UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI
WYDZIAŁ NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA

STUDIA I PRACE WYDZIAŁU NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA NR 36, T. 1

Barbara Masak*
Staropolska Szkoła Wyższa w Kielcach

TENDENCJE ROZWOJU GMINY LIPNIK W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO W LATACH 2007–2014

STRESZCZENIE

W artykule dokonano analizy tendencji rozwoju gminy Lipnik w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w latach 2007–2014. Gmina wiejska zlokalizowana w województwie świętokrzyskim to gmina rolnicza, w której zdecydowana większość mieszkańców znajduje się w wieku produkcyjnym. Autor zatem dokonuje analizy zachodzących zmian w przestrzeni gminy Lipnik, dotyczących zagospodarowania przestrzennego domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, na podstawie wydanych decyzji pozwolenia na budowę w latach 2007–2014.

Słowa kluczowe: gmina Lipnik, planowanie przestrzenne, pozwolenie na budowę, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Wstęp

Rynek nieruchomości jako system skupiający szereg elementów wzajemnie ze sobą powiązanych jest znacznym czynnikiem rozwoju gospodarki. Według danych Eurostatu 53,7% Polaków mieszka w domach jednorodzinnych. Od 8 lat odsetek

* Adres e-mail: barbarasusfal@gmail.com

ten systematycznie rośnie, zbliżając się do średniej unijnej. Na rosnącą liczbę osób mieszkających w domach jednorodzinnych może mieć wpływ m.in. bogacenie się społeczeństwa, a także chęć ucieczki od codziennego zgiełku miasta. W województwie świętokrzyskim w pierwszej połowie 2012 r. inwestorzy indywidualni oddali do użytku 1187 domów jednorodzinnych, rozpoczęli budowę 1547 domów, a także uzyskali pozwolenia na 1609 nowych inwestycji.

Autor na przykładzie jednej z gmin województwa świętokrzyskiego – gminy Lipnik – bada zmiany zachodzące w dziedzinie budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego. Okres analizy obejmuje lata 2007–2014 (połowa maja).

Pozwolenie na budowę jako podstawowa instytucja prawa budowlanego

Jedną z zasad prawa budowlanego jest zasada wolności budowlanej [Ostrowska 2009, 7]. Zasada ta przyznaje każdemu, kto posiada prawo do dysponowania daną nieruchomością na cele budowlane pozwolenie na budowę zgodnie z ustawą o prawie budowlanym. Jest to decyzja administracyjna wydana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych, niż budowa obiektu budowlanego [Ustawa 1994]. Wydanie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę jest efektem stosowania normy prawnej [Jaśkowska 1998, 12–16]. Ponadto jest to decyzja konstytutywna, czyli tworząca nowy stan prawny, nadająca konkretnym podmiotom uprawnienia na podstawie norm prawa. Na uwagę zasługuje fakt, że pozwolenie na budowę jest aktem prawnym, którego efekty oddziaływują na osoby trzecie. W myśl prawa budowlanego prawo osób trzecich ogranicza się do zapewnienia im ochrony przed ewentualnymi negatywnymi skutkami czy też niedogodnościami decyzji [Serafin 2006, 29]. Aby uzyskać pozwolenie na budowę, należy złożyć [Ustawa 1994]:

- wypełniony wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę,
- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

– decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjaśnienia wymaga definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Jest to budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku [Ustawa 1994]. Wszelkie budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi, wchodzą w skład zabudowy jednorodzinnej [Rozporządzenia 2002].

Charakterystyka gminy Lipnik

Jest to gmina wiejska należąca od 1 stycznia 1999 r. do powiatu opatowskiego. Położona jest w województwie świętokrzyskim (w latach 1975–1998 wchodziła w skład województwa tarnobrzeskiego), zlokalizowana między Sandomierzem (19 km) i Opatowem (12 km) oraz na skrzyżowaniu dróg krajowych nr 9 (Radom––Rzeszów) oraz nr 77 (Lipnik–Przemyśl).

Gmina Lipnik według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. posiada liczbę 5885 mieszkańców. Podzielona jest pod względem administracyjnym na 22 sołectwa. Kształtowanie się liczby mieszkańców badanej gminy w latach 2006–2012 przedstawiane zostało w tabeli 1.

Tabela 1. Liczba ludności gminy Lipnik w latach 2006–2012

Liczba ludności gminy Lipnik w latach 2006–2012							
Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba ludności	6053	5984	5906	5875	5868	5662	5585

Źródło: opracowanie własne na podstawie statystyk Urzędu Gminy Lipnik.

Struktura wiekowa ludności według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. kształtuje się następująco: w wieku przedprodukcyjnym – 985 osób, w wieku produkcyjnym – 3522 osoby oraz w wieku poprodukcyjnym – 1078 osób [Statystyczne Vademecum Samorządowca 2013].

Gminę Lipnik zamieszkuje znaczna liczba osób w wieku produkcyjnym. Udział tej grupy wiekowej wynosi – 63%. Na koniec roku zarejestrowane były 1242 osoby bezrobotne. Gmina posiada ukryty potencjał, który obecnie nie jest wykorzystywany. Od południa gmina graniczy z gminami: Klimontów i Obrazów (powiat sandomierski), od wschodu z gminą Wilczyce (powiat sandomierski), od północy z gminą Wojciechowice oraz miastem i gminą Opatów, od zachodu zaś z gminą Iwaniska (wszystkie gminy powyżej należą do powiatu opatowskiego).

Gmina Lipnik posiada łączną powierzchnię w wysokości 8170 ha. W jej skład wchodzą użytki rolne w ilości 7329 ha, lasy – 319 ha, wody – 33 ha oraz nieużytki – 20 ha [Studium..., 25].

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski [Kondracki 1980, 16] gmina położona jest w obrębie Wyżyny Sandomierskiej. Jest to region wyżynny, stosunkowo płaski, pokryty grubą warstwą lessu [www.wrota-swietokrzyskie.pl]. Zasadniczą częścią wyżyny jest wysoczyzna lessowa, jej powierzchnia rozpościera się w środkowej części gminy (rejon wododziału Opatówki i Koprzywianki). Miejscami osiąga 280,0 m n.p.m. (głównie jest to 250–270 m n.p.m.), najwyższe spadki terenu raczej nie przekraczają 5%. Trzeciorzędowy nakład utworów paleozoicznych w północnej i północno-wschodniej części gminy związany genetycznie z Zapadliskiem Przedkarpackim, wykształcony jest na wschód przez żwiry, piaski oraz słabo scementowane piaskowce [Olaszczek 2008, 588]. Obszar gminy był przedmiotem prowadzenia szeregu prac geologiczno-poszukiwawczych, w których określono występowanie obszarów złożowych z surowców mineralnych, pospolitych, związanych z podłożem paleozoicznym i czwartorzędowym. Surowce te mają zastosowanie w budownictwie drogowym, do produkcji kamienia łamanego i kruszywa oraz w przemyśle budowlanym. Aktualnie na terenie gminy nie prowadzi się koncesjonowanej eksploatacji żadnego z wymienionych surowców. Wydobycie piaskowców i dolomitów prowadzone w latach ubiegłych na skalę przemysłową zostało zaniechane. W rezultacie powstały kamieniołomy w miejscowościach: Żurawniki, Słabuszewice i Międzygórz, które wymagają rekultywacji.

Gleby gminy Lipnik to jej największe bogactwo. Czarnoziemy występują przede wszystkim we Włostowie i okolicy. Jest ich około 45% w Lipniku i 30% w sąsiednich miejscowościach. Jednak w strukturze glebowej całej gminy Lipnik dominują gleby pyłowe wytworzone z lessu. W dolinie Opatówki, szczególnie w strefie wylewów tej rzeki, osadziły się również urodzajne, ale trudniejsze do uprawy mady.

Użytki rolne występujące na terenie gminy zaliczane są do gleb I–VI klasy bonitacyjnej. Postępuje zmniejszanie się powierzchni użytkowanej rolniczo. Grunty przejmowane są na cele nierolnicze oraz stanowią skutek występujących zjawisk erozji. Zagrożenia o charakterze jakościowym wynikają z działalności wydobywczej, oddziaływania na grunty rolne zanieczyszczeń powietrza pochodzących z przemysłu i komunikacji, zanieczyszczeń wód i zanieczyszczeń odpadami. Funkcję wiodącą na terenie gminy Lipnik pełni rolnictwo oparte na sektorze prywatnym. Ze względu na sprzyjające warunki glebowo-klimatyczne gmina Lipnik jest dobrze rozwinięta rolniczo i posiada odpowiednie warunki do dalszego rozwoju rolnictwa, w tym warzywnictwa i sadownictwa. Z uwagi na występujące na terenie gminy warunki fizjograficzne (rodzaj pokrywy glebowej, rzeźbę terenu, warunki klimatyczne) gleby narażone są w dużym stopniu na degradację powodowaną występowaniem zjawisk erozji wodnej, wąwozowej i wietrznej [Zimnicki 1965, 29]. Powstają trwałe zmiany warunków przyrodniczych powodujące obniżenie potencjału produkcyjnego ziemi i warunków ekologicznych krajobrazu.

Na aktualną sytuację na gminnym rynku pracy miały wpływ zarówno czynniki wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Czynniki zewnętrzne, jakimi była niewątpliwie zmiana systemu ekonomicznego na przełomie lat 80. i 90. XX w. uaktywniła czynniki wewnętrzne, wpływając w istotny sposób m.in. na spadek rentowności lub upadek niektórych firm (GS w Lipniku, PGR we Włostowie, Cukrownia we Włostowie), strukturę własnościową przedsiębiorstw oraz ujawnienie się bezrobocia i jego strukturę.

Zmiany przestrzeni na terenie gminy Lipnik w latach 2007–2014

Na podstawie przeprowadzonej analizy wydanych decyzji dotyczących pozwolenia na budowę na obszarze gminy Lipnik zaobserwowano znaczną przewagę liczby wybudowanych domów jednorodzinnych w trzech miejscowościach: Włostów, Kurów oraz Lipnik. Szczegółowe dane dotyczące wydawanych decyzji pozwolenia na budowę na terenie gminy Lipnik przedstawiane zostały w tabeli 2.

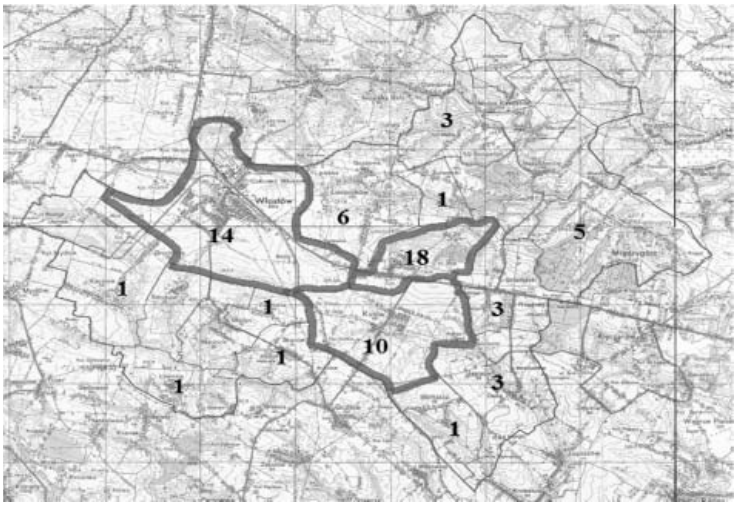
Tabela 2. Najczęściej wydawane pozwolenia na budowę na terenie gminy Lipnik w latach 2007–2014

Rok	Miejscowość		
	Lipnik	Kurów	Włostów
	nr działki – powierzchnia (m^2)	nr działki – powierzchnia (m^2)	nr działki – powierzchnia (m^2)
2007	11/1 – 110 14/12 – 120 272 – 200 14/10 – 90	99 – 100	–
2008	333 – 240 317/2 – 120 14/24 – 150 14/19 – 100	188 – 120	168 – 140 167/23 – 100
2009	153/4, 153/6 – 130	389/5 – 110	1155/2 / 110 278/2 / 120
2010	14/26 – 140 14/23 – 140	414/5 – 150 183//2 – 180 156 – 150	306/3 – 120 421 – 130 410/1 – 150
2011	157/1 – 150 14/15 – 200 71 – 180 14/9 – 120	183/5 – 191 109 – 120	48/2 – 110 259 – 150
2012	75/3 – 170 157/1 – 150	297/3 – 160	318/1 – 120 157/3 – 130
2013	–	304 – 170	355 – 160 56 – 200
2014	14/14 – 150	–	210 – 140

Źródło: opracowanie własne.

W 2007 r. wydano 13 decyzji dotyczących pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, w 2008 r. – 9 decyzji, natomiast w 2009 r. – 6. Lata 2010 i 2011 charakteryzowały wydanie 13 decyzji dotyczących pozwolenia na budowę. W 2012 i 2013 r. wydano po 8 decyzji, zaś w 2014 r. (do połowy maja) 2 decyzje.

Rys. 1. Mapa gminy Lipnik informująca o liczbie wybudowanych domów jednorodzinnych

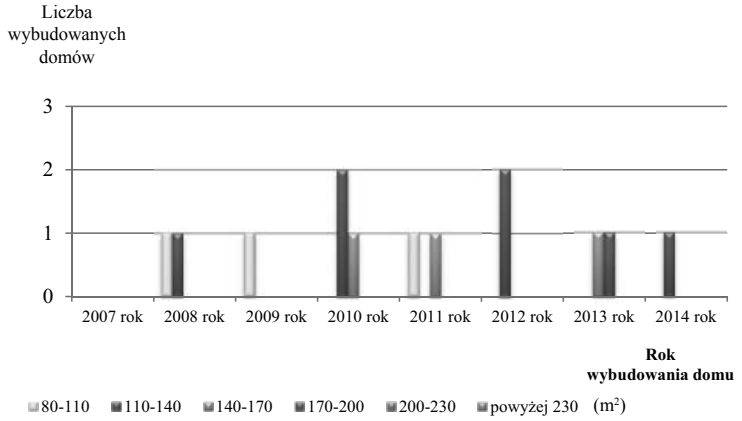


Źródło: opracowanie własne.

Jak obrazuje mapa, miejscowości o największej liczbie wybudowanych domów zlokalizowane są w centralnej części gminy. We Włostowie, największej miejscowości gminy Lipnik, wydano w tym okresie 14 pozwoleń na budowę. Kolejną miejscowością, w której wznoszono domy w większej liczbie w okresie 8 lat, była miejscowość Kurów licząca 456 mieszkańców [GUS]. Zdecydowanym liderem jest miejscowość Lipnik, w której zagospodarowanie przestrzenne zmienione zostało przez 18 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Infrastruktura miejscowości Włostów, do której zaliczają się m.in. szkoła, ośrodek zdrowia, apteka, sklepy, zachęca do lokowania kapitału. Dodatkowymi atutami są urodzajne gleby czarnoziemy, bliskie sąsiedztwo miasta Opatów oraz usytuowanie miejscowości wzdłuż drogi krajowej nr 9. Niegdyś osadnictwo we Włostowie determinowała bardzo dobrze prosperująca Cukrownia Włostów, założona w 1913 r.

Rys. 2. Liczba wybudowanych domów jednorodzinnych wolnostojących wg powierzchni budynku (m²) w miejscowości Włostów w okresie 2007–2014

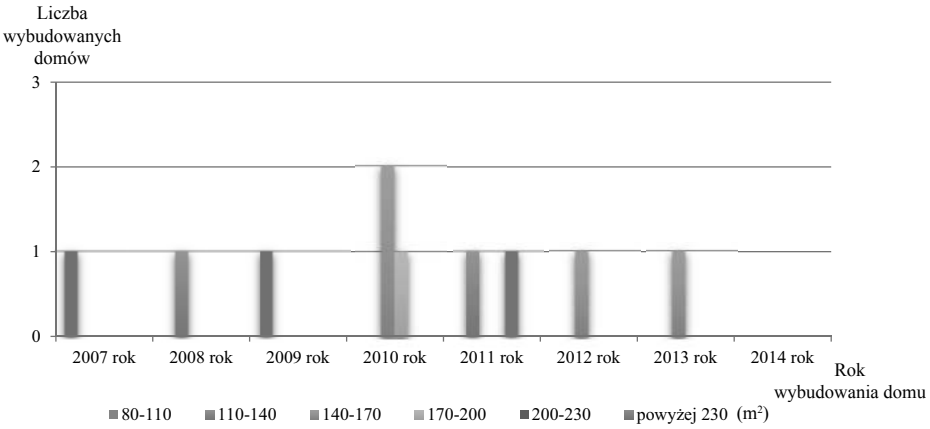


Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z rysunku 2, najczęściej budowano domy o powierzchni mieszczącej się w granicach 110–140 m². Metraż 80–110 m² również cieszył się powodzeniem. Tylko jeden dom powstał o powierzchni powyżej 170 m², a poniżej 200 m². W miejscowości Włostów w latach 2007–2014 budowano domy jednorodzinne o powierzchni nie mniejszej niż 80 m² oraz nie większej niż 200 m².

Miejscowość Kurów z kolei jest idealnie położona względem miejscowości Sandomierz (20 km), Opatów (13 km), Tarnobrzeg (30 km). Ponadto w Kurowie działają firmy o charakterze usługowym. Oznacza to, że istnieje zatem potencjalna perspektywa pracy w miejscowości, co zachęca do osiedlenia się. Na uwagę zasługuje również fakt, że w miejscowości istnieją gospodarstwa rolne o dużym obszarze – wobec tego sezonowe prace wielokrotnie zmuszają gospodarzy do dodatkowego zatrudniania osób. Poza tym ład przestrzenny jest zachowany w tej miejscowości, czyli ukształtowanie przestrzeni tworzące harmonijną całość [Ustawa 2003], ukazuje atrakcyjną oprawę wizualną miejscowości.

Rys. 3. Liczba wybudowanych domów jednorodzinnych wolnostojących wg powierzchni budynku (m²) w miejscowości Kurów w okresie 2007–2014

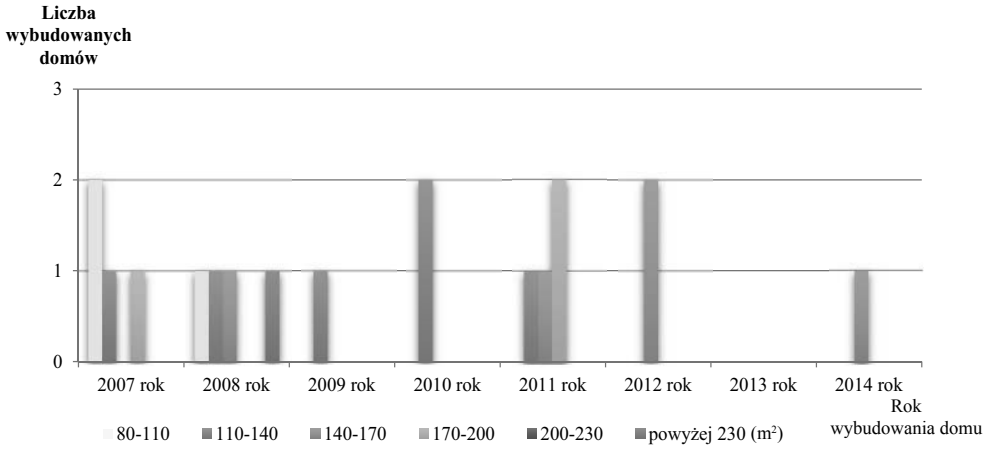


Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z rysunku 3, najczęściej w miejscowości budowano domy o powierzchni mieszczącej się w przedziale 140–170 m², a zatem większej niż w sąsiedniej miejscowości Włostów. Metraż domów 80–110 m² oraz 110–140 m² również cieszył się powodzeniem wśród budujących. Jedynie jeden dom powstał o powierzchni powyżej 170 m² i 200 m². W miejscowości Kurów w latach 2007–2014 budowano domy jednorodzinne o powierzchni nie mniejszej niż 80 m² oraz nie większej niż 230 m².

Miejscowość Lipnik, stanowiąca niekwestionowane centrum gminy, charakteryzuje się największym zainteresowaniem wśród osób podejmujących decyzję wybudowania domu. Dla tej miejscowości wydano 18 decyzji dotyczących pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych wolnostojących. Lokalizacja szkoły, siedziba władz gminy, działające firmy usługowo-handlowe oraz trwające inwestycje mogły wpłynąć na ten wynik.

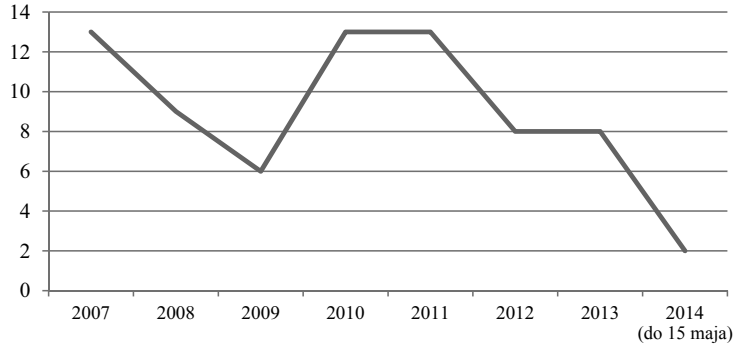
Rys. 4. Liczba wybudowanych domów jednorodzinnych wolnostojących wg powierzchni budynku (m²) w miejscowości Lipnik w okresie 2007–2014



Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z rysunku 4, najczęściej budowano domy o powierzchni mieszczącej się w granicach 110–140 m², a zatem mniejsze niż w sąsiedniej miejscowości Kurów. Wśród wznoszonych domów dominowały domy o powierzchni 80–110 m² oraz 110–140 m². Jeden dom powstał o powierzchni powyżej 230 m².

Rys. 5. Kształtowanie się liczby wybudowanych domów jednorodzinnych gminy Lipnik w latach 2007–2014



Zródło: opracowanie własne.

Przeprowadzone analiza wskazuje, że w latach 2007–2009 zaobserwowano spadek liczby wybudowanych domów. W latach 2010–2011 nastąpił wzrost. Tendencja zniżkowa liczby wybudowanych domów jednorodzinnych wolnostojących nastąpiła od 2012 r.

Podsumowanie

Zmiany gospodarcze oraz społeczne zachodzące w kraju wpływają na zmiany w lokalnej przestrzeni. Powstające nowe budynki mieszkalne świadczą o istniejących perspektywach dla przyszłych pokoleń. Osiedlanie się mieszkańców gminy w centralnej części uwarunkowane jest dobrym zagospodarowaniem infrastrukturalnym. Obecnie zagospodarowanie przestrzenne gminy Lipnik ulega zmianom przez budowę domów jednorodzinnych wolnostojących.

Literatura

Jaśkowska M. (1998), *Związanie decyzji administracyjnej ustawą*, Wydawnictwo UMK, Toruń.

Kondracki J. (1980), *Geografia fizyczna Polski*, PWN, Warszawa.

Olaszczek R. (2008), *Skarby Przyrody i krajobrazu Polski*, Oficyna Wydawnicza Multico, Warszawa.

Ostrowska A. (2009), *Pozwolenie na budowę*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002, nr 75, poz. 690).

Serafin S. (2006), *Prawo budowlane komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.

Statystyczne Vademecum Samorządowca 2013, GUS, Warszawa.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnik, http://bip.lipnik.pl/78-studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego_gminy_lipnik.html.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. 2006, nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012, poz. 647).

www.wrota-swietokrzyskie.pl (2.06.2014).

Zimnicki S. (1965), *Erozja i jej zwalczanie*, Państwowe Wydawnictwo Państwowe i Leśne, Warszawa.

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF CITIES LIPNIK SINGLE-FAMILY HOUSING IN THE YEARS 2007–2014

Abstract

This article analyzes the development trend of the Commune Lipnik in single-family housing in 2007–2014. Rural commune located in Świętokrzyskie this agricultural commune in which the vast majority of the population is of working age. The author, therefore, analyzes the changes taking place in the Municipal Lipnik zoning detached single-family houses, based on the issued building permit in 2007–2014.

Translated by Barbara Susfał

Keywords: City Lipnik planning permission, construction, single-family housing
JEL Code: R30