



STUDIA OBSZARÓW WIEJSKICH
2018, tom 50, s. 171–184
<https://doi.org/10.7163/SOW.50.10>



KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE
www.ptgeo.org.pl



INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
POLSKA AKADEMIA NAUK
www.igipz.pan.pl



Bariery rozwoju funkcji mieszkaniowej na wiejskich obszarach podmiejskich dużego miasta

Barriers to residential function development in large city's rural suburban areas

Alina Żróbek-Różańska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Nauk Ekonomicznych
ul. M. Oczapowskiego 4, 10-719 Olsztyn
alina.zrobek@uwm.edu.pl

Zarys treści: Wiele miast Polski, w szczególności dużych, doświadcza stopniowej depopulacji wynikającej częściowo z migracji mieszkańców. Jednocześnie znaczna część byłych mieszkańców miast podejmuje migracje nieodległe – w kierunku pobliskich wiejskich gmin podmiejskich. Jednak nie wszystkie gminy podmiejskie doświadczają rozwoju zabudowy mieszkaniowej w takim samym stopniu. Wśród gmin okalających miasta można bowiem zaobserwować jednostki odznaczające się wysokim wskaźnikiem atrakcyjności migracyjnej, w których przyrost mieszkańców odbywa się w sposób dynamiczny, jak i gminy zdecydowanie mniej pod tym względem atrakcyjne. Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja czynników, które powodują zróżnicowanie i stanowią bariery rozwoju funkcji mieszkaniowej poszczególnych jednostek. Cel osiągnięto poprzez analizę szczegółową wybranych przypadków oraz porównanie wybranych gmin. W rezultacie wykazano, iż bariery wynikają m.in. z niekorzystnej struktury własności i sposobu wykorzystania poszczególnych obszarów, niedostatecznego rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, zbyt dużej odległości pomiędzy siedzibą władz gminy a miastem, niewłaściwego zarządzania gminą oraz trudnego dziedzictwa historycznego. Podkreślono również, iż bariery przyrodnicze nie zawsze mają znaczący wpływ na rozwój funkcji mieszkaniowej w gminie.

Słowa kluczowe: bariery rozwoju, suburbanizacja, funkcja mieszkaniowa.

Wprowadzenie

Depopulacja i kurczenie się miast to procesy powszechne w wielu częściach świata, obserwowane również w miastach Polski, w szczególności w jednostkach klasyfikowanych jako duże. Zdaniem P. Szukalskiego (2014) wynikają one z kolejnych etapów cyklu życia i rozwoju miast. Według analiz Ministerstwa Rozwoju depopulacja polskich miast wywołana jest spadkiem dzietności oraz migracjami krajowymi i zagranicznymi. W układzie wewnętrznym, w granicach administracyjnych naszego kraju, migracje podejmowane są głównie w kierunku Warszawy i największych ośrodków miejskich, choć nowi mieszkańcy nie zawsze osiedlają się w samych miastach, ale także w ich najbliższych, okolicznych miejscowościach. W tych przypadkach spadek populacji dużych miast Polski jest wynikiem przede

wszystkim postępującego procesu suburbanizacji (Calak 2017). Proces kurczenia się miast jest zagadnieniem bardzo szerokim, które można analizować z uwzględnieniem szeregu współzależnych zjawisk (np. emigracja może być stymulowana pogarszającą się sytuacją gospodarczą, m.in. malejącą liczbą odpowiednich miejsc pracy) wywołujących szereg konsekwencji, np. niekorzystne skutki na rynku nieruchomości w postaci opuszczonych i ulegających stopniowej degradacji przestrzeni zabudowanych oraz obniżenia wartości nieruchomości zlokalizowanych w opuszczanych dzielnicach czy osiedlach (Audirac 2017). Skutki kurczenia się miasta mogą w następnej kolejności stać się przyczyną eskalacji tegoż procesu. Przebieg zmniejszania się miast nie jest jednolity w różnych ośrodkach miejskich. Zdaniem A. Haase i in. (2017) nie istnieje jeden model czy archetyp kurczącego się miasta, ponieważ proces ten jest silnie powiązany z warunkami społecznymi, kulturowymi, politycznymi i ekonomicznymi oraz historią danego kraju czy obszaru. Ponadto kurczenie się jest jednym z przejawów dynamicznego cyklu życia miast, które pojawia się po fazie rozwoju i w przyszłości może zostać zastąpione kolejnym wzrostem. W polskiej rzeczywistości, w ramach złożonej natury tegoż procesu, uwagę autorki zwróciło zjawisko postępującej suburbanizacji, czyli osiedlania się mieszkańców miast na bliższych lub dalszych jego obrzeżach oraz depopulacji całego kraju, wynikającej z ujemnego przyrostu naturalnego oraz emigracji zagranicznych (Czarnecki 2011). Jak podkreśla M. Musiał-Malago (2017), suburbanizacja determinuje sposób postrzegania zjawiska kurczenia się miast oraz prawidłową interpretację danych demograficznych, gdyż można je ujmować jako rzeczywiste lub pozorne. W pierwszym przypadku depopulacji doświadcza miasto wraz z otoczeniem, czyli wyludnia się miasto wraz z powiązаныmi funkcjonalnie obszarami sąsiednimi, natomiast w drugim przypadku ubytek ludności w danym mieście kompensowany jest wzrostem liczby ludności w jego otoczeniu suburbanialnym (Kantor-Pietraga 2014, s. 163–164).

Skutki pozornego kurczenia się miasta, czyli osiedlania się jego byłych mieszkańców na podmiejskich obszarach wiejskich, można rozpatrywać wielostronnie. Z punktu widzenia władz miasta i właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w mieście jest to zjawisko niekorzystne – kurczące się miasto to malejące wpływy do budżetu miasta oraz obniżająca się wartość nieruchomości¹. Ponadto władze miejskie na łamach mediów lokalnych często przytaczają argument, iż mieszkańcy strefy podmiejskiej, choć utrzymują relację z miastem poprzez miejsce pracy i korzystają z infrastruktury społecznej oraz technicznej, to w nieznacznym stopniu (lub wcale) biorą udział w utrzymaniu usług i udogodnień, z których przecież korzystają (Czarnecki 2011)². W przypadku realizacji kosztownych inwestycji miejskich utrata mieszkańców może prowadzić do problemów z obsługą miejskiego budżetu (Fernandez Milan i Creutzig 2016). Szereg innych argumentów zostało przytoczonych przez A. Źróbek-Róžańską i A. Wolny (2017), które podkreśliły niejednoznaczność i złożoność polemiki nad zjawiskiem suburbanizacji.

Z punktu widzenia gmin ościennych jest to zjawisko raczej korzystne. Nowi mieszkańcy to często osoby z kręgu dochodów „klasy średniej”, których podatki zasilają budżety gmin, a wydatki konsumpcyjne rozwijają lokalny handel detaliczny – w podmiejskich miej-

¹ Co zaobserwowano m.in. w połowie XX w. w Stanach Zjednoczonych, kiedy tzw. „white flight”, czyli wyprowadzka białych Amerykanów na tereny podmiejskie spowodowała spadek wartości nieruchomości w centralnych częściach miast, zresztą zamieszkałych przez Amerykanów różnych nacji (Audirac 2017).

² Zjawisko to nie doczekało się jednakże pomiarów, natomiast znane są przypadki, gdy byli mieszkańcy miast, chcąc korzystać z usług „rejonizowanych”, wciąż pozostają formalnie zameldowani w mieście i płacą w mieście podatki lokalne, choć mieszkają na podmiejskiej wsi.

scowościach, które odnotowują przyrosty ludności, można zaobserwować wzrost liczby punktów handlowo-usługowych, jak np. sklepy spożywcze, apteki, lokale gastronomiczne czy zakłady fryzjerskie. Strata z punktu widzenia miasta staje się korzyścią gmin sąsiednich, ponieważ, jak podkreślił B. Czarnecki (2011, s. 17) „ (...) w wyniku depopulacji miasto traci swój największy potencjał – kapitał ludzki, a w wyniku suburbanizacji – szczególnie jednostki o stosunkowo wyższych dochodach, bardziej dynamiczne i często lepiej wykształcone.” Wzrost liczby mieszkańców, również w drodze pozyskiwania nowych z pobliskiego miasta, jest zjawiskiem pozytywnym, świadczącym o rozwoju gmin i powiększającym ich potencjał. Rozwój danego obszaru wymaga bowiem rosnącej liczby mieszkańców, zróżnicowanych pod względem płci, wieku, umiejętności, kwalifikacji, dochodów, potrzeb itd. Trudno nie zgodzić się z oczywistym faktem, iż najważniejszym zasobem każdego obszaru są właśnie jego mieszkańcy i aktywności przez nich podejmowane (Lizińska i in. 2017, s. 68). W związku z tym gminy wiejskie i miejsko-wiejskie konkurują o mieszkańców zarówno z pobliskim miastem, jak i między sobą. Jak wynika bowiem z badań nad zjawiskiem suburbanizacji (np. Żróbek-Różańska 2017), nie wszystkie gminy podmiejskie charakteryzuje taka sama atrakcyjność migracyjna. Porównując wyłącznie gminy tworzące miejskie obszary funkcjonalne, łatwo można dostrzec, iż w tej grupie znajdują się zarówno gminy z wysokim wskaźnikiem atrakcyjności migracyjnej, jak i gminy o niskiej lub wręcz ujemnej wartości tego wskaźnika. Prawidłowość ta stała się inspiracją do podjęcia badań nad czynnikami hamującymi przyrost ludności, wynikającymi z dodatniego salda migracji wewnętrznych.

Celem niniejszego artykułu jest określenie specyfiki barier rozwoju funkcji mieszkaniowej na wiejskich obszarach podmiejskich dużego miasta. Biorąc pod uwagę rodzaj badania, uwzględniający indywidualne cechy badanego obiektu, zdecydowano się na metodę monograficzną. Do opisu zjawiska wykorzystano również wyniki badania ankietowego przeprowadzonego w 2017 r. wśród 303 mieszkańców Olsztyna w wieku 25–30 lat.

Do badań wybrano wiejską gminę Purda położoną w powiecie olsztyńskim, wchodzącą w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOF) Olsztyna. Wybór obiektu został uzasadniony faktem, iż gmina ta odnotowywała najniższe przyrosty ludności w całym MOF oraz charakteryzowała się stosunkowo niskim wskaźnikiem atrakcyjności migracyjnej³ pomimo korzystnego położenia – jednostka graniczy bezpośrednio z dużym miastem wojewódzkim oraz przy jej granicy zlokalizowany jest zakład produkcyjny będący największym pracodawcą w mieście. Cechy obiektu przedstawiono w relacji do dwóch innych gmin olsztyńskiego MOF cechujących się wysoką atrakcyjnością migracyjną (Dywyty i Stawiguda). W badaniu posłużono się zarówno danymi statystyki publicznej (GUS), jak i obserwacjami własnymi oraz informacjami dotyczącymi przeszłości historycznej.

Bariery rozwoju funkcji mieszkaniowej w świetle literatury

Rozważania nad barierami rozwoju funkcji mieszkaniowej występującymi na danym obszarze warto rozpocząć od rozpatrzenia zestawu czynników stymulujących lokalny rozwój społeczno-gospodarczy. Argumentować to można powszechną wiedzą, iż rozwój danego obszaru wymaga ciągłego rozbudowywania potencjału, który potrzebuje m.in. stałego

³ Wartości wskaźnika atrakcyjności migracyjnej dla gmin sąsiadujących z Olsztynem podano m.in. w artykule Żróbek-Różańskiej i Zysk (2015)

przyrostu liczby mieszkańców podejmujących różnorodne aktywności. W związku z tym znaczna część czynników stymulujących rozwój społeczno-gospodarczy będzie pośrednio oznaczała również czynniki wpływające na przyrost liczby ludności. Można bowiem założyć, iż istnieje tutaj szereg wzajemnych oddziaływań: wzrost liczby mieszkańców przyczynia się do rozwoju społeczno-gospodarczego danego obszaru, a następnie staje się czynnikiem przyciągającym kolejnych mieszkańców poszukujących poprawy warunków życia. Warto podkreślić, iż skoro stymulowanie rozwoju odbywa się często z zaangażowaniem zewnętrznego kapitału (Blakely 1989), to pozyskanie nowych mieszkańców poprzez migracje wewnętrzne można utożsamić z pozyskaniem zewnętrznego kapitału ludzkiego. Z kolei bariery rozwoju można ująć jako brak możliwości zaistnienia w określonych warunkach, miejscu i czasie pożądanego zjawiska czy zrealizowania ustalonej czynności lub konieczność pokonania przy ich realizacji dodatkowego oporu (por. Maik i in. 1978).

Zdaniem J. Falkowskiego (2016, s. 57) w grupie walorów determinujących lokalny rozwój społeczno-gospodarczy znajdują się walory przyrodnicze, architektoniczno-urbanistyczne, planistyczno-strategiczne, administracyjno-samorządowe, a także związane z majątkiem trwałym oraz kapitałem ludzkim. Warto jednakże zwrócić uwagę na występujące między nimi współzależności, np. o ile występowanie surowców mineralnych czy konkretnych form przyrodniczych wynika z położenia geograficznego, o tyle ich ochrona i eksponowanie zależy od sprawności administracyjnej i proprzyrodniczego planowania strategicznego. Z kolei efektywność podejmowanych działań zależy od wykształcenia i kwalifikacji kadry administrującej danym obszarem, co sprowadza się do walorów kapitału ludzkiego. Można przyjąć, iż wzrost liczby ludności, a szczególnie stosunkowo młodej i dobrze wykształconej, jest niezbędnym elementem wyzwalającym narastający proces rozwoju społeczno-gospodarczego. Liczebność populacji lokalnych zależy od przyrostu rzeczywistego, którego poziom kształtowany jest bezpośrednio przez przyrost naturalny i saldo migracji, z uwzględnieniem ewentualnego salda zmian administracyjnych badanej jednostki (Jelonek i Soja 2013). Przy stosunkowo niskim przyroście naturalnym⁴, przyrost ludności na poszczególnych obszarach zależy w znacznej mierze od dodatniego salda migracji. Dany obszar, poprzez oferowanie szeregu walorów konkurencyjnych wobec innych obszarów, może zatem doświadczyć wzrostu liczby ludności w drodze pozyskania nowych mieszkańców. Kierując się logiką praw E. Ravensteina (1885), można stwierdzić, iż największe napływy migracyjne powinny być obserwowane na obszarach o relatywnie wysokim poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego, gdzie istnieje mało przeszkód (barier) osiedlenia się, a także tam, gdzie wcześniej osiedliły się inne osoby (migracje odbywają się najczęściej po śladach „pionierów”)⁵ Z wymienionych obserwacji można zauważyć, iż wzrost liczby ludności w wyniku dodatniego salda migracji zależy również od możliwości osiedlenia się, czyli od rozwoju mieszkalnictwa, z kolei bariery w tej dziedzinie stają się jednocześnie barierami rozwoju społeczno-gospodarczego.

W literaturze przedmiotu można odnaleźć wiele refleksji dotyczących barier hamujących proces rozwoju. Przykładowo G. Gorzelak i B. Jałowicki (1998) uważają, że barierami rozwoju lokalnego mogą być niewystarczające kwalifikacje pracowników administracji

⁴ W kwietniu 2018 r. przyrost naturalny na 1000 ludności w Polsce wyniósł -1,2 promila (dane GUS, www.stat.gov.pl, dostęp: 16.02.2018).

⁵ W niniejszym artykule skupiono się na migracjach podejmowanych ze względu na walory obszaru przeznaczenia, z pominięciem migracji podejmowanych na skutek negatywnych zjawisk „wypychających” z miejsca pochodzenia (np. wojna), gdyż sytuacja ta wymaga odrębnego sposobu badania.

samorządowej, brak porozumienia w środowisku lokalnych elit oraz niedostatek środków finansowych. Inne zdanie na ten temat wyraził M. Kachniarz (2011), twierdząc, iż wpływ władz gminy na kształtowanie bazy dochodowej jest ograniczony i przeceniany, ponieważ jej rozwój warunkują przede wszystkim czynniki przestrzenne związane z położeniem geograficznym. Z kolei Z. Gilowska (1998) podkreśliła ograniczoność działań prorozwojowych, dzieląc bariery z punktu widzenia dotkliwości dla władz lokalnych na: niezależne od gminy, częściowo niezależne od gminy (władze lokalne są w stanie podejmować pewne działania rozwojowe) oraz zależne od gminy (władze lokalne są w stanie je pokonać lub ominąć). Szczegółowego wyczenia barier rozwoju podjęli się m.in. J.J. Parysek (1997), A. Sekuła (2005) oraz T. Zegar (2008). Autorzy ci zwrócili uwagę przede wszystkim na niedorozwój infrastruktury technicznej i społecznej, niekorzystne zagospodarowanie przestrzenne, nieatrakcyjne położenie geograficzne, brak kompetencji osób zarządzających jednostką oraz niedostatek własnych środków finansowych. Bariery rozwoju można rozpatrywać także jako brak czynników stymulujących. Nietypowe podejście do tego zagadnienia zaprezentował A. Suliborski (2015), wykorzystując koncepcję „funkcji miejsca”. Z przeprowadzonych badań wynioskował, iż rozwój funkcji i znaczenie obszaru jest uwarunkowane głównie położeniem w stosunku do ośrodka miejskiego oraz w systemie dróg krajowych i regionalnych oraz w systemie transportu publicznego.

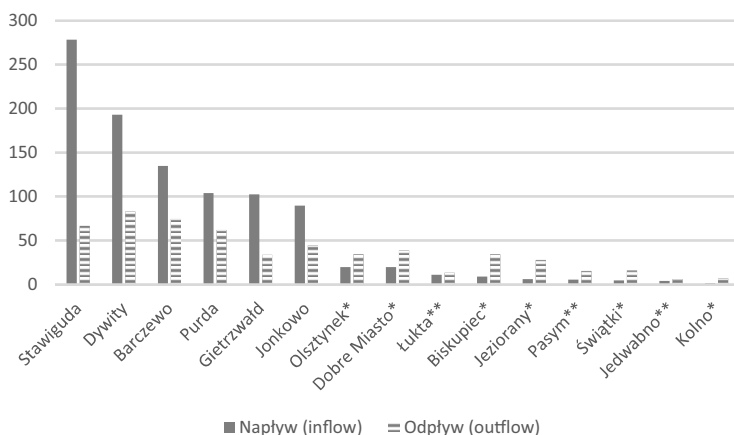
Bariery rozwoju funkcji mieszkaniowej w świetle badań – przypadek gminy Purda

W pierwszym etapie zbadano relację wymiany mieszkańców pomiędzy miastem Olsztynem a gminami wiejskimi i miejsko-wiejskimi znajdującymi się w odległości do 40 km od miasta, co jest równoznaczne z maksymalnym czasem podróży poniżej 60 minut⁶. Uśredniając dane z lat 2014–2016, uzyskano następujące rezultaty:

- 1) Wśród Olsztynian, którzy podjęli migrację w kierunku badanych gmin (przeciętnie ponad połowa wszystkich osób, które rokrocznie wyprowadzają się z Olsztyna), najwięcej osób przeprowadziło się do gmin sąsiadujących bezpośrednio z tymże miastem (ryc. 1). Im większa odległość gminy od miasta, tym mniejszy napływ ludności poprzednio zameldowanej w Olsztynie oraz większa tendencja odpływu w kierunku miasta.
- 2) Saldo migracji podejmowanych pomiędzy Olsztynem a badanymi gminami było dodatnie we wszystkich gminach bezpośrednio sąsiadujących z miastem oraz ujemne we wszystkich pozostałych badanych jednostkach. Można zatem łatwo zauważyć, iż gminy podolsztyńskie doświadczają w znacznej mierze zasilenia mieszkańcami, którzy wyprowadzili się z Olsztyna, natomiast gminy znajdujące się poza pierścieniem otaczającym miasto tracą swoich mieszkańców na rzecz miasta wojewódzkiego (ryc. 2). Najwyższą dodatnią wartość salda odnotowano w gminie Stawiguda, a najniższą w gminie Biskupiec. Jednocześnie można zaobserwować, iż dodatnia

⁶ Przyjęty zakres wynika z faktu, iż wielu nowych mieszkańców gmin okolicyjskich to byli mieszkańcy tegoż miasta, którzy pozostają zatrudnieni w jednostkach zlokalizowanych w mieście. Preferowany czas przeznaczony na codzienny ruch wahadłowy mieści się w przedziale 15–20 minut, choć w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach może być wydłużony nawet do 60 minut (Wheatley 2014). Biorąc pod uwagę zarówno preferencje, jak i konieczność wynikającą ze specyfiki rynków pracy, przyjmuje się, że najbardziej intensywne dojazdy do pracy zamykają się w obrębie izochrony 45 minut (m.in. Stryjek i Warakomska 1980; Båtevik i Hansen 1995; Sakanishi 2006).

wartość salda w gminach bezpośrednio podmiejskich charakteryzowała się zróżnicowaniem, osiągając wysoką wartość 212 w przypadku gminy Stawiguda i niską w przypadku gminy Purda.



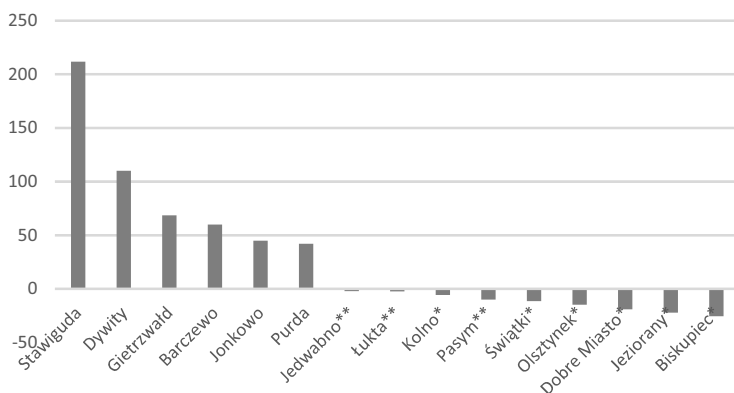
Ryc. 1. Napływ ludności z Olsztyna oraz odpływ ludności do Olsztyna w badanych gminach (średnia dla lat 2014–2016)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<http://demografia.stat.gov.pl>, dostęp 06.03.2018 r.)
Population inflow from Olsztyn and population outflow to Olsztyn in studied municipalities (average for 2014–2016)

Source: own studies based on data from Central Statistical Office of Poland (<http://demografia.stat.gov.pl>, access: 06.03.2018)

Uwaga: Gminy oznaczone indeksem górnym * to gminy należące do powiatu olsztyńskiego, lecz będące poza kręgiem gmin bezpośrednio otaczających Olsztyn; natomiast gminy oznaczone indeksem ** to gminy położone wewnątrz wyznaczonej izochrony, lecz administracyjnie należące do innych powiatów (dotyczy również ryciny 2 i 3).

Note: Municipalities marked with a superscript * are located within the borders of Olsztyn County, but are not neighbouring Olsztyn; municipalities marked with a superscript ** are located within limited isochrones, but administratively belong to other counties (also relates to figures number 2 and 3).

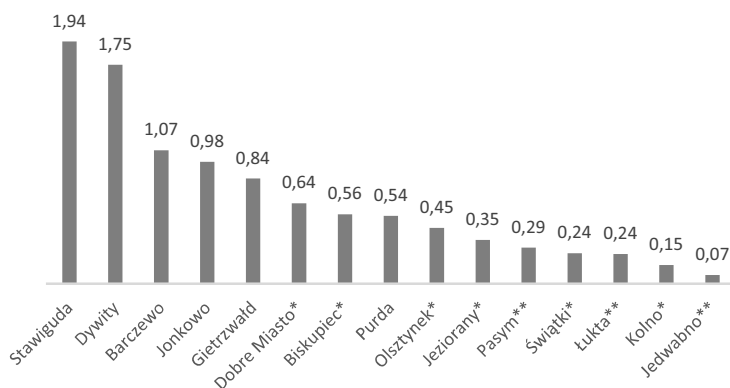


Ryc. 2. Saldo migracji podejmowanych pomiędzy Olsztynem a badanymi gminami (średnia dla lat 2014–2016)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<http://demografia.stat.gov.pl>, dostęp 06.03.2018 r.)
Migration balance between Olsztyn and studied municipalities (average for 2014–2016)

Source: own studies based on data from Central Statistical Office of Poland (<http://demografia.stat.gov.pl>, access: 06.03.2018)

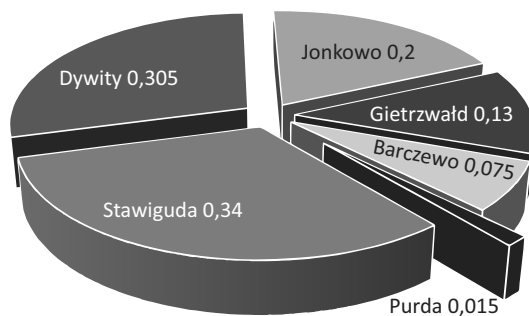
- 3) Badane gminy nie są jednakowe pod względem zajmowanej powierzchni, w związku z tym policzono średnią liczbę nowo osiedlonych mieszkańców przypadającą na 1 km². W wyniku obliczeń zauważono, iż podmiejska gmina Purda uzyskała niższą wartość tego wskaźnika niż bardziej oddalone Dobre Miasto i Biskupiec (ryc. 3). Uwagę zwraca również duża rozpiętość wyników uzyskanych dla poszczególnych gmin oraz fakt, iż wynik gminy Purda wyraźnie odbiega od wyników charakteryzujących pozostałą piątkę gmin podmiejskich.



Ryc. 3. Napływ nowych mieszkańców względem powierzchni gminy (średnia liczba osób na 1 km² dla lat 2014–2016)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<http://demografia.stat.gov.pl>, dostęp 06.03.2018 r.)
Inflow of new inhabitants in relation to municipality's area (average for 2014–2016, km²)
 Source: Own studies based on data from Central Statistical Office of Poland (<http://demografia.stat.gov.pl>, access: 06.03.2018)

W wyniku badania ankietowego przeprowadzonego wśród młodych mieszkańców Olsztyna stworzono ranking podmiejskich gmin uwzględniający ich pozytywny wizerunek jako przyszłego miejsca do życia. Uzyskane wyniki potwierdziły znaczne zróżnicowanie atrakcyjności poszczególnych gmin. Ponad połowa (65%) respondentów wyraziła wolę zamieszkania w gminie Stawiguda oraz Dywity, podczas gdy tylko niewielki odsetek osób docenił walory gminy Purda (ryc. 4).



Ryc. 4. Odsetek osób wyrażających wolę zamieszkania w poszczególnych gminach, 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.
Percentage of respondents expressing the will to settle in particular municipalities, 2017
 Source: own studies based on survey.

Wyniki powyższych badań skłoniły do rozpoczęcia pogłębionego badania czynników mogących hamować rozwój funkcji mieszkaniowej w gminie, która charakteryzowała się najniższym saldem migracji w relacji z Olsztynem, najmniejszą liczbą nowych mieszkańców względem powierzchni gminy oraz najsłabszym wizerunkiem wśród młodych mieszkańców Olsztyna. Warto jednak zwrócić uwagę, iż wiele czynników ograniczających atrakcyjność konkretnej gminy jest postrzegana w sposób względny, czyli w relacji do jakości czynników oferowanych przez konkurencyjne gminy. W związku z tym rozpoznane bariery występujące w gminie Purda przedstawiono w relacji do gminy Stawiguda i Dywity (tab. 1).

Występowanie obszarów chronionych ma niejednoznaczny wpływ na rozwój funkcji mieszkaniowej gmin. Z jednej strony uważa się, iż wysokie walory przyrodnicze mają korzystny wpływ na atrakcyjność nieruchomości (Cellmer i in. 2012) oraz pozytywnie wpływają na preferencje nabywców nieruchomości (np. Anderson i West 2006; Jim i Chen 2010; Panduro i Veie 2013; Schlöpfer i in. 2015). Jednocześnie S. Źróbek i in. (2015) oraz A. Źróbek-Róžańska i in. (2017) podkreślają, iż z badań nad preferencjami nabywców nieruchomości wynika, że zdecydowanie wyższą wagę przypisują oni cenie nieruchomości, dostępności komunikacyjnej oraz bliskości usług publicznych. Z drugiej strony, obszary chronione są objęte szeregiem przepisów ograniczających swobodę zagospodarowania terenu. Niejednoznaczność wpływu można zauważyć, analizując przykład badanych gmin – zarówno gmina najbardziej przyciągająca nowych mieszkańców, jak i ta najmniej, charakteryzują się podobnie wysokim udziałem obszarów chronionych względem powierzchni całej gminy. Podobnie niejednoznaczny wydaje się wpływ barier przyrodniczych występujących na styku miasta i gminy sąsiedniej. Jak obrazują analizowane przykłady, funkcja mieszkaniowa nie musi rozlewać się na zasadzie płynnej kontynuacji (choć taka również jest obserwowana w przypadku olsztyńskiego osiedla Jaroty, którego zabudowa wielorodzinna jest kontynuowana w gminie Stawiguda), lecz może przybierać formę tzw. „żabich skoków” (ang. *leap frog urban sprawl*), omijając np. lasy otaczające miasto.

Istotną barierą wydaje się być natomiast struktura własności gruntów położonych w bliskim sąsiedztwie miasta. W przypadku gminy Purda najkorzystniej zlokalizowane tereny są własnością Skarbu Państwa i pozostają w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dawniej Agencji Nieruchomości Rolnych), co przy aktualnym stanie prawnym (Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2016 poz. 585) praktycznie wyklucza je z rynku nieruchomości i ogranicza możliwość przekształcenia w osiedle mieszkaniowe. W pozostałych gminach dominuje własność prywatna, a tereny są sukcesywnie zabudowywane. Podobnie ważną kwestią zdaje się być położenie gminy w systemie dróg krajowych, co ma niebagatelny wpływ na możliwość szybkiej i wygodnej komunikacji z miastem. Przez gminę Stawiguda przebiega droga ekspresowa, omijająca wieś, a przez pozostałe gminy drogi krajowe jednopasmowe, z tą różnicą, iż w przypadku gminy Dywity ma ona przebieg w większości prosty, a w gminie Purda występuje wiele odcinków z ograniczeniami prędkości.

Kolejną kwestią wartą rozpatrzenia jest położenie wsi będącej siedzibą urzędu gminy. Jak wynika z obserwacji własnych, taka wieś pełni niejako rolę bieguna wzrostu. Wynika to z faktu, iż poza siedzibą administracji znajdują się tam również urzędy pocztowe, ośrodki zdrowia, placówki edukacyjne i kulturalno-rekreacyjne, kościoły, punkty handlowo-usługowe (w tym apteki) oraz obiekty gastronomiczne. Szeroka oferta instytucji

Tabela 1. Bariery rozwoju funkcji mieszkaniowej i ich występowanie w badanych gminach

Bariera rozwoju	Purda	Dywity	Stawiguda
Obszary chronione (% powierzchni gminy) ¹	70,0	37,0	84,0
Przygraniczne bariery przyrodnicze hamujące rozlewanie się miasta	grunty rolne o dobrej jakości gleb, użytkowane rolniczo oraz zbiornik wodny (jezioro), obszary chronione	tereny zalesione, dolina rzeki Łyny (korytarz ekologiczny)	tereny zalesione
Niekorzystna struktura własności gruntów graniczących z miastem	dominacja własności Skarbu Państwa	dominacja własności prywatnej	dominacja własności prywatnej
Niekorzystne położenie w systemie dróg	droga krajowa – jednopasmowa, kręta	droga krajowa – jednopasmowa, prosta	droga ekspresowa
Znaczna odległość między wsią będącą siedzibą urzędu gminy a Olsztynem	23 km (35 min)	7 km (14 min)	15 km (14 min)
Niedostateczny rozwój infrastruktury technicznej w najkorzystniejszej zlokalizowanych miejscowościach	brak kanalizacji i gazu	pełne uzbrojenie	pełne uzbrojenie
Niski poziom wykształcenia radnych gminy (% osób z wyższym wykształceniem ²)	33,0	47,0	67,0
Niski poziom wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem ³ (%)	12,0	19,0	27,0
Niedostatek planów miejscowych (% pokrycia gminy) ⁴	2,2	18,7	9,6
Trudne dziedzictwo historyczne ⁵	największy w powiecie udział użytków rolnych będących w gospodarce państwowej (42,3%) obszary o znaczeniu militarnym (skład paliw płynnych) otoczony obszarem ochronnym dominująca funkcja turystyczna i wypoczynkowa	najmniejszy udział użytków rolnych będących w gospodarce państwowej (11,4%) polityka lokalna ukierunkowana na rozwój mieszkalnictwa	średni udział użytków rolnych będących w gospodarce państwowej (33,9%) polityka lokalna ukierunkowana na rozwój mieszkalnictwa

Źródło: opracowanie własne.

¹Obliczenia własne na podstawie danych z Programu Ochrony Środowiska dla powiatu olsztyńskiego do 2020 r. (<http://bip.powiat-olsztyński.pl>, dostęp: 16.02.2018 r.)

²Dane z roku 2016, GUS (stat.gov.pl, dostęp: 16.02.2018 r.)

³Średnia dla lat 2010–2016, dane GUS. Warto jednak nadmienić, iż są to udziały w wydatkach o różnej wielkości absolutnej. Największym budżetem dysponowała bowiem gmina Dywity (np. w 2016 r. wydatki wyniosły ponad 47 milionów złotych), następnie gmina Stawiguda (np. w 2016 r. wydatki wyniosły niemalże 39 milionów złotych), a mniejszym gmina Purda (np. w 2016 r. była to kwota w wysokości 34 milionów złotych)

⁴Dane z GUS (stat.gov.pl, data dostępu 09.08.2018 r.)

⁵Dane za: B. Michniewska-Szczepkowska (1982) oraz z rozmów z przedstawicielami władz samorządowych.

sprawia, iż nowi mieszkańcy częściej wybierają te wsie na lokalizację domu mieszkalnego lub też wsie zlokalizowane w bliskiej odległości dającej możliwość korzystania z walorów oferowanych przez wieś będącą siedzibą gminy. Zarówno w gminie Stawiguda, jak i Dywity, wieś gminna znajduje się w bliskiej odległości od Olsztyna i ulega dynamicznej rozbudowie. Z kolei w przypadku gminy Purda sytuacja jest odmienna – wieś gminna znajduje się w centrum gminy, w dalszej odległości od miasta i w efekcie nie jest największą wsią w gminie pod względem liczby mieszkańców. W gminie Stawiguda i Dywity można zaobserwować największe przyrosty mieszkańców we wsiach położonych bezpośrednio przy granicy z miastem, we wsiach gminnych oraz we wsiach będących „satelitami” wsi gminnej. Bliskość miasta sprawia, iż wzrost ten jest zdecydowanie bardziej dynamiczny niż w przypadku gminy Purda. Dodatkowym atutem wymienianych wsi jest rozwinięta infrastruktura techniczna⁷.

Uwagę zwraca również różnica w poziomie wykształcenia radnych gmin oraz wydatków inwestycyjnych. W gminie Stawiguda większość radnych charakteryzowała się wykształceniem wyższym. W tej gminie również udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem był najwyższy. Z kolei gmina Purda w obu kwestiach uzyskała najniższe wartości. Sprawność wieloletniej polityki lokalnej znajduje również odzwierciedlenie w planowaniu przestrzennym. Atrakcyjność lokalizacji zależy bowiem w znacznej mierze od rodzaju i trafności polityki planistycznej gminy – m.in. od przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, funkcji nieruchomości sąsiednich, wyposażenia w infrastrukturę, dostępności komunikacyjnej czy ograniczeń w użytkowaniu. Stopień pokrycia powierzchni badanych gmin miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w 2016 r. oscylował pomiędzy 18,7% w gminie Dywity a 2,2% w gminie Purda. Plan miejscowy, którego ustalenia wyznaczają także granice obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jest czynnikiem stymulującym rozwój funkcji mieszkaniowej, ponieważ:

- nabywcy chętniej kupują nieruchomości, które mają zapewnioną możliwość zabudowy mieszkaniowej (bez konieczności rozpoczęcia niepewnej w skutkach procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu);
- nieruchomości objęte planem miejscowym, dla których przypisano przeznaczenie nierolnicze, zostały wyłączone z przepisów ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej).

Znaczącą barierą rozwoju funkcji mieszkaniowej wydają się być fakty wynikające z trudnego dziedzictwa historycznego. Niemalże połowa użytków rolnych zlokalizowanych w gminie Purda pozostawała latami w gospodarce państwowej, a znaczna część wciąż pozostaje własnością Skarbu Państwa. W połączeniu z niedostatkiem planowania miejscowego wiele obszarów pozostaje poza możliwością przekształcenia na cele mieszkaniowe. Dodatkowo w gminie Purda w latach 50. XX w. zlokalizowano wojskowy skład materiałowy

⁷ Jak wynika z badań A. Źróbek-Róžańskiej i in. (2016), wskaźnik ważności przypisany do uzbrojenia, rozumianego jako dostęp do bieżącej wody, kanalizacji, przyłącza gazowe i energetyczne, wyniósł 0,86.

MPS (materiałów pędnych i smarów), dysponujący własną boczną koleją, z utwardzonymi drogami wewnętrznymi, zbiornikami paliw, gwarantujący wydawanie paliw przy braku dostaw energii elektrycznej, otoczony obszarem ochronnym⁸. Jednocześnie na terenie położonym wokół granicy gmin Purda i Stawiguda do stosunkowo niedawna funkcjonował zamknięty rządowy ośrodek wypoczynkowy (nieuwzględniany na mapach z lat 50.–70. XX w.). W ówczesnym czasie był to teren Urzędu Rady Ministrów, dostępny tylko dla najwyższych urzędników państwowych i ich gości, wojska oraz obsługi. Zalesiony teren wchodzący w skład kompleksu wypoczynkowy zajmował tysiące hektarów, był ogrodzony i ściśle strzeżony⁹. Lokalizacja gospodarstw państwowych, obiektów o znaczeniu militarnym oraz politycznym nie wpłynęła pozytywnie na rozwój gminy Purda. Wydawać się wręcz może, iż część gminy była wręcz chroniona przed rozwojem infrastruktury mieszkaniowej, która była sprzeczna z utrzymywaniem statusu niejako rezerwatu i zaplecza wypoczynkowego.

Podsumowanie i wnioski

Depopulacja wielu miast Polski odbywa się z korzyścią dla gmin podmiejskich, które przyjmują byłych mieszkańców miast i tym samym powiększają swój potencjał rozwojowy. Jednakże bliższe rozpoznanie procesu polskiej suburbanizacji pozwala zauważyć, iż gminy podmiejskie nie doświadczają napływu ludności w sposób równomierny, a wręcz mocno odmienny. Wśród gmin podmiejskich wyróżniają się bowiem gminy wysoce atrakcyjne migracyjnie, w których zanika funkcja rolnicza i dynamicznie powstają nowe osiedla mieszkaniowe, jak i gminy zmieniające swój charakter bardzo powoli. Niniejsze badanie pozwoliło wyodrębnić kilka przyczyn tegoż zróżnicowania. Zauważono, iż barierą utrudniającą napływ nowych mieszkańców może być niekorzystna struktura własności (Skarb Państwa) i sposób wykorzystania (m.in. funkcja rolnicza) gruntów położonych w najkorzystniejszych lokalizacjach (m.in. na obszarach graniczących z miastem lub położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych). Napływ mieszkańców hamować może również niedostateczny rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, znaczna odległość pomiędzy najważniejszą wsią w gminie a miastem oraz brak proinwestycyjnego zarządzania gminą. Dodatkową barierą, która wydaje się być niedoceniana w literaturze przedmiotu, jest trudne dziedzictwo historyczne danego obszaru. Trudniejszy start w realiach gospodarki rynkowej miały bowiem gminy, które nie korzystają z korzystnej lokalizacji, a ich obszar w dużym stopniu służył gospodarce państwowej, celom militarnym oraz rekreacyjnym, i tym samym były pomijane w przedsięwzięciach mających pozytywny wpływ na rozwój funkcji mieszkaniowej. Jednocześnie warto podkreślić, iż część barier obiektywnych, jak bariery przyrodnicze, nie zawsze ma znaczący wpływ na rozwój funkcji mieszkaniowej w gminie – skupiska domów mieszkalnych mogą być lokalizowane za nimi.

⁸ Zapytanie nr 2684 do ministra obrony narodowej w sprawie likwidacji składów materiałowych, na przykładzie Marcinkowa na Warmii i Mazurach (www.sejm.gov.pl, dostęp 16.03.2018 r.)

⁹ Historia ośrodka rządowego w Łąsku (<http://lansk.pl>, dostęp 16.03.2018).

Bibliografia

- Anderson S.T., West S.E.**, 2006, *Open space, residential property values, and spatial context*, *Regional Science and Urban Economics*, 36, s. 773–789.
- Audirac I.**, 2017, *Shrinking cities: An unfit term for American urban policy?*, *Cities*, <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2017.05.001>.
- Båtevik F.O., Hansen J. C.**, 1995, *Migration and journey to work in sparsely populated areas in Norway*, *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 49, s. 5–17.
- Blakely E.J.**, 1989, *Planning of local economic development. Theory and practise*, Sage Library and Social Research, 168, London.
- Calak R.**, 2017, *Polityka krajowa wobec dużych miast i metropolii*, Ministerstwo Rozwoju (www.krakow.pl, dostęp 09.02.2018).
- Cellmer R., Senetra A., Szczepanska A.**, 2012, *The effect of environmental factors on property value*, [w:] *Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage*, FIG Working Week 2012, Rome, Italy, 6–10 May 2012, TS06H – Valuation – Environmental Factors, 5748.
- Czarnecki B.**, 2011, *Przejawy i konsekwencje depopulacji polskich miast. Zarys problemu*, *Architecturae et Artibus*, 4, s. 13–20.
- Falkowski J.**, 2016, *Klasyfikacja zasobów, walorów i czynników rozwoju lokalnego na przykładzie wybranych gmin województwa kujawsko-pomorskiego*, *Studia Obszarów Wiejskich*, 44, s. 55–74.
- Fernandez Milan B., Creutzig F.**, 2016, *Municipal policies accelerated urban sprawl and public debts in Spain*, *Land Use Policy*, 54, s. 103–115.
- Gilowska Z.**, 1998, *Bariery rozwoju lokalnego*, [w:] G. Gorzelak i B. Jałowiecki (red.), *Koniunktura gospodarcza i mobilizacja społeczna w gminach*, Wydawnictwa Europejskiego Instytutu Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Warszawa, s. 152–169.
- Gorzelak G., Jałowiecki B.**, 1998, *Koniunktura gospodarcza i mobilizacja społeczna w gminach w latach 1995–1997*, [w:] G. Gorzelak i B. Jałowiecki (red.), *Koniunktura gospodarcza i mobilizacja społeczna w gminach*, Wydawnictwa Europejskiego Instytutu Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Warszawa, s. 11–57.
- Haase A., Nelle A., Mallach A.**, 2017, *Representing urban shrinkage – The importance of discourse as a frame for understanding conditions and policy*, *Cities* 69, s. 95–101.
Historia ośrodka rządowego w Łańsku (<http://lansk.pl>, dostęp 16.03.2018).
- Jelonek A., Soja M.**, 2013, *Podstawy geografii ludności*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ, Kraków.
- Jim C.Y., Chen W.Y.**, 2010, *External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high-rise residential value*, *Land Use Policy*, 27, s. 662–670.
- Kachniarz M.**, 2011, *Bogactwo gmin – efekt gospodarności czy renty geograficznej?*, *Ekonomia. Economics*, 5 (17), s. 81–94.
- Kantor-Pietraga I.**, 2014, *Systematyka procesu depopulacji miast na obszarze Polski od XIX do XXI wieku*, Uniwersytet Śląski, Katowice.
- Lizińska W., Marks-Bielska R., Żróbek-Róžańska A.**, 2017, *Nieruchomości w rozwoju społeczno-gospodarczym – wybrane aspekty*, Instytut Nauk Politycznych UWM, Olsztyn.
- Maik W., Parysek J., Wojtasiewicz L.**, 1978, *Podstawowe zagadnienia identyfikacyjne barier wzrostu w gospodarce przestrzennej*, [w:] *Bariery wzrostu w gospodarce przestrzennej*, Biuletyn KPZK PAN, 99, Wydawnictwa Naukowe PWN, Warszawa 1978, s. 22–31.
- Michniewska-Szczepkowska B.**, 1982, *Wpływ miasta Olsztyna na jego zaplecze wiejskie. Kształtowanie się strefy życiowskiej*, Wydawnictwo Pojezierze, Olsztyn.

- Musiał-Malago M.**, 2017, *Przestrzenne zróżnicowanie procesu kurczenia się miast w Polsce*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 467, s. 70–81.
- Panduro T.E., Lausted Veie K.**, 2013, *Classification and valuation of urban green spaces – a hedonic house price valuation*, *Landscape and Urban Planning*, 120, s. 119–128.
- Parysek J.J.**, 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Adama Mickiewicza, Poznań.
- Program Ochrony Środowiska dla powiatu olsztyńskiego do 2020 roku* (<http://bip.powiat-olsztynski.pl>, dostęp: 16.02.2018 r.)
- Ravenstein E.G.**, 1885, *The Laws of Migration*, *Journal of the Statistical Society of London*, 48, 2 (June, 1885), s. 167–235.
- Sakanishi A.**, 2006, *Commuting patterns in the Osaka Metropolitan Area: a GIS-based analysis of commuter rail passengers*, *Review of Urban & Regional Development Studies*, 18 (1), s. 41–59.
- Schläpfer F., Waltert F., Segura L., Kienast F.**, 2015, *Valuation of landscape amenities: a hedonic pricing analysis of housing rents in urban, suburban and periurban Switzerland*, *Landscape and Urban Planning*, 141, s. 24–40.
- Sekuła A.**, 2005, *Bariery rozwoju lokalnego*, [w:] B. Filipiak, A. Szewczuk, Z. Zychowicz (red.), *Samorząd terytorialny w zintegrowanej Europie*, Zeszyty naukowe, 401, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin, s. 587–600.
- Stryjek B., Warakomska K.**, 1980, *Zasięg oddziaływania wybranych ośrodków przemysłowych w Polsce w świetle izochrony jednogodzinnej*, *Przegląd Geograficzny*, 52 (2), s. 321–340.
- Suliborski A.**, 2015, *Wykorzystanie koncepcji „funkcji miejsca” w badaniach wielofunkcyjności obszarów wiejskich (przykład gminy miejsko-wiejskiej Rzgów w powiecie wschodnio-łódzkim)*, *Studia Obszarów Wiejskich*, 37, s. 71–90.
- Szukalski P.**, 2014, *Depopulacja dużych miast w Polsce*, *Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny*, 7, s. 1–5 (<http://repozytorium.uni.lodz.pl>, dostęp 09.02.2018)
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 585).
- Wheatley D.**, 2014, *Travel-to-work and subjective well-being: a study of UK dual career households*, *Journal of Transport Geography*, 39, s. 187–196.
- Zapytanie nr 2684 do ministra obrony narodowej w sprawie likwidacji składów materiałowych, na przykładzie Marcinkowa na Warmii i Mazurach (www.sejm.gov.pl, dostęp 16.03.2018 r.)
- Zegar T.**, 2008, *Bariery i szanse w rozwoju lokalnym ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wiejskich*, *Mazowsze. Studia Regionalne*, 1, s. 129–144.
- Żróbek S., Trojanek M., Żróbek-Sokolnik A., Trojanek R.**, 2015, *The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland*, *Journal of International Studies*, 7/3, s. 163–173.
- Żróbek-Różańska A., Zysk E.**, 2015, *Czy rozlewające się miasto odmładza podmiejską wieś? Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, *Wieś i Rolnictwo*, 4 (169), s. 123–137.
- Żróbek-Różańska A.**, 2017, *Uwarunkowania lokalne rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej – studium wybranych gmin*, *Problemy Rynku Nieruchomości*, 1–2 (47–48), s. 73–82.
- Żróbek-Różańska A., Wolny A.**, 2017, *Zatrzymać czy pozwolić? Nieoczywiste skutki suburbanizacji. Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, *Studia Miejskie*, 26, s. 9–23.
- Żróbek-Różańska A., Zysk E., Żróbek-Sokolnik A.**, 2016, *Studies over characteristics shaping residential attractiveness of suburban rural areas*, *Acta Scientiarum Polonorum: Oeconomia*, 15 (3), s. 145–154.

Źróbek-Róžańska A., Źróbek-Sokolnik A., Dynowski P., 2017, Czy mieszkańcy miast preferują terytory cenne przyrodniczo pod budowę domu pod miastem? Studium strefy podmiejskiej Olsztyna, Prace Geograficzne, 149, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków, s. 123–139.

Summary

Many Polish cities, especially large ones, have been experiencing gradual depopulation, partially resulting from emigration. Likewise, major part of former city dwellers are moving out nearby – toward neighbouring suburban rural municipalities. However, not every suburban municipality experiences residential function development to the same extent. It can be observed that among municipalities neighbouring the city there are units with high level of migration attractiveness ratio, where residential growth occurs dynamically, as well as those with less pronounced intensity. In this study, the author attempted to identify factors causing such differentiation and constituting barriers for residential function development in particular units. The aim has been achieved through careful analysis of selected cases and comparison of chosen municipalities. Research has shown that barriers result from, *inter alia*, unfavourable ownership structure and type of land use, insufficient development of communication and technical infrastructure, excessive distance between village/town with local authorities and the city, improper local policy and complex legacy. It was also underlined that environmental barriers do not always have a significant impact on residential function development.