

Marzena Makowska-Iskierka

**Płaszczyzna ekonomiczna procesu urbanizacji
turystycznej na przykładzie wybranych
miejscowości strefy podmiejskiej Łodzi**

Termin „urbanizacja turystyczna” określa specyficzny stan, zjawisko, zespół procesów, albo stopień przekształcenia pod ich wpływem przestrzeni geograficznej. Według E. Dziegieć (1995), jest procesem złożonym, kilkufazowym, prowadzącym do wszechstronnych przekształceń przestrzeni wiejskich w miejskie pod wpływem turystyki. Przemiany funkcjonalne dokonują się głównie przez mieszkańców miast, którzy migrują okresowo na tereny pozamiejskie w celach wypoczynkowych, przyczyniając się przy tym do transferu kapitału i wzorów zachowań.

W znaczeniu formalnym urbanizacja turystyczna to część urbanizacji ogólnie pojętej, jeden z jej etapów. Obejmuje przemiany dokonujące się w różnych płaszczyznach, które jednak są współzależne i ściśle ze sobą powiązane w zakresie: przestrzenno-fizjonomicznym, demograficzno-zawodowym, kulturowym i ekonomicznym. Wymienione aspekty są jednakowe dla procesów urbanizacyjnych zachodzących pod wpływem rozwoju turystyki oraz spowodowanych uprzemysłowieniem, mimo to wyrażają się poprzez różne mierniki. Zasadnicze różnice polegają zaś na sile sprawczej o odmiennym wektorze działania (sprawcą tych procesów są głównie mieszkańcy miast, a nie wsi) oraz kompleksowości i głębokości zachodzących zmian (urbanizacja turystyczna oddziałuje bardziej wszechstronnie i całościowo na przestrzeń wiejską, a efektem tego są trwałe skutki w przestrzeni geograficznej, zwłaszcza w fizjonomiczno-przestrzennym krajobrazie tych terenów oraz w podstawach ekonomicznych – funkcji – danych wsi).

W urbanizacji industrialnej zasadniczym nośnikiem przemian terenów

wiejskich były dojazdy mieszkańców wsi do pracy w miastach, dzięki którym dokonywał się transfer pieniędzy i wzorów zachowań. W urbanizacji turystycznej natomiast ludzie (turyści) i kapitał, a wraz z nimi wzory społeczne, kulturowe i ekonomiczne przemieszczają się w jednym i tym samym kierunku, podobnie jak dyfuzja innowacji – z miast na tereny wiejskie, powodując wiele zmian na terenach rolniczych i leśnych. Podstawowe przekształcenia dotyczą przemian: osadnictwa letniskowego w stałe, terenów wypoczynkowych w mieszkaniowe, przestrzeni kolonizacji w przestrzeń urbanizacji.

Procesy urbanizacyjne w płaszczyźnie ekonomicznej, albo inaczej: urbanizacja ekonomiczna, są w literaturze przedmiotu¹ utożsamiane zazwyczaj ze zmianami w strukturze zawodowej ludności, a konkretnie ze wzrostem odsetka ludności zawodowo czynnej i zatrudnionej w zawodach pozarolniczych, zwłaszcza w przemyśle i usługach (m.in. Ziółkowski 1965, Rakowski 1975, Kusiński 1978, Zborowski 1992). Z tego powodu często aspekt ten bywa nazywany zawodowym (np. Rykiel 1977).

W wyniku procesów urbanizacyjnych na wsi, podobnie jak w mieście, następuje znaczne różnicowanie się struktury zawodowej ludności. Coraz więcej osób odchodzi od pracy w rolnictwie, ale wcale nie oznacza to dla nich jednoczesnej konieczności zmiany swego miejsca zamieszkania. Ci, którzy utrzymują się z zawodów pozarolniczych, nie muszą przecież mieszkać w mieście. W dzisiejszych czasach obserwuje się wręcz nasilenie zjawiska przenoszenia się z miast na tereny wiejskie ludzi wykształconych, posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe, zatrudnionych w innych sektorach gospodarki. W związku z tym stymulowane są dalsze przemiany ekonomiczne, np. działalność rozpoczynają kolejne podmioty gospodarcze, realizowane są różnorodne inwestycje. W efekcie następuje wyraźna aktywizacja społeczno-gospodarcza obszaru w różnych jego aspektach². Na terenach wypoczynkowych okolic Łodzi również się to obserwuje, a dodatkową presję na dokonujące się tam przemiany wywiera ludność napływająca sezonowo.

¹ Przeglądu polskiej literatury w tym zakresie dokonał m.in. J. Łoboda (1994).

² E. Dziegieć (1987), na podstawie przeglądu literatury poświęconej tej tematyce, do konsekwencji ekonomicznych wynikających z rozwoju turystyki i wypoczynku zalicza m.in. poprawę infrastruktury komunalnej, tworzenie nowych miejsc pracy (zwłaszcza w usługach, rzemiośle i budownictwie), zmniejszanie się powierzchni użytkowanych rolniczo, wzrost cen ziemi, wzrost obrotów w placówkach usługowych (głównie handlowych i gastronomicznych), podnoszenie się dochodów ludności.

Na obszarze strefy podmiejskiej Łodzi zajmowała się tymi kwestiami m.in. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (1998), jednakże w niniejszej pracy zdecydowano się ekonomiczny aspekt urbanizacji na terenach turystyczno-wypoczynkowych opisać za pomocą innych zmiennych³, przyjmując założenie, że stosowany dotąd miernik nie wystarcza, by w pełni wyrazić wszystkie te procesy. Urbanizację ekonomiczną utożsamiono więc przede wszystkim z przepływem kapitału⁴, jaki dokonuje się między miastami a badanymi wsiami. Posłużono się przy tym wytycznymi zaproponowanymi przez E. Dziegieć (1995): transfer pieniędzy został opisany na podstawie informacji o handlu działkami, danych dotyczących inwestycji i ruchu budowlanego, a także działalności indywidualnych podmiotów gospodarczych. Pominęto w analizie m.in. obroty w placówkach handlowych i usługowych oraz dochody z wynajmu kwater prywatnych z uwagi na dużą ograniczoność dostępu do danych, mając jednak świadomość, że w literaturze poświęconej aktywizacji ekonomicznej wsi poprzez turystykę były one brane pod uwagę. W ten sposób scharakteryzowano ekonomiczną płaszczyznę urbanizacji terenów wypoczynkowych, wskazując na zmiany związane przede wszystkim z czynionymi inwestycjami, głównie przez osoby prywatne wywodzące się z miast.

Celem artykułu jest przedstawienie, na przykładzie wybranych miejscowości turystycznych położonych w strefie podmiejskiej Łodzi, skutków ekonomicznych wywołanych procesem urbanizacji. Szczegółowymi badaniami objęto w tym celu 24 podłódzkie miejscowości, które – według klasyfikacji A. Matczaka (1982) – miały silnie zaawansowaną lub ukształtowaną funkcję wypoczynkową, przyjmując założenie, że najwyraźniej procesy urbanizacyjne przebiegają na obszarach turystycznych o znacznym stopniu rozwoju funkcji wypoczynkowej.

Handel nieruchomościami

Proces handlu działkami na analizowanych terenach rozpoczął się wraz z rozwojem turystyki w strefie podmiejskiej Łodzi. Pierwsze par-

³ Zagadnienie struktury zawodowej ludności omówione zostało w płaszczyźnie demograficzno-zawodowej urbanizacji turystycznej, zgodnie z zaleceniami E. Dziegieć (1995).

⁴ Nie były dotąd w Polsce prowadzone badania przyjmujące za miernik procesu urbanizacji ekonomicznej ilość zainwestowanych przez mieszkańców miast środków pieniężnych na terenach wiejskich.

celacje gruntów na dużą skalę odbyły się w okresie dwudziestolecia międzywojennego (przede wszystkim w Wiśniowej Górze, Sokolnikach, rejonie Grotnik, a poza tym w Kolumnie i Tuszynie). Sprzyjała temu, jak podaje S. Liszewski (1987), ustawa o reformie rolnej z 28 grudnia 1925 r., która przewidywała pozostawienie w okręgach przemysłowych i podmiejskich majątków o powierzchni do 60 ha. Właściciele ziemscy dzielili fragmenty swoich dóbr (przede wszystkim lasów) i sprzedawali je za interesowanym osobom prywatnym lub organizacjom. Zachęcano do kupna działek nie tylko w celach rekreacyjnych, ale także mieszkalnych, co było nawiązaniem do popularnej wtedy koncepcji Ebeneзера Howarda tworzenia miast-ogrodów.

Po zahamowaniu rozwoju terenów wypoczynkowych w strefie podmiejskiej Łodzi w czasie II wojny światowej, ponowny rozkwit nastąpił pod koniec lat 50. XX w. i wiązał się z ich większą dostępnością dla wypoczynku zbiorowego, a więc dla organizacji turystycznych, instytucji i zakładów pracy. W następnym dziesięcioleciu odnotowano szybki wzrost liczby indywidualnych działek letniskowych, o czym świadczy fakt, że w tym czasie powstała większość z istniejących do dziś. Obecnie, z powodu braku dostępności wolnych terenów wypoczynkowych, obserwuje się wtórny podział posesji, a także parcelację gruntów (przeważnie typowo rolniczych) położonych w sąsiedztwie istniejących miejscowości letniskowych. Ponieważ zainteresowanie kupnem działek jest ogromne, osiągają one bardzo wysokie ceny. Największy popyt mają budowlane, ale te są najdroższe.

Z uwagi na brak aktualnych planów zagospodarowania miejscowego w wielu gminach, zdarzały się przypadki, że nieruchomości położone nawet niedaleko siebie mogły mieć różną wartość, zależnie od tego czy obowiązywały je przepisy *Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*⁵ z 1994 czy z 2003 r. Mimo nieustabilizowanej sytuacji prawnej, proces handlu działkami jednak nie zatrzymał się, ponieważ grunty w szybkim czasie bardzo zyskują na wartości i są postrzegane jako dobra lokata kapitału. Ziemia nie ma bowiem żadnych stałych kosztów utrzymania, poza stosunkowo niskim podatkiem od gruntu. Z tego również powodu dużym powodzeniem wśród inwestorów cieszą się działki rolne – wię-

⁵ Od 1 stycznia 2004 r. w Polsce ostatecznie straciły ważność stare *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*, a wiele gmin nie uchwaliło nowych (funkcjonują natomiast *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*).

ksze powierzchniowo i znacznie tańsze od budowlanych; dotyczy to zarówno momentu zakupu (różnica w cenie bywa nawet 10-krotna!), jak i późniejszej eksploatacji (są niżej opodatkowane – mniej więcej o połowę). Do tego istnieje możliwość nabycia ich na kredyt oraz przekształcenia w budowlane, dokonując odrolnienia ziemi i wyłączenia jej z produkcji rolnej.

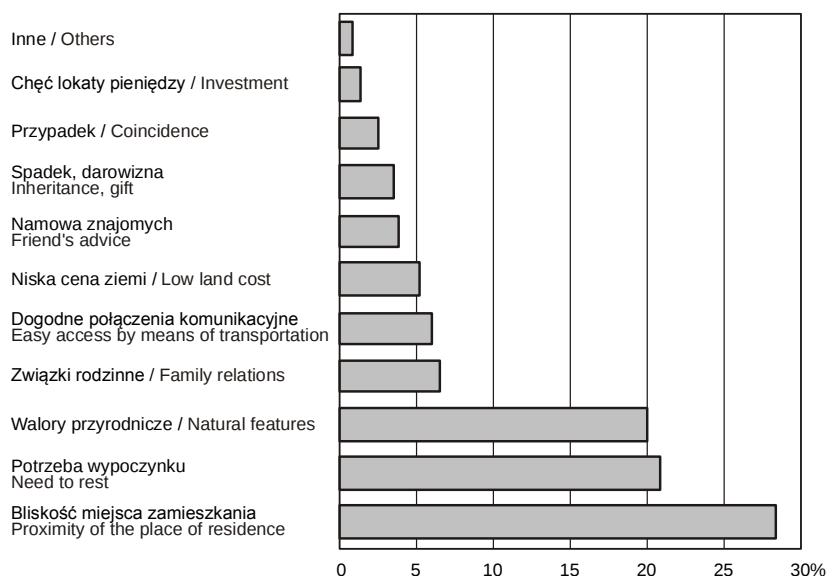
Ceny działek na terenach turystycznych strefy podmiejskiej Łodzi w dużym stopniu wiążą się z ich atrakcyjnością, a więc zależą m.in. od lokalizacji, wielkości, kształtu, zagospodarowania i charakteru. Ze względu na te cechy nie sposób oszacować ich przeciętnej wartości, gdyż są one bardzo zróżnicowane nawet w obrębie poszczególnych miejscowości. Najdroższe są generalnie posesje o znacznych powierzchniach, położone w otoczeniu lasów, w niedużej odległości od miasta, łatwo dostępne pod względem komunikacyjnym, przeznaczone pod zabudowę letniskową z dopuszczeniem mieszkalnej jednorodzinnej, posiadające tzw. uzbrojenie gruntu (tj. przyłącza i media). Na wartość działki wpływa także atrakcyjność miejscowości, w której się ona znajduje, w tym jej walory krajobrazowe, popularność wynikająca chociażby z długości pełnienia funkcji wypoczynkowych, stopień rozwoju infrastruktury technicznej oraz społecznej i inne. Wymienione elementy są najczęściej reklamowane podczas sprzedaży nieruchomości i w dużym stopniu wpływają na ich ostateczną cenę.

Początkowo, tj. w międzywojniu, ceny działek na terenach wypoczynkowych były przystępne dla niemal każdego. Na przykład w Sokolnikach Lesie można je było nabyć za równowartość 3–4 pensji nauczycielskich lub wykwalifikowanego robotnika, a więc za ok. 600–800 zł. Cena 1 m² wahała się od 0,60 do 0,85 zł, w zależności od położenia, stopnia zarzewienia, jakości drzew i siedliska (Makowska 2002). Współcześnie ceny gruntów, zwłaszcza uzbrojonych i przekwalifikowanych z rolnych, osiągają horrendalne wysokości – rzędu 60 zł⁶ za 1 m², czyli ok. 30 pensji nauczycielskich. Atrakcyjniejsze cenowo były nieruchomości stanowiące własność gmin, na które wójt ogłosił przetarg ustny nieograniczony, od ok. 30 zł za 1 m² netto, do tego podatek VAT według stawki 22% oraz wadium stanowiące ok. 5% wartości początkowej ceny działki. Posesje z domami (znacznie częściej mieszkalnymi niż letniskowymi)

⁶ Według artykułów prasowych, pod koniec 2005 r. 1 m² nieuzbrojonej parceli rolnej w okolicach Łodzi kosztował minimum 40 zł.

kosztowały natomiast powyżej 300 zł za 1 m². Mogą więc sobie na nie pozwolić osoby zamożniejsze, zważywszy jednak na rosnącą z każdym rokiem wartość ziemi i ubywanie dobrych lokalizacji niedaleko od miasta, zainteresowanie kupnem jest duże.

Pomijając ceny, nieruchomości położone w miejscowościach wypoczynkowych są właściwie dostępne dla każdego; wejście w ich posiadanie nie wiąże się – jak to było dawniej – z „układami” lub koneksjami przyszłych właścicieli, ani z ich pochodzeniem, wyznaniem, wykonywanym zawodem czy statusem społecznym.



Rys. 1. Motywy zakupu przez działkowców nieruchomości na terenach wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi (opracowanie własne na podstawie badań ankietowych z lat 2004–2005)

Fig. 1. Allotment owners' motives of real estate purchases in the recreational areas of Łódź's suburban zone (author's own evaluation based on survey studies, conducted in years 2004–2005)

Dzięki przeprowadzonym badaniom ankietowym udało się ustalić główne **motywy zakupu nieruchomości** na terenach wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi (rys. 1). Spośród 109 użytkowników działek wielu udzieliło co najmniej dwóch odpowiedzi (łącznie 228). Najczęściej deklarowano, że zdecydowała o tym bliskość miejsca zamieszkania (28,51% ogółu), potrzeba wypoczynku (21,05%) oraz walory przyro-

dnicze obszaru (20,18%). W dalszej kolejności respondenci, posiadający tu działki od przeciętnie 22 lat, wskazywali na związki rodzinne, dogodne połączenia komunikacyjne, a także na stosunkowo niską wtedy cenę ziemi (po 5–6% odpowiedzi). W pozostałych przypadkach na decyzję o nabyciu nieruchomości wpłynęła namowa znajomych (3,95%), spadek lub darowizna (3,51%), przypadek (2,63%), chęć lokaty pieniędzy (tylko 1,32%). Taka struktura udzielonych odpowiedzi wyraźnie wskazuje przede wszystkim na motyw rekreacyjny zakupu działki, położonej w pobliżu domu, ale w terenach atrakcyjnych przyrodniczo i gwarantujących wypoczynek. Podobne argumenty przytaczali mieszkańcy badanych miejscowości turystycznych zapytani o motywy osiedlenia się w nich na stałe.

Ustalono także, że kupujący działki rzadko korzystali przy tym z usług pośredników. Prawie połowa działkowców i niemal 1/3 mieszkańców nabyła swoją posesję od poprzedniego właściciela, a tylko odpowiednio 13,76% i 20,80% ankietowanych w obu grupach – od gminy. Od prywatnych gospodarzy odkupiło ziemię aż 32,11% użytkowników działek i o połowę mniej miejscowej ludności. Ponad 8% respondentów weszło w posiadanie gruntu w inny sposób, przeważnie w drodze spadku lub darowizny, rzadziej dzierżawy.

Ruch budowlany (inwestycje)

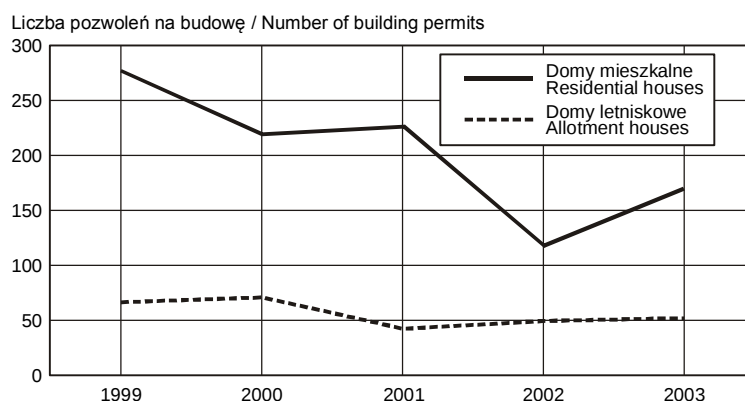
W celu uchwycenia tempa i skali przyrostu liczby nowych budynków mieszkalnych i letniskowych na terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi, analizie poddano dane dotyczące liczby pozwoleń na budowę domów⁷ wydanych w latach 1999–2003.

W ciągu 5 lat na badanych terenach odnotowano łącznie 1227 wpisów do „Rejestrów pozwoleń na budowę”, z czego aż 1003 dotyczyło domów mieszkalnych, a niemal 4-krotnie mniej (czyli pozostałe 21,46% ogółu) domów letniskowych. Taka sytuacja potwierdza duże zainteresowanie w ostatnich latach budową domów, szczególnie całorocznych, na terenach wypoczynkowych położonych w strefie podmiejskiej Łodzi, a tym

⁷ Alternatywnie można wziąć po uwagę liczbę budynków oddanych do użytku, gdyż stopień współzależności między pozwoleniami na budowę był bardzo wysoki i wynosił aż $r = 0,946$. O skali ruchu budowlanego i jego intensywności świadczyć może też porównanie liczby domów oddanych do użytku z ogólną liczbą istniejących.

samym przemawia za dokonującymi się tam procesami urbanizacyjnymi.

Najwięcej **pozwoleń na budowę domów** wydano w roku 1999 r., po czym w kolejnych latach, aż do końca 2002 r., obserwowano tendencję spadkową (rys. 2).



Rys. 2. Liczba pozwoleń na budowę domów wydanych na badanym obszarze w latach 1999–2003 (opracowanie własne na podstawie „Rejestrów pozwoleń na budowę”)

Fig. 2. Number of building permits issued within the studied area in years 1999–2003 (author's own elaboration based on „Building Permits' Registry”)

Dopiero 2003 r. przyniósł wzrost, ale nie osiągnął poziomu żadnego z wcześniejszych. Zapewne bezpośrednią przyczyną takiej sytuacji na końcu opisywanego okresu była chęć rozpoczęcia budowy przez wielu inwestorów na zasadach zgodnych z wytycznymi starych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż z dniem 1 stycznia 2004 r. wchodziły w życie restrykcyjne przepisy nowej *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Ruch na rynku nieruchomości na przełomie 2003 i 2004 r. związany był też z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej; wywołały go zmiany stawki VAT na materiały budowlane – z poziomu 7% na 22% oraz przeświadczenie, że ceny gwałtownie wzrosną.

Między 1999 a 2003 r. na badanych obszarach turystyczno-wypoczynkowych wydano od 42 do 69 pozwoleń na budowę domów letniskowych, czyli przeciętnie 54 w roku (średnia geometryczna). Średnie tempo dynamiki zmian przypadających na jednostkę czasu wynosiło 94,26, co oznacza spadek zjawiska. Wyliczony dla domów letniskowych przyrost absolutny (tab. 1) pokazał, że w ciągu analizowanego pięcio-

letniego okresu liczba wydawanych decyzji budowlanych utrzymywała się prawie na jednakowym poziomie (4–5), z wyjątkiem 2001 r., kiedy odnotowano o 27 mniej wpisów w stosunku do roku poprzedniego.

Tabela 1. Przyrost pozwoleń na budowę domów letniskowych w badanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych wydanych w latach 1999–2003

Table 1. The growth of allotment houses building permits in the studied tourist-recreational municipalities (issued 1999–2003)

Rok Year	Liczba wydanych pozwoleń Number of permits issued	Przyrost absolutny Absolute growth $\Delta_{n-1} = Z_n - Z_{n-1}$	Przyrost względny Relative growth $(Z_n - Z_{n-1}) / Z_{n-1}$	Tempo wzrostu (%) Pace of growth (%) $(Z_n - Z_{n-1}) / Z_{n-1} \cdot 100\%$	Indeksy o stałej podstawie Indexes with constant base $I_n = Z_n / Z_1 \cdot 100\%$	Indeksy o zmiennej podstawie Indexes with variable base $I_n = Z_n / Z_{n-1} \cdot 100\%$
1999	65	x	x	x	x	x
2000	69	4	0,06	6,15	106	106,2
2001	42	-27	-0,39	-39,13	65	60,9
2002	47	5	0,12	11,90	72	111,9
2003	51	4	0,09	8,51	78	108,5

Źródło: obliczenia własne.

Source: author's own elaboration.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę domów mieszkalnych była znacznie wyższa niż dla letniskowych w tym samym czasie; w latach 1999–2003 wahała się od 117 do 276 i średnio rocznie wynosiła 193 (tab. 2). Również tempo wzrostu decyzji budowlanych było większe, a najsilniejszą dynamikę odnotowano w 2002 i 2003 r. Jednak w przypadku obiektów całorocznych wartości indeksów o stałej podstawie w żadnym roku nie przekroczyły 100, a zatem można mówić generalnie o spadku zjawiska.

Jak wynika z obliczeń (tab. 1–2), większą dynamiką zmian odznaczała się liczba decyzji dotyczących domów mieszkalnych – na przemian rejestrowano spadki i wzrosty, z maksimum przypadającym na 1999 r. i minimum w 2002 r. Mimo że liczba pozwoleń na nie w całym okresie się zmniejszała, to i tak wydano ich więcej niż dla domków letniskowych. Z kolei w przypadku budynków rekreacyjnych, generalnie liczba decyzji

spokojnie rosła, z wyjątkiem 2001 r., kiedy odnotowano dość istotny spadek. Oba rodzaje wydanych pozwoleń budowlanych cechował znaczny stopień współzależności, tj. w momencie kiedy wyżkę notowały budynki mieszkalne, letniskowych było mniej, i odwrotnie; wyjątkiem od tej reguły był 2003 r., w którym wzrosła liczba pozwoleń na wszystkie domy.

Tabela 2. Przyrost pozwoleń na budowę domów mieszkalnych w badanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych wydanych w latach 1999–2003

Table 2. The growth of residential houses building permits in the studied tourist-recreational municipalities (issued 1999–2003)

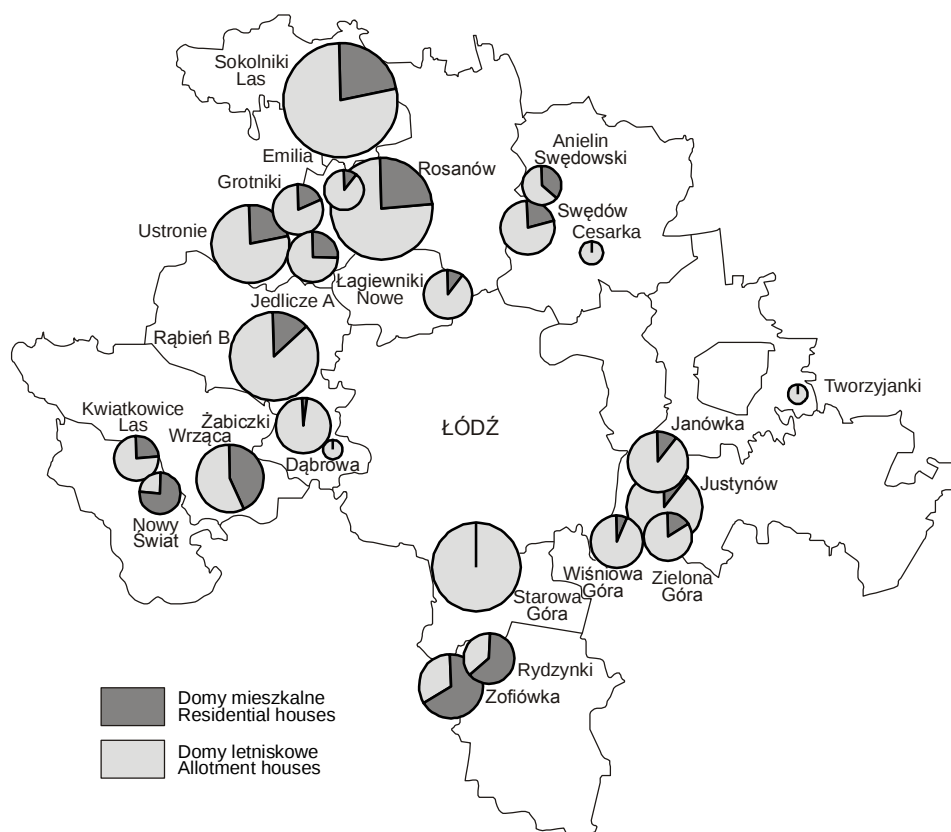
Rok Year	Liczba wydanych pozwoleń Number of permits issued	Przyrost absolutny Absolute growth $\Delta_{n-1} = Z_n - Z_{n-1}$	Przyrost względny Relative growth $(Z_n - Z_{n-1}) / Z_{n-1}$	Tempo wzrostu (%) Pace of growth (%) $(Z_n - Z_{n-1}) / Z_{n-1} \cdot 100\%$	Indeksy o stałej podstawie Indexes with constant base $I_n = Z_n / Z_1 \cdot 100\%$	Indeksy o zmiennej podstawie Indexes with variable base $I_n = Z_n / Z_{n-1} \cdot 100\%$
1999	276	X	X	X	X	X
2000	216	-60	-0,22	-21,74	78	78,3
2001	224	8	0,04	3,70	81	103,7
2002	117	-107	-0,48	-47,77	42	52,2
2003	170	53	0,45	45,30	62	145,3

Źródło: obliczenia własne.

Source: author's own elaboration.

Trudno jednoznacznie stwierdzić przyczynę większej atrakcyjności budowlanej jednych miejscowości nad innymi. Prawdopodobnie wynika to z tempa dokonujących się w nich przemian, także zachodzących pod wpływem urbanizacji. Zauważono wysoki dodatni stopień współzależności między liczbą pozwoleń na budowę wydanych w latach 1999–2003 a liczbą istniejących już domów ($r = 0,884$), a także umiarkowany z odsetkiem terenów zabudowanych i komunikacyjnych ($r = 0,497$). Dotyczyło to w większym stopniu decyzji na budowę domów mieszkalnych niż letniskowych (odpowiednio: $r = 0,854$ i $r = 0,573$). Pozwolenia budowlane na domy rekreacyjne wydawano najczęściej w miejscach, gdzie już było takie budownictwo ($r = 0,755$), natomiast na całoroczne raczej tam, gdzie już były skupiska domów tego typu ($r = 0,606$).

W małym stopniu liczba pozwoleń zależała od położenia terenu, chociaż w bliższym sąsiedztwie miasta wydano ich więcej na domy mieszkalne. Biorąc pod uwagę czas pełnienia funkcji wypoczynkowych przez badane miejscowości, to wykazywał on umiarkowany dodatni stopień współzależności z liczbą pozwoleń budowlanych ($r = 0,328$), a w odniesieniu tylko do domów rekreacyjnych – znaczny ($r = 0,524$). Oznacza to, że więcej decyzji, szczególnie na budynki letniskowe, wydano na obszarach o dłuższych tradycjach turystycznych.



Rys. 3. Struktura liczby pozwoleń na budowę domów wydanych w latach 1999–2003 w badanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi (opracowanie własne na podstawie „Rejestrów pozwoleń na budowę”)

Fig. 3. Structure of building permits issued in years 1999–2003 in the studied tourist-recreational municipalities of Łódź's suburban zone (author's own elaboration based on Building Permits' Registry)

Taka sytuacja, że zdecydowanie więcej zezwoleń wydano na terenach wypoczynkowych na budowę domów całorocznych niż rekreacyjnych (ponad 75% wszystkich decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych w aż 3/4 badanych sołectw, a w dalszych trzech ponad 55% – rys. 3), wynika przede wszystkim z przesłanek ekonomicznych i funkcjonalnych. Inwestycje tego rodzaju to pewna lokata kapitału, ponieważ ceny nieruchomości, tak jak i gruntów, rosną w szybkim tempie. Koszty budowy obu typów budynków nie różnią się od siebie w sposób znaczący. Domy mieszkalne są jednak na badanym obszarze aż 10-krotnie niżej opodatkowane niż letniskowe. Przy tym zapewniają zwykle dużo wyższy standard użytkowy (np. mają ogrzewanie, łazienkę, są przestronniejsze), a także umożliwiają spędzanie w nich czasu we wszystkich porach roku. Co ważne, nie ma konieczności meldowania się w tych domach na pobyt stały; mogą więc one być zamieszkiwane przez cały rok lub pełnić funkcje „drugich domów”.

Duże zainteresowanie kupnem działki i budową domu (przejawiające się m.in. znaczną liczbą wydawanych ostatnio pozwoleń) na terenach podmiejskich ma ścisły związek z gwałtownie rosnącymi cenami nieruchomości w miastach⁸, a także kosztami usług związanych z mieszkaniem, m.in. opłatami za wodę, energię. Z tych względów nie dziwi fakt, że wiele osób nabywa atrakcyjne nieruchomości poza Łodzią (tańsze co najmniej o 20–30% od mieszkania w mieście) i przenosi się do strefy podmiejskiej.

Największe korzyści można bowiem osiągnąć na kupnie lub budowie domu, finansując go ze sprzedaży mieszkania, a nawet zachowując jeszcze część pieniędzy przy opcji skorzystania z ulg. Zamiana mieszkań na jednorodzinne domy na wsi wiąże się też z realizacją marzeń wielu osób (zwłaszcza dotychczasowych lokatorów bloków) o posiadaniu własnej przestrzeni życiowej, z dala od wielkomiejskiego zgiełku. Jednocześnie potrzebę bliskości kontaktu z naturą gwarantuje wybór na miejsce zamieszkania miejscowości wypoczynkowej. Posiadanie nieruchomości na takim obszarze jest do tego prestiżowe i świadczy o statusie i pozycji właściciela.

W atrakcyjnych przyrodniczo terenach podmiejskich ceny działek i do-

⁸ W Łodzi pod koniec 2006 r. średnia cena 1m² mieszkania wynosiła ok. 4 tys. zł, co oznacza, że była o prawie 100% wyższa niż na początku roku. Ceny domów były natomiast ponad dwukrotnie niższe.

mów szybko rosną, bo popyt jest większy od podaży. Ale zainteresowanych nie brakuje, gdyż inwestycje w nieruchomości dają największy zysk przy najmniejszym ryzyku i są zdecydowanie bardziej opłacalne, niż np. najlepsze lokaty bankowe. Odsprzedają grunty nie tylko osoby prywatne, ale także samorządy lokalne. Gminy wręcz zachęcają do ich kupna nowych inwestorów, upatrując w tym długofalowy zysk dla siebie. Im więcej bowiem dobrze sytuowanych osób nabędzie nieruchomość, a do tego wprowadzi się na ich teren, tym większe osiągną korzyści z tytułu podatków: od dochodów osobistych – prawie połowę stawki, od nieruchomości, a w przyszłości może też z podatku katastralnego.

Dodatkową przyczyną wzrostu cen działek są właśnie **opłaty**, które ponoszą właściciele gruntów na rzecz gminy. Kiedy przekwalifikują oni grunt rolny na budowlany i chcą go sprzedać przed upływem 5 lat od tego momentu, gmina może nałożyć tzw. rentę planistyczną (wynoszącą do 30% wzrostu wartości gruntu). Jeżeli dodatkowo działka została podzielona na mniejsze, a gmina zainwestowała np. w budowę nowej drogi lub wodociągu, to znaczy, że wartość nieruchomości jeszcze wzrosła i w ciągu trzech lat może zostać nałożona opłata specjalna – tzw. adiacencka (nie wyższa niż 50% różnicy wartości nieruchomości).

Tabela 3. Maksymalne roczne stawki podatku od nieruchomości (za m²) w zł

Table 3. Maximum annual real estate tax rates (per m²) in PLN

Wyszczególnienie Specification	Rok / Year			
	1991	2001	2004	2006
Budynki mieszkalne Residential buildings	0,57	0,28	0,52	0,51
Budynki pod działalność gospodarczą Commercial buildings	18,60	10,34	17,42	17,31
Budynki pozostałe Other buildings	6,23	3,44	5,82	5,78
Wartość budowli Building's value	2%	2%	2%	2%
Grunty / Land	0,34	0,01–0,04	0,31	0,30
Grunty pod działalność gospodarczą Lands for business activities	0,69	0,34	0,63	0,62

Źródło: ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obwieszczenie marszałka Sejmu z 2004 r.

Source: legal acts on taxes and local fees, promulgation of Marshal of the Parliament (2004).

Górne granice stawek **podatków** (tab. 3) i opłat lokalnych (w tym podatku od nieruchomości) są ustalane przez Sejm RP zgodnie z Ustawą z 12 stycznia 1991 r. Rada Gminy może jednak, w drodze uchwały, różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając np. lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.

Przykładowo, w położonej na terenie badań gminie Zgierz, na terenie której znajdowało się 6 spośród 24 analizowanych miejscowości wypoczynkowych, opłaty za każdy m² w połowie 2004 r. kształtowały się następująco: za grunty – 0,16 zł, za grunty pod działalność gospodarczą – 0,56 zł; za budynki⁹: mieszkalne – 0,46 zł, letniskowe – 5,60 zł, związane z działalnością gospodarczą – 16,10 zł, pozostałe – 4 zł; za komórki, garaże – 4 zł. W przypadku działek leśnych stawka za 1 ha wynosiła 23,69 zł. Do tego dochodził jeszcze podatek rolny, którego wielkość uzależniona była od powierzchni działki (75 lub 150 zł od 1 ha przeliczeniowego). Wziąwszy pod uwagę jedno tylko sołectwo, tj. Grotniki, gmina Zgierz uzyskiwała w ciągu roku co najmniej 22 647 650 zł. Zważywszy na fakt, że stawki podatkowe na tym terenie co roku rosną, zyski z ich tytułu również.

W obliczu tak przedstawionej sytuacji finansowej nie dziwi określenie, że miejscowości wypoczynkowe są dla gmin „kurami znośzącymi złote jaja”. Oczywiście część z uzyskanych pieniędzy samorządy lokalne przeznaczają na inwestycje w tych jednostkach, m.in. na poprawę i rozwój infrastruktury. Sprawia to, że miejscowości wiejskie stają coraz atrakcyjniejsze i przyciągają kolejnych inwestorów zainteresowanych kupnem nieruchomości, w tym potencjalnych nowych mieszkańców. Opisane zjawiska są dobitnym wyrazem szybko postępujących procesów urbanizacyjnych w płaszczyźnie ekonomicznej. Wiążą się bowiem ściśle z przepływem kapitału (i to w dużej skali!) na tereny podmiejskie.

⁹ Dla porównania: w Starowej Górze (gmina Rzgów) i w Żabiczkach (miasto Konstantynów Łódzki) opłaty wynosiły odpowiednio: za dom mieszkalny – 0,40 i 0,44 zł, za letniskowy – 5,80 i 5,82 zł.

Działalność indywidualnych podmiotów gospodarczych

W związku z postępującymi procesami urbanizacyjnymi badany obszar strefy podmiejskiej Łodzi coraz częściej, oprócz wypoczynkowych, zaczyna pełnić nowe funkcje, nietypowe dla wsi. Wraz z ludnością, na tereny wiejskie przenoszą się bowiem również firmy¹⁰. Spowodowane jest to niższą ceną gruntów niż w mieście, a także dogodną lokalizacją, stwarza też możliwości pozyskania pracowników oraz uzyskania nowych rynków zbytu na towary i usługi.

Z ekonomicznego punktu widzenia takie zjawisko jest korzystne nie tylko dla przedsiębiorstw, ale również dla konkretnych miejscowości i ich mieszkańców. Lokalizacja zakładów przyczynia się do aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru, m.in. poprzez poprawę infrastruktury technicznej i ograniczenie bezrobocia. O intensywności tych procesów może świadczyć rosnąca liczba rejestrowanych podmiotów gospodarczych oraz zwiększające się dochody gmin (pochodzące z tytułu podatków).

W 24 badanych miejscowościach wypoczynkowych w 2004 r. zarejestrowanych było 895 podmiotów gospodarczych¹¹, czyli przeciętnie po 37 w każdej z nich. Więcej od średniej posiadało ich 8 sołectw: Starowa Góra, Justynów, Wiśniowa Góra, Sokolniki Las, Grotniki, Janówka, Wrząca, Żabiczki. W Starowej Górze znajdowało się aż 21,79% ogólnej liczby przedsiębiorstw, co można wytłumaczyć jej dobrą lokalizacją, w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta i drogi E75 – głównej trasy wyjazdowej z Łodzi w kierunku południowym.

Generalnie liczba przedsiębiorstw była umiarkowanie ujemnie skorelowana z położeniem miejscowości ($r = -0,410$), tzn. najwięcej firm zlokalizowano najbliżej miasta, co jest zrozumiałe z uwagi na czynnik korzyści aglomeracji. Istniał również wysoki dodatni stopień współzależności między liczbą podmiotów gospodarczych a liczbą stałych mieszkańców ($r = 0,864$) i gęstością zaludnienia ($r = 0,753$). Przemawia to wyraźnie za

¹⁰ Zdaniem J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (1995), taki proces jest typowy dla stref podmiejskich rozwiniętych aglomeracji.

¹¹ Są to wszystkie podmioty gospodarcze, którym wydano na tym terenie zezwolenie na prowadzenie działalności (mające siedzibę na badanym terenie).

też, że wraz z przemieszczaniem się ludności na tereny wypoczynkowe, przenoszą się też przedsiębiorstwa.

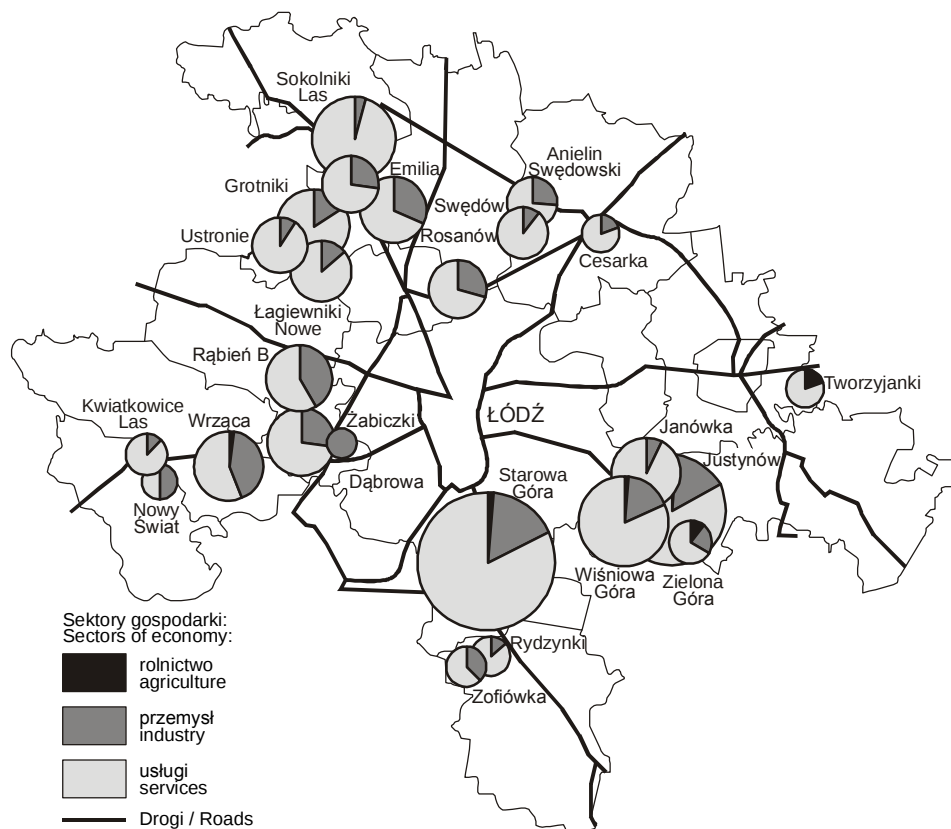
Biorąc pod uwagę **specyfikę prowadzonej działalności gospodarczej** na badanych terenach, wyraźnie uwidacznia się jej usługowy charakter (rys. 4) – ponad 3/4 wszystkich zarejestrowanych firm działało w tym, najbardziej zróżnicowanym wewnętrznie, sektorze. We wszystkich badanych miejscowościach, z wyjątkiem Dąbrowy, ich udział przekraczał 50%. Najwięcej usługowych podmiotów było w Starowej Górze i Justynowie (odpowiednio: 160 i 106), ale to w Sokolnikach Lesie, Janówce i Ustroniach miały one dominujący, ponad 90% udział. Liczba firm usługowych wykazywała umiarkowany dodatni stopień współzależności z ich lokalizacją (współczynnik korelacji Pearsona $r = 0,410$), tzn. wraz ze zwiększającą się odległością od centrum Łodzi, ich liczba rosła. Wydaje się to zaskakujące, jednakże zważywszy na obserwowany proces przeprowadzania się ludności z miast na tereny wiejskie, można z nim połączyć przenoszenie się również usług.

Charakterystyczne dla terenów turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi było prowadzenie przez większość firm usługowych (łącznie 293) działalności handlowej i naprawczej (rys. 5). Drugą pod względem liczebności pozycję zajmowała działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna oraz pozostała¹²; świadczyły ją aż 284 podmioty (stanowiące 31,73% ogółu), najwięcej w Starowej Górze oraz Justynowie. Usługi transportowe, gospodarkę magazynową i łączność stanowiło 5,81% ogółu zewidencjonowanych w 2004 r. podmiotów gospodarczych. Dopiero w dalszej kolejności znalazły się usługi związane z hotelarstwem i gastronomią (udział 2,91%), z których większość zarejestrowana była w Sokolnikach Lesie.

Zaobserwowano, że w miejscowościach dużych funkcjonowało najwięcej przedsiębiorstw związanych z finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości i firm, a także edukacją i ochroną zdrowia (współczynnik korelacji były w każdym z tych przypadków umiarkowanie dodatnie). Dwa ostatnie rodzaje działalności, podobnie zresztą jak usługi handlowe i pozostałe, występowały na obszarach o dużej liczbie miesz-

¹² Sekcja ta zajmowała się różnymi rodzajami działalności, gdzie indziej niesklasyfikowanymi, w tym: kulturalną, artystyczną, rozrywkową, rekreacyjną i sportową, komunalną, dotyczącą pielęgnacji urody i zdrowia, a także usługi porządkowe, sanitarne i po- krewne.

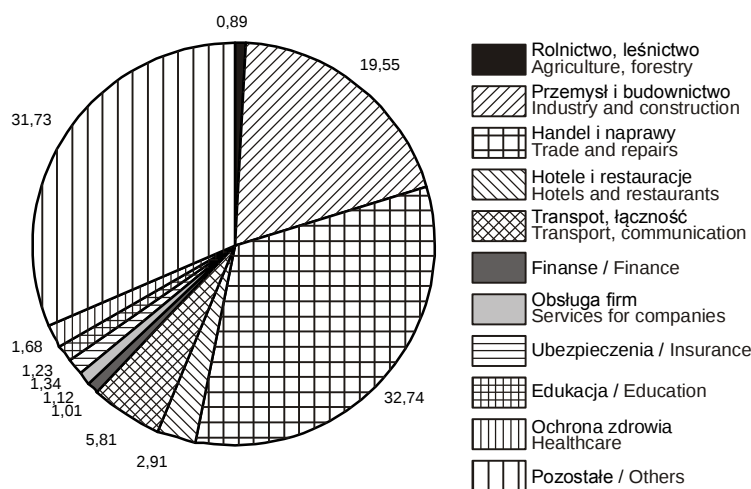
kańców, przeciwnie np. do podmiotów transportowych czy zajmujących się magazynowaniem. Te były zlokalizowane w większej odległości od Łodzi, zapewne z uwagi na potrzebę użytkowania dużych powierzchni. Również w oddaleniu od miasta prowadziły działalność hotele i restauracje ($r = 0,540$). W miejscowościach wyróżniających się znaczną gęstością zaludnienia najwięcej było pozostałych podmiotów usługowych, które w dużej mierze wskazują na aktywność społeczną mieszkańców.



Rys. 4. Podmioty gospodarcze działające na badanych terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi według liczby i rodzaju (stan na 2004 r.) (opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Działalności Gospodarczej)

Fig. 4. Business entities operating within the studied, tourist-recreational areas of Łódź's suburban zone, according to their number and type (as per 2004) (author's own elaboration based on Business Activity Registry)

Drugim, po usługach, pod względem liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych sektorem działalności był przemysł i budownictwo. Na grupę tę złożyło się 175 firm, z których większość przypadała znów na Starową Górę (33) i Justynów (21), a zaledwie po jednej w Rydzynkach, Kwiatkowicach Lesie i Cesarce. Jak z tego wynika, miejscowości położone w większej odległości od centrum Łodzi posiadały mniej przedsiębiorstw przemysłowych i budowlanych – współczynnik korelacji był w tym przypadku umiarkowany ujemny ($r = -0,496$). Jest zrozumiałe funkcjonowanie tego rodzaju firm w pobliżu dużego miasta, na jego zapleczu, gdyż gwarantuje bliskość znaczącego rynku zbytu. Natomiast prawdopodobnie przyczyną ich lokalizacji poza dużymi i zurbanizowanymi sołectwami mogła być uciążliwość związana z działalnością produkcyjną. Wykazano też bardzo wysoką ujemną korelację pomiędzy liczbą przedsiębiorstw przemysłowych i usługowych ($r = -0,975$), co sugeruje ich wzajemne wykluczanie się.



Rys. 5. Struktura działalności gospodarczej prowadzonej przez podmioty zarejestrowane w badanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi w 2004 r. (opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Działalności Gospodarczej)

Fig. 5. Structure of business activity of the entities registered in the studied, tourist-recreational municipalities of Łódź's suburban zone in 2004 (author's own elaboration based on Business Activity Registry)

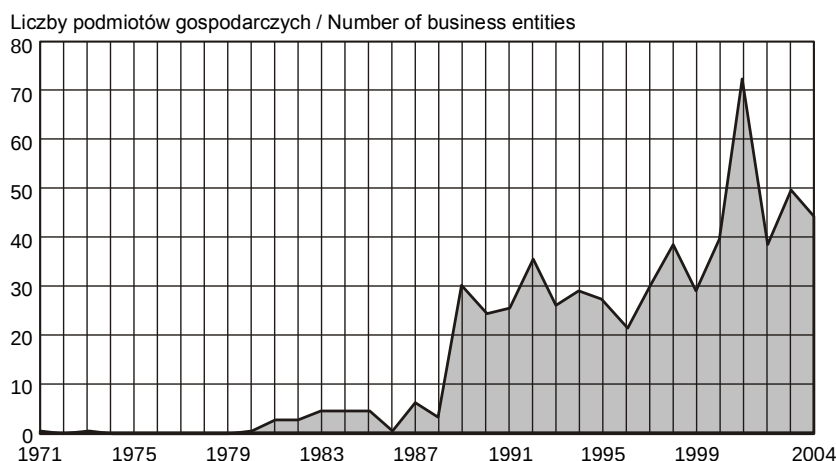
Marginalne znacznie w strukturze podmiotów gospodarczych działających na terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi miały te związane z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem (łącznie 0,90% ogółu). Najwięcej z nich zlokalizowano w dużym oddaleniu od miasta, co zapewne wiązało się z potrzebą znacznych wolnych terenów do prowadzenia działalności. Jednakże zdecydowanie bardziej charakterystyczną, a jednocześnie nietypową cechą badanych obszarów wiejskich, było to, że aż w 18 z 24 badanych miejscowości nie odnotowano funkcjonowania ani jednego podmiotu związanego z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem czy rybactwem. Do tego w sołectwach dłużej pełniących funkcje wypoczynkowe było ich najmniej ($r = -0,359$). Dowodzi to dokonujących się zmian funkcjonalnych i ekonomicznych badanych obszarów oraz wskazuje na ich nietypowy, bo nierolniczy charakter.

Biorąc pod uwagę **miejsce wykonywania działalności gospodarczej**, okazało się, że część firm, mimo że została zarejestrowana w danej miejscowości wypoczynkowej, to działała poza nią. W 2004 r. w Janówce, Wiśniowej Górze i Łagiewnikach Nowych zewidencjonowanych było nawet o ponad połowę więcej podmiotów gospodarczych niż faktycznie tam funkcjonowało; w pozostałych przypadkach udział ten był mniejszy, rzędu 14–40%. Przedsiębiorcy z terenów wypoczynkowych przeważnie prowadzili działalność w swoim miejscu zamieszkania, jednak 38,78% mających tu siedzibę firm miało zasięg większy niż lokalny (prawie 16% z nich działało w Łodzi, niecałe 10% na terenie województwa – zwykle w sąsiednich miejscowościach, a reszta na terenie całego kraju). Można to powiązać ze specyfiką prowadzonej przez nie działalności; większość z analizowanych podmiotów miało charakter usługowy, zajmowało się zwłaszcza handlem (48,65%). Wykonywanie pracy w miejscach największego popytu jest bowiem najbardziej optymalne i zapewnia firmie wysokie zyski. Jednakże sam fakt rozdzielania miejsca pracy od miejsca zamieszkania oraz dojeżdżanie do nich to przejaw postępujących procesów urbanizacyjnych.

Wydaje się, że mimo tej zapewne uciążliwości, przedsiębiorcy preferowali osiedlenie się na obszarach atrakcyjnych przyrodniczo, pełniących funkcje wypoczynkowe, i tam rejestrowali swoje firmy. Dzięki temu gminy, na terenie których zameldowani byli właściciele, uzyskiwały wymierne korzyści ekonomiczne, chociażby z tytułu podatków (niestety, z uwagi na

brak pełnych danych w tym zakresie, nie sposób ocenić skali zjawiska). Prawdopodobnie jednak układ ten był korzystny dla obu stron – przedsiębiorcy płacili niższe stawki za prowadzenie swojej działalności w gminach wiejskich niż w mieście. Być może z tego powodu część przedsiębiorców celowo rejestrowało swoje firmy poza miastem, chociaż funkcjonowały one w mieście.

Urzędy gmin nie mają obowiązku prowadzenia ewidencji podmiotów gospodarczych działających na ich obszarze, ale posiadających siedziby gdzie indziej. Udało się jednak zebrać informacje na ten temat dla 14 z 24 badanych miejscowości wypoczynkowych. Wynika z nich, że zdecydowana większość właścicieli takich firm zameldowanych było w Łodzi (56,49%) lub w miejscowościach sąsiadujących z miejscem wykonywania działalności (36,36%). Pozostałe siedziby znajdowały się w nieco dalszej odległości, ale wszystkie zlokalizowane były w województwie łódzkim.



Rys. 6. Trend zmian liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi w latach 1971–2004 (opracowanie własne na podstawie wypisów z Rejestrów działalności gospodarczej)

Fig. 6. Trend of changes in the number of business entities registered in tourist-recreational areas of Łódź's suburban zone in years 1971–2004 (author's own elaboration based on Business Activity Registry)

Charakterystyczne było, iż w zdecydowanej większości analizowanych przypadków (81,17%) przedsiębiorcy zamieszkiwali w miastach. Prowadzili oni działalność gospodarczą na terenach wypoczynkowych strefy

podmiejskiej, co wynikało z kalkulacji ekonomicznych oraz specyfiki podmiotów; firmy usługowe stanowiły aż 78,57% ogółu (z tego handlowe 37,01%), pozostała część przypadła na firmy produkcyjne, przeważnie odzieżowe i budowlane. Tego rodzaju prace nie wymagają szczególnej lokalizacji i mogą być wykonywane z powodzeniem na obszarach pozamiejskich. Możliwe też, że część przedsiębiorców, mimo formalnego zameldowania w mieście, faktycznie mieszkało na terenach wypoczynkowych i dlatego tam prowadzili działalność gospodarczą.

Analiza **czasu powstania podmiotów gospodarczych** zarejestrowanych na terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi wskazała, że od lat 70. i 80. XX w. na badanym obszarze działają nieprzerwanie tylko pojedyncze firmy. Ich udział wahał się między 5 a 10%, a więc miał marginalne znaczenie w ogólnej strukturze. Największy odsetek przedsiębiorstw o długich tradycjach posiadały Grotniki (12,24%), a najmniejszy Sokolniki Las (3,03%). Wszystkie działały lokalnie, tj. w miejscu swojej siedziby. Mała ich liczba jest zrozumiała z uwagi na fakt, że w przeszłości możliwość prowadzenia prywatnej działalności gospodarczej była ograniczona przez władze do minimum.

Dopiero od 1989 r. nastąpił gwałtowny przyrost liczby firm, co wiązało się ściśle z przemianami ustrojowymi, jakie nastąpiły w Polsce. W przypadku 7 sołectw w tym czasie powstały wszystkie obecnie działające przedsiębiorstwa. Do 2004 r. łącznie przybyły 572 podmioty gospodarcze, z czego najwięcej (tj. 12,76%) w 2001 r. Od tego czasu tendencja wzrostu liczby prywatnych inicjatyw gospodarczych postępuje dalej, z niewielkimi wahaniem np. w połowie lat 90. (rys. 6). Możliwe, że przyczyną tych fluktuacji były m.in. zmiany prawne związane z podatkami¹³. Najmłodsze podmioty są najliczniejsze, dlatego mają obecnie dominujące znaczenie, kształtując specyficzny charakter ekonomiczny terenów wypoczynkowych.

Przeprowadzona analiza liczby¹⁴ i struktury podmiotów gospodarczych oraz rodzaju prowadzonej przez nie działalności pozwoliła wykazać nie-

¹³ Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa i Ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

¹⁴ Dane dotyczące podmiotów gospodarczych można też zaprezentować np. w przeliczeniu na 1000 mieszkańców; ułatwiłoby to dokonywanie porównań w czasie.

typowy, bo nierolniczy charakter badanych obszarów, a także wewnętrzne zróżnicowanie poszczególnych miejscowości pod względem ich aktywizacji gospodarczej. Udowodniono również liczne współzależności między liczbą zarejestrowanych firm a np. ich rodzajem, lokalizacją, czy gęstością zaludnienia; okazało się m.in., że na liczbę przedsiębiorstw nie miała istotnego wpływu długość pełnienia przez miejscowość funkcji wypoczynkowych.

Podsumowanie

Zastosowane zmienne, dotyczące podmiotów gospodarczych, handlu nieruchomościami i pozwoleń na budowę, zdają się dobrze prezentować zjawiska zachodzące w ekonomicznej płaszczyźnie urbanizacji na terenach wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi. Obrazują one skalę i kierunki dokonujących się przemian na całym badanym obszarze, jak i w poszczególnych sołectwach. Wyraźnie wskazały, że dawne tendencje aktywizacji gospodarczej terenów wypoczynkowych poprzez turystykę zostały zastąpione nowymi, generowanym nie tylko przez działkowców, ale w dużej mierze przez społeczności lokalne, głównie wywodzące się z miast. Już nie na potrzeby turystów, ale własne, inwestują oni w poprawę warunków życia, co pociąga za sobą także rozwój infrastruktury. To mieszkańcy wykazują obecnie większą siłę oddziaływania inwestycyjnego. Wyprowadzając się z miast, wykupują najpierw atrakcyjne grunty na terenach podmiejskich, budują tam okazałe domy, a z czasem przenoszą też swoje dotychczasowe miejsca pracy (nie zajmują się więc rolnictwem, ale przede wszystkim szeroko pojętymi usługami, wśród których turystyka wcale nie zajmuje czołowego miejsca). W każdym z tych etapów dokonuje się istotny transfer kapitału.

Na przykładzie podatków od nieruchomości została oszacowana wielkość zysków, jakie osiągają lokalne samorządy. Aby wskazać na całość przepływających pieniędzy, należałoby jeszcze doliczyć dochody miejscowych przedsiębiorców oraz zyski ze sprzedaży działek i domów. Nie sposób dokładnie określić, ile korzyści czerpią z tego poszczególne miejscowości, gdyż od przychodów trzeba odjąć koszty wszystkich czynionych na ich terenie inwestycji. Przeprowadzona analiza miała jednak na celu wskazanie tendencji dokonujących się przemian ekono-

micznych na terenach wypoczynkowych pod wpływem postępujących procesów urbanizacyjnych, a nie dokładne określenie ich skali.

Przy okazji udało się jednak potwierdzić tezę, że długotrwałe kontakty między miastem a jego zapleczem, przejawiające się m.in. przepływem kapitału, prowadzą do trwałych przekształceń na wzór zagospodarowania miejskiego, w efekcie których strefa podmiejska przejmuje nowe funkcje. W przypadku analizowanych obszarów turystycznych, procesy urbanizacyjne w aspekcie ekonomicznym, przyczyniają się do zmiany ich pierwotnych funkcji – wypoczynkowych, na nowe – mieszkaniowe.

Literatura

- Dziegieć E., 1987, *Przemiany osadnictwa wiejskiego pod wpływem turystyki i wypoczynku w świetle literatury*, Acta Universitatis Lodziensis, Turyzm, 3.
- Dziegieć E., 1995, *Urbanizacja turystyczna terenów wiejskich w Polsce*, Turyzm, 5 (1).
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1995, *Procesy zachodzące w strefach podmiejskich dużych miast. Przykład strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Folia Geographica, 20.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Kusiński W., 1978, *Pojęcie i mierniki urbanizacji*, Czasopismo Geograficzne, 4 (49).
- Liszewski S., 1987, *Geneza i rozwój osadnictwa wypoczynkowego w otoczeniu Łodzi*, Acta Universitatis Lodziensis, Turyzm, 3.
- Łoboda J., 1994, *Geograficzne koncepcje i problemy badań procesów urbanizacji w Polsce*, [w:] *Geografia osadnictwa i ludności w niepodległej Polsce lata 1918–1993. Kierunki badań naukowych*, t. 2, Łódź.
- Makowska M., 2002, *Przemiany funkcji turystyczno-wypoczynkowej Miasta-Ogrodu Sokolniki*, maszynopis pracy magisterskiej w Instytucie Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Łódź.
- Matczak A., 1982, *Funkcja wypoczynkowa strefy podmiejskiej Łodzi*, maszynopis pracy doktorskiej w Instytucie Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Łódź.
- Rakowski W., 1975, *Procesy urbanizacji wsi na przykładzie województwa warszawskiego*, Studia KPZK PAN, t. 50, Warszawa.
- Rykiel Z., 1977, *Urbanizacja – ujęcie teoretyczne oraz aspekty procesu. Próba oceny*, Przegląd Geograficzny, 49 (1).
- Zborowski A., 1992, *Podstawowe cechy wyznaczające poziom urbanizacji Polski*, Zeszyty Naukowe UJ, Prace Geograficzne, z. 91.
- Ziółkowski J., 1965, *Urbanizacja, miasto, osiedle. Studia socjologiczne*, PWN, Warszawa.

Economic dimension of the tourist urbanization process at the example of selected municipalities of Łódź's suburban zone

Summary

The article presents one of the aspects of tourist urbanization, leading to versatile transformations of rural space into urban space, under the influence of tourism. A number of processes existing in the economic dimension have been described at the example of 24 municipalities, located in Łódź's suburban zones, with significantly developed recreational function. The described economic consequences of tourist urbanization have been identified with the transfer of capital between cities and studied villages, mainly due to cities' inhabitants' recreational migrations. Guidelines presented by E. Dziegieć (1995) have been applied.

In the economic speculations, the issues related to people's professional structure were deliberately omitted, with the assumption that the measure used so far is not sufficient to express all the observed processes. Other phenomena not taken into account include, among other things: revenue in commercial and service institutions as well as revenue from private accommodation rental, due to a limited access to data. The focus was set on the analysis of real estate commerce, construction industry and construction investments as well as activities of individual commercial entities in the selected tourist-recreational municipalities of Łódź's suburban zone.

In order to do that, the offers of plot and real estate sales have been compared, taking price changes into account. Based on the survey studies, the main motives and sources of land plot sales were determined. The number and type of building permits for holiday houses and all-year houses, issued in years 1999–2004, as well as the number of establishments commissioned during that time was analysed. An attempt at estimation of economic benefits for this area (profits for the communes) from real estate taxes was made. The activities of individual economic entities was also described through their comparative study, according to their number, time of creation, specificity (type of activity) and the place of their occurrence as well as the location of company's headquarters (identified with owner's address).

Economic urbanization of suburban zones is determined by their location in relation to cities and communication trails – the closer they are located, the quicker the transformation of villages (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998). In Łódź's suburban zone, as well as in case of other large Polish cities (such as Warsaw, Wrocław or Tri-City), an intensified real estate market activity is observed, including construction industry market and land plot sales. It is a classic example of progressing urbanization processes in the rural areas. This phenomenon is spatial, social and economic in its nature. The emerging buildings, mostly residential, are different from the usual rural constructions in terms of their architecture and size. They are mainly erected and populated by the wealthy city inhabitants. Together with them, numerous companies (mostly service industry) also move to the suburban zone. New commercial entities are also beginning to

emerge. All these investments mirror the volume of the funds installed and stand for the economic dimension of the urbanization process.

The number of existing buildings, as well as the level of technical infrastructure's development show the rank of a municipality and can affect its popularity, which results in higher land value. Suburban lands will gain more value, considering the decrease in the amount of good locations, with an increasing tendency of wealthy people's migration outside city limits. Many people consider buying a plot of land now, even without having financial capability of constructing a new house. At the same time, a large number of building permits, issued in recent years, confirms the huge interest in the construction of new houses, especially all-year houses. It also confirms the trends, connected with the need of migration of people from the cities towards suburban areas. The most frequently selected municipalities include those, which allow close contact with nature, but at the same time are moderately developed. Such requirements are met by the tourist-recreational municipalities near Łódź. That is why the number of building permits and thus the number of newly-built establishments and inhabitants increase rapidly. Their presence will probably exert more and more pressure on the surrounding environment, for example on the type and volume of building development or the condition of infrastructure, which would be reflected in a financial dimension. Therefore, the urbanization processes will be developing even more intensively in the suburban area, not only in an economic aspect.

Translated by Patryk Marczuk