

Katarzyna Milewska*

STRUKTURA INWESTYCJI NA TERENIE MIASTA I GMINY SZADEK W LATACH 1990-2001

Proces transformacji społeczno-gospodarczej zapoczątkowany w 1989 r. przyniósł zasadnicze zmiany również w sferze inwestycyjnej. Zmiany te odbywały się w wielu różnych płaszczyznach, takich jak:

- stosunki własnościowe,
- kompetencje organów władzy publicznej,
- organizacja i uprawnienia podmiotów gospodarczych,
- metody finansowania i wspierania szeroko rozumianej działalności gospodarczej ze środków publicznych.

Duża część z tych rozwiązań nie była całkiem nowa, lecz stanowiła powrót do ugruntowanych jeszcze przed II wojną światową instytucji, które sprawdziły się w krajach demokratycznych.

Przeprowadzone przed 1994 rokiem reformy ustrojowe stworzyły makroekonomiczne warunki, bez których przeprowadzenie bezpośrednich reform byłoby niemożliwe. Przyczyniły się one do ograniczania inflacji, umożliwiły wyjście z recesji i wzrost gospodarczy, wzrost dochodów ludności oraz spadek stóp oprocentowania kredytu. Towarzyszyły temu prywatyzacja i odpowiednie regulacje prawne dotyczące sfery gospodarczej oraz stopniowe przekształcenia sektora bankowego.

Fundamentalne znaczenie dla możliwości rozwojowych Polski miało odtworzenie autentycznej samorządności na szczeblu lokalnym, które dokonało się w 1990 r. Przekazanie gminom szeregu kompetencji musiało się wiązać z wyposażeniem ich w odpowiednie narzędzia do realizacji nałożonych na nie zadań.

W wyniku procesów transformacji gospodarczej znacznej zmianie uległy także stosunki własnościowe we wszystkich sferach działalności, które wcześniej w całości lub znacznej części należały

* Katarzyna Milewska jest asystentem w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego

do państwa. Konieczne stało się wprowadzenie szeregu uregulowań prawno-institutionalnych, które spowodowały w efekcie, iż środki budżetowe państwa zaczęto systematycznie zastępować kapitałem społeczności lokalnych i prywatnym, uregulowano kwestie własności nieruchomości oraz zniesiono decyzyjną i samorządową zwierzchność państwa nad przebiegiem procesów decyzyjnych i oddano gminom kompetencje do prowadzenia polityki dla społeczności lokalnych.

Zmiany własnościowe związane z prywatyzacją znajdowały bezpośrednie odzwierciedlenie w procesach zachodzących na rynku nieruchomości. Jednolite rozwiązania prawne zapewniające synchronizację nowych zasad gospodarki nieruchomościami i przyczyniające się do instytucjonalnego rozwoju rynku nieruchomości wprowadziła ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Określiła ona zasady:

- gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub gminy,
- scalania i podziału nieruchomości,
- wyceny i pierwokupu nieruchomości,
- wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Dynamika rozwoju rynku nieruchomości w całym okresie transformacji utrzymywała się na wysokim poziomie, do 1994 r. znacznie przekraczając tempo wzrostu PKB².

Inwestycje na terenie miasta i gminy Szadek

Pomimo wielu pozytywnych zmian w sferze regulacji i własności w sferze realnej w latach 1990-2000 nie nastąpił na obszarze miasta i gminy Szadek wyraźny wzrost liczby realizowanych inwestycji (por. ryc. 1).

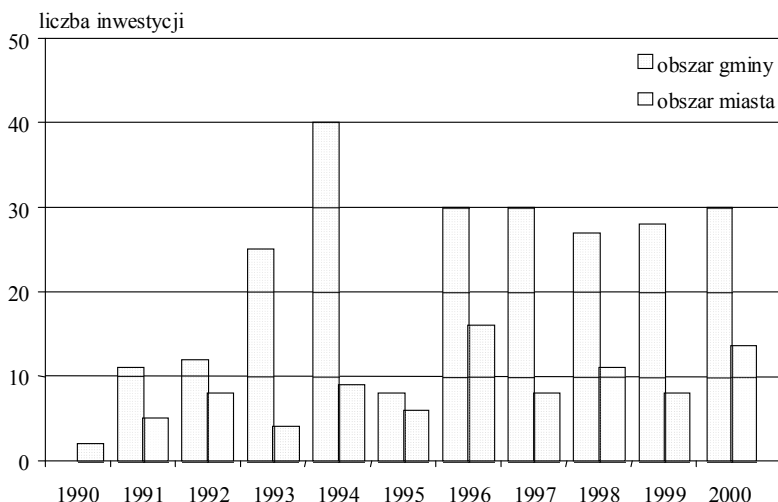
Pojęcie inwestycji ograniczono dla potrzeb niniejszego opracowania do obiektów powstałych w wyniku nakładów

¹ Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.

² W latach 1991-97 odnotowano ok. 166% wzrost transakcji na rynku nieruchomości.

gospodarczych, których celem jest stworzenie nowych lub modernizacja już istniejących środków trwałych. Wyłączono natomiast inwestycje o charakterze czysto kapitałowym. Przyczyny takiego stanu rzeczy można upatrywać m.in. w fakcie, że poszczególne działania prowadzone były w różnym czasie i często doraźnie, bez głębszej analizy ich roli i znaczenia w całości polityki gospodarczej.

W okresie od początku stycznia 1990 r. do końca grudnia 2000 r. na omawianym obszarze wydano łącznie 332 decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy zaznaczyć, że wielkość ta nie jest jednak jednoznaczna z całkowitą ilością inwestycji zrealizowanych w tym czasie. Z uwagi na możliwość uzyskania wiarygodnych danych wzięto pod uwagę jedynie te inwestycje, na których rozpoczęcie procesu realizacyjnego jest uwarunkowane uzyskaniem wspomnianej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 29 ustawy Prawo budowlane pozwolenia na budowę nie wymaga m.in. budowa:



Ryc. 1. Decyzje o pozwoleniu na budowę na obszarze miasta i gminy Szadek wydane w latach 1990-2001.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Szadek.

- obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną,
- obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną,
- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
- obiektów małej architektury,
- tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe,
- części altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych
- ogrodzeń,
- obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa,

oraz wykonanie niektórych robót budowlanych¹.

Inwestycje te podlegają jedynie obowiązkowi zgłoszenia właściwemu organowi administracji na minimum miesiąc przed planowanym terminem rozpoczęcia inwestycji.

Należy także pamiętać, że sam fakt uzyskania pozwolenia na budowę nie oznacza, iż inwestycja została zrealizowana. Według danych Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli w latach 1991 – 2000 dokonano na terenie miasta i gminy Szadek odbioru jedynie 22 inwestycji, czyli 14-krotnie mniej niż zostało wydanych pozwoleń na budowę (tab. 1). Tak wielka dysproporcja jest bardzo zastanawiająca. Jej przyczyn można doszukiwać się w kilku motywach.

¹ Do robót budowlanych zaliczono m.in.: remont istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zabytkowych, jeżeli nie obejmuje on zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji gazowych albo zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej lub powodzią, a także nie wpływa na zmianę wyglądu w odniesieniu do otaczającej zabudowy na terenie miast, instalowanie i remont tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym, remont obiektów regulacji rzek, wykonanie i remont urządzeń melioracji szczegółowych, poza obszarami parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin, wykonanie i remont ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m³/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych, remont sieci telekomunikacyjnych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych, prowadzonych po dotychczasowych trasach, remont dróg, torów i urządzeń kolejowych, instalowanie krat na obiektach budowlanych, instalowanie urządzeń na obiektach budowlanych.

Tab. 1. Liczba odbiorów budowlanych na obszarze miasta i gminy Szadek w latach 1991-2000.

| | 1991 | 1991 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | SUMA |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Inwestycje: | | | | | | | | | | |
| - mieszkaniowe | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 7 |
| - gospodarcze | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| - pozostałe | 5 | 4 | 1 | 8 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| OGÓLEM | 5 | 6 | 2 | 8 | 5 | 0 | 1 | 1 | 3 | 31 |

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.

Po pierwsze zgodnie z przepisami prawa¹ najistotniejszy jest fakt rozpoczęcia robót budowlanych. Inwestor ma na to 2 lata od momentu, kiedy otrzyma decyzję o pozwoleniu na budowę lub kiedy stanie się ona ostateczna². Ponieważ jednak rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy – czyli wytyczenia geodezyjnego obiektów w terenie, wykonania niwelacji terenu, zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów lub wykonania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy – w praktyce dość często inwestorzy poprzestają na tym etapie. Przyczyny takiego stanu rzeczy mogą być różne, jednak najczęstszą jest niewątpliwie brak środków finansowych pozwalających na kontynuowanie inwestycji.

Kolejną sytuacją, z którą bardzo często mamy do czynienia jest nie zgłaszanie zakończenia budowy. Zgodnie z „literą prawa” do użytkowania obiektu można przystąpić dopiero po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy (jeśli nie

¹ Art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.)

² Decyzja o pozwoleniu na budowę po upływie tego czasu lub gdy budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata wygasa. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy, może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

zgłosi on sprzeciwu w formie decyzji w ciągu 14 dni)¹. W praktyce jednak rzadko która inwestycja jest zgłaszana jako zakończona. Świadczyć to może o niskiej sprawności w egzekwowaniu dopełnienia przez inwestorów procedury. Znacznie bardziej interesujące są jednak motywacje takiego postępowania. Jedną z podstawowych przyczyn nie zgłaszania zakończenia inwestycji jest niewątpliwie chęć jak najdłuższego korzystania z tzw. dużej ulgi budowlanej. Coroczne waloryzowanie limitu ulgi, w połączeniu z nieograniczonym okresem dokonywania odliczeń (do chwili zasiedlania budynku czy lokalu) pozwalało pomniejszać podatek (do końca 1996 r. - podstawę opodatkowania) o wciąż nowe wydatki. poniesione w roku podatkowym na budowę własnego lub stanowiącego współwłasność budynku mieszkalnego oraz wydatków na zakup działki pod budowę tego budynku².

Kolejnym powodem jest istnienie możliwości korzystania z kredytów udzielanych przez banki osobom fizycznym i prawnym m.in. na budowę domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych, realizowaną indywidualnie lub przez zespół właścicieli tych lokali albo przez spółdzielnie mieszkaniowe, a także na remonty, modernizację i rewaloryzację³. Przeprowadzone obserwacje terenowe pozwalają przypuszczać, iż jest to jedna z podstawowych przyczyn nie zgłaszania ukończonych już inwestycji do odbioru budowlanego.

Uwagę należy zwrócić także na strukturę rodzajową dokonanych odbiorów budowlanych. Najwięcej odbiorów zanotowano wcale nie w grupie inwestycji mieszkaniowych i gospodarczych, jak można by domniemywać biorąc pod uwagę, że ich udział w ogólnej liczbie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wyniósł odpowiednio 37,7% dla inwestycji o charakterze mieszkaniowym i 36,1% o charakterze gospodarczym. Z danych zamieszczonych w tabeli 1 widać, że przeważającą większość

¹ Art. 54 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.)

² Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych. z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz.U. z 1993r. nr 90 poz.416)

³ Rozporządzenie rady ministrów w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe z dnia 30 grudnia 1988 r. (Dz. U. z dnia 16 stycznia 1989 r nr 1 poz. 1, zm. Dz.U. z 1989r. nr 22 poz.118; nr 74 poz.440)

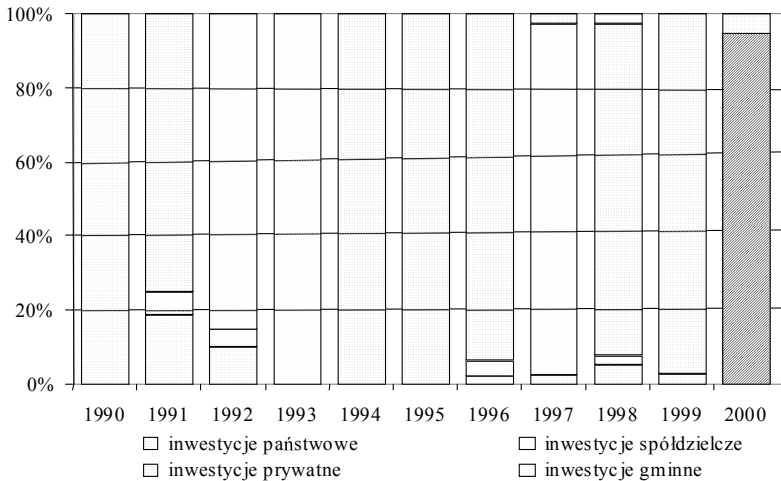
(71%) stanowią odbiory budowlane inwestycji o szeroko rozumianym charakterze usługowym oraz obiektów infrastruktury technicznej (wobec 23% mieszkaniowych i 6% gospodarczych). Tak kształtujące się proporcje wynikają najprawdopodobniej z faktu, że w przypadku elementów infrastruktury technicznej możliwość rozpoczęcia eksploatacji (czyli np. dostaw energii elektrycznej, wody czy odbioru ścieków komunalnych) jest obwarowana formalnym zakończeniem budowy. W innych przypadkach obiekty mogą być użytkowane mimo braku zakończenia budowy pod względem formalnym, mimo iż stanowi to naruszenie prawa.

Struktura inwestycji na terenie miasta i gminy Szadek

Jeśli weźmiemy pod uwagę strukturę własności inwestycji na terenie miasta i gminy Szadek w ciągu ostatniej dekady wyraźnie jest widoczna dominacja inwestycji prywatnych (por. ryc. 2). Wyjątkiem jest tu rok 1990, w którym wydane zostały pozwolenia na budowę dwóch elementów infrastruktury technicznej: kanalizacji na ul. Rynek oraz szafy kablowej na ul. Warszawskiej. Inwestorem w obu przypadkach była „Polska Poczta Telegraf Telefon”. W 1991 roku wydano pozwolenia na realizację 3 (inwestorem we wszystkich był Zakład Energetyczny Łódź-Teren) a w 1992 - 2 zamierzeń finansowanych przez państwo. Ponownie inwestycje budżetu państwa pojawiają się w strukturze własnościowej dopiero w roku 1996 i 1997 (inwestycje Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Miejskich Oddział w Sieradzu), 1998 (Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Łodzi Zarząd w Sieradzu i Lasów Państwowych Nadleśnictwo Poddębice) oraz 1999 (Zakładu Energetycznego Łódź-Teren).

Na terenie miasta i gminy Szadek w ciągu całego badanego okresu wydano w sumie 5 decyzji o pozwoleniu na budowę „firmowanych” przez spółdzielnie. Można więc pokusić się o stwierdzenie, że inwestycje o takim charakterze pojawiają się raczej sporadycznie. Charakterystyczny jest fakt, że w większości przypadków mamy do czynienia z komitetami społecznymi pełniącymi rolę inwestora (Społeczny Komitet Budowy Garaży, Społeczny Komitet Budowy Wodociągu, Społeczny Komitet Telefonizacji oraz Komitet Rozbudowy Szkoły Podstawowej).

Jak można wywnioskować już na podstawie samych przytoczonych powyżej nazw inwestycje spółdzielcze realizowane na analizowanym terenie dotyczą zwykle infrastruktury technicznej, a ich pojawienie się jest związane z chęcią zaspokojenia jakiejś konkretnej potrzeby mieszkańców. Po zakończeniu realizacji komitety zazwyczaj zostają rozwiązane a eksploatacja odbywa się na zasadach indywidualnych. Brak jest natomiast tak charakterystycznych dla dużych i wielkich miast spółdzielni mieszkaniowych, co niewątpliwie jest związane z rolniczym charakterem zarówno gminy, jak i samego miasta.



Ryc. 2. Decyzje o pozwoleniu na budowę na terenie miasta i gminy Szadek według form inwestowania.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UMiG Szadek

Od roku 1991 notujemy bardzo gwałtowny wzrost liczby decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych osobom fizycznym, związanych głównie z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz prywatnymi inwestycjami o charakterze gospodarczym. Sytuacja taka związana jest najprawdopodobniej z pojawieniem się większej swobody zarówno w sferze wyboru rodzaju i lokalizacji inwestycji, jak i możliwości decydowania o jej parametrach technicznych (np. o powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych).

Trudno jest natomiast doszukiwać się jakiegóż prawidłowości w kształtowaniu się liczby tych decyzji wydawanych w poszczególnych latach (tab. 2). Teoretycznie liczba wydawanych pozwoleń na budowę powinna nawiązywać do wprowadzanych zmian legislacyjnych, szczególnie dotyczących sektora finansowego i mogących mieć znaczenie dla budżetów inwestorów prywatnych. W praktyce jednak trudno oczekiwać, że decyzje drobnych inwestorów będą zawsze racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia. Ludzie znacznie częściej kierują się bowiem opinią społeczną lub spekulacjami np. na temat kształtowania się w przyszłości cen materiałów budowlanych czy systemu podatkowego.

Równie kłopotliwe jest znalezienie wyraźnych prawidłowości, jeśli chodzi o wzajemne proporcje decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych dla poszczególnych rodzajów inwestycji (mieszkaniowych, gospodarczych czy innych).

Inwestycje Urzędu Miasta i Gminy Szadek zaczęły pojawiać się na badanym terenie dopiero w ostatnich latach. Dotyczą one zwykle infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa do oczyszczalni, kolektor sanitarny wraz z przyłączami oraz linia kablowa zasilająca przepompownię) oraz – w znacznie mniejszym stopniu – obiektów użyteczności publicznej (rozbudowa Szkoły Podstawowej w Sikucinie). Ich pojawienie się należy wiązać prawdopodobnie z poszerzeniem kompetencji samorządowych władz lokalnych.

Tab. 2. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych osobom fizycznym w latach 1990-2000

| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Inwestycje: | | | | | | | | | | | |
| -ogółem | 0 | 12 | 17 | 29 | 49 | 14 | 44 | 37 | 34 | 35 | 32 |
| - mieszkaniowe | 0 | 5 | 12 | 11 | 23 | 5 | 16 | 7 | 11 | 26 | 18 |
| - gospodarcze | 0 | 5 | 5 | 18 | 23 | 6 | 21 | 13 | 11 | 2 | 10 |
| - pozostałe | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 | 3 | 7 | 17 | 12 | 7 | 13 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Szadek.

Należy zaznaczyć, że władze gminne są otwarte na potencjalnych inwestorów i zainteresowane nowymi inwestycjami, głównie o charakterze gospodarczym. Wśród oferowanych przez Miasto i Gminę Szadek terenów przeznaczonych na ewentualne inwestycje znajdują się m.in. nieruchomości przy ulicy Widawskiej (zaniechana budowa domu kultury), nieruchomości przy ul. Szosa Uniejowska 7a – budynek stacji ujęcia wody oraz nieruchomości przeznaczona pod działalność usługową zlokalizowana przy tej samej ulicy. Przeznaczenie dla inwestorów terenów, których gmina we własnym zakresie nie chce lub nie jest w stanie zagospodarować, wspomagane odpowiednią polityką gminną ma kilka zasadniczych celów. Jako najważniejszy należy wymienić jednak możliwość poprawienia sytuacji gospodarczej gminy. W chwili obecnej działalność gospodarcza na terenie gminy jest stosunkowo słabo rozwinięta. Na terenie miasta i gminy funkcjonuje jedynie kilkanaście podmiotów gospodarczych posiadających osobowość prawną, a aż 73 % czynnych zawodowo mieszkańców jest zatrudnionych w przemyśle (w handlu - 8%, w przemyśle - 7%, zaś w budownictwie - 1%). Świadczy to o typowo rolniczym charakterze gminy. Dodając do tego, że jak wynika z danych, w stosunkowo niekorzystnej sytuacji z uwagi na silne zagrożenie bezrobociem są mieszkańcy zatrudnieni poza rolnictwem, działania sprzyjające tworzeniu nowych miejsc pracy wydają się jak najbardziej celowe.

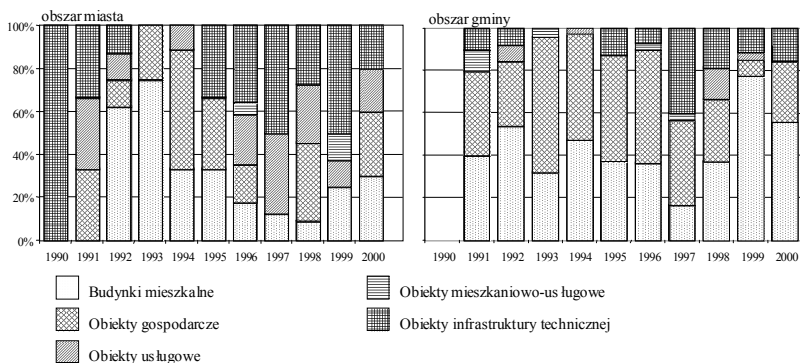
Jeśli chodzi o strukturę rodzajową inwestycji, na których realizację wydano pozwolenia w poszczególnych latach to warto zauważyć, że od początku lat 90. wśród inwestycji dominowały budynki mieszkalne i obiekty gospodarcze, podczas gdy inwestycje o charakterze obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów infrastruktury publicznej stanowiły nieznaczny procent (por. ryc.3). Sytuacja ta zmieniła się w połowie lat 90., kiedy to liczba inwestycji użyteczności publicznej i infrastruktury technicznej zaczęła stopniowo wzrastać, jednak nie na tyle aby stanowić znaczącą część.

Na terenie miasta i gminy to dominują budynki mieszkalne i obiekty gospodarcze, których liczba jest prawie 4 razy większa niż liczba następujących w kolejności obiektów infrastruktury technicznej.

W ciągu całego analizowanego okresu liczba inwestycji mieszkaniowych była niemal równa liczbie inwestycji gospodarczych. Wyniosły one odpowiednio 37,7% i 36,1%. W tym czasie inwestycje inne niż o charakterze mieszkaniowym czy gospodarczym stanowiły niecałą ¼ ogółu wydanych pozwoleń na budowę (tab. 3.). Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać we wspomnianym już rolniczym charakterze gminy.

Zdecydowanie bardziej urozmaicona struktura pojawi się nam, gdy będziemy osobno rozpatrywać ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie miasta i na budowę na terenie gminy. Wyraźnie staje się wówczas widoczne, że struktura inwestycji jest w poważnym stopniu uzależniona od specyfiki przestrzeni, w której będą one realizowane.

Na terenie gminy prawie 86% decyzji o pozwoleniu na budowę wydano na inwestycje o charakterze mieszkaniowym i gospodarczym. Na obszarze miasta ich udział nie przekracza natomiast połowy



Ryc. 3. Struktura rodzajowa decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie miasta i gminy Szadek.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UMiG Szadek

Liczby pozwoleń na budowę obiektów infrastruktury technicznej wystawionych w ostatnim dziesięcioleciu na obszarze miasta i gminy są sobie równe. W pierwszym przypadku stanowią one jednak bez mała 30% ogólnej wielkości, zaś w drugim jedynie 10%.

Największe dysproporcje występują jednak jeżeli weźmiemy pod uwagę obiekty usługowe. Aż 2/3 z nich miała zostać zlokalizowana w obrębie granic administracyjnych miasta. W efekcie tego miasto było w przeszłości i pozostanie praktycznie jedynym na terenie gminy miejscem, gdzie jego mieszkańcy będą mogli realizować, przynajmniej w podstawowym zakresie, potrzeby wyższego rządu.

Tab. 3. Struktura inwestycji realizowanych w mieście i gminie Szadek w latach 1990–2000

| | ogółem | | miasto Szadek | | gmina Szadek | |
|------------------------------------|------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| budynki mieszkalne | 128 | 38,2 % | 24 | 26,4 % | 104 | 41,3 % |
| obiekty gospodarcze | 115 | 34,3 % | 22 | 24,2 % | 93 | 36,9 % |
| obiekty usługowe | 26 | 7,8 % | 18 | 18,7 % | 8 | 3,1 % |
| obiekty mieszkaniowo-gospodarcze | 6 | 1,8 % | 2 | 2,2 % | 4 | 1,6 % |
| obiekty infrastruktury technicznej | 60 | 17,9 % | 27 | 28,6 % | 33 | 13,1 % |
| SUMA | 335 | 100,0 % | 93 | 100,0 % | 252 | 100,0 % |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Szadek.

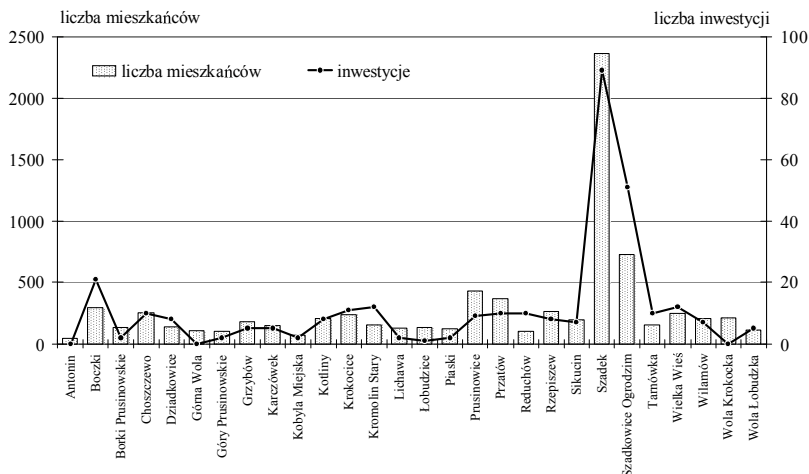
Zróźnicowanie przestrzenne inwestycji na terenie miasta i gminy Szadek

Spojrzenie na liczbę inwestycji, na których realizację wydano decyzje o pozwoleniu na budowę wykazuje dość silne zróźnicowanie przestrzenne. Średnio wydano nieco ponad 11 pozwoleń na budowę na terenie każdego sołectwa. Przeciętna liczba pozwoleń na obszarze poszczególnych sołectw, bez miasta Szadek, wyniosła natomiast już tylko 8,1 (tj. o ponad 3 pozwolenia mniej).

Dla terenów poszczególnych sołectw wartości te wahają się od zera (sołectwa: Antonin, Górna Wola i Wola Krokocka) do prawie 90 na terenie miasta (por. ryc. 4). W celu wychwycenia prawidłowości rządzących rozmieszczeniem badanych inwestycji w przestrzeni obliczono współczynniki korelacji liniowej Pearsona¹.

¹ Pozwala on stwierdzić, czy dwa zakresy danych zmieniają się jednocześnie - to jest, czy duże wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja dodatnia), czy małe wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja ujemna), albo czy wartości w dwóch zbiorach są od siebie

Wyraźnie widoczne jest zatem zdecydowane preferowanie przez inwestorów obszaru miasta oraz terenów podmiejskich. W ten sposób można, bowiem także wytłumaczyć zdecydowanie wyższą niż w innych sołectwach liczbę inwestycji na terenie graniczących od południa z miastem Szadek-Ogrodzimia.



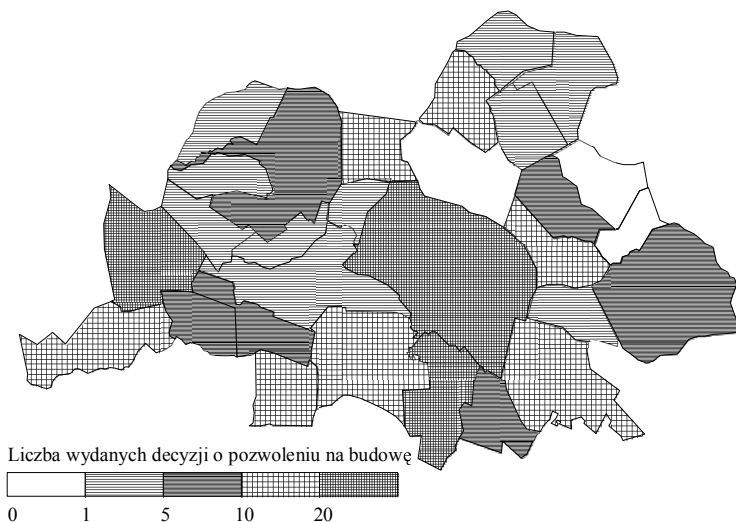
Ryc. 4. Liczba mieszkańców i pozwoleń na budowę wydanych na inwestycje na terenie poszczególnych sołectw gminy Szadek w latach 1990-2000.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UMiG Szadek

Jako zbiór wartości niezależnych przyjęto liczbę ludności w poszczególnych sołectwach, powierzchnię sołectw lub gęstość ich zaludnienia, zaś jako zbiór wartości zależnych - liczbę wydanych w analizowanym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę. Uzyskane wartości współczynnika wyniosły odpowiednio 0,945 dla liczby ludności, 0,673 dla powierzchni i 0,801 dla gęstości zaludnienia. Wynika z tego, że zgodnie z logiką szczególnie silny jest związek pomiędzy liczbą wydanych pozwoleń a liczbą mieszkańców danego terenu.

niezależne (korelacja bliska zeru). Jego wartość mieści się w zakresie od -1,0 do 1,0 włącznie.

Należy stwierdzić natomiast, że brak jest wyraźnie widocznej prawidłowości jeśli weźmiemy pod uwagę przestrzenne rozmieszczenie ilości wydanych decyzji, choć nieco więcej wydano ich na realizację inwestycji w sołectwach położonych na południu gminy (por. ryc. 5).



Ryc. 5. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na inwestycje na terenie poszczególnych sołectw gminy Szadek w latach 1990-2000.

Źródło: Opracowanie własne

Porównanie rozwoju inwestycji budowlanych w Szadku z małymi miastami zachodniej części województwa łódzkiego w latach 1996 - 2001

Badaniami dotyczącymi ilości inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1996-2001 objęto oprócz Szadku jeszcze 3 inne miasta regionu sieradzkiego: Błaszki, Złoczew i Wartę. Miasta te są do siebie podobne zarówno pod względem pełnionych funkcji, jak i liczby mieszkańców oraz zajmowanej powierzchni (tab. 4), choć Szadek mający największą powierzchnię posiada najmniejszą liczbę ludności.

W ciągu niespełna 6 lat w wyżej wymienionych czterech miastach wydano w sumie prawie 200 decyzji o pozwoleniu na budowę. Poza Szadkiem we wszystkich miastach po 1999 r.

nastąpił duży spadek zainteresowania inwestowaniem w nowe obiekty. Ma to swe uzasadnienie w załamującej się gospodarce i coraz niższych dochodach ludności. Jedynym miastem, w którym widoczna jest większa inicjatywa budowlana jest Złoczew (2,31 inwestycji/100 mieszkańców), zaś najmniejszym wskaźnikiem charakteryzuje się Warta (1,31).

Tab. 4. Porównanie małych miast regionu sieradzkiego.

| | Szadek | Błaszki | Warta | Złoczew |
|--|--------|---------|-------|---------|
| Powierzchnia (ha) ^a | 1799 | 1620 | 1084 | 1380 |
| Liczba ludności ^a | 2235 | 2452 | 3582 | 3318 |
| Liczba wydanych zezwoleń na budowę latach 1996-2001 ^b | 36 | 38 | 47 | 77 |

^a – dane z dnia 31 grudnia 1999 r.

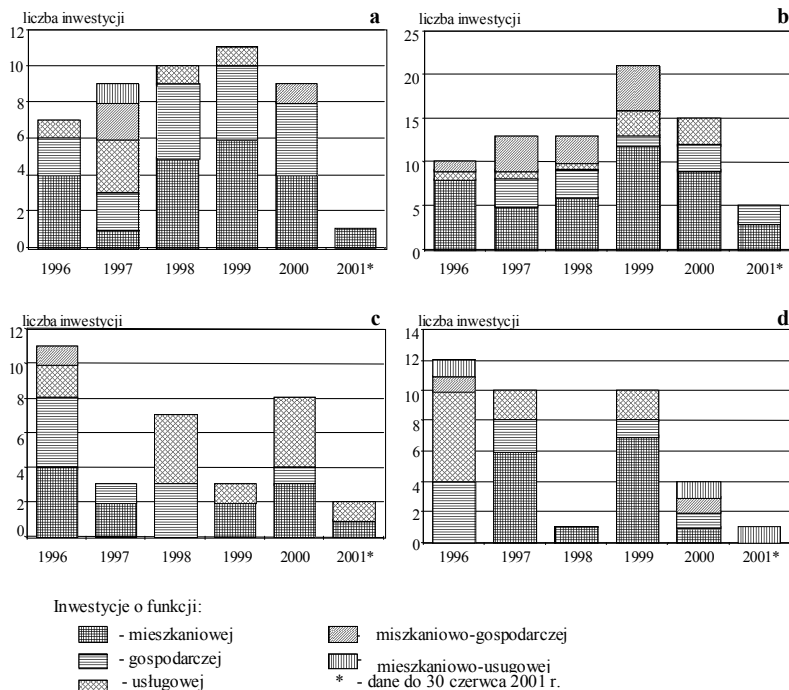
^b – dane za rok 2001 obejmują okres do 30 czerwca 2001 r.

Źródło: opracowanie na podstawie danych własnych oraz danych GUS

Porównując liczbę i strukturę inwestycji, na których realizację wydano pozwolenia na budowę w analizowanym okresie w Szadku z analogicznymi wartościami odnotowanymi w 3 pozostałych miastach stwierdzić musimy, iż największe do niego podobieństwo wykazują Błaszki. Prawie identyczna jest w nich zarówno ilość wydanych decyzji (tab. 4), jak i wartość wskaźnika pokazującego ich liczbę na 100 mieszkańców (odpowiednio 1,52 i 1,55 dla Szadku i dla Błazek).

Analiza wahań liczby planowanych inwestycji w poszczególnych latach ukazuje wyraźną zbieżność jedynie w przypadku Warty i Złoczewa, w których od początku analizowanego okresu aż do 1999 roku liczba wydawanych zezwoleń rosła (ryc. 6); w roku 2000 nastąpiło jej zmniejszenie się (w Warcie wydano wówczas tyle samo pozwoleń co w roku 1997), zaś w 2001 roku możemy się spodziewać dość wyraźnego załamania inicjatywy budowlanej (w pierwszym półroczu wydano w Warcie tylko jedną decyzję o pozwoleniu na budowę, zaś w Złoczewie 5). Nie zauważymy natomiast żadnej wyraźnej

rysującej się tendencji zarówno w Szadku jak i w Błazskach. W poszczególnych latach liczba inwestycji jest silnie zróżnicowana, przy czym w Szadku wzmożona działalność inwestycyjna pojawia się co dwa lata (por. ryc. 6). Wspólną cechą obydwu miast jest natomiast to, że największą liczbę decyzji pozwalających na realizację inwestycji zanotowano w nich w roku 1996.



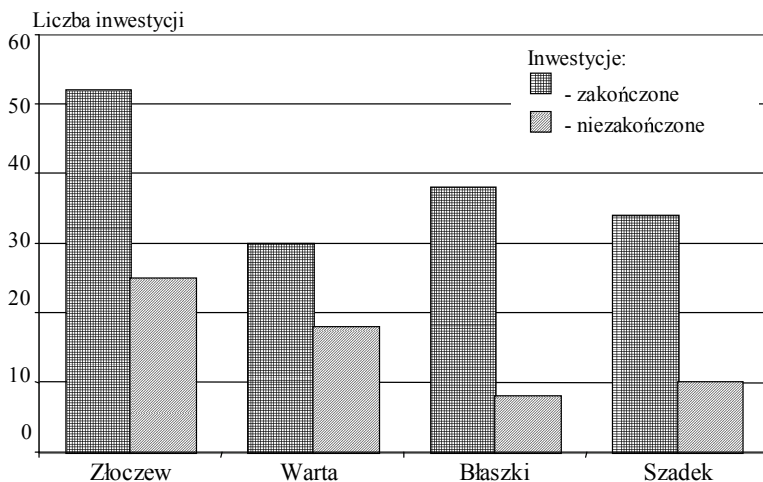
Ryc. 6. Liczba pozwoleń na budowę wydanych w latach 1996-2001 w:
a – Warcie, b – Złoczewie, c – Szadku, d – Błazskach
Źródło: opracowanie własna na podstawie danych UMIG

Kolejnym aspektem, który należy wziąć pod uwagę rozpatrując planowane inwestycje budowlane jest ich struktura własnościowa oraz struktura rodzajowa. We wszystkich miastach zdecydowanie dominowała inicjatywa prywatna, przy tylko symbolicznie zaznaczającej się inicjatywie podmiotów spółdzielczych, komunalnych i państwowych, a dominującą funkcją

wśród realizowanych inwestycji była funkcja mieszkaniowa (tab. 5). Nieco mniejszy udział miała funkcja usługowa i gospodarcza, zaś w pojedynczych przypadkach można było zanotować łączenie mieszkaniowej z gospodarczą i usługową.

Istotna jest także kwestia faktycznej realizacji inwestycji, na które wydano pozwolenia. Z ich ogólnej liczby około 30% nie zostało ukończone lub rozpoczęte (ryc. 7). W Szadku do chwili obecnej nie zostało jeszcze zakończonych 10 inwestycji, a w części proces budowlany nawet się rozpoczął, zaś w Błazkach, które są do niego najbardziej podobne, 8 z 38 inwestycji jest ciągle jeszcze w trakcie realizacji.

Jeśli chodzi o fizjonomię inwestycji budowlanych realizowanych na podstawie pozwoleń wydanych w ostatnich latach zauważamy, iż we wszystkich 4 miastach zdecydowanie przeważają budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, nawiązujące do istniejącej zabudowy miejscowości. Należy stwierdzić też, że nowe inwestycje w niewielkim stopniu wpływają na otoczenie.



Ryc. 7. Porównanie miast pod względem zakończenia inwestycji w latach 1996-2001

Źródło: opracowanie własna na podstawie danych UMIG

Ostatnim koniecznym do przeanalizowania aspektem jest lokalizacja nowych inwestycji w przestrzeni miast. W Szadku są one rozłożone w miarę równomiernie w otoczeniu centrum miasta. Zaznaczyć należy, iż we wschodniej części miasta przeważający jest udział inwestycji o charakterze mieszkaniowym, zaś na północ od rynku pojawia się więcej inwestycji o charakterze gospodarczym.

Lokalizacja w centrum jest charakterystyczna także dla Błaszek, w których nowe inwestycje skupiają się przede wszystkim przy głównej ulicy miasta (ul. Kościuszki). Drugim rejonem jest nowo powstałe osiedle domków jednorodzinnych we wschodniej części miasta, zaś trzeci znajduje się w jego południowo-wschodniej części.

Odmienne natomiast przedstawia się sytuacja w 2 pozostałych miastach. W Warcie inwestycje rozłożone są mniej więcej równomiernie w przestrzeni miejskiej (wyjątek stanowi wschodnia część miasta, w której ostatnich latach nie zrealizowano żadnej inwestycji).

Tab.5. Udział procentowy funkcji nowych inwestycji budowlanych

| | mieszkaniowa | usługowa | gospodarcza | mieszkaniowo-gospodarcza | mieszkaniowo-usługowa |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Szadek | 32,4 | 32,4 | 32,4 | 2,8 | 0 |
| Błaszki | 39,5 | 21,1 | 26,2 | 5,3 | 7,9 |
| Warta | 42,6 | 38,3 | 12,8 | 5,3 | 0 |
| Złoczew | 54,5 | 16,9 | 11,7 | 16,9 | 0 |

Źródło: opracowanie własne

W południowo-zachodniej części powstają głównie nowe budynki o charakterze mieszkaniowym (jest to wynik rozbudowy osiedla domków jednorodzinnych), w północno-zachodniej inwestycje mają charakter mieszany, zaś w południowej części dominują inwestycje o charakterze usługowym. W Złoczewie natomiast lokalizacja nowych inwestycji skupia się wzdłuż dróg

wylotowych oraz na nowo powstałych osiedlach mieszkaniowych, a w centrum miasta w znacznie mniejszym stopniu.

Wnioski

Podsumowując należy stwierdzić, w latach 1990-2000 nie nastąpił na obszarze miasta i gminy Szadek wyraźny wzrost liczby realizowanych inwestycji.

Jeśli weźmiemy pod uwagę ich strukturę własności wyraźnie jest widoczna dominacja inwestycji prywatnych. Bardzo gwałtowny wzrost liczby decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych osobom fizycznym notujemy od roku 1991. Są one związane głównie

z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz prywatnymi inwestycjami o charakterze gospodarczym. Trudno jest natomiast odnaleźć jakąś prawidłowość w kształtowaniu się ich liczby w poszczególnych latach.

Brak jest również prawidłowości, jeśli chodzi o wzajemne proporcje decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów inwestycji (mieszkaniowych, gospodarczych czy innych). Wyraźna jest jednak dominacja budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych, których liczba jest prawie 4 razy większa niż następnym w kolejności obiektów infrastruktury technicznej.

Widoczne jest również zdecydowane preferowanie przez inwestorów obszaru miasta oraz terenów podmiejskich.

Porównanie sytuacji na terenie miasta i gminy Szadek z innymi miastami regionu sieradzkiego oraz ogólnokrajowymi tendencjami pozwala stwierdzić, że nie odbiega ono pod względem obserwowanych tu zjawisk od innych miast tego typu.