

*Joanna Gęsikowska* \*

M. Strzyż (red.), Perspektywy rozwoju  
regionu w świetle badań krajobrazowych  
Problemy Ekologii Krajobrazu PAEK,  
2004, Kielce, s. 151 - 157  
ISBN 83-919881-8-X

## **Uwarunkowania przestrzenne rozwoju budownictwa mieszkaniowego strefy podmiejskiej miasta Bydgoszczy**

### **Wprowadzenie**

Współczesny rozwój aglomeracji związany jest z jednej strony z chęcią koncentrowania się ludności w miastach, z drugiej zaś stałego powiększania się aglomeracji poprzez osiedlanie się mieszkańców na terenach podmiejskich. Obecnie w krajach rozwiniętych notuje się największy wzrost zaludnienia na obszarach peryferyjnych bezpośrednio sąsiadujących z obszarami dużych aglomeracji, przy równoczesnym spadku liczby mieszkańców terenów centralnych. Od dawna jesteśmy świadkami rozwoju funkcji mieszkaniowej stref podmiejskich największych miast Polski.

Obserwując ruch inwestycyjny na obrzeżach dużych miast można sądzić ze zjawisko rozlewania się zabudowy na tereny podmiejskie jest charakterystyczna dla obecnie rozwijającej się gospodarki rynkowej. Rozwój motoryzacji oraz potrzeba posiadania własnego „domku z ogródkiem” powoduje zajmowanie przez aglomeracje tysięcy kilometrów kwadratowych. Mieszkańcy miast w miarę powiększania się dostępu do komunikacji zbiorowej przenoszą się w kierunku peryferii, a nowe zespoły usługowe lokalizują się wzdłuż największych tras komunikacyjnych, często w oderwaniu od strefy zabudowań. Następnym czynnikiem wpływającym na powiększanie się strefy podmiejskiej jest zmiana charakteru pracy wykonywanej przez coraz więcej osób. Duża łatwość w utrzymaniu stałego kontaktu oraz przesyłania danych powoduje, że wiele osób nie musi już dojeżdżać do pracy do miasta.

Celem opracowania jest przedstawienie uwarunkowań przestrzennych rozwoju budownictwa mieszkaniowego w strefie podmiejskiej miasta Bydgoszczy.

---

\* Akademia Techniczno-Rolnicza, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska,  
Katedra Kształtowania i Ochrony Środowiska

## Obszar opracowania

Strefa podmiejska Bydgoszczy składa się z ośmiu gmin, które posiadają granice wspólne z miastem. Są to: Białe Błota, Dąbrowa Chełmińska, Dobrcz, Nowa Wieś Wielka, Osielsko, Sicienko, Solec Kujawski i Zła Wieś Wielka.

Obszar opracowania obejmują powiat bydgoski, gminy: Białe Błota, Dąbrowa Chełmińska, Dobrcz, Koronowo, Nowa Wieś Wielka, Osielsko, Sicienko i Solec Kujawski, zajmujące powierzchnię 1394km<sup>2</sup>, w tym 649km<sup>2</sup> użytków rolnych i 571km<sup>2</sup> lasów. Pozostałe tereny 174km<sup>2</sup> (wg. GUS) zajmują zabudowania, drogi, wody i inne grunty użytkowe oraz nieużytki. Procentowy udział lasów i użytków rolnych w poszczególnych gminach różni się i tak gmina Solec Kujawski posiada 73% powierzchni lasów i gruntów leśnych, Nowa Wieś Wielka - 62,5%, Osielsko - 57,5%, Białe Błota - 53%, Dąbrowa Chełmińska - 44%, Koronowo - 31%, Sicienko - 19%, i Dobrcz - 6%, zaś użytków rolnych Solec Kujawski - 14%, Nowa Wieś Wielka - 26%, Osielsko - 34%, Białe Błota - 32,5%, Dąbrowa Chełmińska - 41,5%, Koronowo - 56%, Sicienko - 69,5%, i Dobrcz - 79%.

## Uwarunkowania przestrzenne

Główną funkcją strefy podmiejskiej Bydgoszczy jest dostarczanie produktów spożywczych pierwszej potrzeby, lokalizacja ruchu turystycznego zarówno wypoczynkowego jak i weekendowego oraz terenów przemysłowych.

Obecnie w wyniku trwających przekształceń gospodarczych, wprowadzania gospodarki rynkowej, podniesienia wartości własności prywatnej i możliwości samodzielnego o niej decydowania, braku obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego gmin, podejmowania decyzji o nowych inwestycjach na podstawie wniosku inwestora o zmiany w planie miejscowym oraz chęci bydgoszczan do poprawienia jakości warunków mieszkaniowych powstają wokół miasta skupiska budownictwa mieszkaniowego. Pierwsza inwestycje lokalizowano na działkach o powierzchni 800m<sup>2</sup> i zabudowywano je "po brzegi"(4m od granicy działki). Powstały przez to ogromne budynki z sąsiadami zagładającymi sobie w okna. Jednak taki sposób zabudowy był wynikiem ówczesnej polityki państwa. Dla ludności, która nagle mogła się wybudować za miastem, największym marzeniem było postawienie własnego, dużego domu na własnej ziemi. Dopiero po jakimś czasie dochodziły problemy jak utrzymać i ogrzać te ogromne budynki lub jak odizolować się od sąsiadów. Obecnie przyszli mieszkańcy strefy podmiejskiej decydują się na działki większe (1000 – 3000m<sup>2</sup>), zaś domy już są dużo mniejsze.

Dobrym wskaźnikiem ukazującym powstawanie mieszkaniowej strefy podmiejskiej jest liczba ludności zamieszkującej te tereny. Liczba mieszkańców Bydgoszczy najwyższa była w roku 1998 i od tego czasu notowany był stały spadek. I tak w 1998 zameldowane w Bydgoszczy były 386.855 osób na pobyt stały, w 2000 - 384.537, 2003 – 370.245. Różnica między 1998 a 2003 wynosi 16 tysięcy osób. W

gminach przyległych obserwujemy przeciwstawne zjawisko. Na początku lat 90-tych liczba ludności maleje, następnie wzrasta w zależności od gminy: Białe Błota od 1992, Dąbrowa Chełmińska – 1994, Dobrcz – 1995, Sicienko – 1996. Liczba ludności gmin: Nowa Wieś Wielka, Osielsko i Solec Kujawski posiada tendencję wzrostową od 1990 roku. Liczba ludności gminy Koronowo do 1999 rosła, a obecnie ulega wahaniom. Oczywiście przy analizie tego zjawiska należy uwzględnić różnice w przyroście naturalnym poszczególnych gmin. Miasto posiada niewielki przyrost w przeciwieństwie do terenów przyległych. Przyrost naturalny na terenie miasta Bydgoszczy wynosi  $-0,6$ , największy jest w gminie Nowa Wieś Wielka i wynosi  $+7,9$  (na tysiąc ludności), następnie Dąbrowa Chełmińska  $+5,7$ , Koronowo  $+4,4$ , Białe Błota  $+4,3$ , Sicienko  $+3,8$ , Dobrcz  $+2,9$ , Solec Kujawski  $+0,8$ , Osielsko  $+0,3$ .

Ważnym wskaźnikiem tworzenia się suburbi jest także saldo migracji. W 2001 roku różnica między zameldowanymi na pobyt stały a wymeldowanymi wynosiła dla Bydgoszczy

$-856$ , powiatu bydgoskiego  $+910$ . Oczywiście nie można założyć, że wszyscy, którzy wyprowadzili się z Bydgoszczy zamieszkali w jej strefie podmiejskiej. Należy założyć że z Bydgoszczy część ludności przenosi się do większych miast lub zagranicę, zaś w strefę podmiejską napływa ludność z terenów wiejskich (np. w poszukiwaniu pracy). Liczba osób na tym terenie rocznie zwiększa się o około 1000 osób. Obecnie największą dynamikę posiada gmina Białe Błota – 310 osób w 2001 roku, Osielsko – 195, Nowa Wieś Wielka - 153, Sicienko – 113, Solec Kujawski – 57, Dąbrowa Chełmińska – 50, Dobrcz – 32.

Co powoduje, że ludność przemieszczająca się z miasta wybiera akurat taką lokalizację?

Jakie czynniki przestrzenne decydują o rozwoju poszczególnych gmin powiatu Bydgoskiego?

Najbliżej miasta zlokalizowana jest gmina Osielsko. Położona jest na obszarze Wysoczyzny Świeckiej (314.73) i Doliny Brdy (314.72), falistej równiny o urodzajnych gliniastych glebach. Tereny leśne zajmują 57% powierzchni gminy, rolne – 34%, budowlane – 2,5%, komunikacyjne – 5%, wody – 0,7%, nieużytki – 0,3%, ponad to przeznaczono 90ha na tereny budowlane. Nowe zabudowania lokalizowane są na granicy gminy z miastem oraz wokół wsi Osielsko, która obsługiwana jest przez komunikację miejską Bydgoszczy. Obecnie gmina inwestuje w budowę gazociągu i kanalizacji oraz jako jedyna w powiecie posiada aktualny Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Wszystkie te udogodnienia powodują też najwyższą na terenie powiatu cenę m<sup>2</sup> i rozpoczęcie pierwszych inwestycji niskiej zabudowy wielorodzinnej.

Gminy Białe Błota i Nowa Wieś Wielka położone są w całości w Kotlinie Toruńskiej (315.35), piaszczystych terasach pradoliny Noteci poprzecinanych poprzecinanych dużymi polami wydmyowymi. Duża lesistość tych terenów związana jest ze słabymi glebami, jakie się tu znajdują.: Białe Błota 53% - 32,5% terenów rolnych, Nowa Wieś Wielka 62,5% - 26% terenów rolnych.

Gmina Białe Błota posiada największą dynamikę rozwoju budownictwa (310 osób w 2001 roku). Podstawą jej rozwoju jest cena gruntu na tym terenie, która jest dużo mniejsza od ceny w Osielsku, przy niewiele większej odległości od miasta. Jako że na granicy miasta z gminą znajduje się kompleks leśny – Puszcza Bydgoska, nowe

zabudowania pojawiają się wokół wsi gminnej oraz tras komunikacyjnych – wzdłuż obwodnicy Bydgoskiej. Stymulujące rozwój tereny komunikacyjne zajmują w gminie aż 6,4% (najwięcej w całym powiecie), budowlane – 3,4%, wody – 1,4%, nieużytki – 2,2%, przeznaczone pod zabudowę – 380ha w 2002 roku. Położenie na terenie łąk nadnotekich, słabe gleby, rolnictwo oparte tylko na wypasie powoduje masowe wyprzedawanie obszarów rolniczych i przekształcanie je w budowlane.

Podobne warunki posiada gmina Nowa Wieś Wielka. Tereny leśne zajmują 62,5% powierzchni gminy, rolne – 26%, budowlane – 2,5%, komunikacyjne – 3,1%, wody – 1,7%, nieużytki – 1,4%. Gmina przeznaczyła na tereny budowlane 19ha w 2002 roku. Nowe budownictwo mieszkaniowe na tym obszarze lokalizuje się wzdłuż trasy Bydgoszcz – Inowrocław, która przecina obwodnicę Bydgoszczy. Największe nasilenie tego zjawiska znajduje się w pierwszej miejscowości na tej trasie – Brzozie. Pas graniczący z miastem zajęty jest przez Puszcę Bydgoską.

Gmina Sicienko położona jest na obszarze Pojezierza Krajeńskiego (314.69) i Kotliny Toruńskiej (315.35). Pojezierze Krajeńskie poprzecinane jest kilkoma równoleżnikowymi liniami postoju lodowca i jeziorami rynnowymi. Dobre gleby tego regionu spowodowały rozwój rolnictwa – 69,5% powierzchni gminy, przy małej ilości lasów – 19%. Tereny budowlane zajmują 1,9%, komunikacyjne – 2,9%, wody – 1,9%, nieużytki – 3,0%. Gmina na tereny budowlane przeznaczyła 18ha w 2002 roku. Budownictwo mieszkaniowe rozwija się wzdłuż trasy komunikacyjnej Bydgoszcz – Szczecin oraz na granicy miasta z gminą.

Gmina Solec Kujawski położona jest na terenie Kotliny Toruńskiej (315.35), a jej północno-wschodnią granicą jest rzeka Wisła. Położenie na terenie piaszczystych teras pradolinnych oraz słaba jakość gleb spowodowała dużą lesistość tego terenu – 73% powierzchni gminy, zaś tereny rolne – 14%, budowlane – 2%, komunikacyjne – 4,1%, wody – 3,3%, nieużytki – 0,5% i przeznaczyła na tereny budowlane 14ha w 2002 roku. Budownictwo mieszkaniowe lokalizowane jest wokół miasta Solec Kujawski, obwodnicy bydgoskiej oraz jej przedłużeniu trasy Bydgoszcz – Toruń. Pas na granicy miasta z gminą zajmuje Puszcza Bydgoska.

Gmina Dąbrowa Chełmińska położona jest na terenie Pojezierza Chełmińskiego (315.21) i Doliny Fordońskiej (314.83). Obszary leśne zajmują 44% powierzchni gminy, rolne – 41,5%, budowlane – 1,6%, komunikacyjne – 3,3%, wody – 3,9%, nieużytki – 1,9%, przeznaczone pod zabudowę 8ha w 2002 roku. Nowe tereny budowlane lokalizowane są wzdłuż drogi Bydgoszcz – Toruń oraz Bydgoszcz – Chełmno, w takich miejscowościach jak Ostromecko oraz Dąbrowa Chełmińska. Rozwój tego terenu zahamowany jest przez istnienie tylko jednego mostu na Wiśle łączącego gminę z Bydgoszczą.

Gmina Dobrcz położona jest na obszarze Wysoczyzny Świeckiej (314.73) i Doliny Fordońskiej (314.83). Urodzajne gliniaste gleby tego terenu zdeterminowały rozwój rolnictwa. Lasy zajmują tu tylko 6% powierzchni gminy, a tereny rolnicze 79%, budowlane – 2,8%, komunikacyjne – 2,8%, wody – 3,2%, nieużytki – 2,4%, 9ha przeznaczono na tereny budowlane w 2002 roku. Nowe budownictwo mieszkaniowe lokalizowane jest wzdłuż trasy Bydgoszcz – Gdańsk, wsi gminnej Dobrcz, nad jeziorami Borówno i Kusowo oraz w dolinie Wisły, gdzie cena za m<sup>2</sup> jest najwyższa w gminie i osiągnęła poziom Osieleska. Niewielka dynamika rozwoju związana jest na niektórych

terenach z bardzo wysoką ceną tych gruntów, dobrymi glebami, wysokim poziomem rolnictwa tego terenu oraz odległością od Bydgoszczy (część gminy nie graniczy bezpośrednio z miastem tylko z gminą Osielsko).

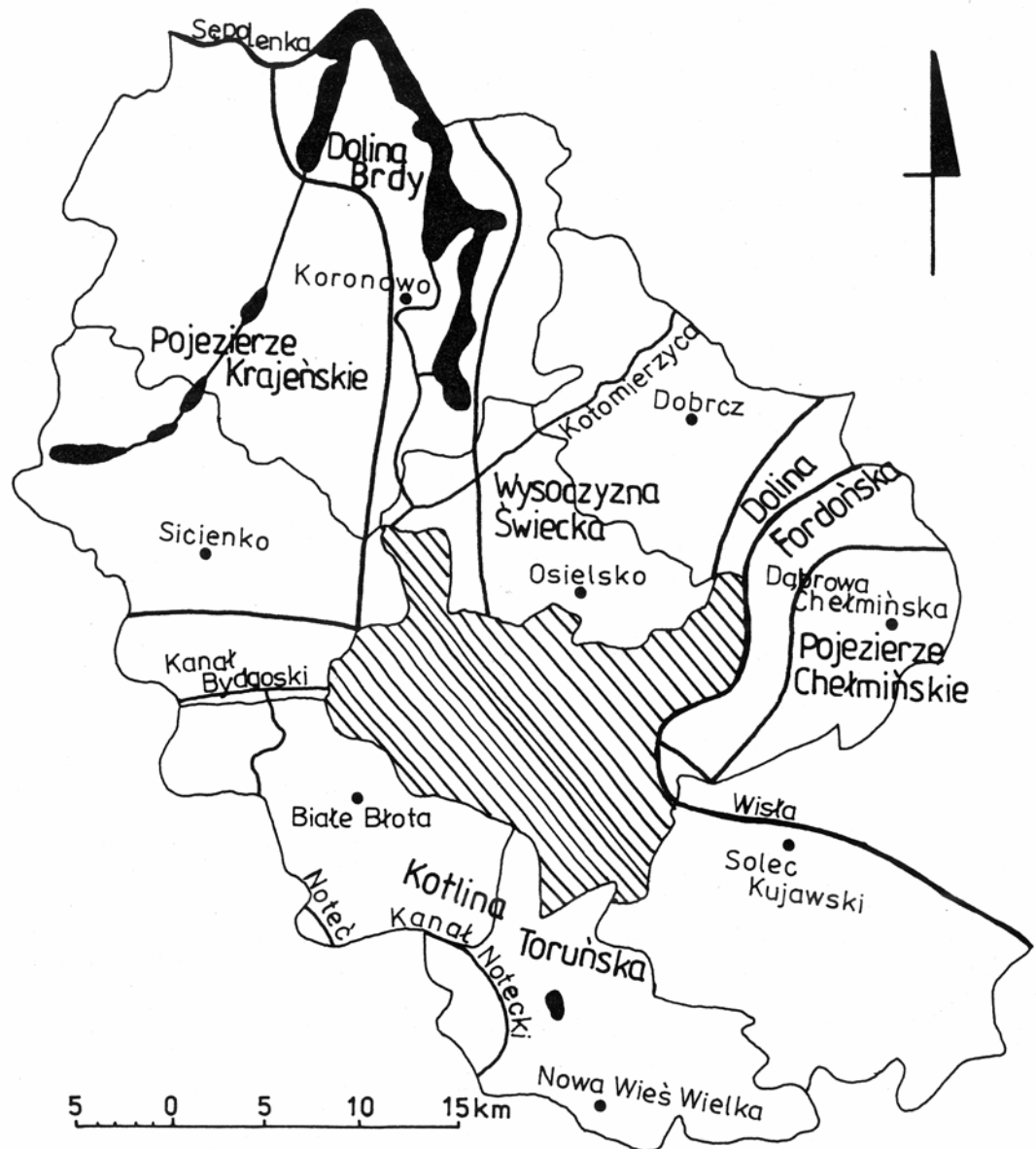
## **Wnioski**

Każda z gmin powiatu bydgoskiego posiada specyficzne uwarunkowania przestrzenne, które wpływają na rozwój budownictwa na tym terenie. Najbardziej hamujący czynnikiem jest istnienie obszarów leśnych (własność państwa). Najbardziej sprzyjającym jest cena gruntu (niższa za słabe ziemie rolnicze), istnienie tras komunikacyjnych, odległość od miasta oraz dostępność połączenia z Bydgoszczą.

Proces tworzenia się suburbi wokół Bydgoszczy stał się faktem, czego najlepszym dowodem jest zwiększająca się z roku na rok liczba mieszkańców tego rejonu. Przeciwdziałanie temu zjawisku jest niemożliwe. Proces suburbanizacji będzie narastał i może także negatywnie oddziaływać na środowisko. Należy mieć nadzieje że prywatni właściciele ziem nie będą chcieli przekształcić na cele budowlane wszystkich swoich terenów, a plany zagospodarowania przestrzennego gmin znowu staną się aktem prawnym. Tak, aby walory krajobrazowe oraz obszary chronione tego terenu zostały zachowane także dla przyszłych pokoleń.

## **Literatura**

- Domanski R., 1998, Zasady geografii społeczno ekonomicznej, PWN, Warszawa  
Gęsikowska J., Kubiak A., 2001, Wpływ antropopresji na obszary chronione w strefie wpływu aglomeracji bydgoskiej, Bory Tucholskie zasoby i ich ochrona, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s.23-30  
Kondracki J., 1980, Geografia fizyczna Polski, PWN, Warszawa  
Plany zagospodarowania przestrzennego gmin powiatu bydgoskiego, 1995  
Roczniki statystyczne województwa kujawsko – pomorskiego, 2000 - 2004, GUS, Bydgoszcz  
Roczniki statystyczne województwa bydgoskiego, 1991 - 1999, GUS, Bydgoszcz  
Wolski P.(red.), 1983, Kształtowanie krajobrazu stref podmiejskich, Wydawnictwo SGGW AR, Warszawa



Rys. 1. Strefa podmiejska miasta Bydgoszczy - powiat bydgoski.  
Fig. 1.

Angielski