

Rafał Gotowski

Instytut Geografii Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy

Jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe w latach 1988-2002 jako przejaw procesów urbanizacyjnych na obszarze powiatu bydgoskiego

The Building of apartment houses in 1988-2002 as symptom urbanization processes at district of Bydgoszcz

Słowa kluczowe: urbanizacja, budownictwo jednorodzinne, gmina

Key words: urbanization, building of apartment houses, commune

ABSTRAKT. W artykule podjęto próbę określenia zmian zachodzących na obszarze otaczającym Bydgoszcz pod wpływem procesów urbanizacyjnych. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują jednoznacznie, że na terenach wiejskich położonych w promieniu około 25 km od centrum Bydgoszczy nastąpiły w ostatnich latach wyraźne zmiany struktury przestrzenno-funkcjonalnej. Jednym z czynników, który przyczynił się do tego był rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

Wprowadzenie

Charakterystyczną cechą rozwoju społeczno-gospodarczego we współczesnym świecie są procesy urbanizacyjne. Oprócz różnorodnych przemian ekonomicznych, społecznych i kulturowych występują zmiany w organizacji przestrzennej poszczególnych jednostek osadniczych oraz większych obszarów, które tworzą najczęściej formy pośrednie między miastem a wsią. Zakres i tempo przemian są uzależnione od położenia danego obszaru w stosunku do dużych ośrodków miejskich, czasu trwania oraz rodzaju prowadzonej działalności (Duś, 1995). Należy pamiętać także, że skala przemian uzależniona jest od zagospodarowania infrastrukturalnego, dostępności komunikacyjnej, wolnych terenów inwestycyjnych oraz stanu

i jakości środowiska naturalnego. Istotne są również możliwości ekonomiczne ludności, a także przemysłane i odpowiednio ukierunkowane działania samorządu lokalnego.

Nasilenie się na terenach wiejskich procesów urbanizacyjnych w ostatnich latach sprawiło, że gminy położone w pobliżu Bydgoszczy uległy daleko idącym przeobrażeniom. Spośród zmian zachodzących na tym obszarze największe znaczenie miał rozwój funkcji mieszkaniowej, która nie tylko spowodowała zmiany w sieci osadniczej i strukturze użytkowania gruntów, ale także wpłynęła na morfologię i fizjonomię wsi.

Cel, zakres i obszar badań

Celem badań było określenie zmian zachodzących na obszarze otaczającym Bydgoszcz, a przede wszystkim na obszarze powiatu bydgoskiego, pod wpływem rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Istotne było wyznaczenie obszarów rozwoju tegoż budownictwa, określenie grup inwestorów oraz ich roli, a także ustalenie czynników, które przyczyniły się do lokowania inwestycji budowlanych na obszarze otaczającym miasto. Podjęta została również próba określenia wpływu rozwoju budownictwa mieszkaniowego na strukturę użytkowania gruntów oraz na przeobrażenia morfologiczno-fizjonomiczne wsi.

Zakres czasowy badań objął lata 1988–2002, co było uwarunkowane materiałami zgromadzonymi w urzędach gmin i danymi pochodzącymi ze spisów powszechnych. Wyznaczenie takiego przedziału czasowego pozwoliło na uchwycenie zmian na terenach otaczających Bydgoszcz w okresie transformacji i kształtowania się gospodarki rynkowej.

Podstawą do opracowania były rejestry pozwoleń budowlanych, prowadzone przez organy administracji samorządowej. Oprócz tego w pracy dużą rolę odegrały badania ankietowe i kartowanie terenowe, prowadzone w latach 2001–2002 w gminie Osielesko, Białe Błota, Nowa Wieś Wielka i Solec Kujawski, w ramach badań własnych i ćwiczeń terenowych ze studentami geografii.

Obszar badań objął wstępnie 22 gminy należące do powiatu bydgoskiego (8), toruńskiego (2), chełmińskiego (1), świeckiego (2), tucholskiego (2), sępoleńskiego (1), nakielskiego (3), żnińskiego (1), inowrocławskiego (2). Następnie został ograniczony wyłącznie do gmin powiatu bydgoskiego, bowiem gminy leżące w obrębie tej jednostki podziału administracyjnego odznaczają się największym udziałem jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w obrębie strefy podmiejskiej Bydgoszczy.

Pod względem powierzchni cały powiat zajmuje 1394,8 km², z czego 96,6% obszaru przypada na tereny wiejskie. Na terenie powiatu bydgoskiego leży 215 miejscowości wiejskich i dwa miasta (Koronowo, Solec Kujawski). Cały powiat bydgoski zamieszkuje ponad 89 tys. osób, z czego około 23 tys. osób mieszka w Koronowie, a 16 tys. w Solcu Kujawskim.



Ryc. 1. Podział administracyjny obszaru badań

Lokalizacja jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego

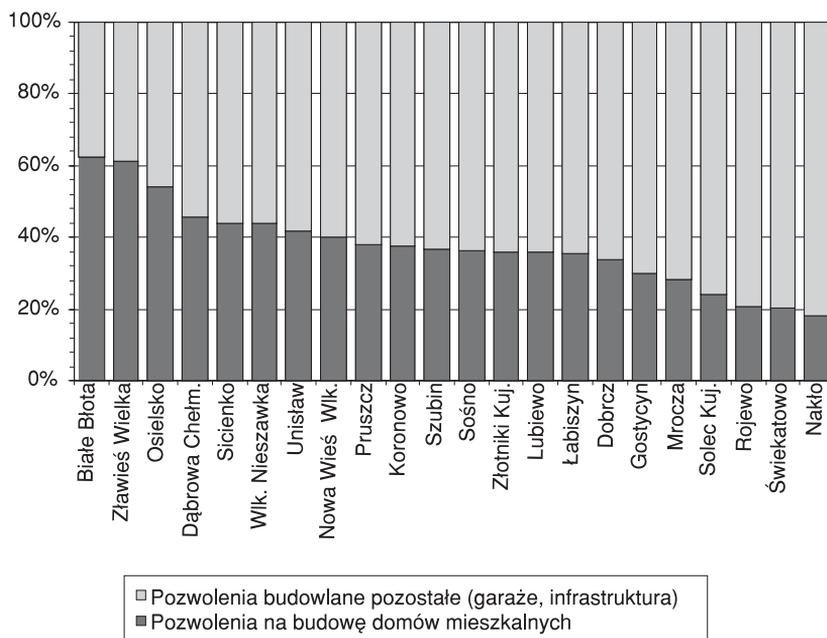
Na podstawie wydawanych przez Urzędy Gmin i Miast pozwoleń budowlanych, można zauważyć od połowy lat dziewięćdziesiątych rozwój budownictwa, który przejawiał się przede wszystkim w rosnącej liczbie wydawanych pozwoleń na budowę domów mieszkalnych, budynków produkcyjnych i gospodarczych, przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, infrastruktury komunalnej i wielu innych obiektów o różnym charakterze i przeznaczeniu (tabela 1).

Tabela 1. Pozwolenia budowlane wydane przez UG i UM w latach 1988–2002

Gmina	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	1988-2002
Białe Błota	87	116	119	140	222	320	458	416	3669
Szubin	70	64	79	172	187	292	250	221	2547
Solec Kujawski	247	182	136	88	150	227	206	158	2520
Nakło n. Notecią	26	57	49	46	247	300	266	265	2237
Osielsko	56	79	78	107	158	199	288	298	2402
Nowa Wieś Wielka	68	90	76	121	99	147	278	214	2040
Koronowo	106	130	86	90	112	151	183	159	1875
Zławieś Wielka	21	28	42	53	65	136	161	86	1185
Dobrcz	29	39	36	74	49	69	127	73	994
Sicienko	23	23	19	19	34	120	174	136	990
Łabiszyn	120	61	68	56	52	58	48	23	898
Pruszcz	47	49	34	48	45	63	41	51	779
Wielka Nieszawka	26	51	24	39	40	71	120	32	763
Dąbrowa Chełm.	50	27	17	30	39	45	87	70	764
Mrocza	53	35	29	27	42	59	41	34	615
Złotniki Kujawskie	33	24	21	72	47	58	52	27	612
Gostycyn	39	16	38	38	46	43	48	17	581
Lubiewo	40	41	27	30	36	48	11	29	465
Rojewo	43	24	21	34	30	32	17	20	407
Unisław	51	29	18	20	27	34	26	25	390
Świekatowo	0	0	0	0	35	33	63	35	313
Sośno	12	11	6	8	7	7	11	29	159

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestrów pozwoleń budowlanych z lat 1988–2002

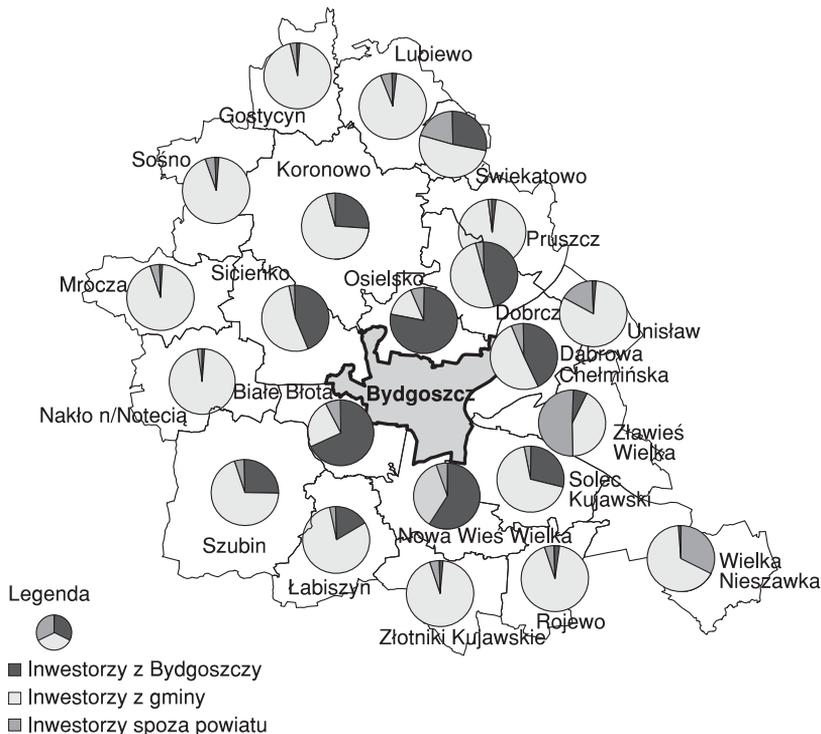
Rosnącej liczbie wydawanych pozwoleń budowlanych towarzyszyło zróżnicowanie przestrzenne. Najwięcej decyzji budowlanych wydano w gminach bezpośrednio sąsiadujących z Bydgoszczą oraz w miastach: Solec Kujawski, Nakło n. Notecią i Koronowo. Na podstawie zebranych danych można zaobserwować wyraźne skupienie wydanych decyzji w trzech gminach wiejskich, tj. w Białych Błotach – 3669 pozwoleń (13,5%), Osielsku – 2402 pozwoleń (8,3%), oraz w Nowej Wsi Wielkiej – 2040 pozwoleń budowlanych (7,5%). Gminy te przyciągnęły 29,3% wszystkich inwestycji budowlanych, które poczyniono w latach 1988–2002 na całym obszarze badań, tj. 22 jednostek administracyjnych. Liczba wydanych pozwoleń budowlanych przez urząd gminy w Białych Błotach była o ponad 4% wyższa niż w miejsko-wiejskiej gminie Szubin i Solec Kujawski. Podobnie było w gminie Osielsko i Nowa Wieś Wielka, gdzie tamtejsze urzędy wydały więcej decyzji niż w Koronowie.



Ryc. 2. Udział pozwoleń na budowę domu mieszkalnego w decyzjach budowlanych wydanych w latach 1988–2002 na obszarze badań

Zasadniczą cechą rozwoju budownictwa wokół Bydgoszczy był dominujący udział pozwoleń na budowę domu mieszkalnego. Właśnie ten rodzaj budownictwa miał największe znaczenie na całym obszarze badań.

W Białych Błotach decyzje na budowę domu mieszkalnego stanowiły 62,4% wszystkich wydanych przez urząd pozwoleń budowlanych, w Osielsku 53,9%, w Dąbrowie Chełmińskiej 45,4%. Generalnie można zauważyć, że udział pozwoleń na budowę domu mieszkalnego na terenach bezpośrednio otaczających Bydgoszcz wahał się od 36 do 62%. Sąsiadujące z powiatem bydgoskim gminy miały ten wskaźnik na poziomie niższym – 18–35%, co było szczególnie widoczne w północnej, południowej i zachodniej części badanego terenu. Wysoki udział pozwoleń na budowę domu w gminie Zławieś Wielka (61%), a także Wielka Nieszawka (43,8%), dowodzi o występowaniu podobnego zjawiska rozwoju budownictwa mieszkaniowego wokół Torunia i jego presji na tereny podmiejskie.



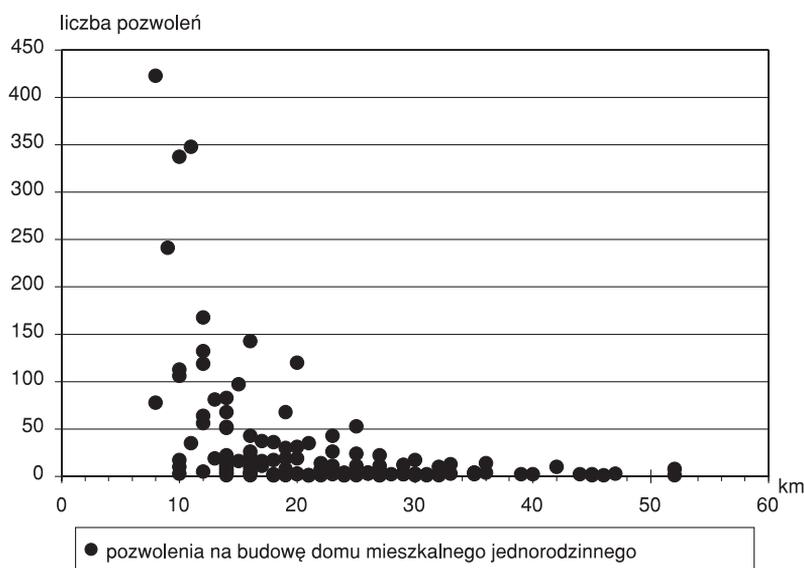
Ryc. 3. Pochodzenie inwestorów jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w pozwoleniach budowlanych wydanych w latach 1988–2002

Badanie poprzedniego miejsca zamieszkania osób występujących o pozwolenia na budowę domu mieszkalnego pozwoliło zauważyć, że duży odsetek stanowili przede wszystkim inwestorzy pochodzący z Bydgoszczy.

W latach 1988–2002 wydano na całym obszarze badań 10 935 pozwoleń na budowę domu mieszkalnego, z czego inwestorom pochodzącym z Bydgoszczy przypadło 4075 decyzji, tj. 37,3%, inwestorom z terenu gmin 5712, tj. 52,2%, oraz inwestorom spoza powiatu 1142, tj. 10,5%.

Szczegółowa analiza budownictwa mieszkaniowego oraz inwestorów pozwoliła na wydzielenie z całego obszaru badań 8 gmin, *notabene* należących do powiatu bydgoskiego, które odznaczały się dużym udziałem pozwoleń na budowę domów mieszkalnych oraz wyraźną dominacją w budownictwie inwestorów z Bydgoszczy.

Na obszar powiatu bydgoskiego przypadło 6823 decyzji, z czego dla inwestorów z Bydgoszczy wydano 3701 pozwoleń (54,2%), dla inwestorów z terenu gmin 2720 (39,9%), dla pozostałych 402 (5,9%). Ogółem pozwolenia wydane w gminach powiatu bydgoskiego wyniosły ponad 62% wszystkich decyzji, które otrzymali inwestorzy budowlani na obszarze badanych 22 jednostek administracyjnych.

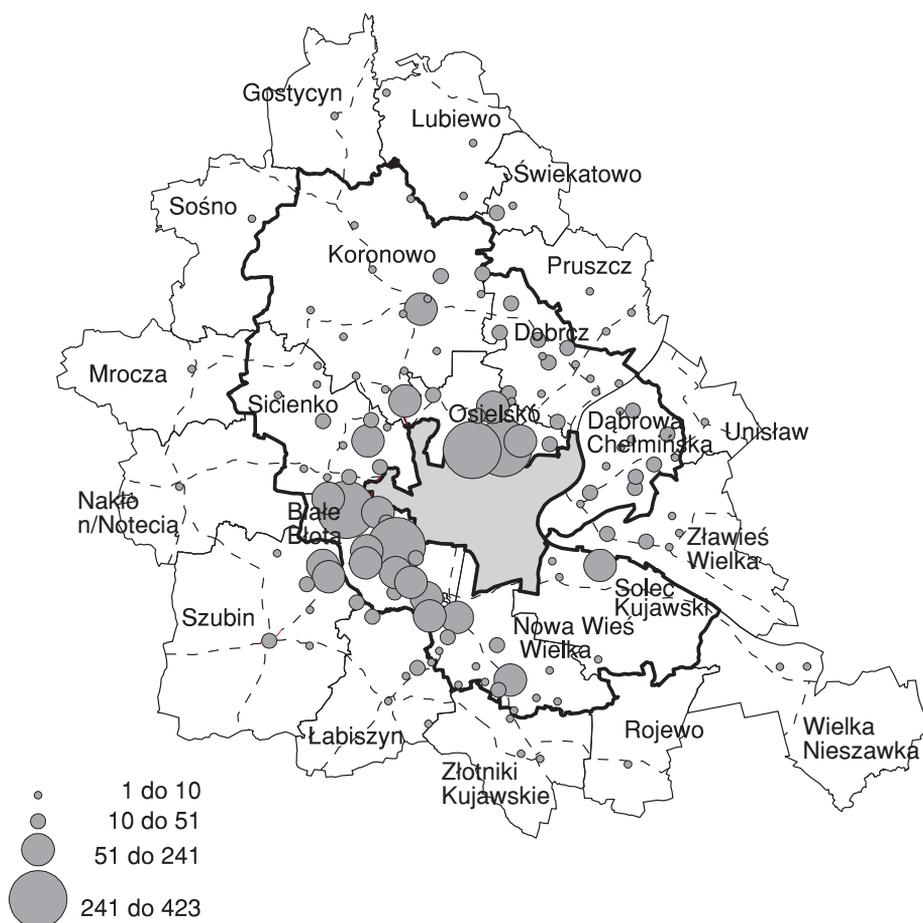


Ryc. 4. Odległość miejsc wydania pozwoleń budowlanych do centrum Bydgoszczy (rejon śródmieścia)

Świadczy to o skupieniu budownictwa mieszkaniowego wokół Bydgoszczy, w promieniu około 10–25 km od centrum (ryc. 4), ale także o dużej roli inwestorów bydgoskich w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających miasto.

W gminie Osielsko udział inwestorów z Bydgoszczy w wieloletnim okresie 1988–2002 wyniósł 72,1%, w Białych Błotach 65,9%, a w gminie Nowa Wieś Wielka 55,2%. Najwięcej mieszkańców Bydgoszczy wystąpiło o pozwolenie na budowę domu mieszkalnego we wsiach najbliższych miastu.

Obszar intensywnego budownictwa mieszkaniowego, kształtowanego przez bydgoszczan, znajduje się w obrębie obszaru zamkniętego przez linię: **Solec Kujawski – Zławieś Wielka – Dąbrowa Chełmińska – Dobrcz – Koronowo – Sicienka – Murowaniec – Kruszyn Krajeński – Nowa Wieś Wielka**, czyli leży w większości w obrębie powiatu bydgoskiego (ryc. 5).



Ryc. 5. Pozwolenia budowlane wydane inwestorom z Bydgoszczy w latach 1988–2002

Wyróżniają się tu wsie położone wzdłuż obwodnicy bydgoskiej i trasy Bydgoszcz – Nakło w gminie Białe Błota (Zielonka, Przyłęki, Prądkki, Lisi Ogon, Murowaniec, Białe Błota, Kruszyn Krajeński), trasy Bydgoszcz – Gdańsk w gminie Osielsko (Niemcz, Osielsko), trasy Bydgoszcz – Szczecin w gminie Sicienko (Pawłówek, Zielonczyn), trasy Bydgoszcz – Konin w gminie Nowa Wieś Wielka (Brzoza, Prądocin). Wraz ze wzrostem odległości od Bydgoszczy widoczne było zmniejszające się zainteresowanie bydgoszczan działkami budowlanymi, a nieliczne inwestycje uwarunkowane były po pierwsze – sytuacją rodzinną, po drugie – wypieraniem budownictwa letniskowego mieszkaniowym.

Proces ten widoczny był w atrakcyjnej turystycznie gminie Świekatowo, gdzie powstało dużo domów wybudowanych przez inwestorów z Bydgoszczy, którzy uzyskali tym samym prawo do ulgi budowlanej, czego nie gwarantowała im budowa domu letniskowego.

W jednorodziennym budownictwie mieszkaniowym na obszarze powiatu bydgoskiego w znaczący sposób zmieniał się udział poszczególnych grup inwestorów w wieloletnim. W 1988 roku na terenie powiatu bydgoskiego największymi inwestorami w budownictwie mieszkaniowym byli mieszkańcy gmin. Udział inwestorów miejscowych w gminie Białe Błota wynosił 53,8%. Podobna sytuacja wystąpiła we wszystkich badanych gminach, gdzie w końcu lat osiemdziesiątych również przeważali inwestorzy miejscowi.

Tabela 2. Zmiana udziału inwestorów w decyzjach budowlanych wydanych w latach 1988-2002 w gminie Białe Błota i Osielsko

Gmina Białe Błota	1988	1996	2002	Gmina Osielsko	1988	1996	2002
Inwestor z Bydgoszczy	45	58,2	65,8	Inwestor z Bydgoszczy	31,8	70,2	86,4
Inwestor z gminy	53,8	38,3	24,3	Inwestor z gminy	63,6	29,8	13,6
Inwestor spoza powiatu	1,2	3,5	9,9	Inwestor spoza powiatu	4,6	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie pozwoleń budowlanych z lat 1988-2002

Od połowy lat dziewięćdziesiątych zaczęła się ta sytuacja zmieniać. Inwestorzy z gmin powoli ustępują osobom z zewnątrz, głównie z Bydgoszczy. W 2002 roku spośród wydanych przez Urząd Gminy w Osielsku pozwoleń na budowę domu, inwestorzy z miasta otrzymali 86,4% decyzji, w Białych Błotach natomiast 65,8%.

Napływ osób z Bydgoszczy, przy malejącym udziale inwestorów miejscowych, był spowodowany zarówno lepszą kondycją ekonomiczną mieszkańców miasta, jak i zmianami zachodzącymi na terenie Bydgoszczy, tj. ceną działek budowlanych, która kształtowała się na terenie miasta na poziomie 80–120 zł/m², natomiast poza jego granicami w przedziale 10–30 zł/m², malejącą powierzchnią atrakcyjnych terenów pod zabudowę jednorodziną w samej Bydgoszczy oraz polityką banków, które chętnie udzielały kredytów mieszkaniowych na budowę własnego domu mieszkańcom miasta. Należy podkreślić, że uwarunkowania ekonomiczne miały największy wpływ na sytuację budownictwa mieszkaniowego, bowiem gminy w żaden sposób nie preferowały swoich mieszkańców w wydawanych decyzjach.

Wpływ czynnika ekonomicznego na rozwój budownictwa mieszkaniowego potwierdziło określenie czasu trwania budowy domu jednorodzinnego w gminie Białe Błota. Średni czas trwania budowy dla inwestorów z Bydgoszczy wyniósł 4 lata, przy czym dosyć dużo budynków ukończono w ciągu 2 lat. Dla inwestorów z gminy czas budowy wyniósł 8 lat, a zdarzały się także okresy 12–15 letnie. Inwestorzy spoza gminy, m.in. z Warszawy, Łodzi, oddawali swoje budynki do użytku średnio po około 5 latach, na co miały duży wpływ mniejsze możliwości kontroli prowadzonych robót z powodu odległości.

Pod względem parametrów technicznych nie zauważono znaczących różnic w budynkach pomiędzy poszczególnymi inwestorami. Powierzchnia zabudowy budynku oddanego do użytku przez mieszkańca Bydgoszczy wyniosła średnio 130,6 m² przy kubaturze 634,8 m³, natomiast dla mieszkańca Białych Błot 129,9 m² przy kubaturze 607,4 m³. Świadczyło to o zastosowaniu podobnych technologii budowlanych i projektów architektonicznych, które często zamawiane były w tych samych biurach projektowych działających w Bydgoszczy.

Ważną częścią badań nad jednorodznym budownictwem mieszkaniowym było zidentyfikowanie budownictwa tzw. rezydencjonalnego. Odnacza się ono nie tylko dużymi powierzchniami mieszkalnymi, specyficzną architekturą, zagospodarowaniem otoczenia, ale często występowaniem obiektów towarzyszących, takich jak basen, kort tenisowy. Analizę rezydencjonalnego budownictwa mieszkaniowego oparto na założeniu, że tego typu budownictwo charakteryzuje się kubaturą pomieszczeń przekraczającą 1000 m³ i jest realizowane na podstawie decyzji budowlanych wydawanych najpierw przez Urzędy Rejonowe, a od 1999 roku przez Starostwo Powiatowe. Takie podejście pozwoliło na wyodrębnienie nie tylko miejsc rozwoju tego typu budownictwa, ale także na częściową charakterystykę tego zjawiska.

Urząd Rejonowy, a następnie Starostwo Powiatowe, w latach 1995–2002 wydały 399 pozwoleń na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego o kubaturze powyżej 1000 m³. W tej liczbie 309 decyzji (77,3%) wydano osobom z Bydgoszczy, 71 (17,9%) osobom z powiatu, a 19 pozwoleń budowlanych (4,8%) pozostałym inwestorom. Badanie rozmieszczenia budownictwa rezydencjalnego pozwoliło stwierdzić, że skupiło się ono przede wszystkim w gminach Osielsko (162 pozwolenia), Białe Błota (131 pozwoleń). Są to – jak wiadomo – gminy odznaczające się najlepszym położeniem komunikacyjnym oraz zagospodarowaniem infrastrukturalnym na obszarze powiatu bydgoskiego. Parametry techniczne budynków rezydencjalnych wykazały znaczne różnice od tych domów mieszkalnych, które powstały w „standardowym” budownictwie jednorodzinym. Średnia powierzchnia użytkowa domu o charakterze rezydencjonalnym wyniosła dla inwestorów z Bydgoszczy 300,3 m², przy kubaturze 1504 m³. Powierzchnia użytkowa budynków wybudowanych przez inwestorów spoza powiatu wyniosła 331 m², przy kubaturze 1397,9 m³. Największa rezydencja wybudowana na obszarze badań posiadała ponad 700 m² powierzchni mieszkalnej i znajdowała się na działce o powierzchni przekraczającej 3 ha.

Wpływ budownictwa mieszkaniowego na użytkowanie gruntów

Użytkowanie gruntów jest wynikiem zróżnicowanego rozwoju przestrzennego oraz funkcjonalnego, na który nakładają się przede wszystkim przemiany gospodarczo-ekonomiczne. W przypadku terenów wiejskich otaczających miasto, występują dwa sprzeczne procesy – bliskość chłonnego rynku wpływa na intensywny rozwój produkcji rolnej, z drugiej natomiast strony – rozwój terytorialny aglomeracji powoduje stały ubytek powierzchni użytków rolnych [Bański, 1996].

Badania przeprowadzone na obszarze powiatu bydgoskiego wykazały wzrost powierzchni terenów mieszkalnych i komunikacyjnych kosztem gruntów rolnych oraz nieużytków. Największe zmiany w strukturze użytkowania ziemi wystąpiły w gminach Białe Błota, Osielsko i Nowa Wieś Wielka. Powierzchnia użytków rolnych w latach 1988-2002 zmniejszyła się w gminie Białe Błota o 3,2%, Osielsko o 1,5%, a Nowa Wieś Wielka o 1%. Również zmiany w powierzchni pozostałych użytków były znaczące (tabela 3).

Spadek powierzchni użytków rolnych wystąpił również w gminie Solec Kujawski (1%), Sicienko (0,4%), Koronowo (0,3%), jednak zmiany te nie były tak duże, a przede wszystkim nie towarzyszył im tak znaczący wzrost udziału

Tabela 3. Zmiany użytkowania gruntów w powiecie bydgoskim w latach 1988-2002

Gmina	Lata	UR	Lasy	Drogi	Tereny mieszkalne	Pozostałe grunty
Białe Błota	1988	34,4	52,3	3,5	2,2	7,6
	2002	31,2	53,7	4,0	2,8	8,3
	<i>Różnica</i>	<u>-3,2</u>	<u>+1,4</u>	<u>+0,5</u>	<u>+0,6</u>	<u>+0,7</u>
Osiesko	1988	34,0	56,5	3,2	1,7	4,6
	2002	32,5	57,0	3,5	2,5	4,5
	<i>Różnica</i>	<u>-1,5</u>	<u>+0,5</u>	<u>+0,3</u>	<u>+0,8</u>	<u>-0,1</u>
Nowa Wieś Wielka	1988	28,9	60,6	3,2	1,5	5,8
	2002	27,9	61,5	3,3	2,0	5,3
	<i>Różnica</i>	<u>-1,0</u>	<u>+0,9</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,5</u>	<u>-0,5</u>
Dobrcz	1988	80,7	7,5	2,2	2,4	7,2
	2002	81,3	7,3	2,3	2,6	6,5
	<i>Różnica</i>	<u>+0,6</u>	<u>-0,2</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,2</u>	<u>-0,7</u>
Dąbrowa Chełmińska	1988	41,6	46,9	2,4	1,3	7,8
	2002	41,8	47,0	2,5	1,5	7,2
	<i>Różnica</i>	<u>+0,2</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,2</u>	<u>0,6</u>
Sicienko	1988	70,4	18,8	2,5	1,7	6,6
	2002	70,0	19,4	2,6	1,8	6,2
	<i>Różnica</i>	<u>-0,4</u>	<u>+0,6</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,1</u>	<u>-0,4</u>
Koronowo	1988	56,9	30,6	2,4	1,3	8,8
	2002	56,6	31,2	2,5	1,4	8,3
	<i>Różnica</i>	<u>-0,3</u>	<u>+0,6</u>	<u>+0,1</u>	<u>+0,1</u>	<u>-0,5</u>
Solec Kujawski	1988	12,0	77,6	3,2	0,4	6,8
	2002	11,0	78,6	3,2	0,4	6,8
	<i>Różnica</i>	<u>-1,0</u>	<u>+1,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego z lat 1988-2002

terenów mieszkalno-komunikacyjnych. Wśród badanych jednostek, tylko na obszarze dwóch gmin wystąpił wzrost powierzchni użytków rolnych; tj. Dobrcz (0,6%) i Dąbrowa Chełmińska (0,2%).

Generalnie można było zaobserwować w całym powiecie spadek powierzchni użytków rolnych, któremu towarzyszył wzrost udziału terenów mieszkalno-komunikacyjnych oraz duże zmiany w powierzchni lasów.

Wyłączanie gruntów rolnych i przeznaczanie ich pod zalesianie wynikało nie tylko z trudnej sytuacji w rolnictwie, ale także z polityki państwa, które od kilkunastu lat dąży do zwiększenia zalesienia. Dobrym przykładem może być gmina Solec Kujawski, gdzie słabe grunty wyłączono z użytkowania rolniczego i zalesiono.

Na skutek wprowadzenia nowych inwestycji w części badanych wsi uległa zmniejszeniu funkcja rolnicza, a rozwinęła się funkcja mieszkaniowa, produkcyjna i usługowa. Przykładem są zarówno miejscowości gminne: Białe Błota, Osielisko, Nowa Wieś Wielka, jak i miejscowości położone w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych, np. Brzoza, Zielonka, Ciele, Lisi Ogon, Łochowo, Murowaniec. Rozwój budownictwa mieszkaniowego był przyczyną zmian fizjonomii wielu wsi. Tylko niektóre z badanych miejscowości zachowały częściowo tradycyjną zabudowę zagrodową. Większość z nich prezentowała podmiejski typ zabudowy.

W świetle przeprowadzonych badań można stwierdzić, że pod wpływem procesów urbanizacyjnych gminy powiatu bydgoskiego uległy znaczącym przeobrażeniom struktury przestrzenno-funkcjonalnej, co dotyczy w szczególności obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy. Najważniejszym czynnikiem, który spowodował zmiany, był rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

Budownictwo mieszkaniowe na terenach otaczających Bydgoszcz było ściśle związane z aktywnością indywidualnych inwestorów, bowiem na obszarze badań nie występowała żadna forma budownictwa spółdzielczego lub społecznego. Dominującym inwestorem w powiecie bydgoskim byli mieszkańcy Bydgoszczy, a więc to oni wpływali na rozwój oraz dynamikę budownictwa mieszkaniowego, a w efekcie na przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne.

Rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego przyczynił się do osiedlenia na terenach wiejskich ludności pochodzącej z Bydgoszczy, która nie była związana zawodowo z rolnictwem i gminą, a jej miejsca pracy znajdowały się w mieście. Rozwój budownictwa mieszkaniowego widoczny był szczególnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych wychodzących z miasta, w promieniu 10–25 km od centrum Bydgoszczy.

Budownictwo mieszkaniowe przyczyniło się do znaczących zmian w strukturze użytkowania gruntów. Widoczne to było w spadku powierzchni użytków rolnych i wzroście udziału terenów mieszkalno-komunikacyjnych. Do głównych czynników przyciągających inwestorów na obszar badanych

gmin należały: cena działki, „zmęczenie miastem”, oraz stan środowiska. Świadczy to nie tylko o dużej roli czynnika ekonomicznego, ale również o znaczącym wpływie czynnika społecznego. Na obszarze badań wystąpiły wyraźne przekształcenia morfologii i fizjonomii wsi.

Badane miejscowości w większości przypadków zatraciły rolniczy charakter i prezentowały podmiejski typ zabudowy, spotykany w bezpośrednim sąsiedztwie innych dużych miast naszego kraju.

Literatura

Duś E., 1995. *Przemiany funkcjonalno-przestrzenne w obrzeżu GOP na przykładzie wsi Bobrowniki*, [w:] Kamieński Z. (red.), *Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich*, materiały z konferencji naukowej Katowice 19-20 X 1995, Uniwersytet Śląski, Sosnowiec.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1988. *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Łódź.

Bański A., 1998. *Gospodarka ziemią w Polsce w okresie restrukturyzacji*, Warszawa.