

MARCIN TURCZYN

Uniwersytet Łódzki

NOWE INWESTYCJE W MAŁYCH MIASTACH WOJ. ŁÓDZKIEGO

Abstract: New Investments in Small Towns of Voivodship of Lodz. This article provides an analysis of new building development in small towns (up to 10 thousand residents) of the Voivodship of Lodz. Small towns are a special type of settlement units – they are places where phenomena specific to both urban and rural areas concentrate. In recent years most small towns have been undergoing a number of changes in their physiognomy and functions as a result of Poland's socio-economic transformations in the 1990s. A trend has recently become discernible towards moving house from large cities to small urban settlements situated in their vicinity, which is reflected in a growing number of new housing construction in such settlements. Investors from outside small towns or communes in which a given town is situated account for 5-25% of all those applying for building permissions.

The article presents the differentiation of small towns in terms of the number, function, ownership and timing of investment projects. The analysis shows that housing development in small towns is related to the functions performed, number of inhabitants and distance to a large city. The most favourable conditions for residential building are in towns having attractive natural environment, good transport connections, vicinity of a large city and middle-level administrative functions. With regard to the number of inhabitants investors are most interested in towns with 6-7 thousand residents, while very small units (2-3 thousand residents) are definitely less attractive. In most small towns new residential complexes are being constructed on the built-up areas and alongside outgoing highways. Such locations, though are rather poorly supplied with service facilities and technical infrastructure.

Wprowadzenie

Budownictwo to jeden z najważniejszych sektorów polskiej gospodarki, w którym odzwierciedla się kondycja społeczno-ekonomiczna państwa. Początek lat 90. był okresem gwałtownych przemian, na który miały

jeszcze wpływ funkcjonujące uwarunkowania poprzedniej dekady. Wówczas przeprowadzano szerokie zmiany gospodarcze, tworzone nowy system prawny i instytucjonalny. Zachodzące procesy miały również przełożenie na funkcjonowanie budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego. Przeprowadzone reformy dotyczące m.in. spraw własnościowych, prywatyzacji mienia, odtworzenia samorządności na szczeblu lokalnym, sposobu kredytowania inwestycji, stworzyły odpowiednie warunki do rozwoju gospodarczego kraju. Od połowy lat 90. sytuacja prawno-ekonomiczna budownictwa zaczęła się stabilizować, w życie weszły nowe plany zagospodarowania i programy wspierania budownictwa. Mimo aktywnych, chociaż pośrednich działań władz rządowych i samorządowych od początku minionej dekady liczba wydawanych pozwoleń na budowę stale malała. Miały na to wpływ m.in. programy i mechanizmy poprzedniego systemu. Tendencja ta uległa odwróceniu dopiero w drugiej połowie lat 90., zjawisko było widoczne na obszarze całego kraju, zarówno w wielkich, jak i małych miastach oraz na terenach wiejskich.

Przedmiotem prezentowanego opracowania są nowo powstałe inwestycje budowlane, tj. od 1995 po koniec 2002 r., w małych miastach (do 10 tys. mieszkańców) woj. łódzkiego. Na obszarze województwa znajduje się 19 miast spełniających powyższe kryterium, z których badaniem objęto 16 (poza Wieruszowem, Żelowem i Kamieńskiem)¹. Większość z nich ma specyficzną fizjonomię łączącą cechy miejskie (centrum) oraz wiejskie (obrzeża), która jest m.in. efektem uwarunkowań historyczno-gospodarczych. Ich centra charakteryzują się gęstą, kilkukondygnacyjną zabudową, dominującą funkcją mieszkaniową ze znacznym udziałem budynków usługowych, natomiast tereny peryferyjne cechuje duży udział obiektów gospodarczych. Na tle już ukształtowanej struktury rodzajowej, wielkościowej i własnościowej powstają nowe inwestycje budowlane, które często, istotnie ją przekształcają.

1. Liczba nowych inwestycji budowlanych w małych miastach

W latach 1995-2002 we wszystkich miastach wydano 2710 pozwoleń na budowę². Nie jest to tożsame z całkowitą liczbą inwestycji, które były realizowane. Wpływ na to mają przepisy prawa budowlanego,

¹ Stan realizacji badań terenowych na koniec grudnia 2003 r.

² Z tej grupy wyłączono wydane pozwolenia na budowę przyłączy gazowych, energetycznych, wodnych i kanalizacyjnych ze względu na brak wpływu na fizjonomię miast.

które nie wymagają wystąpienia o pozwolenie na budowę m.in. dla obiektów małej architektury, czasowego użytkowania związanego z pracami budowlanymi i ogrodzeń.

Można zauważyć duże zróżnicowanie wśród badanych miast, które podzielono na 3 grupy według liczby wydanych pozwoleń (por. tabela 1):

- „liderzy” – Tuszyn 20% i Sulejów 16% wszystkich inwestycji,
- „przeciętni” – największa grupa 11 miast: Przedbórz, Pajęczno po 7% oraz Poddębice, Żychlin, Stryków, Złoczew, Uniejów, Krośniewice, Działoszyn, Drzewica i Biała Rawska 4-6%;
- „outsiderzy” – Warta, Błaszki i Szadek po ~2%

Duży udział Tuszyna i Sulejowa wynika przede wszystkim z większego zainteresowania prywatnych inwestorów (ponad 25% stanowią osoby pochodzące spoza terenu gminy) w budowie nowych domów jednorodzinnych lub przebudowie na domy, istniejących już budynków letniskowych. Głównym powodem dominacji ww. miast jest ich atrakcyjne położenie pod względem przyrodniczym, komunikacyjnym oraz gospodarczym. Uogólniając, największym zainteresowaniem

Tabela 1

Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 1995-2002

	Liczba mieszkań*	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Ogółem
Tuszyn	7 212	72	95	71	58	69	62	60	53	540
Sulejów	6 288	40	58	42	85	97	52	43	26	443
Przedbórz	3 919	13	26	15	40	47	15	19	13	188
Pajęczno	6 767	18	14	17	15	23	55	28	16	186
Poddębice	7 839	16	15	33	14	11	22	27	17	155
Żychlin	9 151	15	25	11	19	19	29	18	12	148
Stryków	3 588	17	15	16	20	18	25	17	9	137
Złoczew	3 446	7	12	15	13	23	29	9	19	127
Uniejów	3 004	8	4	9	22	22	22	26	11	124
Krośniewice	4 836	18	6	13	16	20	16	20	14	123
Działoszyn	6 428	11	16	15	13	20	24	13	10	122
Drzewica	4 084	8	18	16	13	17	14	19	11	116
Biała Rawska	3 305	13	10	6	14	18	19	16	16	112
Warta	3 417	5	9	9	11	13	11	4	12	74
Błaszki	2 294	5	12	11	3	11	10	4	6	62
Szadek	2 130	6	12	4	8	4	9	6	4	53

* Stan na koniec XII 2002 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miasta i Gminy oraz Starostw Powiatowych.

inwestorów cieszą się miasta liczące 6-7 tys. mieszkańców, zaś zdecydowanie słabszym najmniejsze, liczące 2-3 tys., zwłaszcza z regionu sieradzkiego. Można, zatem wnioskować, że liczba mieszkańców danego ośrodka istotnie wpływa na liczbę wydanych pozwoleń. Ma to swoje potwierdzenie w pochodzeniu inwestorów, ponieważ zdecydowana większość z nich jest zameldowana na terenie miasta lub gminy. Jednak badane miasta różnicują się pod tym względem, ok. 70-75% lokalnych inwestorów mają Tuszyn i Sulejów, w pozostałych miastach ich udział jest jeszcze większy i dochodzi nawet do 95% w Szadku, Drzewicy, Złoczewie i Poddębicach. Blisko 5% występujących o pozwolenia jest zwykle zameldowana w większych miastach leżących w ich sąsiedztwie np. w Piotrkowie, Sieradzu, Skierniewicach lub Łodzi. Interesująca sytuacja występuje w miastach położonych w południowej części woj. łódzkiego, szczególnie w Przedborzu i Sulejowie, gdzie kilkuprocentową grupę inwestorów stanowią ludzie zameldowani na terenie Górnego Śląska, którzy w latach 70. wyemigrowali z ww. miast na teren GOP-u w poszukiwaniu pracy i dziś są w większości na emeryturze, więc chętnie wracają w rodzinne strony. W większości miast pojawiają się także inwestorzy z Warszawy oraz Łodzi. Są to zwykle duże, zamożne spółki, głównie branży telekomunikacyjnej lub energetycznej, budujące infrastrukturę techniczną.

Istotnym czynnikiem decydującym o zainteresowaniu „inwestorów zewnętrznych”, a przez to o liczbie wydanych pozwoleń, są pełnione przez dane miasto funkcje. Najlepiej rozwijają się te, które są: interesujące pod względem turystyczno-wypoczynkowym (Sulejów, Przedbórz, Tuszyn), mające atrakcyjne położenie komunikacyjne (Tuszyn, Stryków) lub pełniące funkcje administracyjne na szczeblu powiatowym (Pajęczno, Poddębice).

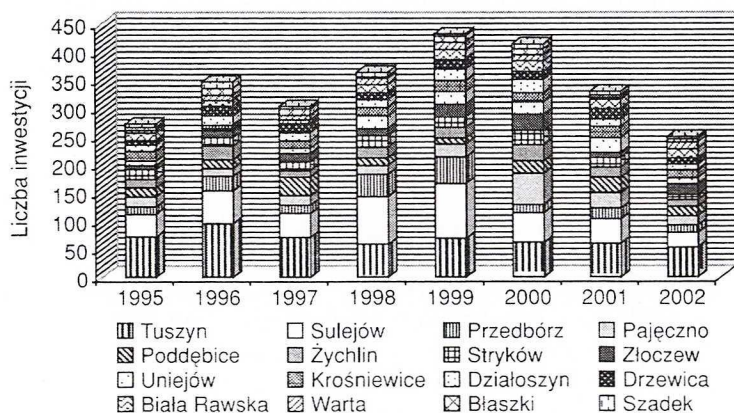
2. Struktura czasowa inwestycji

Biorąc pod uwagę rok wydania pozwolenia na budowę (por. ryc. 1) w większości miast można zaobserwować wyraźny wzrost od 1995 (z niewielkim zahamowaniem w 1997 r.) do 1999 i 2000 r. Od 2001 r. nastąpił znaczny spadek aktywności budowlanej, jeszcze wyraźnej widoczny w następnym roku, wówczas ogólna liczba inwestycji była najniższa w całym badanym okresie (tylko 249 wydanych pozwoleń). Podobna sytuacja jest zauważalna na terenie całego kraju i ma to uzasadnienie w pogarszającym się stanie gospodarki oraz malejących do-

chodach, szczególnie wśród prywatnych inwestorów. Innymi, istotnymi czynnikami wpływającymi na spadek liczby inwestycji budowlanych były także działania władz rządowych i samorządowych. Częste zmiany procedur przy wydawaniu pozwoleń, nowe przepisy prawne, rosnąca biurokracja, niewielka podaż atrakcyjnych działek budowlanych powodowały malejące zainteresowanie ze strony inwestorów budowlanych.

Wśród całej badanej grupy można wyróżnić kilka miast, w których tempo wzrostu wydawanych pozwoleń przebiegało inaczej. Na terenie Tuszyna i Błaszek największym zainteresowaniem inwestowania w nowe obiekty cieszył się 1996 rok, potem liczba wydawanych pozwoleń systematycznie malała. W Błaszach, Warcie i Złoczewie 2002 rok okazał się znacznie lepszy niż poprzedni pod względem rozpoczętych inwestycji. Można to tłumaczyć lokalnymi warunkami, takimi jak np. zmiana przeznaczenia gruntów, pozyskanie przez lokalne władze kredytów na inwestycje infrastrukturalne. Te pojedyncze przypadki nie zmieniają jednak ogólnych tendencji, na które zasadniczy wpływ mają czynniki makroskalowe np. sytuacja gospodarcza kraju i zamożność społeczeństwa oraz stan prawno-finansowy (ulgi podatkowe, opodatkowanie materiałów budowlanych).

Wydanie pozwolenia na budowę nie jest jednoznaczne z jego ukończeniem. W zależności od roku, w którym o nie wystąpiono, ogólna liczba zrealizowanych inwestycji dość istotnie zmienia się, ponieważ in-



Ryc. 1. Suma inwestycji budowlanych w poszczególnych miastach w latach 1995-2002

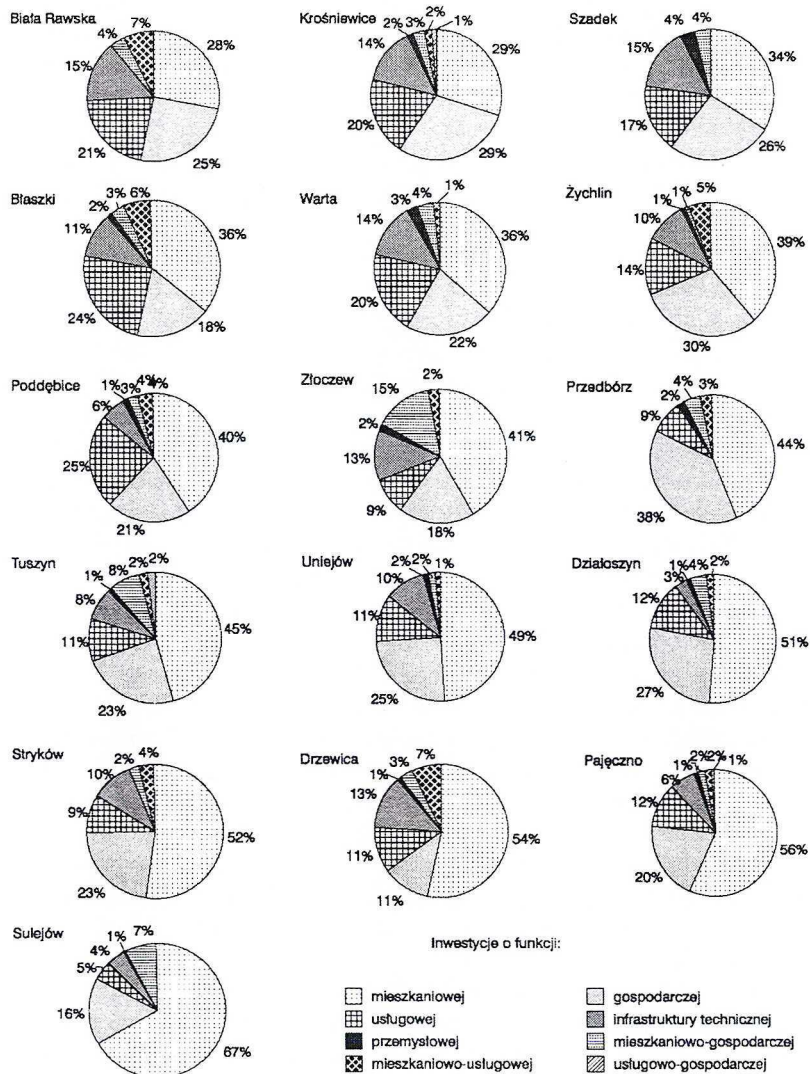
Źródło: Jak w tabeli 1.

westor ma 2 lata od momentu wydania pozwolenia na rozpoczęcie robót oraz częste są przypadki niezgłaszania zakończenia budowy. Jest to związane z dalszym korzystaniem z ulg podatkowych lub przedłużeniem kredytowania inwestycji, a w niektórych przypadkach z brakiem środków finansowych na dokończenie budowy. Według danych uzyskanych z Urzędów Miasta i Gminy oraz Starostw Powiatowych najczęściej oddanych inwestycji cechują najwcześniejsze lata, wartość ta zawiera się w przedziale 40-50%, w zależności od miasta. Im bliżej 2002 r. tym wartość ta spada do zaledwie kilku procent. Najwięcej jest oddawanych inwestycji o charakterze infrastrukturalnym i gospodarczym, zaś najmniej budynków pełniących funkcje mieszkaniowe.

3. Struktura rodzajowa inwestycji

We wszystkich miastach największy udział mają inwestycje o funkcji mieszkaniowej (nowopowstałe lub rozbudowywane istniejące już domy) stanowiąc od 28% w Białej Rawskiej do 67% w Sulejowie (por. ryc. 2). Inwestycje tego typu powstają w praktycznie w każdej części małych miast, przy czym w centrum, ze względu na niewielką ilość wolnych działek dominują rozbudowy nad nowopowstałymi. Względnie dużo nowych domów zaczęto w ostatnich latach budować na obrzeżach miast oraz wzdłuż dróg wylotowych, gdzie powstają niewielkie osiedla mieszkaniowe. Są one dobrze wyposażone (lub w najbliższym czasie będą) w podstawowe media, podnoszące komfort życia. Czynnikiem decydującym o rozmieszczeniu nowych osiedli domów jednorodzinnych są m.in. postanowienia o przeznaczeniu gruntów zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Charakterystyczną cechą miast o najmniejszej liczbie ludności jest mały udział budowanych domów w ogólnej liczbie wszystkich inwestycji. We wszystkich miastach przeważają budynki jedno i dwukondygnacyjne nawiązujące do istniejącej już zabudowy.

Na drugim miejscu (poza Poddębicami), pod względem ogólnej liczby wydawanych pozwoleń, są budynki o funkcji gospodarczej. Do tej grupy zaliczono m.in. różnego rodzaju budynki składowe, inwentarzowe, garaże, warsztaty, wiaty. Nowe budynki gospodarcze stanowią zwykle ok. 20-30%, najmniej pozwoleń wydano w Drzewicy (11%), zaś najwięcej w Przedbórze (38%). Ten typ inwestycji przeważa na obrzeżach miast, przyczyn tego należy upatrywać w rolniczym charakterze przedmieść. W centrach badanych miast budynki gospodarcze są



Ryc. 2. Struktura rodzajowa decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych miastach

Źródło: Jak w tabeli 1.

reprezentowane przede wszystkim przez garaże, najczęściej dobudowywane do stojącego już budynku mieszkalnego.

Niewiele mniejszy udział mają inwestycje o charakterze usługowym. Są wśród nich budynki handlowe, biurowe, użyteczności publicznej oraz gastronomiczne. Jednak badane miasta znacznie różnią się zainteresowaniem inwestorów w tworzeniu tego typu budynków. Najmniejszym ich udziałem charakteryzuje się Sulejów (5%), natomiast największym Poddębice (25%). Powstawanie nowych obiektów usługowych w dużej mierze zależy od liczby już istniejących oraz lokalnego zapotrzebowania na dany typ usługi. Budynki usługowe w większości powstają w centrach miast, ze względu na łatwą ich dostępność. Zdecydowanie mniej buduje się wzdłuż dróg wylotowych, które mają służyć głównie obsłudze osób przejeżdżających. W tej grupie często spotykane są dobudowy do istniejących już budynków.

Ważnym elementem dla każdego miasta są inwestycje infrastrukturalne, które podnoszą w nim standard życia. Na terenach małych miast najczęściej podejmowane są budowy dróg, chodników i parkingów, wodociągów, kanalizacji, oczyszczalni ścieków, oświetlenia oraz telefonizacja. Te kosztowne inwestycje stanowią zwykle kilkanaście procent wszystkich. Są podejmowane przez władze gminne lub inny rodzaj administracji publicznej oraz przez duże spółki akcyjne, głównie w branży telekomunikacyjnej lub energetycznej (maszty, okablowanie), znacznie rzadziej przez społeczne komitety. Ten typ inwestycji powstaje, podobnie jak mieszkaniowe, w różnych częściach miast i jest zależny od lokalnego zapotrzebowania oraz możliwości finansowych.

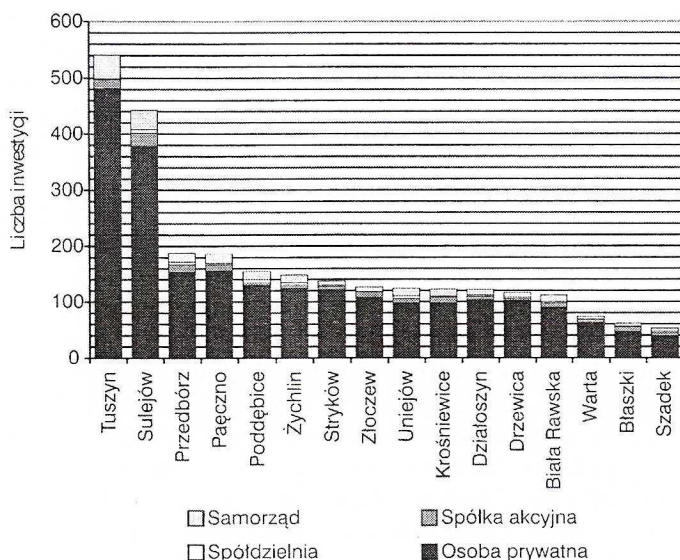
Bardzo mały udział mają inwestycje o charakterze przemysłowym. Stanowią zaledwie ok. 2% wszystkich wydawanych pozwoleń (w kilku miastach jest ich brak), co wskazuje na rolniczy charakter małych miast. Reprezentują je zwykle niewielkie zakłady produkcyjne, jak szwalnie, ubojnie, piekarnie. Tego typu zakłady są typowym rodzajem produkcji w małych ośrodkach. Prawdopodobnie część działalności produkcyjnej jest „ukryta” w grupie powstałych budynków gospodarczych. Przy niewielkiej liczbie inwestycji usługowych jest to sytuacja niekorzystna, ponieważ nie tworzą się nowe miejsca pracy. Rozmieszczenie nowych budynków o funkcji produkcyjnej nie wykazuje cech charakterystycznych, choć bardzo rzadko powstają one w samym centrum miast.

Pozostałe pozwolenia na budowę są wydawane inwestycjom, które stanowią połączenie dwóch funkcji, zwykle do istniejącego budynku o funkcji mieszkaniowej dołączona jest funkcja gospodarcza lub usługowa. W tej grupie obiektów najczęściej dochodzi do rozbudowy

lub dobudowy do istniejącego już domu, natomiast powstaje bardzo mało nowych budynków łączących dwie lub więcej funkcji. Ze względu na małą liczbę wolnych działek budowlanych jest to dość często spotykane rozwiązanie w centrach miast.

4. Struktura własnościowa inwestycji

Rozpatrując strukturę własnościową, można zauważyć ogromną przewagę inwestycji prywatnych nad pozostałymi, od 76% w Błazkach do 89% w Tuszynie (por. ryc. 3). Od początku lat 90. na terenie całego kraju notuje się gwałtowny przyrost wydawanych pozwoleń osobom fizycznym. Wzrost budownictwa indywidualnego jest związany przede wszystkim z jednorodinnymi budynkami mieszkaniowymi oraz gospodarczymi. Prywatni, lokalni inwestorzy budują głównie nowe domy oraz budynki gospodarcze, natomiast osoby zameldowane poza obszarem gminy występują o pozwolenia na budowę domów i budynków usługowych.



Ryc. 3. Struktura własnościowa nowych inwestycji budowlanych w poszczególnych miastach

Źródło: Jak w tabeli 1.

Również od połowy lat 90. zaznacza się coraz większy udział w budownictwie sektora developerskiego, jednak praktycznie jest on tylko związany z dużymi lub średnimi miastami. Wśród inwestorów prywatnych należy podkreślić ważne miejsce spółek w liczbie wydawanych pozwoleń. Są to przede wszystkim duże przedsiębiorstwa (Telekomunikacja Polska, Polkomtel, Polska Telefonia Cyfrowa, Zakłady Energetyczne, Ruch), które w małych miastach budują głównie infrastrukturę techniczną lub obiekty usługowe.

W tym samym okresie notuje się systematyczny spadek budownictwa spółdzielczego spowodowany niedokończeniem reformy tego sektora, brakiem wsparcia finansowego i uregulowań prawno-instytucjonalnych ze strony władz rządowych i samorządowych. Ten typ własności rzadko występował w małych miastach, co dodatkowo obniżyło jego udziały w liczbie wydawanych pozwoleń. Na obszarze małych miast własność spółdzielcza jest reprezentowana przez spółdzielnie mieszkaniowe lub społeczne komitety budowy inwestujące w budynki gospodarcze (garaże) lub infrastrukturę techniczną.

Istotne znaczenie dla rozwoju budownictwa w małych miastach mają inwestycje podejmowane przez lokalne władze, które dotyczą infrastruktury technicznej (budowa dróg, chodników, sieci wodociągowej, oczyszczalni ścieków) oraz obiektów użyteczności publicznej (budowa lub rozbudowa urzędów miasta, szkół, obiektów sportowych i kulturalnych). Powstawanie ich jest związane z ustawowymi zadaniami, jakie otrzymały gminy i powiaty. Inwestycje samorządowe stanowią zwykle mniej niż 10% wszystkich wydanych pozwoleń, jednak ich wartość i rola w życiu tych miast są bardzo istotne. Oprócz własnej inicjatywy budowlanej lokalne władze starają się pozyskiwać nowych inwestorów, oferując pomoc przy załatwianiu formalności urzędowych, różnego rodzaju ulgi i zwolnienia z opłat, wystawiając na sprzedaż tereny i obiekty stanowiące ich mienie.

Podsumowując należy zauważyć ogólny wzrost liczby wydawanych pozwoleń od 1995 r. do lat 1999-2000, po tym okresie zaznacza się wyraźny spadek zainteresowania inwestorów, zwłaszcza w 2002 r. Małe miasta woj. łódzkiego, choć nie we wszystkich proces ten przebiega jednakowo, potwierdzają ogólnokrajową tendencję załamania się budownictwa w ostatnich latach. Można zatem wnioskować o istotnej roli czynników makroekonomicznych wpływających na budownictwo. Pogarszająca się sytuacja gospodarcza kraju, a przez to zasoby finansowe poszczególnych jednostek stanowią wyraźną barierę inwestycyjną.

Rozwój budownictwa w małych miastach jest w dużej mierze uzależniony od dopływu inwestorów z zewnątrz, czego przykładem mogą

być Tuszyn i Sulejów – miasta o najmniejszym udziale lokalnych inwestorów. Ważnym czynnikiem przyciągającym tam nowe osoby jest korzystne położenie oraz funkcje, jakie te miasta pełnią. Walory środowiska przyrodniczego, dobre połączenie komunikacyjne, rozwinięta infrastruktura, powstała w latach 90. strefa handlowa (w przypadku Tuszyna) są pozytywnie odbierane przez inwestorów. Istotne znaczenie poza funkcjami pełnionymi przez dane miasto ma polityka lokalnych władz. Możliwość pozyskania nowych inwestorów, zwłaszcza zewnętrznych, w dużej mierze zależy od klimatu inwestycyjnego oraz operatywności samych urzędników, w tym wykorzystania środków finansowych z programów Unii Europejskiej, a także zdobywania kredytów inwestycyjnych z banków.

W latach 90. pojawiła się w Polsce tendencja do przeprowadzki z centrum większych miast do stref peryferyjnych. Zjawisko to jest obserwowalne także na terenie małych miast woj. łódzkiego. Bliskie położenie Tuszyna i Strykowa od Łodzi oraz Sulejowa od Piotrkowa Tryb. spowodowało znaczny napływ inwestorów z tych miast. Ucieczka z centrum i rozwój stref peryferyjnych są również widoczne w mikroskali małych miast. Jednak przyczyną tego jest przede wszystkim brak wolnych miejsc pod zabudowę w pobliżu centrum. Powstające tam nowe inwestycje budowlane są bardzo zróżnicowane funkcjonalnie, zwykle wypełniają już zabudowaną działkę (dobudowa i łączenie dwóch funkcji) lub podnoszą wysokość zabudowy z jedno do dwu- lub trzykondygnacyjnej (rozbudowa i najczęściej powielają istniejącą już funkcję). Również ważny jest aspekt wizualny, ponieważ nowe domy, sklepy, budynki użyteczności publicznej oraz elementy infrastruktury technicznej wyraźnie wyodrębniają się na tle starej, często przedwojennej zabudowy. Na obrzeżach małych miast rozwija się budownictwo mieszkaniowe w postaci niewielkich osiedli domów jednorodzinnych, w ten sposób dochodzi do powolnego, ale stopniowego przekształcenia rolniczego charakteru przedmieść. Należy jednak pamiętać, że dla tych terenów wciąż wydaje się dużo pozwoleń na budowę rolniczych obiektów gospodarczych. W ślad za migracją nowych domów nie podążają jednak budynki usługowe, które lokują się w centrum. Nieznaczące odległości nowych osiedli do stref centralnych nie stanowią żadnej bariery w dotarciu do podstawowych usług. Powstające osiedla domów jednorodzinnych często są już wyposażane w podstawowe media (te, które są dostępne na obszarze małych miast), dość szybko postępuje także budowa dróg dojazdowych, co podnosi atrakcyjność tych terenów.

Analiza struktury rodzajowej wyraźnie wskazuje dominację budownictwa mieszkaniowego nad pozostałymi rodzajami inwestycji.

Warto odnotować także duży udział budynków gospodarczych i usługowych oraz zaledwie kilkuprocentowy budynków przemysłowych (w części miast w ogóle go brak).

Biorąc pod uwagę strukturę własnościową, we wszystkich badanych miastach, wyraźnie zaznacza się przewaga inwestycji prywatnych. Inicjatywa prywatna dominuje w różnych rodzajach wydawanych pozwoleń na budowę (poza infrastrukturalnymi). Ważną częścią nowych inwestycji są budowy podejmowane przez lokalne władze, choć należy pamiętać o ograniczonych środkach finansowych, jakimi dysponują. Konieczne zatem staje się przekazanie większych funduszy z budżetu centralnego, sprawniejsze działanie programów rozwoju budownictwa oraz lepsza współpraca na linii rząd-samorząd.

Mimo znacznego zróżnicowania w liczbie wydawanych pozwoleń małe miasta woj. łódzkiego są podobne do siebie pod względem przebiegających tam procesów w budownictwie.

Literatura

- Gorczyca M., 1997, *Stan i rozwój mieszkalnictwa w Polsce*. ZBSE, GUS i PAN, Warszawa.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Łodzi*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.
- Milewska K., 2003, *Problematyka budownictwa mieszkaniowego w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, [w:] *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 203 Warszawa.
- Rykiel Z., Gaczek W., 1999 *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe...*, op. cit.