

Budownictwo mieszkaniowe w świetle celów strategicznych rozwoju lokalnego – przykład gminy Kozy

Residential construction in light of the strategic aims of local development – the example of Kozy Township

Monika Olberek-Żyła

Uniwersytet Śląski, Katedra Geografii Ekonomicznej
ul. Będzińska 60, 41-200 Sosnowiec
e-mail: molberek-zyla@us.edu.pl

Zarys treści: Jedną z gmin aglomeracji Bielska-Białej są Kozy. Z racji jej potencjału ludnościowego (12,3 tys. mieszkańców w 2011 roku) mogłaby ona stanowić samodzielny ośrodek miejski. Bliskie sąsiedztwo Bielska-Białej spowodowało rozwój licznych więzi społeczno-gospodarczych, m.in. dojazdów i napływu migrantów (suburbanizacja). Tym samym gmina Kozy stanowi dobry przykład ścierania się interesów gminy z oczekiwaniami mieszkańców, w tym w zakresie potrzeb mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: Kozy, budownictwo mieszkaniowe, dokumenty strategiczne, rozwój lokalny

Abstract: The Bielsko-Biała metropolitan area has experienced steady population growth since World War II (Kłosowski, Runge, 2011). The rural community of Kozy is part of this area (fig. 1). The close proximity of Bielsko-Biała yields a number of social and economic links including commuting to work and suburbanization. Therefore, Kozy is a good example that illustrates, via documents, the postwar clash of interest between cities, towns, and suburbs (fig. 2). This article identifies trends in housing patterns in the surround-

dings of Bielsko-Biała in light of the strategic aims of local development stakeholders in the community of Kozy. An analysis of local development plans indicates that residential development has been considered the leading local function of the community of Kozy since the 1970s. Strategic and planning documents could have an impact on housing development. For example, areas designated for housing in the 1970s contributed to the development of housing later on – there is a high percentage of residential buildings from the 1970s and 1980s (fig. 3). In addition, current strategic documents indicate that housing development is a strategic aim of the Kozy community. Development policy presented in the document *Strategia rozwoju gminy Kozy* (1999) encourages investment, which apparently translates into housing development – more than a quarter of all residential buildings were built in the period after 2000, and even now increased real estate development can be observed. The implementation of development plans has contributed to the transformation of a primarily agricultural rural area into a residential area of the city of Bielsko-Biała.

Keywords: Kozy, housing construction, strategic documents, local development

Wprowadzenie

W otoczeniu Bielska-Białej od okresu powojennego następuje systematyczny wzrost liczby ludności. Przeprowadzona kwerenda literaturowa pozwala stwierdzić, że nieliczni podejmowali się badań przemian urbanizacyjnych w tym obszarze. J. Runge i F. Kłosowski (2011) wskazują, że jakkolwiek w aglomeracji bielskiej w latach 1950–1989 proces urbanizacji obejmował zarówno miasto jak i otoczenie, tak po 1989 r. objął przede wszystkim otoczenie.

Celem artykułu jest identyfikacja tendencji przemian budownictwa mieszkaniowego w otoczeniu Bielska-Białej w świetle celów strategicznych rozwoju lokalnego gminy Kozy.

Do podstawowych źródeł materiałowych wykorzystanych w niniejszym opracowaniu należą:

- dane z ewidencji gruntów i budynków pozyskane z Systemu Informacji o Terenie Powiatu Bielskiego (dostęp październik 2012 r.),
- dokumenty strategiczne i planistyczne pozyskane z Urzędu Gminy Kozy i Archiwum Państwowego w Katowicach.

Gmina wiejska Kozy znajduje się w województwie śląskim, w powiecie bielskim, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta powiatowego (ryc. 1). Przez środek gminy przebiega ważny szlak komunikacyjny – droga krajowa nr 52 oraz linia kolejowa Bielsko-Biała–Kraków, dzięki czemu jest ona dobrze skomunikowana. Gmina ma ponadto atrakcyjną lokalizację pod względem przyrodniczym –



Ryc. 1. Położenie gminy Kozy

Fig. 1. Location of Kozy Township

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own work.

jej południową część zajmuje Park Krajobrazowy Beskidu Małego (ok. 45% powierzchni gminy).

Miejscowość liczy 12,3 tys. mieszkańców (wg stanu na 31 XII 2011 r., BDL GUS), co sprawia, że jest to największa wieś w Polsce pod względem liczby ludności. Zajmuje powierzchnię 27 km², co przy podanej liczbie ludności daje gęstość zaludnienia na poziomie 456 os./km². Sąsiedztwo prawie 175-tysięcznego ośrodka regionalnego Bielska-Białej i miasta Kęty o znaczeniu lokalnym, sprzyja procesowi suburbanizacji. W latach 1975–2010 gmina Kozy wyróżniała się w otoczeniu Bielska-Białej wysoką dynamiką zaludnienia, przy czym największa objęła lata 2000–2010 (wzrost liczby ludności na poziomie 12%).

Cele rozwojowe gminy

Plany rozwojowe gminy Kozy opierały się na prognozach demograficznych (tab. 1), na podstawie których wyznaczano wskaźniki dla budownictwa mieszkaniowego. Faktyczna liczba ludności gminy w poszczególnych okresach odbiegała mniej lub bardziej od prognoz. Celem rozwojowym gminy było uzyskanie w 1990 roku liczby ludności na poziomie 10 tys. osób i to był jedyny rok, kiedy faktyczna liczba ludności znacznie przekroczyła prognozy. Odmienną sytuację zanotowano dla 2010 roku, kiedy mimo znacznej dynamiki zaludnienia wygórowane plany demograficzne nie zostały zrealizowane.

Wraz z powołaniem województwa bielskiego (funkcjonowało w latach 1975–1998) opracowano *Program rozwoju aglomeracji miejskiej bielsko-bialskiej do 1990 r.* (1975), który zakładał w jednym z dwóch wariantów poszerzenie centralnego obszaru rdzeniowego o trzy jednostki, w tym Kozy. Określono specjalizację

Tab. 1. Liczba ludności gminy Kozy wobec wybranych prognoz demograficznych w latach 1975–2010

Tab. 1. Actual and projected Kozy Township population (1975–2010)

Rok/ Year	Liczba ludności wg prognoz w planach i programach/ Population projections by the plans and programs			Liczba ludności wg danych GUS/ Population (GUS data)
	program rozwoju gminy Kozy w latach 1974–1990 / Kozy Township development program in 1974–1990	miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy na lata 1979–1990/ local general plan for town development in Kozy Township in 1979–1990	miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (1990 r.)/ local general plan for town development (1990)	
1975	8,915	–	–	8,808
1980	9,280	9,21	–	9,198
1985	9,616	9,60	–	9,572
1990	9,764	10,00	–	10,164
2010	–	–	12,5	12,245

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own work.

funkcjonalną ośrodków i obszarów w warunkach kształtującej się aglomeracji, zgodnie z którą Kozy miały pełnić rolę zaplecza mieszkalnictwa ekstensywnego dla obszaru centralnego. Według zapisów *Studium rozwoju aglomeracji miejskiej Bielska-Białej* (1973) potrzeby Bielska-Białej w zakresie intensywnego rozwoju mieszkalnictwa miały być zaspokajane m.in. poprzez budowę nowej jednostki mieszkaniowej w obszarze już zurbanizowanym, tj. w Kozach. Miejscowości bezpośrednio sąsiadujące z Bielskiem-Białą i innymi ośrodkami przemysłowymi w województwie bielskim wykazywały wówczas znaczną dynamikę rozwoju, dlatego przewidziano dla nich program budownictwa mieszkaniowego w zespołach o niskiej intensywności, tworząc zaplecza mieszkaniowe miast (Busz 1983). Plany rozwojowe aglomeracji określiły kierunek rozwoju dla gminy. *Program rozwoju gminy Kozy* (1974–1990) wskazywał, że bliskie sąsiedztwo Bielska-Białej jako atrakcyjnego rynku pracy z rozwiniętym przemysłem oraz dogodnie powiązanie komunikacyjne jest podstawowym czynnikiem rozwoju gminy. Sygnalizowano dalszą potrzebę rozwoju funkcji mieszkaniowej w związku z czym wyznaczano nowe tereny budowlane. Zgodnie z planami Kozy do 1990 r. miały przekształcić się w miejską jednostkę osadniczą. W późniejszych dokumentach (*Miejscowy plan...* 1990) za utrzymaniem funkcji sypialnianej przemawiał najwyższy w województwie bielskim odsetek ludności utrzymującej się ze źródeł pozarolniczych (91%) przy niewielkim udziale zatrudnionych na terenie gminy.

Także we współczesnej *Strategii rozwoju gminy Kozy* (1999) w rozwoju mieszkalnictwa spowodowanym ekspansją mieszkańców Bielska-Białej na atrakcyjne tereny mieszkaniowe gminy upatruje się kluczową szansę rozwoju. Rozwój funkcji mieszkaniowej stał się jednym z trzech celów strategicznych gminy z uwagi na obserwowany napływ mieszkańców Bielska-Białej i przewidywany wzrost liczby ludności. Dlatego położono nacisk z jednej strony na modernizację, uzupełnienie i intensyfikację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a z drugiej na realizację budownictwa mieszkaniowego na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej w wyznaczonych strefach. Ma to na celu powstrzymanie procesu rozpraszania zabudowy. Przygotowane zostały tereny pod budownictwo mieszkaniowe w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej o wysokiej intensywności zabudowy, wyznaczono obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej pensjonatowej i rezydencjalnej, a także obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej w formie modernizacji i uzupełnień istniejącej

zabudowy. Na terenach rozproszonej zabudowy mieszkaniowej wprowadzane są zasady uzupełniania i modernizacji zabudowy mieszkaniowo usługowej. W zapisach obowiązujących dokumentów strategicznych nie wskazuje się na dążenie gminy do przekształcenia w ośrodek miejski.

Dynamika rozwoju gminy sprawiła, że obowiązujące dokumenty uznano za nieaktualne i w latach 2012–2013 gmina Kozy przystąpiła do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do opracowania strategii rozwoju.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w kontekście celów rozwoju przestrzennego

Na podstawie danych z Systemu Informacji o Terenie Powiatu Bielskiego w gminie Kozy w 2012 roku oznaczono 3138 budynków mieszkalnych. W celu dokładniejszego „uchwycenia” rozwoju ilościowego zabudowy uwzględniono także (wydzielone w ewidencji) dobudowane nowe części do istniejących budynków mieszkalnych. Z tego powodu dane te nie będą porównywalne z tymi pozyskanymi z BDL GUS. Rycina 2 przedstawia rozwój zabudowy w latach 1945–2012.

W latach 50. XX w., a szczególnie po 1956 roku miało miejsce duże nasilenie budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza w miejscowościach przyległych do Bielska-Białej, w tym w Kozach (*Uproszczony plan...* 1960). Analiza rozmieszczenia budynków w poszczególnych okresach wskazuje, że zabudowa mieszkaniowa do 1945 r. skupiała się w zdecydowanej większości wzdłuż dawnego traktu drogowego i ciek Kozówka (NW–SE), w mniejszym stopniu w pobliżu innych potoków i obecnej drogi DK52 Bielsko-Biała–Kraków. W późniejszym okresie następowało stopniowe rozproszenie, dogęszczanie zabudowy i w rezultacie przedwojenne skupienie zabudowy wzdłuż ciek nie jest już tak widoczne. Zabudowa rozwinęła się po obu stronach drogi krajowej i wokół historycznego centrum ukształtowanego w XVIII i XIX w. skupiającego m.in. zespół pałacowo-parkowy i zabudowę folwarczną (*Studium uwarunkowań...* 1999).

W latach 70. XX w. w pobliżu centrum powstały osiedla domów jednorodzinnych, znacznie przyczyniając się do wzrostu gęstości zabudowy w tym obszarze.



Ryc. 2. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminie Kozy w latach 1945–2012

Fig. 2. Residential construction in Kozy Township (1945–2012)

Źródło: opracowanie własne./Source: author's own work.

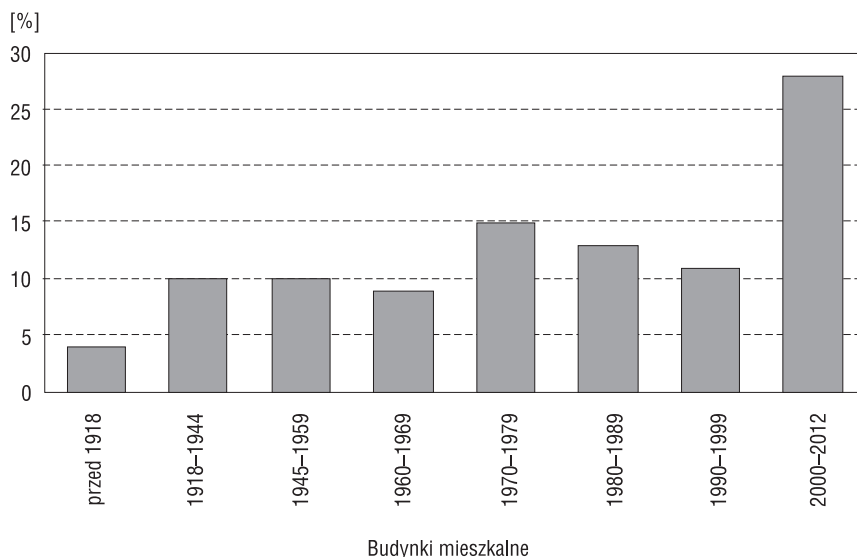
Jednak nie wszystkie realizacje były zamierzone. O ile powstanie osiedli jednorodzinnych w pobliżu centrum gminy i koncentracja zabudowy była działaniem planowym, o tyle rozwój zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi krajowej był niezamierzony (*Analiza realizacji planu...*, 1985). *Analiza realizacji planu...* (1985) wykazała, że potrzeby terenowe dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie tylko były zabezpieczone, ale wręcz istniały znaczne rezerwy terenowe. Było to wynikiem niezbyt intensywnego ruchu budowlanego w pierwszej połowie lat 80. XX w. Poza tym realizowanemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego nie towarzyszyła rozbudowa niezbędnych usług dla mieszkalnictwa.

W późniejszym okresie wypełniano ewentualne luki w zabudowie i obecnie obszar centralny gminy wyróżnia się największą gęstością zabudowy. Po 1989 roku nastąpiła koncentracja nowych budynków mieszkaniowych w sąsiedztwie obszarów leśnych, „oparcie się” zabudowy o granicę parku krajobrazowego. Drugim miejscem lokalizacji został obszar tuż przy granicy z Bielskiem-Białą, gdzie m.in. zostały zrealizowane jedne z pierwszych inwestycji deweloperskich w 2008 roku, tj. dwa niewielkie zespoły budynków: osiedle 8 domów jednorodzinnych i osiedle 4 domów w zabudowie bliźniaczej. Większe osiedle złożone z 15 domów jednorodzinnych jest realizowane od 2009 r. Współczesne Kozy są gminą wiejską o charakterze podmiejskim i dość zwartej zabudowie, przeważa indywidualne budownictwo mieszkaniowe, natomiast inwestycje deweloperskie są nieliczne i jak pokazują przykłady pojawiły się stosunkowo niedawno. Kolejnym planom rozwojowym udało się zachować tereny rolnicze o dobrych glebach w północnej części gminy.

Rozpatrując budynki mieszkaniowe pod względem roku budowy najliczniejszą grupę stanowią te powstałe po 2000 r. – 28%, w dalszej kolejności budynki z lat 70. (15%) i 80. XX w. (13%), natomiast najmniej liczne są budynki najstarsze powstałe przed 1918 r. (ryc. 3).

Wnioski

Kwerenda planów rozwojowych gminy wskazuje, że we wszystkich dokumentach od lat 70. XX w. uważa się mieszkalnictwo za wiodącą funkcję gminy i dla jej rozwoju przeznaczono znaczne rezerwy terenowe. Ilość uwagi poświęconej rozwojowi mieszkalnictwa w dokumentach planistycznych i strategicznych, pochodzących



Ryc. 3. Budynki mieszkalne w gminie Kozy wg okresu powstania

Fig. 3. Residential buildings in Kozy Township by building age

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own work.

zarówno z lat 70. jak i współczesnych, sugeruje, że od lat 70. XX w. jest to ważny cel rozwoju gminy. Jego realizacja przyczyniła się do przekształcenia gminy wiejskiej o dominującej funkcji rolniczej w zaplecze sypialniane dla miasta.

Plany rozwojowe odegrały ważną rolę w ukształtowaniu dzisiejszej zabudowy mieszkaniowej w gminie Kozy, choć nie wszystkie działania były zamierzone. Wyznaczone trendy mieszkaniowe w latach 70. XX w. przyczyniły się do rozwoju zabudowy – z lat 70. i 80. XX w. pochodzi znaczna liczba budynków mieszkalnych w ogólnej liczbie budynków gminy Kozy.

Sprawdziły się plany, zgodnie z którymi Kozy miały być zapleczem mieszkaniowym Bielska-Białej, niezupełnie sprawdziły się prognozy demograficzne, ale mimo znacznego potencjału ludnościowego nie zostały zrealizowane te dotyczące przekształcenia gminy Kozy w miasto. Jednak w dalszym ciągu niektórzy badacze, m.in. R. Krzysztofik (2006) wymieniają Kozy wśród potencjalnych nowych miast.

Stymulująca polityka rozwoju gminy Kozy w zakresie mieszkalnictwa przedstawiona w *Strategii...* (1999) zachęca potencjalnych inwestorów do realizacji budownictwa mieszkaniowego, co widocznie przekłada się na rozwój zabudowy mieszkaniowej – ponad ¼ wszystkich budynków mieszkaniowych pochodzi z okresu po 2000 r. i obecnie obserwuje się wzmożoną aktywność deweloperską. Także w tym czasie notowano najwyższy napływ migracyjny, co potwierdza, że w gminie Kozy obserwuje się proces suburbanizacji.

Kozy nie są odosobnionym przypadkiem gminy w otoczeniu Bielska-Białej, która zgodnie z planami z lat 70. XX w. miała być zapleczem mieszkaniowym dla miasta, a obecnie jest obszarem intensywnego rozwoju mieszkalnictwa – drugą tego typu gminą była Jasienica.

Bibliografia

- Analiza realizacji planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta pod kątem jego aktualizacji*, gmina Kozy, 1985, Wojewódzkie Biuro Projektów w Bielsku-Białej.
- Busz H., 1983, *Problemy perspektywnego rozwoju woj. bielskiego*, Studia nad Ekonomiką Regionu, T. 13, ŚIN, Katowice.
- Krzysztofik R., 2006, *Nowe miasta w Polsce w latach 1980–2007. Geneza i mechanizmy rozwoju. Próba typologii*, Wydział Nauk o Ziemi, Uniwersytet Śląski, Sosnowiec.
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy na lata 1979–1990*, 1979, Wojewódzkie Biuro Projektów w Bielsku-Białej.
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy*, 1990, Wojewódzkie Biuro Projektów w Bielsku-Białej.
- Program rozwoju aglomeracji miejskiej bielsko-bialskiej do roku 1990*, 1975, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Katowicach, Katowice.
- Program rozwoju gminy Kozy w latach 1974–1990*.
- Runge J., Kłosowski F., 2011, *Changes in population and economy in Śląskie voivodship in the context of the suburbanization process*, Bulletin of Geography. Socio-economic Series, No. 16/2011.
- Strategia rozwoju gminy Kozy*, 1999, zespół autorski: A. Podgórska, G. Szymańska, Katowice.

Studium rozwoju aglomeracji miejskiej Bielska-Białej, 1973, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Katowicach, Katowice.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy, 1999, załącznik do Uchwały Nr VI/44/99 Rady Gminy Kozy z dnia 29 czerwca 1999 r.

Uproszczony plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedleńczo-rolnego powiatu bielskiego, 1960, Powiatowy Zespół Urbanistyczny w Bielsku.

System Informacji o Terenie Powiatu Bielskiego, www.geoportal.powiat.bielsko.pl.

