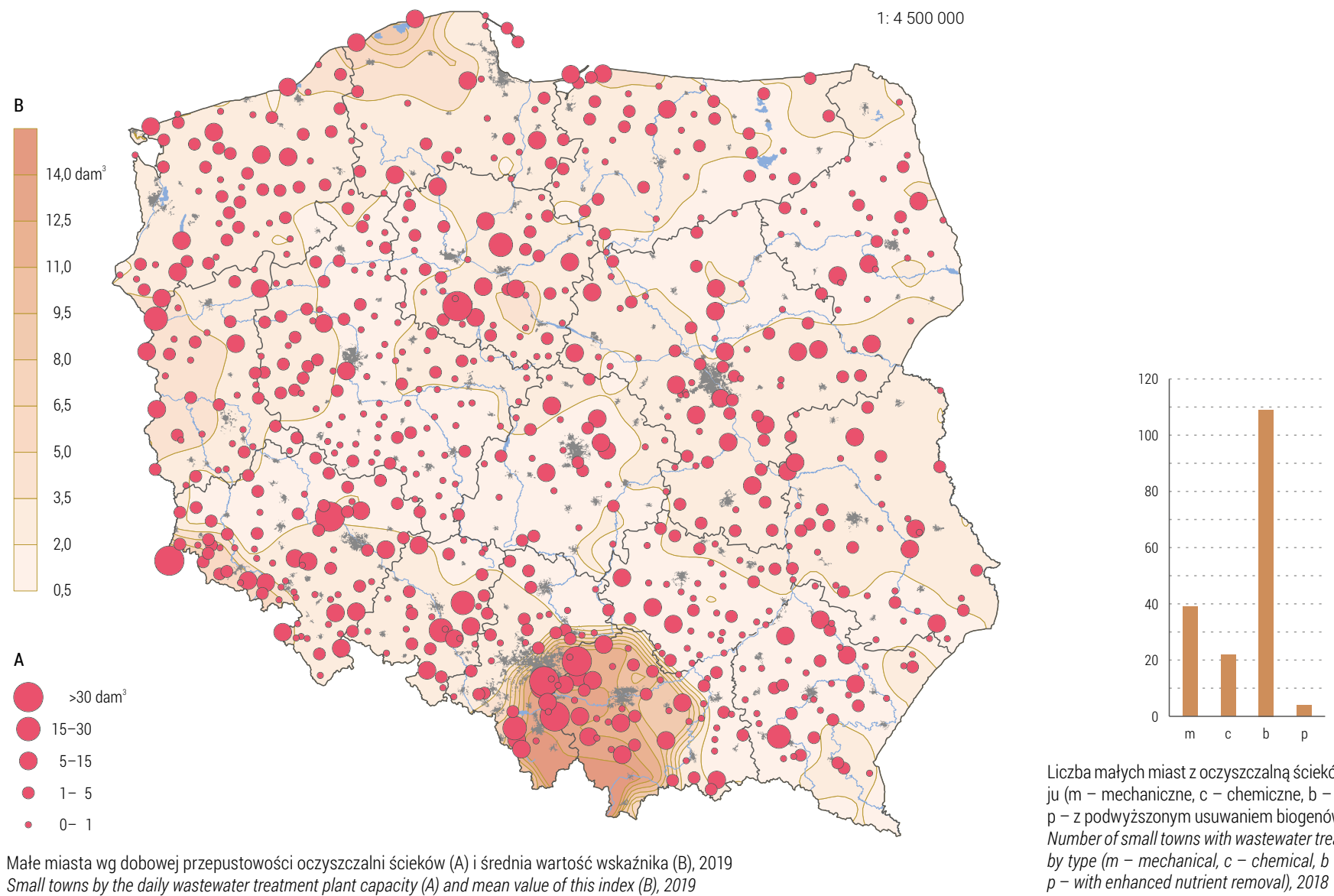
Osiedle mieszkaniowe powstałe w latach 1990. (Nieporęt, województwo mazowieckie)
Housing estate built in the 1990s (Nieporęt, Mazowieckie voivodship)



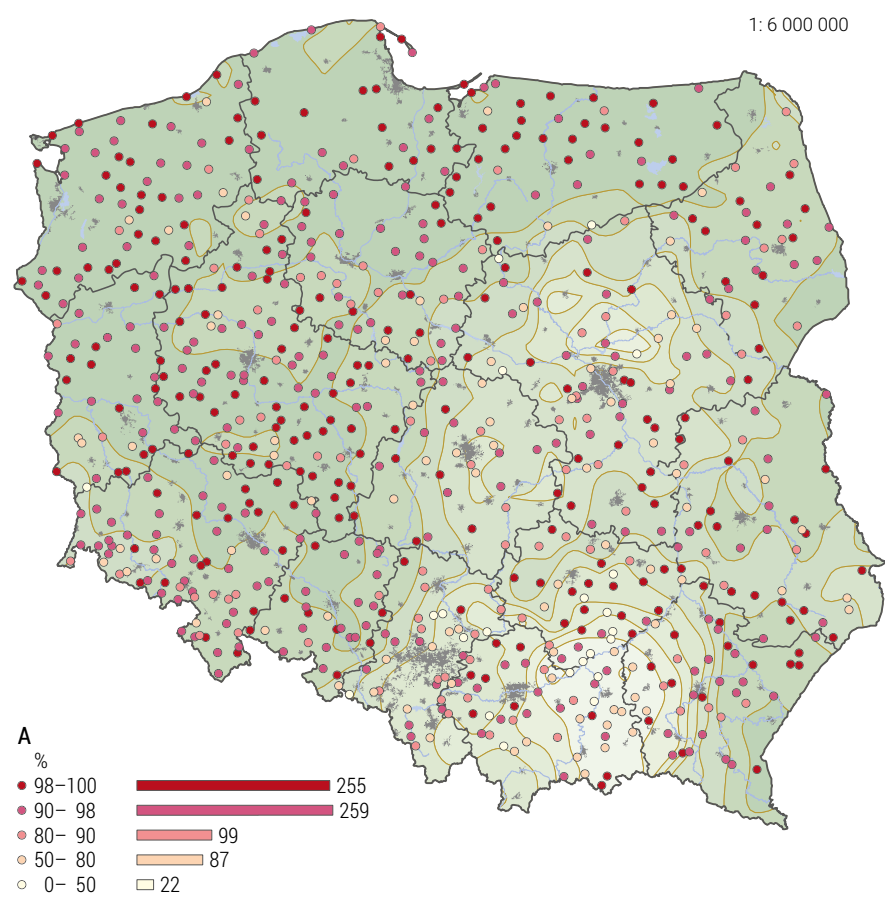
Nowe osiedle mieszkaniowe budowane w Łosicach (województwo mazowieckie)
New housing estate built in Łosice (Mazowieckie voivodship)



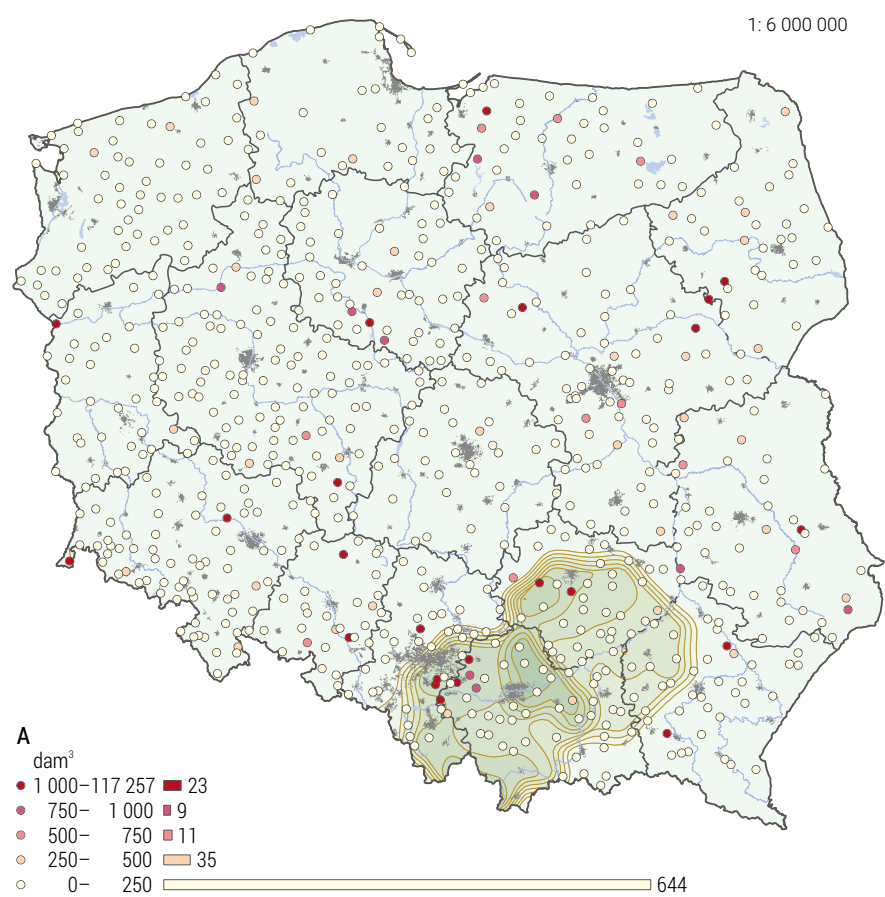
Małe miasta wg dynamiki zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na mieszkańca w latach 2010-2019 (A) i średnia wartość wskaźnika (B)
Small towns by the change of electricity consumption in households per capita in 2010-2019 (A) and mean value of this index (B)



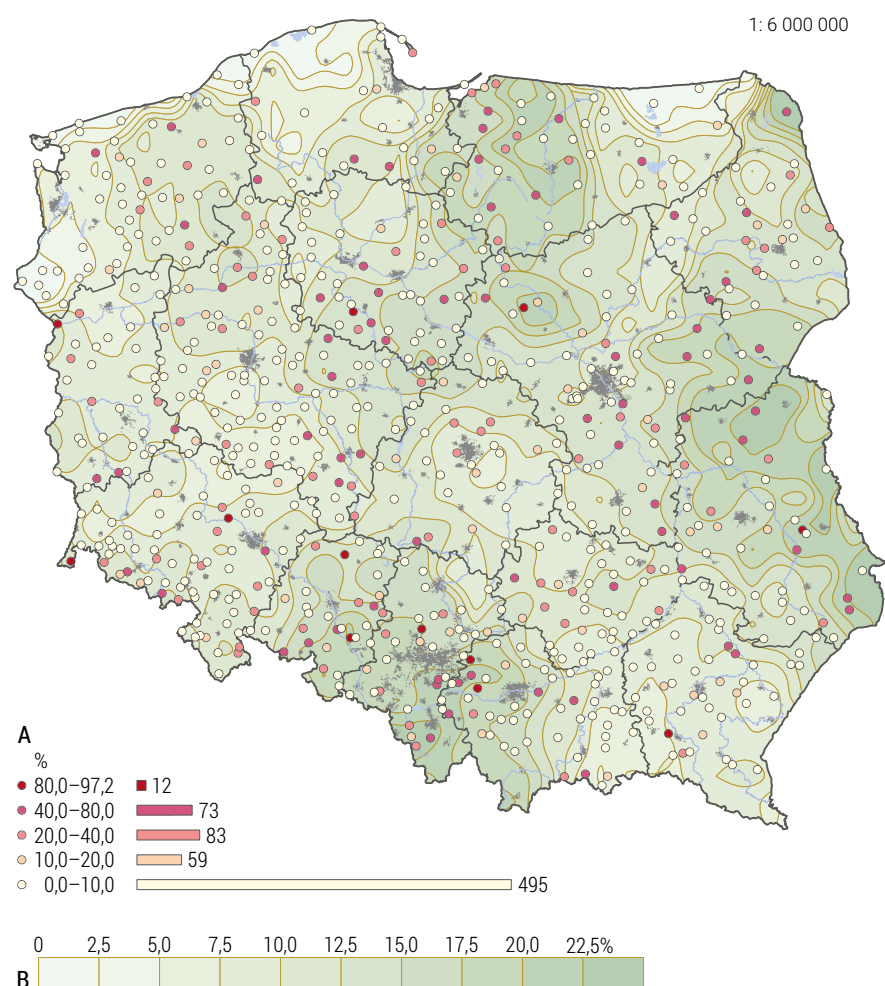
*Równoważna liczba mieszkańców (RLM) jest to liczba wyrażająca wielokrotność ładunku zanieczyszczeń zawartych w ściekach w stosunku do jednostkowego ładunku zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych od mieszkańca w ciągu doby. Za jednostkowy ładunek zanieczyszczeń pochodzący od jednego mieszkańca przyjęto 60 g O₂ na dobę.
*Population equivalent (P.E.) is a number expressing the ratio of the sum of the pollution load in wastewater to the individual pollution load in household sewage produced per capita in the same time. The load from 1 person is assumed to be 60 g O₂ per 24 hours.



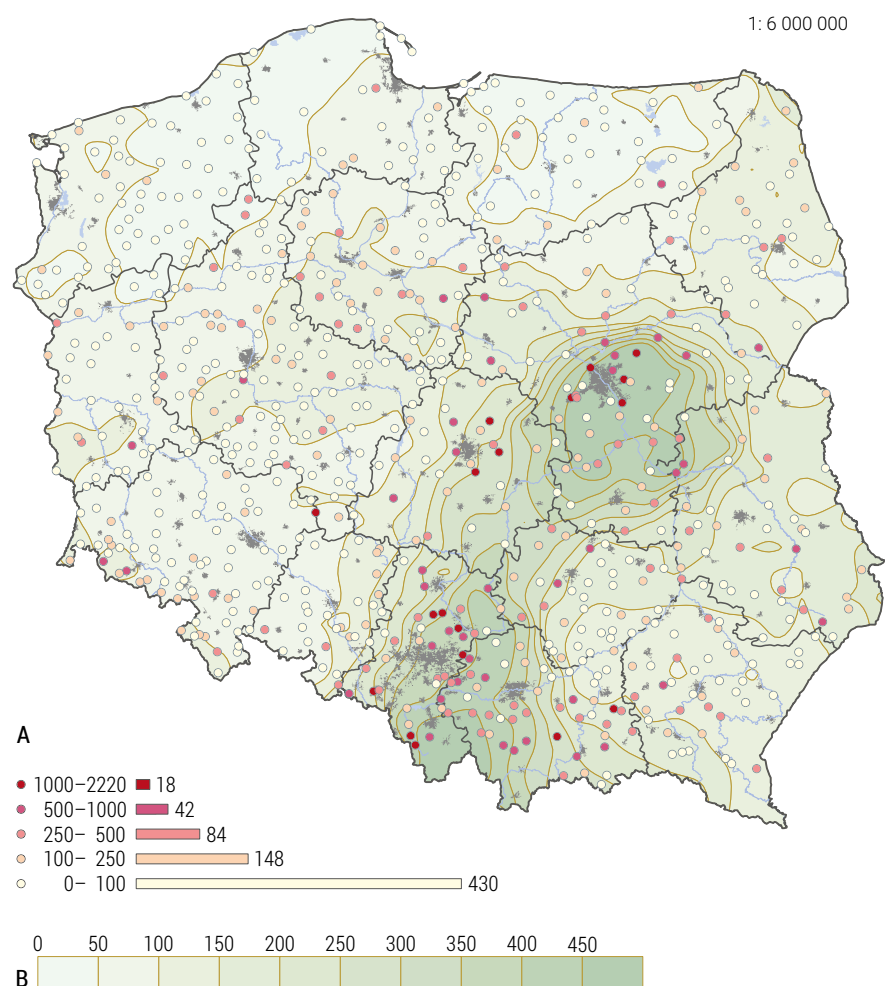
Małe miasta wg odsetka mieszkańców korzystających z oczyszczalni ścieków (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2018
Small towns by the percentage of inhabitants using wastewater treatment plant (A) and mean value of this index (B), 2018



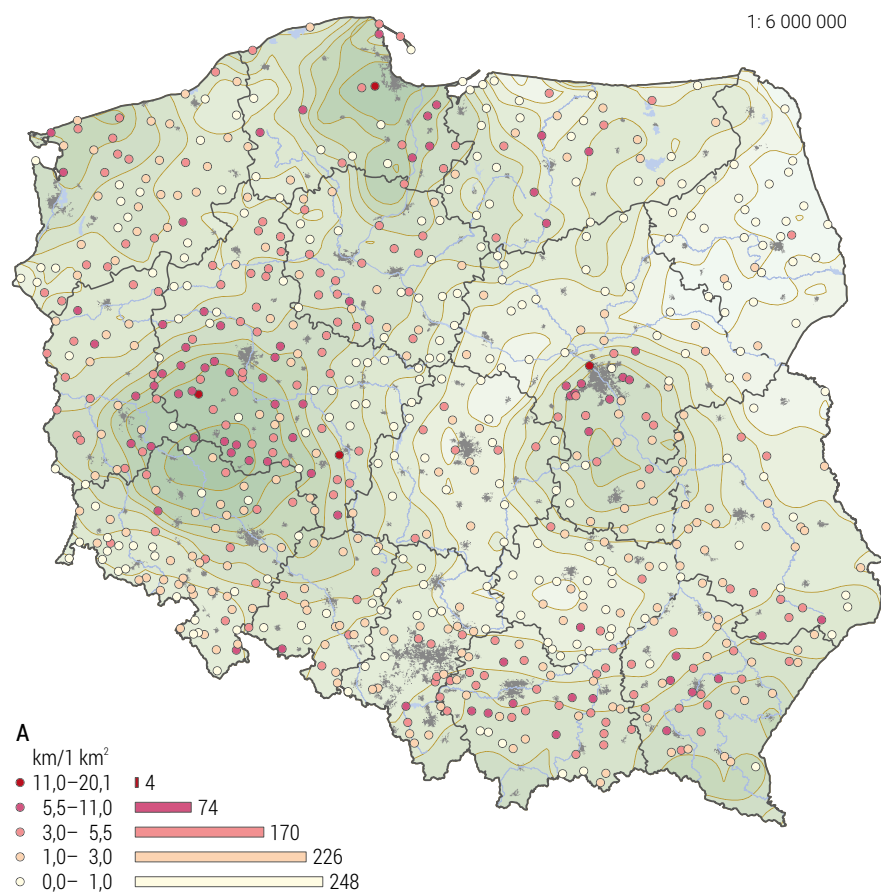
Małe miasta wg ilości ścieków przemysłowych odprowadzonych do oczyszczalni w przeliczeniu na liczbę podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON (A) i średnia wartość wskaźnika (B) w 2019
Small towns by the volume of industrial wastewater discharged to treatment plants per number of economic entities in the National Business Registry (A) and mean value of this index (B) in 2019



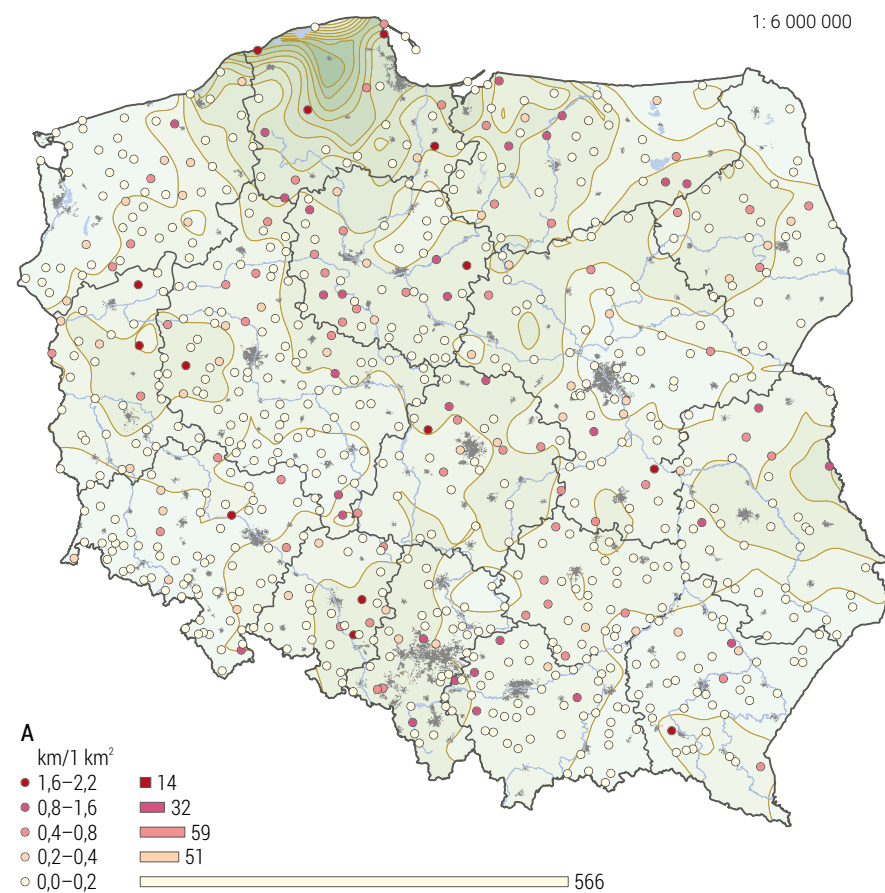
Małe miasta wg udziału przemysłu w zużyciu wody ogółem (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the percentage of industry in total water use (A) and mean value of this index (B), 2019



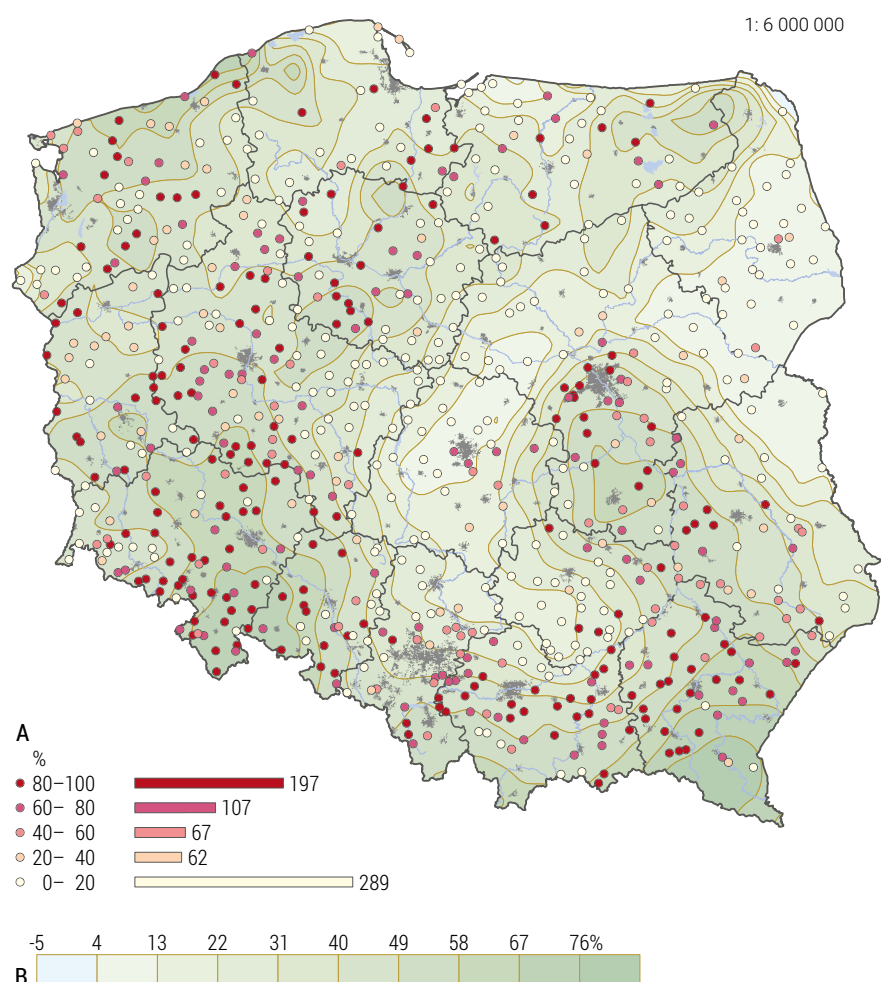
Małe miasta wg liczby zbiorników bezodpływowych na 1000 mieszkańców (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the number of septic tanks per 1,000 inhabitants (A) and mean value of this index (B), 2019



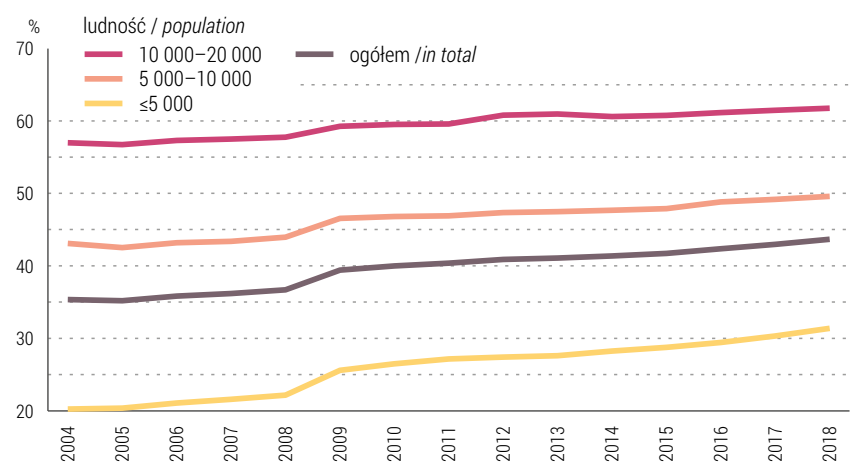
Małe miasta wg gęstości sieci gazowej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the density of gas network (A) and mean value of this index (B), 2019



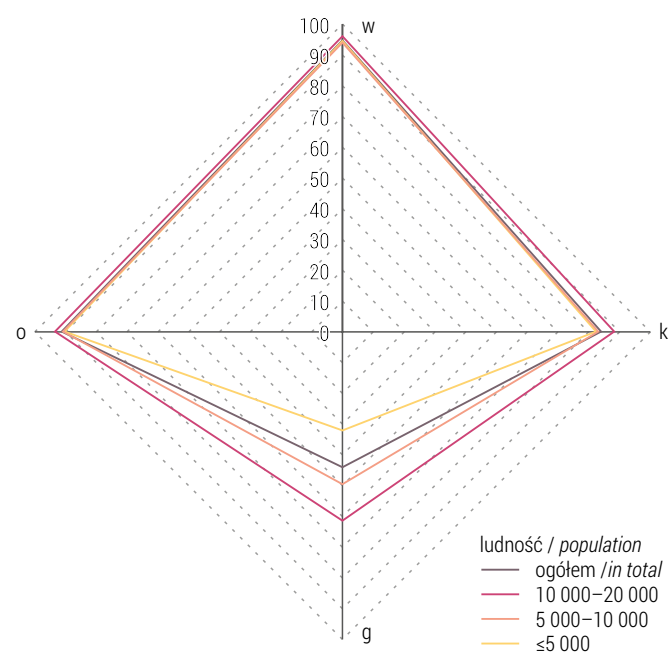
Małe miasta wg gęstości sieci ciepłowniczej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2019
Small towns by the district heating network (A) and mean value of this index (B), 2019



Małe miasta wg odsetka mieszkańców korzystających z sieci gazowej (A) i średnia wartość wskaźnika (B), 2018
Small towns by the percentage of inhabitants using gas network (A) and mean value of this index (B), 2018



Odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej w latach 2004-2018 wg kategorii wielko-
ściowych małych miast
Percentage of inhabitants using gas network in 2004-2018 by size categories of small towns



Odsetek mieszkańców korzystających z wodociągu (w), kanalizacji (k), sieci gazowej (g) i oczysz-
czalni ścieków (o) wg kategorii wielkościowych małych miast, 2018
Percentage of inhabitants using water supply system (w), sewage network (k), gas network (g) and
wastewater treatment plant (o) by size categories of small towns, 2018

