

Sylwia Kowara

Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie miasta i gminy Szadek

Biuletyn Szadkowski 7, 171-184

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Sylwia Kowara*

NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE NA TERENIE GMINY I MIASTA SZADEK

Gmina Szadek jest jednostką miejsko-wiejską. Zabudowa na jej terenie ma charakter głównie zagrodowy, a w samym Szadku małomiasteczkowy. Według Narodowego Spisu Powszechnego (2002), w gminie znajduje się 1882 budynków mieszkalnych, w tym 395 w mieście. Na osiedlu Ogródzim, wchodzącym w skład sołectwa Szadkowice, a w rzeczywistości stanowiącym integralną część strefy zurbanizowanej Szadku, zlokalizowanych jest 165 obiektów mieszkalnych. W mieście, obok przeważającej zabudowy jednorodzinnej, odnajdziemy także zabudowę wielorodzinną, w tym powstałą w latach siedemdziesiątych, zabudowę blokową.

Początek lat dziewięćdziesiątych XX w. przyniósł istotne zmiany ustrojowe, których konsekwencją było pojawienie się nowych uwarunkowań rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Także w Szadku i na terenach otaczających miasto podjęto szereg inwestycji w sektorze budownictwa mieszkaniowego, mających wpływ na stan zasobów mieszkaniowych gminy. Analiza nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej, z uwzględnieniem m. in. ich rozmieszczenia, charakterystyki wielkościowej i formy architektonicznej, jest przedmiotem dalszych rozważań. Podstawowym materiałem źródłowym, wykorzystanym w artykule, są dane odnoszące się do wydanych w badanym okresie pozwoleń na budowę, a także własne badania ankietowe i terenowe, przeprowadzone w 2006 r.

Termin *nowe budownictwo* obejmuje wszystkie budynki mieszkalne, na których budowę wydano pozwolenia w latach 1990–2005¹. Tak też będzie

* Sylwia Kowara, mgr, jest absolwentką Uniwersytetu Łódzkiego i autorką pracy magisterskiej pt. *Nowe budownictwo mieszkaniowe jako element zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, wykonanej w Katedrze Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej (promotor: prof. dr hab. Tadeusz Marszał).

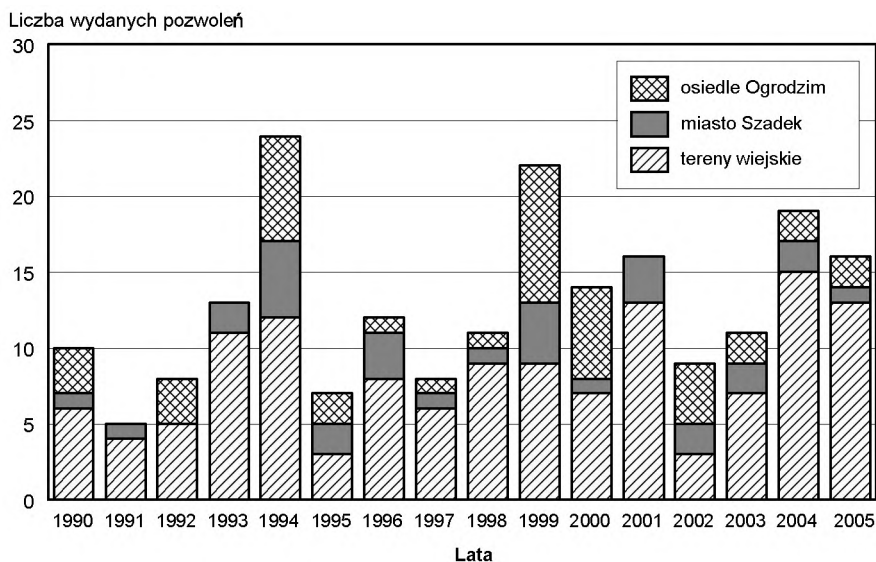
¹ Wykorzystane w tym artykule dane o pozwoleniach na budowę pochodzą ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli. Analiza struktury wielkościowej nowej zabudowy mieszkaniowej przeprowadzona została na podstawie danych dotyczących budynków mieszkalnych,

rozumiane pojecie nowego budownictwa mieszkaniowego, używane w tym tekście.

Dynamika rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego

Nowe budownictwo mieszkaniowe (tj. powstałe w oparciu o pozwolenia na budowę uzyskane po 1990 r.) stanowi niecałe 11% ogólnej liczby budynków znajdujących się na terenie gminy. Reprezentowane jest wyłącznie przez budynki jednorodzinne – wolno stojące, będące własnością osób fizycznych².

Zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym na terenie gminy Szadek w latach 1990–2005 było zróżnicowane. Liczba wydanych pozwoleń na budowę sięga kilku-kilkunastu w okresie jednego roku (por. ryc. 1). Najwięcej pozwoleń wydano przed przewidywanymi zmianami w ustawach regulujących omawiane zagadnienie. Rekordową ich liczbę odnotowano w 1994 r., przed wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowego prawa budowlanego.



Ryc. 1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę na terenie gminy Szadek w latach 1990–2005

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

których pozwolenie na budowę wydane zostało w latach 1990–2005; bez względu na etap budowy czy dokonany odbiór budynku.

² Wyjątek stanowi tylko jeden obiekt – Leśniczówka Leśnictwa Szadek, znajdująca się w Wielkiej Wsi i będąca własnością Skarbu Państwa.

Nie wszystkie planowane inwestycje, związane z budową nowego domu, zostały ukończone. W badanym okresie (1990–2005) w 14 przypadkach, pomimo uzyskania pozwolenia, prace budowlane nie zostały rozpoczęte. Często rozpoczęte inwestycje przerywano w różnych fazach budowy. Niekiedy prace wstrzymano już na etapie wylania fundamentów, w innych przypadkach pozostawiano jedynie surową, niewykończoną bryłę budynku. Powodów, dla których nie podejmowano bądź przerywano budowę, mogło być wiele, jednak decydującym wydaje się brak środków finansowych.

Według danych uzyskanych w Starostwie Powiatowym oraz Nadzorze Budowlanym w Zduńskiej Woli, w latach 1990–2005 dokonano odbioru jedynie 15 budynków mieszkalnych. Jednocześnie wiadomo, iż liczba użytkowanych nowych obiektów mieszkalnych, powstałych po 1990 r., jest znacznie większa. Z badań terenowych wynika, iż ok. 130 budynków było zamieszkałych. Teoretycznie, aby przystąpić do użytkowania obiektu, należy wcześniej zawiadomić odpowiedni organ o zakończeniu prac budowlanych. Fakt, iż większość inwestorów tego nie uczyniła, może wynikać z co najmniej kilku przyczyn, z których zasadnicza jest związana z chęcią uniknięcia płacenia wyższego podatku od nieruchomości.

Rozmieszczenie nowych inwestycji mieszkaniowych

Analiza rozmieszczenia nowych obiektów wskazuje na nierównomierny ich rozkład w przestrzeni gminy. W latach 1990–2005 wydano 205 pozwoleń na budowę budynku mieszkalnego³, z czego 15% przypada na obszar miasta Szadek, a 21% na osiedle Ogrodzim. Na terenach wiejskich, pod względem liczby wydanych pozwoleń, wyróżniają się sołectwa: Szadkowice, Prusinowice oraz Boczki (por. tabl. 1.). Analizując udział nowych budynków w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach, można stwierdzić, iż największy przyrost nowej zabudowy notują sołectwa: Szadkowice, Dziadkowice i Kromolin Stary. Natomiast w sołectwach Piaski i Łobudzice nie wydano po 1990 r. ani jednego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego.

³ Według *Ewidencji ruchu budowlanego w gospodarce nieuspołecznionej w latach 1990–1999* oraz *Rejestru pozwoleń na budowę 1999–2005*, uzyskanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.

Tablica 1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych (2002 r.) na terenie gminy Szadek w latach 1990–2005

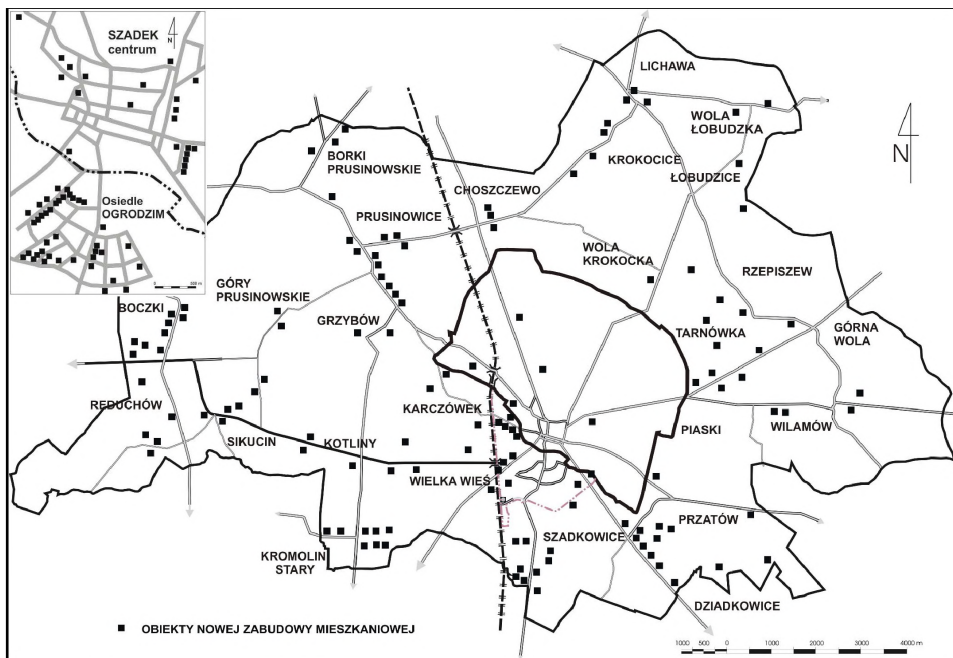
Miejscowość	Liczba wydanych pozwoleń w latach 1990–2005 (A)	Liczba budynków mieszkalnych w 2002 r. (B)	A/B (%)
Boczki	11	81	13,6
Borki Prusinowskie	3	34	8,8
Choszczewo	3	63	4,8
Dziadkowice	7	36	19,4
Górna Wola	2	32	6,3
Góry Prusinowskie	2	30	6,7
Grzybów	2	44	4,5
Karczówek	7	42	16,7
Kobyła Miejska	1	20	5,0
Kotliny	5	57	8,8
Krokocice	6	65	9,2
Kromolin Stary	9	47	19,1
Lichawa	4	38	10,5
Łobudzice	0	37	0,0
Piaski	0	34	0,0
Prusinowice	12	97	12,4
Przatów	7	91	7,7
Reduchów	5	31	16,1
Rzepiszew	4	70	5,7
Sikucin	4	52	7,7
Tarnówka	7	42	16,7
Wielka Wieś	10	59	16,9
Wilamów	4	69	5,8
Wola Krokocka	1	52	1,9
Wola Łobudzka	3	40	7,5
Szadkowice*	12	59	20,3
Razem tereny wiejskie	174	1 322	13,2
Osiedle Ogrodzim	43	165	26,1
Miasto Szadek	31	395	7,8
Razem gmina Szadek	205	1 882	10,9

* Sołectwo Szadkowice bez osiedla domków jednorodzinnych Ogrodzim.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starosta Powiatowego w Zduńskiej Woli oraz Narodowego Spisu Powszechnego 2002.

Rejony koncentracji nowych obiektów świadczą o atrakcyjności poszczególnych terenów z punktu widzenia lokalizacji na nich zabudowy mieszkaniowej. W badanym okresie inwestycje mieszkaniowe podejmowano głównie na osiedlu Ogrodzim, a w granicach administracyjnych miasta przy ulicach Łanowej oraz Bobownia. Na terenach wiejskich zabudowa miała charakter bardziej rozproszony, natomiast stopień jej koncentracji był stosunkowo niewielki (por. ryc. 2). Najwięcej nowych budynków pojawiło się w:

- sołectwie Prusinowice, wzdłuż drogi prowadzącej do Szadku;
- fragmencie sołectwa Boczki, o zwartej zabudowie;
- sołectwie Dziadkowiec przy drodze prowadzącej z Szadku do Łasku, wraz z najbliższym fragmentem sołectwa Przatów;
- fragmentach sołectw Karczówek i Wielka Wieś, usytuowanych przy granicy z miastem;
- sołectwie Szadkowiec (nie wliczając osiedla Ogrodzim);
- sołectwie Kromolin Stary.



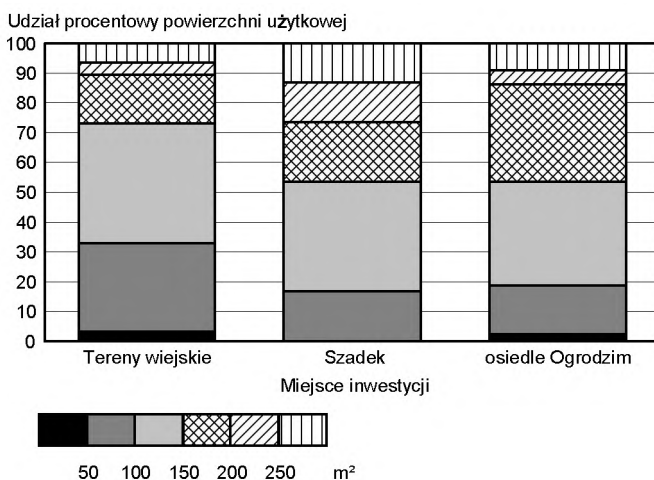
Ryc. 2. Rozmieszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Szadek
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

Z ankiety, przeprowadzonej wśród inwestorów w sierpniu 2006 r., wynika, iż wpływ na decyzję o lokalizacji miało wiele elementów. W przypadku terenów wiejskich najczęściej wymieniany był dostęp do utwardzonej drogi (wojewódz-

kiej lub powiatowej); równie ważna była bliskość ośrodka miejskiego (Szadku bądź Zduńskiej Woli). Istotnym czynnikiem było położenie inwestycji w rejonie zwartej zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej. W wielu przypadkach decydującą rolę odgrywał fakt przywiązania inwestora do miejsca wcześniejszego zamieszkania (czynnik sentymentalny, jak i powody ekonomiczne). Na decyzji lokalizacyjnej kilku inwestycji zaważył również fakt, iż okolice, jak choćby w sołectwach Kromolin Stary czy Boczki, są atrakcyjne pod względem krajozabrazowym i rekreacyjnym. Na obszarze miasta decydujący wpływ na decyzję lokalizacyjną miała bliskość zwartej zabudowy i związany z tym dostęp do urządzeń infrastruktury komunalnej oraz bliskość punktów usługowych i handlowych.

Struktura wielkości nowych budynków mieszkalnych

Powierzchnia użytkowa⁴ nowej zabudowy mieszkaniowej w gminie Szadek obejmuje ogółem 29,2 tys. m². Średnia powierzchnia użytkowa jednego budynku mieszkalnego wynosi 164 m². Widoczna jest tu pewna rozbieżność między terenami wiejskimi a miejskimi (por. ryc. 3).

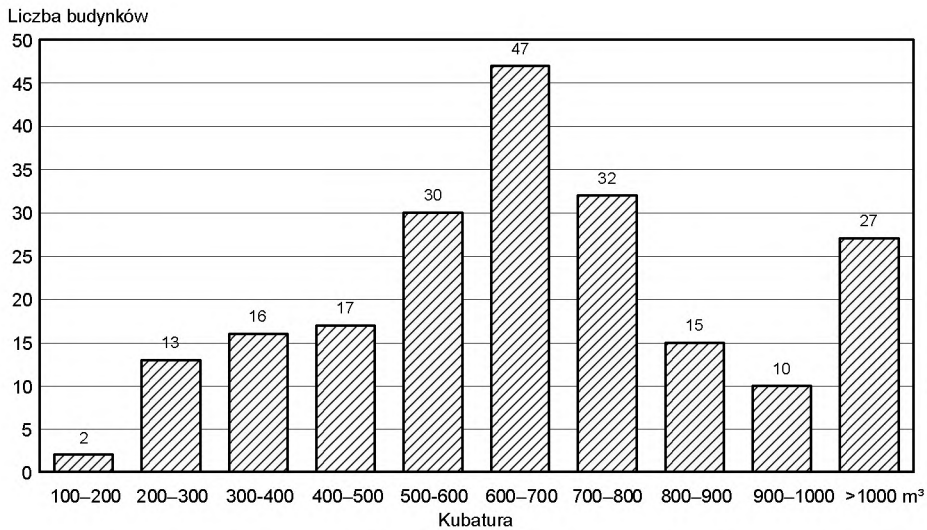


Ryc. 3. Powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy Szadek (według pozwoleń na budowę wydanych w latach 1990–2005)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

⁴ Powierzchnia użytkowa jest to przestrzeń ograniczona przez elementy zamykające i liczona dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku (PN-ISO 6241:1994 *Normy właściwości użytkowych w budownictwie*).

Na terenach wiejskich większy udział mają budynki o mniejszych powierzchniach użytkowych, natomiast na terenach zurbanizowanych stosunkowo więcej jest obiektów większych. Wynika to zapewne z nieco wyższego statusu majątkowego mieszkańców miasta Szadek, jak i, *de facto* stanowiącego jego część, osiedla Ogródzim⁵. Dodatkowym elementem wyjaśniającym to zróżnicowanie może być większa liczba domów letniskowych na terenach wiejskich, które najczęściej posiadają niewielkie powierzchnie użytkowe (często poniżej 50 m²).

Średnia kubatura⁶ nowych obiektów mieszkalnych w gminie wynosi 703 m³. Dla terenów wiejskich miara ta kształtuje się na poziomie 616 m³, dla miasta Szadek na poziomie 967 m³, natomiast dla osiedla Ogródzim 662 m³. Podobnie jak w przypadku powierzchni użytkowej, największe budynki zlokalizowane są w granicach miasta Szadek i osiedla Ogródzim.



Ryc. 4. Zróżnicowanie nowych budynków mieszkalnych pod względem kubatury w gminie Szadek (według pozwoleń na budowę wydanych w latach 1990–2005)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

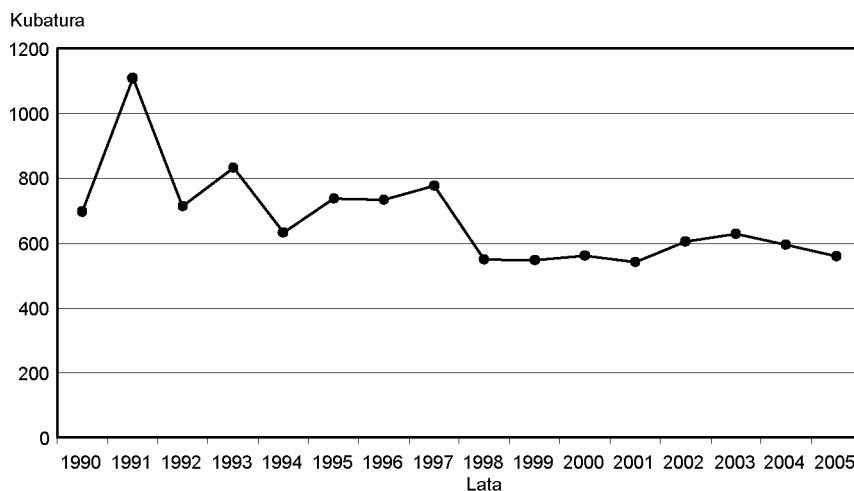
Na terenie gminy Szadek najczęściej budynków posiada kubaturę między 600 a 700 m³ (por. ryc. 4). Nieco ponad połowa nowego budownictwa mieszkaniowego to obiekty o kubaturze między 500 a 800 m³. Stosunkowo duży udział mają budynki o kubaturze powyżej 1000 m³, jednak tylko niewiele spośród nich

⁵ Formalnie osiedle Ogródzim (faktycznie stanowiące funkcjonalną część miasta) położone jest poza granicami administracyjnymi miasta.

⁶ Kubatura to objętość pomieszczenia lub budynku wyrażona w m³. Kubaturę budynku oblicza się, mnożąc powierzchnię rzutu w obrysie ścian zewnętrznych przez jego wysokość (PN-ISO 6241:1994 *Normy właściwości użytkowych w budownictwie*).

pełni funkcje wyłącznie mieszkalną, często znaczącą część obiektu zajmuje funkcja towarzysząca.

Analizując zróżnicowanie średniej kubatury budynków na podstawie pozwoleń wydawanych w poszczególnych latach, można zauważyć pewną prawidłowość. Im rok wydania pozwolenia jest późniejszy, tym mniejsza jest kubatura budynku (por. ryc. 5). Na początku badanego okresu, czyli na początku lat dziewięćdziesiątych, kubatura budynków osiągała nawet 1100 m³ (1991 r.). W kolejnych latach wielkość ta wahała się między 900 a 600 m³, żeby w 2005 r. osiągnąć wartość 569 m³. W okresie ostatnich piętnastu lat średnia kubatura budynku zmniejszyła się więc blisko o połowę. Warto również zauważyć, iż o ile na początku badanego okresu nie powstał żaden budynek o kubaturze mniejszej niż 300 m³, to już w latach 1993–1994 pojawiło się ich kilka, a w 1999 r. budowa obiektów o takich wymiarach stała się powszechna.



Ryc. 5. Średnia kubatura nowego budownictwa mieszkaniowego w gminie Szadek (według pozwoleń na budowę wydanych w latach 1990–2005)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

Gwałtowny wzrost wielkości budowanych domów w 1991 r. można tłumaczyć jako reakcję na wcześniejsze ograniczenia administracyjne, regulujące rozmiary jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego, przy jednoczesnym zachowaniu wielu nierynkowych elementów w sferze gospodarki, co utrzymywało koszty budowy i eksploatacji mieszkań na dość niskim poziomie, odbiegającym od realnych wartości. Stopniowe urynkowanie gospodarki powodowało wzrost kosztów związanych z inwestycjami, a przede wszystkim z utrzymaniem mieszkań. Szczególne znaczenie wydaje się mieć urynkowanie cen nośników energii i wzrost związanych z tym kosztów ogrzewania.

W konsekwencji w następnych latach (a zwłaszcza końcu lat dziewięćdziesiątych XX w.) można zaobserwować ograniczenie „aspiracji” inwestorów i spadek kubatury nowych obiektów budownictwa jednorodzinnego.

Poza wspomnianą już powierzchnią użytkową i kubaturą, budynki mieszkalne można charakteryzować również pod kątem liczby i rodzaju kondygnacji oraz materiału, z którego zostały zbudowane.

Największy udział w nowych zasobach mieszkaniowych w gminie Szadek mają budynki dwukondygnacyjne (56%); reszta to budynki trzykondygnacyjne (27%), jednokondygnacyjne (14%) oraz sporadycznie występujące obiekty czterokondygnacyjne (3%). Wśród nowo powstałych budynków 154 posiada poddasze/strych, a 50 podpiwniczenia⁷. W większości przypadków parter, jak i piętra użytkowane są na cele mieszkaniowe. Podpiwniczenia i poddasza/strychy wykorzystywane bywają także na inne cele. W domach z tzw. podpiwniczeniem wysokim, przeważnie pełni ono funkcję mieszkaniową. Poddasza niezagospodarowane lub wykorzystywane jako magazyn „rzeczy niepotrzebnych” towarzyszą budynkom projektowanym na początku badanego okresu. W projektach przyjętych do realizacji w późniejszych latach poddasza z reguły stanowią *stricto* mieszkalną część, co pozwala na maksymalne wykorzystanie powierzchni, a także często korzystnie wpływa na fizjonomię samego budynku.

Najczęściej wykorzystywanym materiałem budowlanym w omawianym okresie była cegła (107 budynków). Prawie równie często budowano domy z pustaków (74 budynki), co jest zjawiskiem niepokojącym o tyle, że materiał ten z reguły produkowano we własnym zakresie ze szkodliwych dla zdrowia odpadów, pochodzących z opalanych węglem elektrowni⁸. Trzy budynki na terenie gminy zostały wybudowane technologią kanadyjską, a ich głównym materiałem budulcowym było drewno – wszystkie one pełnią funkcję letniskową.

Najpowszechniejszym pokryciem dachowym jest papa oraz blachodachówka (por. tabl. 2), a na wykorzystanie tych materiałów wpływ miała przede wszystkim ich relatywnie niska cena. Na początku lat dziewięćdziesiątych do krycia dachów wykorzystywano również eternit. Później materiał ten ze względu na swoją szkodliwość został całkowicie wycofany z produkcji oraz z użycia.

⁷ Wśród kondygnacji budynku mieszkalnego wyróżnić należy: parter, piętra oraz podpiwniczenie i poddasze/strych. Aby wspomniane elementy uznane zostały za kondygnację, muszą stanowić element nadziemny budynku (lub częściowo nadziemny w przypadku podpiwniczenia).

⁸ Od 2003 r. pustak jest surowcem zabronionym do budowy domów mieszkalnych w Polsce.

Tablica 2. Materiał pokrywający dachy budynków nowego budownictwa mieszkaniowego gminy Szadek

Rodzaj pokrycia dachu	Liczba budynków	%
Dachówka	3	3
Blacha	15	8
Blachodachówka	56	32
Eternit	10	6
Papa	64	36
Ontulina	13	7
Gont	14	8
Razem	177	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych podczas badań terenowych.

Architektura i fizjonomia nowej zabudowy

Bryła każdego budynku mieszkalnego stanowi trójwymiarowy kształt, ograniczony ścianami oraz dachem. Choć na terenie gminy wśród nowej zabudowy mieszkaniowej nie spotykamy tzw. „sześcianu polskiego”, czyli budynku z płaskim dachem, przypominającego po prostu „pudełko”, to dość licznie występują budynki o czterech prostopadłych do siebie ścianach z dachem dwuspadowym. Ten styl architektoniczny dominował na początku lat dziewięćdziesiątych (fot. 1).



Fot. 1. Przykład domu z dachem dwuspadowym, sołectwo Tarnówka
Źródło: S. Kowara, 2006

Z czasem budynki nabierają coraz bardziej finezyjnych kształtów, jednocześnie tracąc na kubaturze. Inwestorzy zaczynają doceniać indywidualność i oryginalność, a rozmiary budynków stają się bardziej „racjonalne”. Coraz częściej

pojawia się poddasze użytkowe, które w nowych projektach przeznaczane jest na cele mieszkaniowe.

Popularną bryłą budynku staje się dom parterowy z użytkowym poddaszem oraz osiǎ dachu odsunięta od środka bryły (fot. 2). Duża liczba zrealizowanych projektów tego typu wynikać może z ich prostoty, maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej, a co za tym idzie stosunkowo niskich kosztów budowy, przy jednoczesnej „milej” fizjonomii.



Fot. 2. Jeden z najpopularniejszych projektów domów jednorodzinnych na terenie gminy Szadek, osiedle Ogrodzیم

Źródło: S. Kowara, 2006

Niektórzy inwestorzy szukają bardziej wyszukanych brył budynków. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych wchodzi moda na domy w stylu dworskim. Stanowiąc o tym ma głównie fasada budynku komponowana w oparciu o kwadraty, koła i trójkąty. Gankowi towarzyszą kolumny lub pilastry⁹. Obowiązuje w nich symetria oraz porządek architektoniczny. Wśród domów wybudowanych zgodnie z tym założeniem są budynki zarówno bardziej, jak i mniej przypominające dworek. Do wersji „minimum” można zaliczyć budynki o nieurozmaiconej bryle, posiadające dwie kolumny przy drzwiach wejściowych. Są też i takie, które wręcz przesycone są dworskim charakterem (fot. 3).

Pod koniec badanego okresu najczęściej spotykanym budynkiem jest dom w stylu podmiejskim. Stanowi on skrzyżowanie dworskiej tradycji z amerykańskim bungalowem¹⁰. Bryła, o ile nie ma przybudowanego garażu, jest symetryczna. Wysokość bryły oscyluje wokół parteru lub parteru z poddaszem.

⁹ Pilastr jest to graniasty, płaski filar przyścienny z bazą i głowicą, wystający z lica ściany na 1/6 części swojej szerokości, służący do dekoracji, a niekiedy do wzmocnienia konstrukcyjnego (*Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych* Władysława Kopałńskiego).

¹⁰ Bungalow jest to jednopiętrowy lub parterowy dom (willa) o lekkiej budowie, kryty strzechą lub dachówką, zazwyczaj otoczony werandami; w etymologii angielskiej – parterowy mурowany dom podmiejski, jedno- lub dwurodzinny (*Słownik...*, W. Kopałńskiego).



Fot. 3. Budynek w stylu dworowym, sołectwo Szadkowice
Źródło: S. Kowara, 2006

Na terenie gminy Szadek występują również budynki w stylu swobodnym, charakteryzujące się artystyczną formą, z brakiem wyraźnej symetrii osiowej i nieregularnością rzutu. Dobrym przykładem takiego obiektu jest budynek mieszkalny, wzniesiony na terenie sołectwa Wola Łobudzka (fot. 4).



Fot. 4. Budynek w stylu „swobodnym”, sołectwo Wola Łobudzka
Źródło: S. Kowara, 2006

Inwestorzy – pochodzenie terytorialne i środki utrzymania

Inwestorzy, którzy w latach 1990–2005 podejmowali budowę obiektów mieszkalnych w gminie Szadek, to w 49% osoby pochodzące z tej samej miejscowości, w której lokalizowany był nowy dom (por. tabl. 3). Kolejne 20% to osoby pochodzące z terenu gminy Szadek, ale spoza miejscowości, gdzie realizowana była inwestycja. Pozostała część to inwestorzy spoza terenu gminy, często mieszkańcy Łodzi (11%). W przypadku tych ostatnich (mieszkańców dużego miasta) najczęściej była to budowa całorocznego budynku mieszkalnego,

jednak z przeznaczeniem głównie na cele rekreacyjne (tzw. „drugi dom”), bądź budowa typowego domku letniskowego.

Tablica 3. Pochodzenie terytorialne inwestorów w gminie Szadek w latach 1990–2005 według miejsca lokalizacji budynku mieszkalnego

Miejsce pochodzenia	Miejsce inwestycji			Razem
	tereny wiejskie	osiedle Ogrodzim	miasto Szadek	
Ta sama miejscowość/sołectwo	61	22	17	100
Miasto Szadek	5	16		38
Inne sołectwo gminy Szadek	11	6	5	22
Powiat zduńskowski (poza gminą Szadek)	3	2	1	6
Łódź	20	0	2	22
Inna miejscowość woj. łódzkiego (poza pow. zduńskowski i Łodzią)	11	4	2	17
Polska (poza woj. łódzkim)	2	0	1	3
Brak danych	6	5	3	14

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych podczas badań terenowych.

Inwestorzy, realizujący nowe obiekty mieszkaniowe na terenie gminy Szadek, utrzymywali się głównie z pracy najemnej (tabl. 4).

Tablica 4. Główne źródło dochodów inwestorów gminy Szadek w latach 1990–2005

Źródło dochodów	Miejsce inwestycji			Razem
	tereny wiejskie	osiedle Ogrodzim	miasto Szadek	
Praca najemna	53	17	10	80
Działalność własna	18	20	10	48
Rolnictwo	28	0	1	29
Emerytura, renta	6	0	1	7
Brak danych	26	6	7	39

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych podczas badań terenowych.

Znacząca część czerpała główny dochód z własnej działalności pozarolniczej (handel, usługi itp.) oraz rolniczej (przede wszystkim mieszkańcy wsi). Niewielki odsetek utrzymywał się ze źródeł niezarobkowych, takich jak: emerytura czy renta.

Status finansowy inwestorów wyraźnie przekładał się na charakter nowo powstających budynków. W samym Szadku oraz na osiedlu Ogrodzim budynki mieszkalne, wymagające znacznych nakładów finansowych, są zjawiskiem zdecydowanie częstszym niż na terenach wiejskich.

Wnioski

Podsumowując dotychczasowe rozważania, można sformułować wnioski o charakterze bardziej ogólnym:

- nowe budownictwo mieszkaniowe w gminie Szadek koncentruje się głównie na terenach zurbanizowanych (w mieście i na przylegającym do niego osiedlu Szadkowice-Ogrodzim); na terenach wiejskich brak jest miejsc wyraźnej koncentracji, a nowe budownictwo mieszkaniowe ma tu charakter rozproszony;

- podstawowymi czynnikami, które warunkują rozmieszczenie nowej zabudowy są: położenie w strefie zwartej zabudowy, bliskość punktów obsługujących potrzeby bytowe oraz przywiązanie inwestora do miejsca wcześniejszego zamieszkania; inwestorzy przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych kierują się głównie kwestiami finansowymi, a istniejąca infrastruktura i szybki dostęp do podstawowych usług obniżają koszty inwestycji;

- na początku lat dziewięćdziesiątych powstawały budynki największe, zarówno pod względem kubatury, jak i powierzchni użytkowej oraz liczby kondygnacji, z biegiem czasu rozmiary projektowanych obiektów mieszkaniowych stopniowo maleją; zmieniała się również fizjonomia i architektura nowo powstających budynków – monumentalne i proste bryły zastępowały coraz bardziej wyszukane formy architektoniczne;

- inwestorzy, realizujący nowe obiekty mieszkalne, to w przeważającej większości mieszkańcy gminy, których głównym źródłem dochodów jest praca najemna poza rolnictwem; znaczącą grupę inwestorów (ponad 1/5 ogólnej liczby) stanowią również mieszkańcy Łodzi.