

Tematem rozprawy doktorskiej jest „Struktura przestrzenna nowych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego”. Całość składa się ze wstępu oraz 5 rozdziałów i liczy niemal 300 stron. W pracy wyznaczono 3 cele główne: analiza struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych pod względem rodzaju, okresu realizacji, własności inwestycji oraz pochodzenia inwestorów; określenie czynników determinujących powstanie nowych inwestycji budowlanych; określenie miejsca nowych inwestycji budowlanych w strukturze przestrzennej małych miast regionu łódzkiego. Na podstawie przeprowadzonych badań określono także zróżnicowanie małych miast pod względem specjalizacji realizowanych obiektów budowlanych i wpływu czynników decydujących o budowie nowych obiektów. Dodatkowo realizowano cele poboczne polegające na wskazaniu najatrakcyjniejszych inwestycyjnie terenów w małych miastach, a także określeniu wielu zmian zachodzących w tych ośrodkach na płaszczyźnie społecznej, demograficznej i gospodarczej.

Badania prowadzono w 19 miastach liczących do 10 tysięcy mieszkańców, położonych w województwie łódzkim. Przedmiotem zainteresowania były wszystkie inwestycje budowlane, na które wydano urzędowe pozwolenia w latach 1995-2004. Wybór tego przedziału czasowego był spowodowany zmianami w polskim prawie budowlanym i ustawach o zagospodarowaniu przestrzeni. Dodatkowo wybrany okres 10 lat charakteryzował się dość stabilną sytuacją na rynku budowlanym. Wówczas ograniczono chaos gospodarczy widoczny po zmianie ustroju w 1989 roku, natomiast do 2004 roku niewielki był wpływ zmian ekonomicznych i prawnych wejścia Polski do Unii Europejskiej.

Wszystkie dane o obiektach budowlanych uzyskano w 19 lokalnych urzędach samorządowych. Następnie przeprowadzono w terenie obserwację i weryfikację poprawności spisanych danych. Później przygotowano opracowania zbiorcze używając metod statystycznych i kartograficznych. Etapem końcowym była klasyfikacja małych miast ze względu na zróżnicowanie struktury inwestycji budowlanych. Zebrane dane oraz wyniki badań przedstawiono na ponad 70 mapach i wykresach oraz 57 tabelach.

Wybór małych miast jako miejsca badań był spowodowany ich odmiennością pod względem wyglądu i funkcji w porównaniu do większych ośrodków. Małe miasta mają wspólne cechy obszarów wiejskich i miejskich, także są najliczniejszą grupą - jest ich ponad połowa wśród wszystkich miast. Przez wiele dekad były zaniedbane i niedofinansowane, często pomijano je badań naukowych. Współcześnie otrzymały możliwość szybkiego rozwoju i nadrobienia zaległości. Zmiany zachodzące na obszarze małych miast w ostatnich latach spowodowały duże zainteresowanie naukowców. Jednym z widocznych efektów zmian są nowe inwestycje budowlane.

Pierwszy rozdział poświęcony jest wskazaniu czynników decydujących o rozwoju nowych obiektów budowlanych oraz określeniu siły ich oddziaływania. Badano wpływ różnych czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Przeprowadzona analiza wykazała, że największy wpływ na rozwój budownictwa miały czynniki ekonomiczne (liczba podmiotów gospodarczych, wielkość zatrudnienia) i demograficzne (liczba mieszkańców). Mniejsze znaczenie miał stan finansów lokalnych samorządów, natomiast najmniejszym oddziaływaniem na rozwój charakteryzowały się: położenie małych miast w sieci osadniczej i komunikacyjnej, działania prawne i planistyczne lokalnych władz oraz dotychczasowy stan rozwoju infrastruktury np. sieć drogowa, wodociągowa, kanalizacyjna.

W następnym rozdziale badaniami objęto strukturę rodzajową i okres realizacji nowych obiektów budowlanych. We wszystkich małych miastach od 1995 do 2004 roku wydano ponad 5400 pozwoleń na budowę. Sześć ośrodków wyraźnie przeważa nad pozostałymi pod względem liczby realizowanych inwestycji. Wspólną cechą większości z nich jest duża liczba mieszkańców oraz funkcje administracyjne miasta powiatowego. Więcej nowych obiektów powstaje w małych miastach znajdujących się w centralnej i południowej części województwa łódzkiego. Wszystkie ośrodki są podobne pod względem rodzaju budowanych obiektów, tzn. dominują nowe budynki mieszkalne (średnio 40%), co czwarty budynek to obiekt gospodarczy, kolejne miejsca zajmują obiekty infrastrukturalne i budynki usługowe oraz pozostałe. Od 1995 do 1999 roku widoczny jest wzrost liczby budowanych obiektów, natomiast od 2000 do 2004 roku powstawało coraz mniej inwestycji. Wpływała na to m.in. sytuacja ekonomiczna kraju i zmiany w prawie budowlanym. W tym czasie malała liczba nowych mieszkań, budynków gospodarczych i obiektów infrastrukturalnych, zaś rosła liczba budynków usługowych.

Kolejny rozdział dotyczy struktury inwestorskiej, badaniem objęto własność inwestycji oraz miejsce zarejestrowania działalności lub zameldowania inwestorów. Pod tym względem małe miasta są znów podobne. Wszędzie dominowała własność prywatna nowych inwestycji, średnio ponad 10% stanowiła własność komunalna, zaś tylko 2% spółdzielcza. We wszystkich ośrodkach przeważają inwestorzy lokalni i to od nich przede wszystkim zależy poziom rozwoju budownictwa. Największym udziałem inwestorów lokalnych wyróżniały się ośrodki położone peryferyjnie w województwie, posiadające słaby dostęp komunikacyjny. Inwestorzy zewnętrzni pochodzili przede wszystkim z Łodzi, Warszawy lub miast średniej wielkości znajdujących się w województwie łódzkim. Zazwyczaj wybierali miasta położone w centrum województwa, posiadające atrakcyjne położenie przyrodnicze i komunikacyjne. Inwestorzy zewnętrzni budowali głównie nowe mieszkania, obiekty infrastrukturalne lub usługowe.

W rozdziale czwartym badaniom poddano miejsca koncentracji nowych inwestycji budowlanych oraz zaprezentowano ich lokalizację. Celem było pokazanie zróżnicowania badanych miast, a także określenie najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie terenów. W prawie wszystkich miastach najatrakcyjniejszymi miejscami do budowy nowych obiektów są tereny zewnętrzne, znajdujące się w odległości ponad 0,5 km od centrum. Wpływ na to miała niższa cena ziemi i większa liczba dostępnych działek budowlanych. Najwięcej nowych obiektów powstawało na terenach: położonych wzdłuż głównych dróg, blisko budynków użyteczności publicznej i handlowych, posiadających dostęp do niezbędnej infrastruktury. W strefach peryferyjnych miast o największej liczbie nowych inwestycji można zauważyć zjawisko „urban sprawl”. W ścisłym centrum przeważają budynki usługowe i mieszkalno-usługowe oraz rozbudowy i modernizacje. Małe miasta są zróżnicowane pod względem rozmieszczenia nowych obiektów budowlanych. Pierwsza grupa miast wyróżnia się najbardziej równomiernym rozmieszczeniem inwestycji, wspólną ich cechą jest mała liczba nowych obiektów. Do drugiej grupy zaklasyfikowano najwięcej miast, większość inwestycji zlokalizowano w odległości 0,5-1 km od centrum. W ostatniej grupie miast najwięcej nowych obiektów budowano w strefie peryferyjnej, ośrodki te charakteryzuje największa liczba inwestycji. Badając gęstość nowych inwestycji podzielono obszar wszystkich miast na mniejsze strefy o powierzchni 1 hektara. We wszystkich miastach przeważały tereny o bardzo niskiej lub niskiej gęstości nowych obiektów budowlanych.

Ostatni rozdział ma charakter wniosków końcowych. Dokonano tu klasyfikacji wszystkich 19 miast i wykorzystując metodę taksonomii wyróżniono 3 grupy podobnych do siebie ośrodków. Pierwszą tworzą atrakcyjne pod względem inwestycyjnym ośrodki, które dynamicznie się rozwijają. Decydują o tym głównie inwestorzy prywatni, o dużym udziale inwestorów zewnętrznych. W tych ośrodkach najbardziej widoczna jest urbanizacja stref peryferyjnych. W drugiej grupie jest największy udział inwestycji komunalnych, przede wszystkim obiektów infrastrukturalnych. Dużo inwestycji znajdowało się w centrum lub w jego otoczeniu. Ostatnia grupa wyróżnia się największym udziałem inwestorów lokalnych, największy był też udział sektora spółdzielczego. W porównaniu do innych miast wybudowano tam najwięcej obiektów gospodarczych i usługowych.

Do niedawna małe miasta były pod wieloma względami do siebie podobne, jednak od 1989 roku w wyniku zmian społeczno-gospodarczych badane ośrodki zaczęły się wyraźnie różnić. Część z nich lepiej przystosowała się do aktualnych warunków i wykorzystała szanse na dalszy rozwój, jednak w większości działania inwestycyjne nie przyniosły spodziewanych efektów. Lokalne władze powinny dalej szukać sposobów na przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych oraz efektywniej wspomagać lokalnych inwestorów.