

*Katarzyna Milewska-Osiecka, Agnieszka Ogródowczyk*

## **WARUNKI MIESZKANIOWE W MAŁYCH MIASTACH POLSKI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UNIEJOWA**

**Streszczenie:** Człowiek spędza średnio około 80% swego życia w mieszkaniu. Dobre warunki mieszkaniowe mają również kluczowe znaczenie dla atrakcyjności danego miasta, jego aglomeracji i komfortu życia ich mieszkańców. W poniższym tekście autorki skupiły się na dwóch podstawowych zagadnieniach – po pierwsze, jak prezentują się warunki mieszkaniowe w małych miastach w Polsce – za jeden z celów postawiono analizę zmian warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski w latach 2004–2010. Za małe miasta przyjęto ośrodki zamieszkałe przez mniej niż 10 tys. mieszkańców (posiadające prawa miejskie oraz odpowiednią liczbę ludności zarówno w 2004, jak i w 2010 roku). W analizach zmian warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski wykorzystano cechy odnoszące się do wielkości mieszkań, ich wyposażenia w poszczególne instalacje techniczno-sanitarne, jak również do ich zaludnienia. W efekcie przeprowadzonych analiz statystycznych wyodrębniono 5 grup miast, różniących się stopniem wyposażenia w infrastrukturę oraz dynamiką ich zmian.

Drugim postawionym w artykule celem jest charakterystyka warunków mieszkaniowych w skali wewnątrzmięskiej, dokonana na przykładzie Uniejowa, małego miasta zlokalizowanego w województwie łódzkim oraz poznanie opinii mieszkańców tego ośrodka na temat oceny ich warunków mieszkaniowych. Uniejów postrzegany w ostatnich latach jako „miasto sukcesu” może bowiem stanowić punkt odniesienia dla innych miast pod kątem analizowanych parametrów. Analiza zagadnienia pozwala na uzyskanie odpowiedzi, w jakim stopniu sukces ekonomiczny miasta przekłada się na postrzeganie warunków mieszkaniowych jego mieszkańców.

**Słowa kluczowe:** warunki mieszkaniowe, małe miasta, Uniejów, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, opinia społeczna.

### **1. Wprowadzenie**

„Człowiek spędza średnio około 80% swego życia w mieszkaniu, toteż stanowi ono zasadniczy wyznacznik ludzkiego bytu. Mieszkanie służy zaspokojeniu podstawowych funkcji biologicznych i jest miejscem regeneracji sił. Jest więc elementarną potrzebą z punktu widzenia jednostki. Jednakże mieszkanie

pełni rolę znacznie szerszą. Decyduje ono w dużej mierze o trwałości rodziny, wymiarze kultury i modelu życia. Wyznacza trend demograficzny. Jest wreszcie miejscem chroniącym istotne wartości społeczne i narodowe” (*RAPORT 2006. O naprawie...*, 2007). Można także stwierdzić, że nie tylko fakt zajmowania mieszkania, ale również odpowiednie warunki mieszkaniowe mogą być uważane za podstawową potrzebę ludzką. Dobre warunki mieszkaniowe mają również kluczowe znaczenie dla atrakcyjności danego miasta, jego aglomeracji i komfortu życia ich mieszkańców (*Miasta przyszłości...*, 2011).

Znaczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych podkreśla *Deklaracja Praw Człowieka* (1948) w art. 25: „Każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego zdrowie i dobrobyt jemu i jego rodziny, w tym do wyżywienia, odzieży, mieszkania, opieki lekarskiej i koniecznych świadczeń społecznych (...)”. Podobne stwierdzenie znalazło się również w art. 11 *Międzynarodowego Paktu Praw Ekonomicznych, Społecznych i Gospodarczych ONZ* z 1966 r.: „Państwa Strony niniejszego Paktu uznają prawo każdego do odpowiedniego poziomu życia dla niego samego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież i mieszkanie oraz do stałego polepszania warunków bytowych”. Z kolei Agenda UN-HABITAT podpisana w 1996 roku przez 171 państw wskazuje, że „od przyjęcia *Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka* w 1948 roku, prawo do właściwego zamieszkania jest uznawane za ważny element prawa do odpowiedniego standardu życia. Na wszystkich rządach bez wyjątku ciąży odpowiedzialność za sektor mieszkaniowy, poprzez tworzenie struktur organizacyjnych, alokacje funduszy oraz realizację polityki, programów i projektów na rzecz sektora mieszkaniowego”. Warunki mieszkaniowe wraz z zasobnością materialną informują o ogólnej charakterystyce warunków życia. Podobnie jak w przypadku zasobności materialnej, warunki mieszkaniowe mogą stanowić ważny wyznacznik statusu materialnego i społecznego (*Ocena warunków...*, 2011).

W warunkach polskich, w okresie po zakończeniu II wojny światowej zauważalne były zmiany pod względem typów, struktur i lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, które miały wpływ na warunki mieszkaniowe ludności. Mieliśmy w tym okresie do czynienia z systemem gospodarki centralnie planowanej (1945–1989), który na początku lat 90. ubiegłego wieku uległ transformacji w kierunku gospodarki rynkowej. Znalazło to swoje odbicie m.in. w przekształcaniach sektora mieszkaniowego – przede wszystkim w zmianie form finansowania i wspierania budownictwa. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku dało nowe możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego, przekładające się m.in. na zagospodarowanie przestrzeni, a tym samym na warunki życia ludności. Warto podkreślić, że Unia Europejska nie odpowiada za politykę mieszkaniową, to rządy państw członkowskich kształtują własną politykę w tej dziedzinie. Po 1990 roku w Polsce przede wszystkim wskazano cele i kierunki polityki mieszkaniowej zmierzając do poprawy jej skuteczności, wprowadzono w życie liczne akty prawne mające poprawić

zagospodarowanie przestrzenne oraz usprawnić i przyspieszyć proces budowlany, stworzono także możliwość dostępu do rynku mieszkaniowego oraz system wsparcia dla rodzin, które nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb lokalowych. Jednak kolejne programy rządowe oraz akty prawne można raczej ocenić jako generalnie nieskuteczne – po 20 latach transformacji nadal mamy w Polsce do czynienia z deficytem mieszkaniowym, a znaczenie publicznych programów mieszkaniowych jako źródła mieszkań jest znikome zarówno na rynku pierwotnym, jak i w zakresie rewitalizacji istniejących zasobów. Poszczególne dokumenty oraz regulacje prawne podejmowały jednak przede wszystkim problematykę mieszkalnictwa w miastach dużych i średnich, bardzo rzadko odnosiły się bezpośrednio do zagadnienia małych miast, które licznie występują na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (ponad 70% wszystkich ośrodków w 2005 roku) są również ważnym elementem historycznej sieci osadniczej na kontynencie europejskim – stanowią wyraz tradycji i dziedzictwa europejskiego (Korcelli 2000).

Biorąc powyższe pod uwagę, za jeden z celów artykułu postawiono analizę zmian warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski w latach 2004–2010. Za małe miasta przyjęto ośrodki zamieszkałe przez mniej niż 10 tys. mieszkańców (posiadające prawa miejskie oraz odpowiednią liczbę ludności zarówno w 2004, jak i w 2010 roku) – w tak zdefiniowanym zbiorze znalazło się 471 małych miast. Wybór zakresu przestrzennego badań wymaga dodatkowego komentarza – w badaniach geograficznych za małe ośrodki przyjmuje się najczęściej miasta posiadające do 20 tys. mieszkańców, zanotowano jednak, że miasta liczące 10–20 tys. osób w swych charakterystykach zbliżone są do grupy miast średnich (Kachniarz 1993), gdyż mają w większości wykształcone funkcje miastotwórcze, a ich rozwój odbywa się w miarę stabilnie (Szlachta 1980). Ośrodki zamieszkałe przez mniej niż 10 tys. osób wykazują większe podobieństwa gospodarcze i społeczne (Kachniarz 1993). Na wybór zakresu przestrzennego analiz, obejmującego tereny małych miast, wpłynął również m.in. fakt, że dotychczasowe badania warunków mieszkaniowych w polskich miastach koncentrują się raczej na innych kategoriach wielkościowych, co ma swoje uzasadnienie w intensywnych procesach industrializacji i urbanizacji, które dotyczyły dużych i średnich miast na terenie Polski po II wojnie światowej.

Drugim postawionym w artykule celem jest charakterystyka warunków mieszkaniowych w skali wewnątrzmijskiej, dokonana na przykładzie Uniejowa, małego miasta zlokalizowanego w województwie łódzkim, oraz poznanie opinii mieszkańców tego ośrodka na temat oceny ich warunków mieszkaniowych. Wybór Uniejowa jako obszaru badań szczegółowych podyktowany był faktem, że po ponad dwudziestu latach od zmiany ustroju w Polsce, jest on postrzegany jako „miasto sukcesu” z powodzeniem wykorzystujące fundusze unijne na różnego rodzaju inwestycje. W tym kontekście warto sprawdzić, czy poprawiły się także warunki mieszkaniowe ludności tego ośrodka na tle pozostałych małych miast poddanych analizie.

W analizach zmian warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski wykorzystano cechy odnoszące się do wielkości mieszkań, ich wyposażenia w poszczególne instalacje techniczno-sanitarne, jak również do ich zaludnienia. W badaniach wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) za lata 2004–2010, dostępne *online* poprzez Bank Danych Lokalnych (BDL).

## 2. Badania warunków mieszkaniowych

Zdefiniowaniu warunków mieszkaniowych poświęconych zostało wiele prac. Część z nich przedstawiała to zagadnienie, biorąc pod uwagę wyposażenie mieszkania w infrastrukturę techniczną, jak również ich zaludnienie (Bobiński 1974, Kulesza 1974). Aspekt przestrzenny zaczął pojawiać się m.in. w pracach W. Czeczerydy (1974), jednak był on ograniczony do gęstości zabudowy. Szersze ujęcie warunków mieszkaniowych pojawiło się w literaturze za sprawą m.in. J. Dzieciuchowicza (1979), który zaproponował ich podział na warunki wewnętrzne (w obrębie mieszkania) i zewnętrzne (panujące na zewnątrz mieszkania i budynku), do których opisu wykorzystywano takie elementy, jak: typ zabudowy, gęstość zaludnienia, dostępność komunikacyjna, możliwości rekreacji, dostęp do usług, odległość od miejsc pracy i nauki itd.

Definicję warunków mieszkaniowych podaje S. Kaczmarek (1996), która wskazuje w tym zakresie na trzy podstawowe, powiązane ze sobą elementy: mieszkanie, budynek i jego otoczenie. Mierniki stosowane do analizy standardu mieszkania są porównywalne z parametrami stosowanymi powszechnie do oceny warunków mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa, liczba pokoi w relacji do liczby mieszkańców). Z kolei standard otoczenia budynku, które stanowi najczęściej przestrzeń półpubliczną i publiczną można przedstawić z uwzględnieniem: wyposażenia w usługi, możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców, dostępności terenów zieleni, typu zabudowy czy struktury funkcjonalnej terenów sąsiadujących z mieszkaniowymi. Natomiast sam budynek jest przestrzenią pośrednią, łączącą przestrzeń prywatną (mieszkanie) i publiczną (otoczenie). Do przedstawienia jego standardu można wykorzystać takie parametry, jak wiek, liczba kondygnacji, liczba mieszkań, wyposażenie techniczne, typ zabudowy oraz stan techniczny.

Warunki mieszkaniowe są jednym z obszarów powszechnego, kompleksowego badania dochodów i warunków życia mieszkańców Unii Europejskiej (EU-SILC)<sup>1</sup>, prowadzonego przez Eurostat. Z badań tych wynika, że 30 mln obywateli UE cierpi z powodu braku przestrzeni (wykorzystywany jest tzw. wskaźnik przeludnienia, definiowany jako odsetek ludności zamieszkującej przeludnione mieszkania, czyli takie, które nie spełniają następujących kryteriów: 1 pokój dla gospodarstwa domowego; 1 pokój dla osoby dorosłej powyżej

---

<sup>1</sup> European Union Statistics on Income and Living Conditions.

18 roku życia; 1 pokój dla 2 osób tej samej płci w wieku 12–17 lat; 1 pokój dla dwójki dzieci poniżej 12 roku życia) i trudnych warunków mieszkaniowych (przeciekający dach i wilgoć, brak wanny lub prysznic, brak splukiwanego ustępu, zbyt mała ilość światła w mieszkaniu). W 2009 roku 6% ludności UE żyło w bardzo złych warunkach mieszkaniowych. Warto jednak podkreślić zauważalną różnicę między poziomem warunków mieszkaniowych w tzw. starej Unii (UE15) a nowymi państwami członkowskimi (w tym w Polsce) na korzyść pierwszej z wymienionych grup (choć w krajach, które przystępowały do tej organizacji od roku 2004 można stwierdzić generalną poprawę warunków zamieszkania, co jest związane z postępującym procesem konwergencji, czyli wyrównywania poziomu życia między starymi i nowymi członkami UE).

W polskim ustawodawstwie nie ma definicji warunków mieszkaniowych, mieszkań substandardowych czy przeludnionych – instytucje sektora publicznego przyjmują definicje i kryteria zawarte w Narodowym Spisie Powszechnym z 2002 roku (NSP 2002). Główny Urząd Statystyczny przyjął następującą klasyfikację warunków mieszkaniowych ludności:

1) bardzo dobre – zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp splukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie i gaz oraz zaludnionych przez mniej niż 1 osobę na pokój,

2) dobre – zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę oraz zaludnionych maksymalnie przez 1 osobę na pokój,

3) dostateczne – zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg i ustęp splukiwany i zaludnionych nie więcej niż przez 1,01–1,99 osób na pokój,

4) złe – zajmowanie mieszkań zaludnionych przez 2,00–2,99 osób na pokój i/lub wyposażonych tylko w wodociąg,

5) bardzo złe – zajmowanie mieszkań przez 3 i więcej osób na pokój i/lub pozbawionych nawet wyposażenia w wodociąg.

Na potrzeby NSP 2002 GUS zdefiniował również substandardowe warunki mieszkaniowe, czyli obniżone warunki mieszkaniowe spowodowane niskim stanem technicznym budynku, niedostatecznym wyposażeniem mieszkania w instalacje oraz nadmiernym zaludnieniem. Mieszkania podzielono ze względu na:

1. Niski stan techniczny budynku, na lokale w budynkach:
  - wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i z 1 izbą,
  - wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
  - wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu.
2. Niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje, na lokale:
  - bez ustępu, ale z wodociągiem,
  - bez ustępu i bez wodociągu.
3. Nadmierne zaludnienie mieszkania – o zaludnieniu 3 i więcej osób na pokój.

Narodowy Spis Powszechny pokazał, że w 2002 roku aż 35,5% ogółu ludności mieszkało w złych lub bardzo złych warunkach mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę zaludnienie mieszkań można stwierdzić, że prawie 10,7% ludności zajmowało lokale, w których na jeden pokój przypadało 2 i więcej osób (w tym 6,3% – 3 i więcej osób na jeden pokój). Ponadto w lokalach, gdzie na 1 osobę przypadało mniej niż 10 m<sup>2</sup> mieszkało 15,1% ogółu ludności. Średnio w jednym lokalu zamieszkiwało 3,25 osób, a jego przeciętna powierzchnia użytkowa wynosiła 68,6 m<sup>2</sup> (w tym czasie w żadnym z krajów UE przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania nie była mniejsza niż 75 m<sup>2</sup>, a w Danii i Luksemburgu przekraczała 100 m<sup>2</sup> (Olech 2009). W 2002 roku Polska miała również najniższy wskaźnik liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców (327). Rezultaty NSP 2002 pokazały, że 3,2 mln gospodarstw domowych mieszkało niesamodzielnie. Z rodzicami zamieszkiwało 70% osób w wieku 18–29 lat, z których co czwarta prawdopodobnie nigdy się od nich nie wyprowadzi (Olech 2009).

Z danych EU-SILC wynika, że w okresie po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej (lata 2005–2010) poprawie uległy panujące w kraju warunki mieszkaniowe zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak również ich wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne oraz zaludnienia.

### **3. Zmiany warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski (2004–2010)**

W analizach zmian warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski wykorzystano cechy odnoszące się do wielkości mieszkań, ich wyposażenia w poszczególne instalacje techniczno-sanitarne, jak również do ich zaludnienia. Były to:

- W1 – mieszkania wyposażone w wodociąg (% ogółu),
- W2 – mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany (% ogółu),
- W3 – mieszkania wyposażone w łazienkę (% ogółu),
- W4 – mieszkania wyposażone w c.o. (% ogółu),
- W5 – mieszkania wyposażone w gaz z sieci (% ogółu),
- W6 – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania,
- W7 – przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę,
- W8 – przeciętna liczba osób na mieszkanie,
- W9 – przeciętna liczba osób na izbę.

Wybór powyższych zmiennych podyktowany był uzyskaniem możliwości odniesienia wyników przeprowadzonych badań do rezultatów analiz prowadzonych przez GUS, w których wykorzystywane są podobne kryteria. Po standaryzacji danych w następnej kolejności zastosowano metodę punktową, która pozwoliła na ustalenie pozycji badanych miast w całym zbiorze na podstawie wartości poszczególnych zmiennych dla roku 2004 i 2010 (możliwe do zdobycia 0–471 punktów w przypadku każdej cechy, maksymalnie 4239 pkt.). Następnie,

stosując metodę naturalnej przerwy podzielono cały zbiór na 5 klas (tab. 1), odpowiadających poziomowi warunków mieszkaniowych w 2004 i 2010 roku (rys. 1) i poddano analizie ich skład.

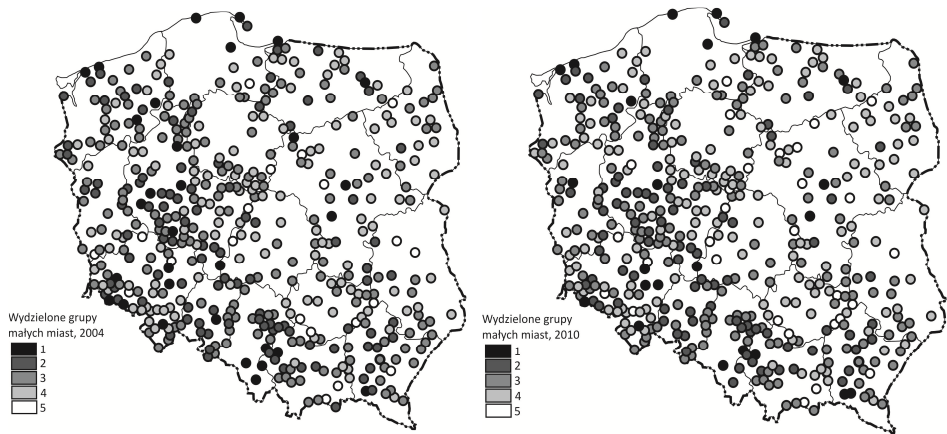
GRUPA 1 – *Miasta o najlepszych warunkach mieszkaniowych* w 2004 roku liczyła 31, a w 2010 roku – 23 ośrodki, w tym 20 miast, które utrzymały swoją pozycję w grupie (Alwernia, Borne Sulinowo, Dukła, Dziwnów, Imielin, Jastarnia, Kamień Pomorski, Krynica Morska, Łeba, Międzyzdroje, Mikołajki, Oborniki Śląskie, Podkowa Leśna, Polanica Zdrój, Puszczykowo, Serock, Strumień, Szklarska Poręba, Wieruszów, Żukowo) i 3 ośrodki, które „awansowały” z grupy 2 (Iwonicz Zdrój, Lubniewice, Siechnice). Na podstawie wartości analizowanych cech można stwierdzić, że warunki mieszkaniowe w miastach należących do tej grupy poprawiły się w tym okresie zwłaszcza w zakresie spadku zaludnienia mieszkań (zanotowano najwyższy wśród wszystkich wydzielonych grup małych miast przyrost powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę oraz największe ubytki liczby osób przypadającej na 1 mieszkanie i 1 izbę). Nieznacznej poprawie uległy wskaźniki wyposażenia lokali mieszkalnych w poszczególne instalacje techniczno-sanitarne (zwłaszcza w centralne ogrzewanie – najmniejszy wzrost udziału posiadających je mieszkań wśród wszystkich grup).

Tabela 1

Średnie wartości cech dla wydzielonych grup małych miast w 2004 i 2010 roku

Grupy	Mieszkania wyposażone w (% ogółu)					Przeciętna			
	wodo- ciąg	ustęp spłuki- wany	łazienkę	c.o.	gaz siecio- wy	powierzchnia użytkowa		liczba osób	
						miesz- kania	na 1 osobę	na mieszka- nie	na izbę
2004 r.									
1	98,67	94,34	92,28	82,74	55,06	83,37	30,05	2,82	0,66
2	98,13	92,70	90,57	79,06	48,57	75,45	24,43	3,11	0,78
3	96,60	88,77	86,42	74,49	27,12	73,87	23,52	3,17	0,81
4	93,98	82,42	79,83	67,48	20,52	69,49	22,61	3,10	0,83
5	92,66	78,95	76,34	62,97	6,60	67,11	21,25	3,20	0,89
2010 r.									
1	98,86	95,68	93,91	83,90	53,83	84,10	33,64	2,58	0,61
2	98,42	93,16	91,13	80,31	55,07	79,43	26,28	3,03	0,74
3	96,94	89,80	87,61	76,48	37,34	75,47	24,64	3,07	0,77
4	95,03	84,45	81,68	69,23	21,99	71,31	23,34	3,06	0,81
5	92,02	78,42	76,02	64,32	11,48	69,42	22,51	3,10	0,84

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 1. Grupy małych miast wydzielone ze względu na poziom warunków mieszkaniowych (2004 i 2010 r.)

Źródło: opracowanie własne

GRUPA 2 – *Miasta o dobrych warunkach mieszkaniowych* obejmowała w 2004 roku 107 ośrodków, natomiast w 2010 roku było ich 92, w tym 74 miasta, które utrzymały się w tej grupie<sup>2</sup>, 11 należących w 2004 roku do grupy 1 (Gogolin, Karpacz, Krobia, Lwówek Śląski, Margonin, Mirosławiec, Opalenice, Rakoniewice, Szczyrk, Wilamowice, Żuromin) oraz 7 miast awansujących z grupy 3 (Dobrodzień, Gołczewo, Kargowa, Pasym, Prochowice, Przemków, Witkowo). Podobnie jak w grupie 1, miasta te cechowała przede wszystkim poprawa warunków mieszkaniowych w zakresie spadku zaludnienia mieszkań – warto podkreślić najwyższy wśród wydzielonych grup przyrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania (niemal o 4 m<sup>2</sup>). Wartości wskaźników dotyczących technicznego wyposażenia lokali mieszkalnych uległy poprawie na przeciętnym poziomie.

<sup>2</sup> Lidzbark, Odolanów, Głogówek, Nekla, Rydzyna, Poddębice, Pobiedziska, Proszowice, Nałęczów, Nowe Warpno, Biały Bór, Buczyna, Siewierz, Kamień Pomorski, Wolin, Wysokie Mazowieckie, Jutrosin, Poręba, Strzyżów, Halinów, Nowy Wiśnicz, Pniewy, Czaplonek, Otmuchów, Miasteczko Śląskie, Szczawno Zdrój, Sępólno Krajeńskie, Stęszew, Lwówek, Ogrodzieniec, Kolbuszowa, Środa Śląska, Baborów, Wolbrom, Grabów nad Prosną, Białobrzegi, Ulanów, Dobczyce, Łazy, Kostrzyn, Kalwaria Zebrzydowska, Uniejów, Chełmek, Kleczew, Mikstat, Lewin Brzeski, Grodków, Głogów Małopolski, Wojkowice, Zbąszyń, Janikowo, Żabno, Torzym, Jedlicze, Wołczyn, Borek Wielkopolski, Piechowice, Zator, Działoszyn, Ruciane-Nida, Prószków, Międzybórz, Praszka, Połaniec, Kórnik, Insko, Gryfów Śląski, Biała, Nowa Sarzyna, Chojna, Dzierżoń, Hel, Buk, Bytom Odrzański.



GRUPA 3 – *Miasta o przeciętnych warunkach mieszkaniowych* w 2004 roku składała się ze 179 ośrodków, zaś w roku 2010 – ze 175, w tym 139 utrzymało pozycję w grupie<sup>3</sup>, 30 doznało „degradacji” z grupy 2 (Łasin, Miejska Górka, Frombork, Zbąszynek, Łądek-Zdrój, Ryki, Olsztynek, Ujazd, Krajenka, Górowo Iławeckie, Muszyna, Lipsko, Lubomierz, Rymanów, Rzepin, Wielichowo, Resko, Chocianów, Czempin, Połczyn-Zdrój, Świeradów-Zdrój, Korfantów, Sędziszów Małopolski, Kietrz, Ryn, Zwoleń, Kalety, Moryń, Barcin, Pilica), natomiast 6 miast trafiło tu z grupy 4 (Dolsk, Bełżyce, Koźuchów, Gorzów Śląski, Rajgród, Pilawa). W ich przypadku poprawie uległy głównie wskaźniki związane z techniczno-sanitarnym wyposażeniem mieszkań – zwłaszcza w gaz sieciowy i centralne ogrzewanie (poprawa największa wśród wszystkich grup małych miast). Zmniejszyło się również zaludnienie mieszkań (był to przeciętny spadek, biorąc pod uwagę wszystkie grupy).

GRUPA 4 – *Miasta o słabych warunkach mieszkaniowych* w 2004 roku zawierała 134 ośrodki, w 2010 roku liczba ta wzrosła do 152, w tym 117 ośrodków utrzymało pozycję w tej grupie<sup>4</sup>, 33 doznały spadku z grupy 3 (Nowy Staw,

---

<sup>3</sup> Sośnicowice, Krzanowice, Baranów Sandomierski, Maków Podhalański, Pajęczno, Józefów, Mszana Dolna, Szamocin, Sobótka, Błazowa, Opole Lubelskie, Koźmin Wielkopolski, Ślesin, Ujście, Żerków, Kamieńsk, Nowogrodziec, Ożarów, Stary Sącz, Reszel, Śmigiel, Łosice, Zduny, Brusy, Duszniki Zdrój, Płoty, Dąbrowa Białostocka, Sejny, Książ Wielkopolski, Woźniki, Mszczonów, Debrzno, Skała, Bolków, Radziejów, Zawidów, Supraśl, Człopa, Radomyśl Wielki, Pieniężno, Poniec, Wleń, Kobylin, Piaski, Koziegłowy, Gołańcz, Kazimierz Dolny, Kłodawa, Kruszwica, Żmigród, Lesko, Prabuty, Tyczyn, Osno Lubuskie, Bojanowo, Choroszcz, Tuczo, Sucha Beskidzka, Sieraków, Różan, Szubin, Babimost, Krzepice, Sułkowice, Drohiczyn, Wysoka, Słomniki, Łobżenica, Lipsk, Sławków, Kańczuga, Hłowa, Tuszyn, Szczawnica, Miłakowo, Zwierzyniec, Kazimierza Wielka, Czarna Woda, Iłża, Żarki, Tarnogród, Gniew, Suchowola, Nowe Miasto nad Pilicą, Lipiany, Stronie Śląskie, Skępe, Tłuszcz, Czarne, Raszków, Jordaków, Brzozów, Nowogród Bobrzański, Lubień Kujawski, Sulejów, Toszek, Kuźnia Raciborska, Oleszyce, Karlino, Mieszkowice, Sława, Kamień Krajeński, Łęknica, Recz, Złoty Stok, Opatów, Twardogóra, Bychawa, Wyrzysk, Czerwieńsk, Nowe, Sokołów Małopolski, Narol, Międzyzlesie, Paczków, Osieczna, Tarczyn, Cybinka, Kalisz Pomorski, Pilzno, Leśnica, Zawadzkie, Barczewo, Kisielice, Golina, Nasielsk, Niemodlin, Węgorzyno, Gąbin, Przedbórz, Kowalewo Pomorskie, Pełczyce, Ustrzyki Dolne, Przysucha, Dobrzany, Rychwał, Kolonowskie, Radymno, Krasnobród.

<sup>4</sup> Nowogród, Zawichost, Łabiszyn, Terespol, Ziębice, Wąsosz, Rudnik nad Sanem, Kosów Lacki, Zagórów, Orneta, Świątyni Górne, Mogielnica, Suchedniów, Kępice, Pyzdry, Bierutów, Jasień, Szczytna, Bobolice, Kleszczcele, Skarszewy, Drawno, Pogorzela, Górzno, Szczepieszyn, Suchań, Stryków, Czarna Białostocka, Nowe Skalmierzyce, Małogoszcz, Chęciny, Świerzawa, Zabłudów, Bardo, Niemcza, Jedlina Zdrój, Frampol, Dobra, Wąchock, Młynary, Tuchów, Polanów, Żarów, Lubawka, Drzewica, Sępopol, Chodecz, Krzyż Wielkopolski, Brok, Trzemeszno, Wiązów, Skalbmierz, Sulmierzyce, Barwice, Wyśmierzyce, Szadek, Radków, Mrocza, Bisztynek, Krośniewice, Dobra, Szczekociny, KłECKO, Kcynia, Koniecpol, Małomice, Pakość, Witnica, Brańsk, Piotrków

Cedynia, Trzciel, Biezuń, Czchów, Zalewo, Ostroróg, Ścinawa, Więcbork, Susz, Łochów, Ciechanowiec, Skoki, Sieniawa, Jastrowie, Janowiec Wielkopolski, Ciężkowice, Tuliszków, Tykocin, Biała Piska, Sianów, Krzywiń, Cieszanów, Bodzentyn, Lubraniec, Strzelno, Goniądz, Maszewo, Dobiegniew, Węgliniec, Myszyniec, Chociwel, Stąporków), a dwa miasta awansowały z grupy 5 (Kock, Gozdnicza). W omawianym okresie wyróżniały się one największą wśród wszystkich grup poprawą wyposażenia mieszkań w infrastrukturę techniczną (zwłaszcza w ustęp spłukiwany, łazienkę i wodociąg). Jednak z drugiej strony, pomimo ogólnego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania, spadek zaludnienia mieszkań w tej grupie małych miast był najmniejszy (zarówno w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę, jak i liczby osób przypadających na 1 mieszkanie i izbę).

GRUPA 5 – *Miasta o najłabszych warunkach mieszkaniowych* w 2004 roku była najmniej liczna (20 ośrodków), ale w 2010 roku obejmowała już 29 miast, a co za tym idzie była większa niż grupa 1. W jej skład wchodziło 18 ośrodków, które utrzymały pozycję z 2004 roku (Grybów, Prusice, Dąbie, Działoszyce, Anopol, Sędziszów, Wojcieszów, Szczuczyn, Szlichtyngowa, Dynów, Ostrów Lubelski, Osiek, Błaszki, Piwniczna-Zdrój, Pelplin, Dobrzyń nad Wisłą, Zakroczym, Drobin) i 11 miast, które wcześniej zakwalifikowano do grupy 4 (Obrzycko, Chorzele, Kałuszyn, Koprzywnica, Biała Rawska, Ćmielów, Przedecz, Złoczew, Gliniojeck, Radzyń Chełmiński, Pieszyce). Biorąc pod uwagę dane BDL GUS można stwierdzić, że ośrodki te cechował generalnie nieznaczny spadek udziału mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp spłukiwany i łazienkę. Warto jednak podkreślić, że w ich przypadku zanotowano spadek zaludnienia mieszkań – zwłaszcza liczby osób przypadających na 1 izbę (poprawa na takim samym poziomie jak w grupie 1).

W badanych latach zdecydowana większość miast utrzymała swoją pozycję w danej grupie wydzielonej ze względu na panujące warunki mieszkaniowe – 368 ośrodków (78% badanego zbioru). Zmiany przynależności do grup dotyczyły zatem jedynie 103 miast, w tym tylko 18 awansowało do grup o lepszych warunkach mieszkaniowych, zaś w 85 przypadkach sytuacja uległa pogorszeniu). Biorąc pod uwagę przeciętne wartości analizowanych cech dla całego badanego zbioru małych miast w Polsce można zauważyć nieznaczną poprawę warunków mieszkaniowych (tab. 2).

---

Kujawski, Okonek, Miłosław, Rejowiec Fabryczny, Łaskarzew, Skórcz, Korsze, Kunów, Jeziorany, Pieńsk, Jabłonowo Pomorskie, Warta, Leśna, Orzysz, Mirsk, Kowal, Chmielnik, Jedwabne, Czerniejewo, Biecz, Miłomłyn, Suraz, Wieleń, Trzcińsko Zdrój, Tolkmicko, Zagórz, Izbica Kujawska, Mordy, Raciąż, Żychlin, Brześć Kujawski, Gniewkowo, Stawiszyn, Tyszowce, Stawiski, Piława Górna, Żelechów, Knyszyn, Jaworzyna Śląska, Żelów, Nieszawa, Głuszycza, Sompolno, Mieroszów, Skaryszew, Nowe Miasteczko, Ryglice, Wyszogród.

Tabela 2

## Zmiana warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski (2004–2020)

Rok	Mieszkania wyposażone w (% ogółu)					Przeciętna			
						powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )		liczba osób	
	wodo- ciąg	ustęp spłuki- wany	łazien- kę	c.o.	gaz siecio- wy	1 miesz- kania	na 1 osobę	na miesz- kanie	na izbę
2004	96,17	87,81	85,45	73,59	31,08	73,32	23,80	3,11	0,80
2010	96,40	88,32	85,98	74,50	35,06	74,95	24,85	3,04	0,78

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

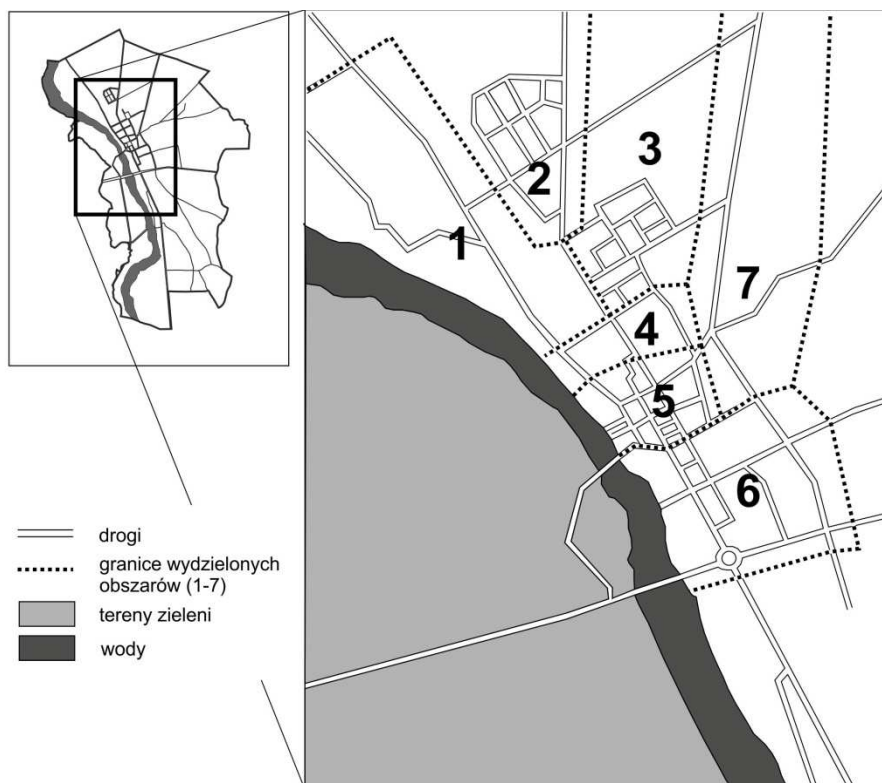
Biorąc pod uwagę techniczne wyposażenie zasobów mieszkaniowych w 2004 i 2010 roku można zwłaszcza zauważyć poprawę w przypadku odsetka mieszkań, w których dostępny jest gaz z sieci oraz centralne ogrzewanie. Najmniejsza zmiana dotyczyła wzrostu udziału lokali mieszkalnych wyposażonych w wodociąg, który już w 2004 roku był na poziomie 96,2%. Z kolei dane dotyczące zaludnienia zasobów mieszkaniowych małych miast wskazują, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się w omawianym okresie o ponad 1,6 m<sup>2</sup>, co oznaczało również wzrost wskaźnika w przeliczeniu na 1 osobę – o ponad 1 m<sup>2</sup>. Poprawiły się również wskaźniki dotyczące liczby osób przypadających na mieszkanie i izbę.

Na podstawie zgromadzonych danych i przeprowadzonych analiz warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski w latach 2004–2010 można stwierdzić, że generalnie w Uniejowie (któremu poświęcona została dalsza część badań) uległy one niewielkiej poprawie (jest to również cecha całego analizowanego zbioru miast). Według danych z 2004 roku ośrodek ten zaliczono do miast o dobrych warunkach mieszkaniowych – Uniejów utrzymał pozycję w tej grupie w roku 2010, jednak uzyskał mniej punktów w ogólnej klasyfikacji (o 92), co oznacza, że inne miasta cechowały większe zmiany w zakresie badanych zmiennych. Najbardziej zauważalną zmianą w przypadku Uniejowa był wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania (o 1 m<sup>2</sup>), ale poprawa ta jest mniejsza niż przeciętnie we wszystkich badanych ośrodkach.

#### 4. Warunki mieszkaniowe w Uniejowie

Postawione w artykule cele, a zwłaszcza analiza warunków mieszkaniowych w skali wewnątrzmijskiej oraz poznanie opinii mieszkańców małego miasta na temat ich oceny posiadanych warunków mieszkaniowych wymagały przeprowadzenia badań społecznych. Zostały one wykonane w 2013 roku na terenie

Uniejowa, który został podzielony na ich potrzeby na 7 podobszarów (rys. 2) wyodrębnionych ze względu na charakter dominującej zabudowy. Wyznaczając ich granice wzięto pod uwagę typ, wiek, fizjonomię oraz rozmieszczenie zlokalizowanych w nich budynków mieszkalnych. W sumie przeprowadzono 280 wywiadów z mieszkańcami miasta<sup>5</sup>, co stanowi niecałe 10% liczby ludności Uniejowa.



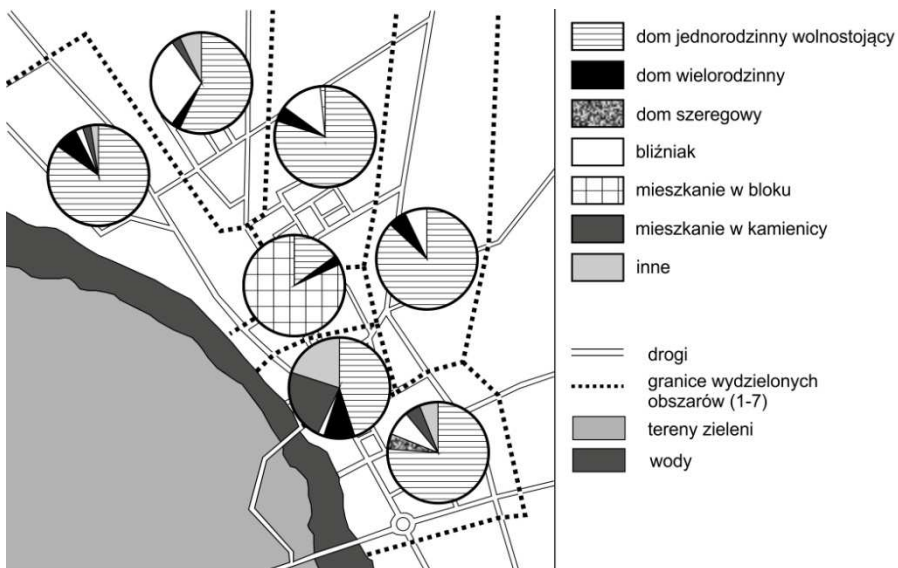
Rys. 2. Podział Uniejowa na obszary badawcze

Źródło: opracowanie własne

Obszar nr 1, położony w północno-zachodniej części miasta, charakteryzuje się dominacją zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej (rys. 3) z udziałem zabudowy zagrodowej. Obejmuje on rozległe łąki i grunty orne oraz działki siedliskowe położone w sąsiedztwie drogi gminnej. W strukturze wieku budynków mieszkalnych zajmowanych przez respondentów będących mieszkańcami tego obszaru przeważają obiekty wzniesione w latach 1970–1989 (35%) oraz 1950–

<sup>5</sup> Zastosowano losowy systematyczny dobór próby, ankietując co 10 mieszkanie, aż do osiągnięcia kwoty (w tym przypadku 30 osób w 1 obszarze, co w sumie pozwoliło uzyskać 280 ankietowanych – 10% liczby mieszkańców miasta).

1969 (30%), czyli w okresie gospodarki centralnie planowanej (ponadto 15% budynków powstało przed rokiem 1950, a 20% po 1990 roku). Mieszkania ponad 85% respondentów stanowią ich pełną własność, 10% współwłasność z innym gospodarstwem, a 2,5% jest wynajmowanych. Przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 79,9 m<sup>2</sup> (rys. 4) i jest o ponad 5 m<sup>2</sup> większa niż średnio w Uniejowie. Z kolei przeciętna liczba pokoi w mieszkaniach powstałych na tym terenie jest niższa niż średnia dla całego miasta i osiąga wartość 3,3. Niemal połowa respondentów ocenia stan techniczny swojego mieszkania jako przeciętny, ponad 25% jako dobry, a tylko ok. 10% jako zły lub bardzo zły. Nieco inaczej kształtują się wyniki oceny ogólnych warunków zamieszkania (rys. 5) – połowa ankietowanych określiła je jako dobre lub bardzo dobre. Ponad ¾ ankietowanych mieszkańców tego obszaru nie planuje się z niego wyprowadzić.

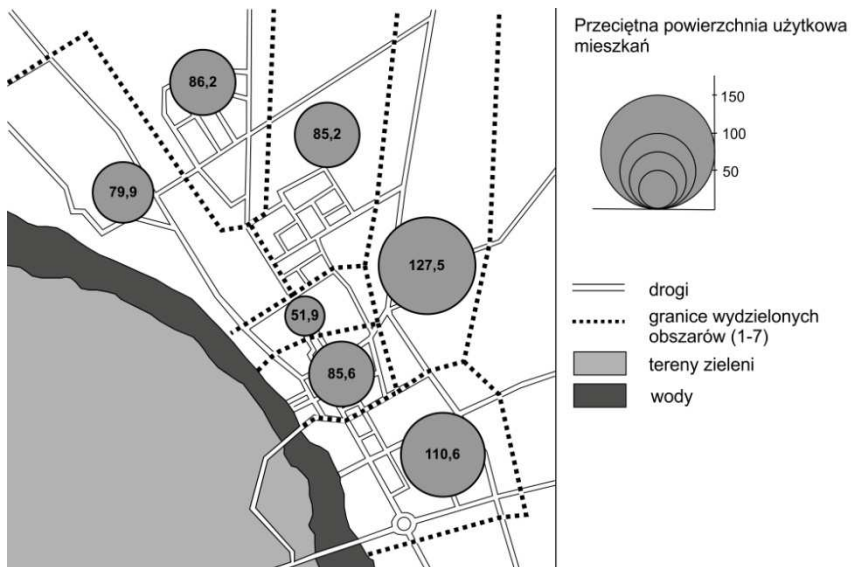


Rys. 3. Typy budynków zamieszkiwane przez respondentów

Źródło: opracowanie własne

W granicach obszaru oznaczonego numerem 2, położonego w północnej części miasta, dominuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, a znaczny udział mają również budynki jednorodzinne bliźniacze. Znajduje się tu przede wszystkim jedno z dwóch zlokalizowanych na terenie Uniejowa osiedli domów jednorodzinnych. Utworzone zostało na wolnych terenach i charakteryzuje się średnio zwartą zabudową. Większość domów została wybudowana po 1990 roku (67%), ponadto 29% budynków mieszkalnych pochodzi z okresu 1970–1989, a 4% z lat 1950–1969. Mieszkania 75% ankietowanych mieszkających na omawianym obszarze są ich pełną własnością, dodatkowo ponad 3,5% to własność obciążona kredytem, 5,5% to mieszkania wynajmowane od osób fizycznych

i 3,5% to mieszkania socjalne. Przeciętna powierzchnia użytkowa zajmowanych lokali mieszkalnych wynosi 86,2 m<sup>2</sup> i jest o ponad 7 m<sup>2</sup> większa niż średnio w Uniejowie. Podobna sytuacja ma miejsce pod względem liczby pokoi przypadających na 1 mieszkanie (4,1). Zdziwienie może budzić ocena stanu technicznego własnych mieszkań dokonana przez respondentów mieszkających na tym terenie – ponad 60% z nich określiło go jako zły lub bardzo zły, a niemal 30% jako przeciętny. Trudno wnioskować o przyczynach takiego stanu rzeczy. Prawdopodobnie mieszkańcy są przywiązani do postrzegania swojego osiedla jako prestiżowego, o wysokich warunkach zamieszkania i zestawienie tych oczekiwań z realną sytuacją powoduje negatywną ocenę. Jeszcze słabiej wypada ocena ogólnych warunków zamieszkania – w ponad 70% przypadków ocenione zostały jako złe lub bardzo złe, a w ponad 20% jako przeciętne. Pomimo tego ponad 70% respondentów mieszkających w omawianym osiedlu nie planuje zmieniać miejsca zamieszkania.

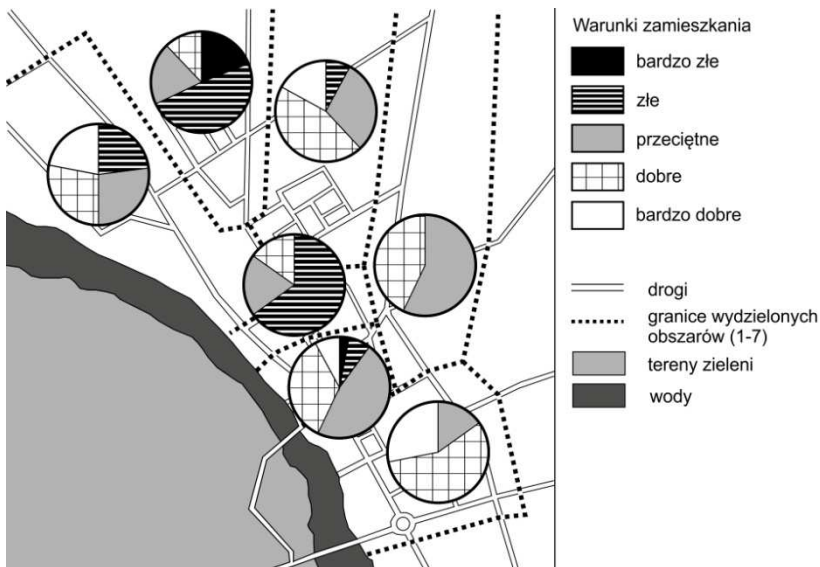


Rys. 4. Średnia powierzchnia mieszkań (w m<sup>2</sup>)

Źródło: opracowanie własne

Obszar nr 3, znajdujący się w środkowej części miasta, obejmuje drugie z osiedli domów jednorodzinnych mieszczących się w granicach Uniejowa. Ponadto zlokalizowano tu również niewielki zespół zabudowy wielorodzinnej w postaci trzech 4-piętrowych bloków mieszkalnych. Dominuje tu zabudowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza. W centrum osiedla znajduje się przedszkole i budynki mieszkalne zdają się koncentrować wokół niego. Większość domów wybudowana została w okresie gospodarki centralnie planowanej, tj. w latach 1970–1989 (44%) oraz w latach 1950–1969 (23%). Po 1990 roku

powstało kolejne 33% budynków. Niemal wszystkie (98%) mieszkania zajmowane przez ankietowanych mieszkających na badanym obszarze stanowią ich pełną własność (1 osoba wynajmuje lokal). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań respondentów osiąga 85,2 m<sup>2</sup>, a na 1 z nich przypada średnio 4,2 pokoju. Ponad połowa badanych określiła stan techniczny swoich mieszkań jako dobry, a po ok. 20% jako bardzo dobry lub przeciętny. Ogólne warunki zamieszkania na terenie osiedla większość ankietowanych (ponad 60%) oceniła jako dobre lub bardzo dobre, a prawie 1/3 jako przeciętne. Niemal 80% ankietowanych mieszkających na omawianym obszarze nie planuje się z niego wyprowadzić.



Rys. 5. Ocena warunków w miejscu zamieszkania respondentów

Źródło: opracowanie własne

W środkowej części miasta wyróżniono jedyny w mieście obszar (nr 4), w którym respondenci przede wszystkim zamieszkiwali lokale w zabudowie wielorodzinnej. Budownictwo tego typu pojawiło się w Uniejowie w roku 1976, kiedy oddano do użytku kilka bloków mieszkalnych usytuowanych na południe od terenu szkoły, przy ulicach 22 Lipca i Targowej (zlokalizowano tu cztery bloki mieszkalne 4-piętrowe oraz dwa bloki mieszkalne 3-piętrowe). Niemal wszystkie budynki, w których zamieszkiwali ankietowani, wybudowane zostały w okresie socjalistycznym (1950–1969 – 39%, 1970–1989 – 55%). Prawie połowa zajmowanych mieszkań stanowi pełną własność respondentów, 36% to lokale wynajmowane, a 15% to własność obciążona kredytem. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w omawianym obszarze jest najmniejsza w skali wewnątrzmięskiej (51,9 m<sup>2</sup> – o ponad 20 m<sup>2</sup> mniej niż średnia dla Uniejowa), podobnie jak średnia liczba pokoi w mieszkaniu (1,9). Niemal połowa (45%)

ankietowanych oceniła stan techniczny własnego mieszkania jako zły lub bardzo zły, a drugie tyle jako przeciętny. Gorzej ocenili oni ogólne warunki zamieszkania na tym obszarze – niemal  $\frac{3}{4}$  respondentów określiło je jako złe, a ponad 20% jako przeciętne. Przekłada się to na możliwość podjęcia przez nich decyzji o przeprowadzce – niemal  $\frac{1}{3}$  respondentów zadeklarowało, że chciałyby zmienić miejsce zamieszkania.

Kolejny wyróżniony w środkowej części Uniejowa obszar (nr 5) obejmuje najstarszą część miasta z rynkiem staromiejskim i wybudowanymi w jego sąsiedztwie kamienicami, ponadto znajdują się tu domy jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze. Występujące tu typy zabudowy sprzyjają większej jej zwartości niż w innych częściach Uniejowa. Liczna grupa budynków mieszkalnych, w których mieszczą się lokale respondentów powstała przed rokiem 1950 – 38%, w okresie gospodarki centralnie planowanej wybudowano 41% z nich, zaś 21% oddano do użytku po 1990 roku. Mieszkania ankietowanych w 75% stanowią ich pełną własność, ponadto 19% to lokale wynajmowane, zaś 4% stanowią mieszkania socjalne. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w centralnej części Uniejowa (85,6 m<sup>2</sup>) jest o ponad 10 m<sup>2</sup> większa niż średnia dla całego miasta i jednocześnie porównywalna ze stwierdzoną w nowych osiedlach jednorodzinnych. Z kolei średnia liczba pokoi w mieszkaniu (3,5) jest bardziej zbliżona do warunków panujących na obszarach peryferyjnych, z zabudową jednorodziną i zagrodową. Niemal 45% respondentów zamieszkujących Stare Miasto ocenia stan techniczny swego mieszkania jako przeciętny, prawie 40% jako dobry lub bardzo dobry, a 16% jako zły lub bardzo zły. Podobnie kształtuje się również ogólna ocena warunków zamieszkania na omawianym obszarze, nie dziwi więc fakt, że tylko ponad 10% mieszkających tu ankietowanych deklaruje chęć przeprowadzki.

W południowej części miasta wydzielono obszar o dominacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z udziałem zabudowy zagrodowej (nr 6). Znajduje się tu miejscowość Budy Uniejowskie, administracyjnie należąca do Uniejowa. Zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest wzdłuż drogi, po obu jej stronach i ma charakter bardziej rozproszony niż w północnej części miasta (obszar nr 1), często przeplata się z polami uprawnymi i łąkami. Respondenci zamieszkujący tę część Uniejowa najczęściej zajmują budynki wzniesione po 1990 roku (50%) oraz w okresie 1970–1989 (28%). Mieszkania ankietowanych niemal we wszystkich przypadkach (90%) stanowią ich pełną własność. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (110,6 m<sup>2</sup>) przekracza średnią dla miasta o ponad 35 m<sup>2</sup>. Obszar ten wyróżnia także największa liczba pokoi przypadająca na 1 mieszkanie (4,3). Warto również podkreślić, iż niemal 80% respondentów, będących mieszkańcami tej części Uniejowa, oceniło stan techniczny swego domu, jak i ogólne warunki zamieszkania jako bardzo dobre lub dobre. Pomimo tego  $\frac{1}{4}$  ankietowanych zgłasza chęć przeprowadzki (przy 50% deklarujących pozostanie w obecnym miejscu zamieszkania).



Ostatni z wydzielonych obszarów (nr 7), położony we wschodniej części Uniejowa, charakteryzuje się dominacją zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Struktura wieku budynków zamieszkiwanych przez respondentów jest dość zróżnicowana – najwięcej domów wybudowano w okresie 1970–1989 (37%) oraz 1950–1969 (31%), ponadto 19% powstało po 1990 roku, a 13% przed rokiem 1950 (wszystkie lokale stanowią pełną własność ankietowanych). Omawiany obszar wyróżnia się spośród innych najwyższą przeciętną powierzchnią użytkową mieszkań (127,5 m<sup>2</sup>). Na 1 lokal przypada średnio 3,8 pokoju. Około 40% respondentów ocenia stan techniczny swojego mieszkania jako przeciętny, pozostali zaś jako dobry (podobnie ocenili oni ogólne warunki zamieszkania w tej części miasta). Pomimo tego ponad 1/3 z nich chciałaby przeprowadzić się w inne miejsce.

Generalnie w mieście dominuje zabudowa jednorodzinna, która różni się w poszczególnych jego częściach swoją strukturą i zwartością. W domach jednorodzinnych wolnostojących zamieszkuje 62,1% respondentów. Prawie 5,5% przebadanych mieszkańców to osoby z domów wielorodzinnych. W domach szeregowych zamieszkiwało 0,7%, w blokach 22%, zaś w kamienicach<sup>6</sup> 4,6% ankietowanych. Najwięcej osób (81%) na terenie Uniejowa zajmuje mieszkania będące ich wyłączną własnością. Na drugim miejscu plasują się mieszkania wynajmowane – 9,7% (obszary zlokalizowane w centrum – „blokowe” i śródmiejskie). Po około 2% mają zaś mieszkania stanowiące współwłasność z innym gospodarstwem oraz własność obciążoną kredytem. W sumie większość mieszkań jest zatem własnością ich lokatorów – najwięcej w obszarach zdominowanych przez zabudowę jednorodziną.

W zabudowie dominują budynki wzniesione po 1970 roku – w sumie ponad 70% ankietowanych zamieszkiwało taką zabudowę. Budynki powstałe w latach 1950–1969 zamieszkuje 20% respondentów, zaś starsze jedynie nieco ponad 10%. Najstarsza zabudowa skupiona jest przede wszystkim w centrum miasta, gdzie dominuje zabudowa w postaci kamienic. Pewien jej udział odnotowano również na obszarach zabudowy *stricte* jednorodzinnej. Są to najstarsze zabudowania o charakterze rolno-mieszkaniowym.

Przeciętna powierzchnia mieszkania w Uniejowie wg danych GUS w 2010 r. wynosiła 74,5 m<sup>2</sup>, a liczba izb w mieszkaniu – 3,9. Mieszkań jednopokojowych jest w Uniejowie prawie 10%, dwupokojowych – 18,6, 3-pokojowych – 22,9%, 4-pokojowych – 19,6%, zaś 5 i więcej pokojowych aż 29%. Samodzielną kuchnię posiadają 273 z badanych lokali. Osobna łazienka jest w 231, zaś osobna toaleta w 125 mieszkaniach z 280 badanych, co stanowi odpowiednio 82,5% i 44,6%. Prawie 60% lokali ma balkon lub taras, a prawie 80% dysponuje piwnicą. Z sieci wodociągowej korzysta 98,6% mieszkańców, a z kanalizacji 94%. Nieco ponad 7% mieszkań posiada własne szamba. Są to przede

---

<sup>6</sup> Podstawą rozróżnienia bloków i kamienic była fizjonomia budynków (także jako pochodna wieku zabudowy i stosowanych technologii).

wszystkim domy zlokalizowane na peryferiach, najstarsze, wznoszone jeszcze przed skanalizowaniem terenu i nie podłączone potem do sieci. Zdecydowanie gorzej wygląda sytuacja wzięwszy pod uwagę sieć gazowniczą. Korzysta z niej jedynie 12,5% respondentów. Do sieci ciepłowniczej podłączonych jest 61,8% mieszkań.

Większość badanych mieszkań była remontowana trzy/cztery lata temu (odpowiednio 14,6 i 20,4%), po 15% rok i dwa lata temu, a 8,6% w roku badania. Widoczna jest więc wysoka dbałość mieszkańców o posiadane i użytkowane zasoby mieszkaniowe. Stan techniczny budynków mieszkalnych oceniany jest przez nich najczęściej jako przeciętny (34,3%) lub dobry (28,6%). Większość mieszkańców uważa, że ich warunki mieszkaniowe w ostatnich latach nie zmieniły się (69,3%), według 17% raczej się pogorszyły, a według 13% raczej lub zdecydowanie się poprawiły. Trzeba stwierdzić, że mieszkańcy Uniejowa w przeważającej większości nie wykazują chęci do przeprowadzki, niezależnie od tego, jak oceniali warunki mieszkaniowe – 69% respondentów deklaruje chęć pozostania w dotychczasowym miejscu zamieszkania.

## 5. Podsumowanie

W toku prowadzonych analiz stwierdzono niewielką poprawę warunków mieszkaniowych w małych miastach Polski w okresie 2004–2010, obejmującym pierwsze lata funkcjonowania RP w strukturach zjednoczonej Europy (w całym kraju sytuacja również uległa w tym czasie zmianie na lepsze). Dotyczy to również poddanego analizie szczegółowej Uniejowa, jednak zmiany w zakresie wyposażenia technicznego oraz zaludnienia mieszkań były tu mniejsze niż w innych małych miastach. Przeprowadzone na terenie Uniejowa badania ankietowe wykazały również, że niewielka skala zmian warunków mieszkaniowych w tym ośrodku jest również prawie niedostrzegalna przez jego mieszkańców, niezależnie od lokalizacji czy typu zajmowanej przez nich zabudowy.

Biorąc pod uwagę problematykę warunków mieszkaniowych w skali wewnątrzmięskiej, można stwierdzić, że ich ocena przez mieszkańców Uniejowa w głównej mierze związana jest z wiekiem (okresem budowy) zajmowanego budynku mieszkalnego. Obiektywnie najlepsze warunki mieszkaniowe są w zrealizowanych stosunkowo niedawno budynkach jednorodzinnych, przy czym zdecydowanie lepiej są one oceniane przez mieszkańców peryferii niż osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego w północnej części Uniejowa (obszar nr 2). Kiepsko swoje warunki mieszkaniowe oceniają również osoby zajmujące lokale w blokach, które wyróżniają się w skali miasta małą przeciętną powierzchnią użytkową mieszkań.

## LITERATURA

- Bobiński J., 1974, *Warunki mieszkaniowe w aglomeracjach miejsko-przemysłowych w 1970 roku*, [w:] Andrzejewski A., Kulesza H. (red.), *Infrastruktura mieszkaniowa i jej zróżnicowanie regionalne 1970–2000*, „Studia”, 48, PAN, Warszawa.
- Czeczarda W., 1974, *Indywidualne potrzeby mieszkaniowe oraz potrzeby specjalnych grup ludności*, [w:] Andrzejewski A., Kulesza H. (red.), *Infrastruktura mieszkaniowa i jej zróżnicowanie regionalne 1970–2000*, „Studia”, 48, PAN, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., 1979, *Kształtowanie warunków mieszkaniowych wielkiego miasta na przykładzie Łodzi*, „Acta Universitatis Lodzianensis”, I(21).
- Kachniarz T., 1993, *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Korcelli P., 2000, *Europejski system miast*, „Przegląd Geograficzny”, 72(4), s. 355–372.
- Kulesza H., 1974, *Przestrzenne zróżnicowanie zasobów i warunków mieszkaniowych w Polsce w 1970 roku*, [w:] Andrzejewski A., Kulesza H. (red.), *Infrastruktura mieszkaniowa i jej zróżnicowanie regionalne 1970–2000*, „Studia”, 48, PAN, Warszawa.
- Miasta przyszłości – wyzwania, wizje, perspektywy*, 2011, Komisja Europejska.
- Ocena warunków i jakości życia mieszkańców województwa pomorskiego i ich postrzeganie przyszłości*, 2011, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego.
- Olech P., 2009, *Wykluczenie mieszkaniowe – zarys głównych problemów mieszkaniowych w Polsce oraz rekomendacje dla całościowej polityki społecznej*, Ekspertyza dla EAPN Polska.
- RAPORT 2006. O naprawie sytuacji mieszkaniowej*, 2007, Warszawa.
- Szlachta J., 1980, *Zmiany ludnościowe i terytorialne w małych miastach polskich w latach 1960–78*, „Miasto”, 7, s. 8–13.

HOUSING CONDITIONS IN SMALL POLISH TOWNS  
WITH SPECIAL REFERENCE TO UNIEJÓW

**Abstract:** Humans spend an average of 80% of their lives in their households. Good housing conditions are crucial for the attractiveness of the city, its urban area and quality of life of their inhabitants. In the following text, the author focuses on two basic issues. Firstly, living conditions in small Polish towns are examined. One of the aims of this article is analysis of changes in the housing conditions of small Polish towns in the years 2004–2010. Urban centres inhabited by less than 10 000 people are regarded as small towns (having civic rights and an adequate population in the year 2004 and in 2010). The analysis of changes in housing conditions in small Polish towns takes into account the size of the apartments, their technical and sanitary conditions, and the number of occupants. As a result, 5 groups of towns have been identified, differing in the level of infrastructure and the rate of changes. The second aim of this article is to characterize housing conditions in a small town on the example of Uniejów, a town located in the voivodeship of Łódź, and to present opinions of the residents of this town about the

housing conditions. Uniejów is seen as a town of success in recent years and may indeed serve as a reference for other cities as regards the parameters analysed. The above analysis shows to what degree the economic success of a city translates into the perception of housing conditions by its residents.

**Key words:** housing conditions, small towns, Uniejów, public opinion, technical and sanitary equipment.

Dr Katarzyna Milewska-Osiecka  
Dr Agnieszka Ogrodowczyk  
Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej  
Wydział Nauk Geograficznych  
Uniwersytet Łódzki