



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## **Preferencje osiedleńcze mieszkańców Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego**

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz budżet państwa w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 – 2013 w ramach „Konkursu dotacji na działania wspierające jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania miejskich obszarów funkcjonalnych”



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I ROZWOJU



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## Spis treści

Wstęp.....	3
1. Charakterystyka trendów i tendencji migracyjnych.....	8
2. Analiza atrakcyjności osiedleńczej .....	17
2.1. Czynniki atrakcyjności osiedleńczej.....	17
2.2. Atrakcyjność osiedleńcza według gmin .....	18
2.3 Atrakcyjność osiedleńcza w zależności od typu obszaru .....	27
2.4 Atrakcyjność osiedleńcza w opinii mieszkańców ROF.....	30
3. Diagnoza potrzeb w zakresie odnowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej .....	59
4. Identyfikacja terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe .....	67
5. Prognozy zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe .....	74
Wnioski.....	75
Bibliografia .....	76
Spis tablic .....	81
Spis rycin .....	82



## Wstęp

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza procesów kształtujących rozwój systemu osadniczego Radomia i powiązanych z nim gmin sąsiednich, określanych łącznie jako Radomski Obszar Funkcjonalny (ROF). Pod względem wielkości Radom jest miastem czternastym w kraju i drugim w województwie mazowieckim. O jego dużym znaczeniu regionalnym decyduje potencjał demograficzny, ale i korzystna lokalizacja, dawne i obecne funkcje administracyjne, funkcja ośrodka akademickiego, relatywnie rozwinięty rynek pracy. Wraz z otaczającymi gminami Radom tworzy stosunkowo gęsto zaludniony system osadniczy, spełniający kryteria definicji funkcjonalnego ośrodka regionalnego<sup>1</sup>. Jednocześnie powiat radomski jest obszarem, w którym stwierdzono „kumulację negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych oraz trudności w ich przezwyciężaniu czynnikami endogenicznymi” (SURRiSP 2011: 5), przez co został on uznany za wymagający strategicznej interwencji<sup>2</sup>.

Do niekorzystnych tendencji społeczno-gospodarczych hamujących rozwój podregionu radomskiego, zaliczyć można przede wszystkim wysoki poziom bezrobocia, niski poziom przedsiębiorczości, słaby dostęp do usług publicznych, upadek kluczowych gałęzi przemysłu oraz rozdrobnienie działalności rolniczej, a także intensywne i niekontrolowane procesy suburbanizacji, prowadzące do depopulacji obszarów miejskich oraz niepożądanych przekształceń terenów rolniczych i typowo wiejskich (ryc. 1). Poza obniżaniem konkurencyjności regionu warunki te generują szereg konfliktów przestrzennych oraz oddziałują ujemnie na rozwój systemu osadniczego.

System osadniczy Radomia charakteryzują obecnie silne tendencje odśrodkowe, przejawiające się dynamicznym rozwojem strefy podmiejskiej kosztem miasta centralnego (rdzenia). Szczególnie intensywne przemiany zachodzą wskutek nasilonych ruchów migracyjnych. Celem opracowania jest, zatem identyfikacja głównych

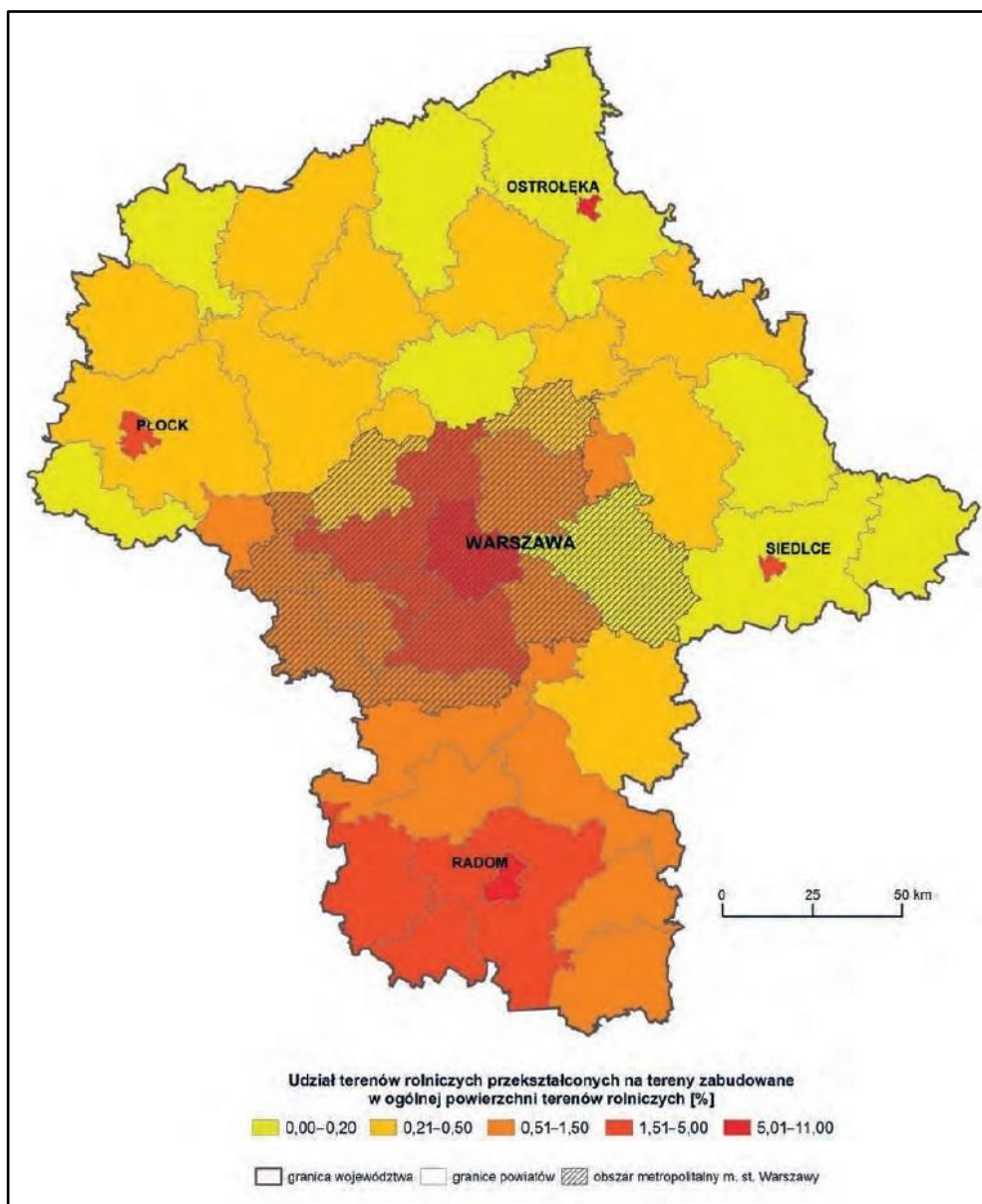
---

<sup>1</sup>Zgodnie z definicją obszary funkcjonalne ośrodków regionalnych tworzone są wokół ośrodków o liczbie ludności między 100 a 300 tysięcy osób, pełniących ważne role administracyjne, gospodarcze i społeczne, koncentrujących niektóre funkcje metropolitalne, ale o skali oddziaływania znacznie mniejszej niż ośrodki metropolitalne czy pozostałe wojewódzkie (*Koncepcja Przestrzennego...* 2011: 195).

<sup>2</sup>Choć w okresie programowania Mazowsze nie będzie, jak do tej pory, zaliczane do najbiedniejszych regionów Unii Europejskiej, gdyż w 2010 roku poziom PKB województwa wyniósł 102% średniego PKB na mieszkańca UE, w podregionie radomskim wskaźnik ten wyniósł zaledwie 47% (*Strategia rozwoju...* 2013: 75).



uwarunkowań rozwoju ROF w zakresie osadnictwa (diagnoza stanu obecnego) i przedstawienie możliwych scenariuszy rozwojowych (prognoza).



Ryc. 1 Udział terenów rolniczych przekształconych na tereny zabudowane w ogólnej powierzchni terenów rolniczych w powiatach województwa mazowieckiego

Źródło: Bogdanowicz i inni 2012 za Strzelecki 2013: 23



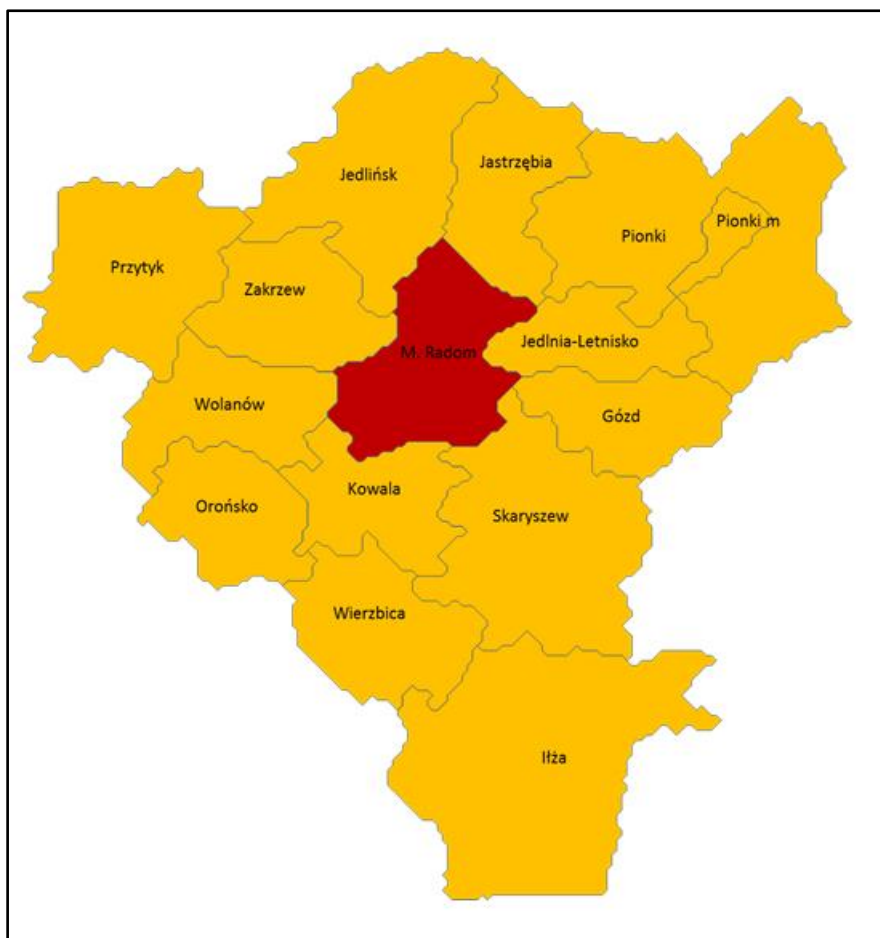
W odniesieniu do przedmiotu opracowania sformułowano następujące szczegółowe pytania badawcze:

1. Jakie są ogólne trendy i tendencje migracyjne w granicach ROF ?
2. Które obszary ROF cechuje największa atrakcyjność osiedleńcza i jakie są jej czynniki? Jak różnicuje się atrakcyjność osiedleńcza w zależności od lokalizacji w miastach (centrum- peryferie - tereny podmiejskie) oraz na obszarach wiejskich?
3. Jakie są potrzeby w zakresie remontów, modernizacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej w ROF?
4. Jaka jest wielkość i dostępność terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w ROF?
5. Jakie są prognozy w zakresie zapotrzebowania mieszkańców ROF na nowe tereny mieszkaniowe do roku 2030 biorąc pod uwagę obecne trendy osiedleńcze?

Zakres przestrzenny opracowania wyznaczają granice ROF, definiowanego jako powiat radomski powiększony o gminę Orońsko, położoną w powiecie szydłowskim (*Delimitacja Radomskiego...* 2014)<sup>3</sup>. Badaniem objęto łącznie 15 gmin, w tym 2 gminy miejskie (Radom i Pionki), 2 gminy miejsko-wiejskie (Iłża i Skaryszew) i 11 gmin wiejskich (Gózd, Jastrzębia, Jedlińsk, Jedlnia-Letnisko, Kowala, Orońsko, Pionki, Przytyk, Wierzbica, Wolanów i Zakrzew) (ryc. 2).

---

<sup>3</sup>Gmina Orońsko, choć nie należy obecnie do powiatu radomskiego przez wiele lat wykazywała związki administracyjne z Radomiem (do roku 1954 leżała w jego granicach powiatowych, a od 1975 – wojewódzkich) (*Delimitacja Radomskiego...* 2014: 75).



Ryc. 2 Gminy wchodzące w skład Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego

*Źródło: Delimitacja Radomskiego... 2012: 10*

Zakres czasowy obejmuje początek XXI wieku, przy czym większość wykorzystywanych danych dotyczy okresu lat 2002-2013. W opracowaniu wykorzystywano najnowsze dostępne dane i opracowania.

W procesie analitycznym korzystano głównie z dokumentów strategicznych i planistycznych. Większa część analizy atrakcyjności osiedleńczej opiera się o możliwości najbardziej aktualnych danych statystycznych uzyskanych z banku Danych Lokalnych. Celem wykonania:



- analizy studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nowych terenów pod względem ich dostępności pod kątem nowego budownictwa mieszkaniowego;
- porównania lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz zidentyfikowania tendencji przestrzennych w zapotrzebowaniu mieszkańców ROF na nowe tereny przystosowane pod zabudowę
- oraz identyfikacji modernizacji istniejącej zabudowy posłużono się danymi wtórnymi zawartymi w *Studium uwarunkowań rozwoju Radomia i strefy podmiejskiej* (SURRiSP2011) oraz studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, lokalnych planów rozwoju i wieloletnich planów inwestycyjnych poszczególnych gmin wchodzących w skład ROF. W skład bibliografii wchodzi również opracowania i analizy dotyczące podobnych zagadnień sporządzone dla innych obszarów oraz publikacje naukowe o charakterze teoretycznym. Pozycją kluczową dla wnioskowania była publikacja Doroty Mantey pt. „Żywiołowe rozpraszanie się funkcji mieszkaniowych Warszawy – przykład osiedli podwarszawskich”. We wskazanej pracy badawczej zawarto analizę dotyczącą preferencji osiedleńczych mieszkańców dla obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej. Oparcie wnioskowania na podstawie powyższej publikacji pozwoliło na opracowanie szerszego kontekstu oraz wykazanie analogii preferencji osiedleńczych mieszkańców warszawskiej przestrzeni peryferyjnej względem pomiaru mieszkańców obszaru ROF.

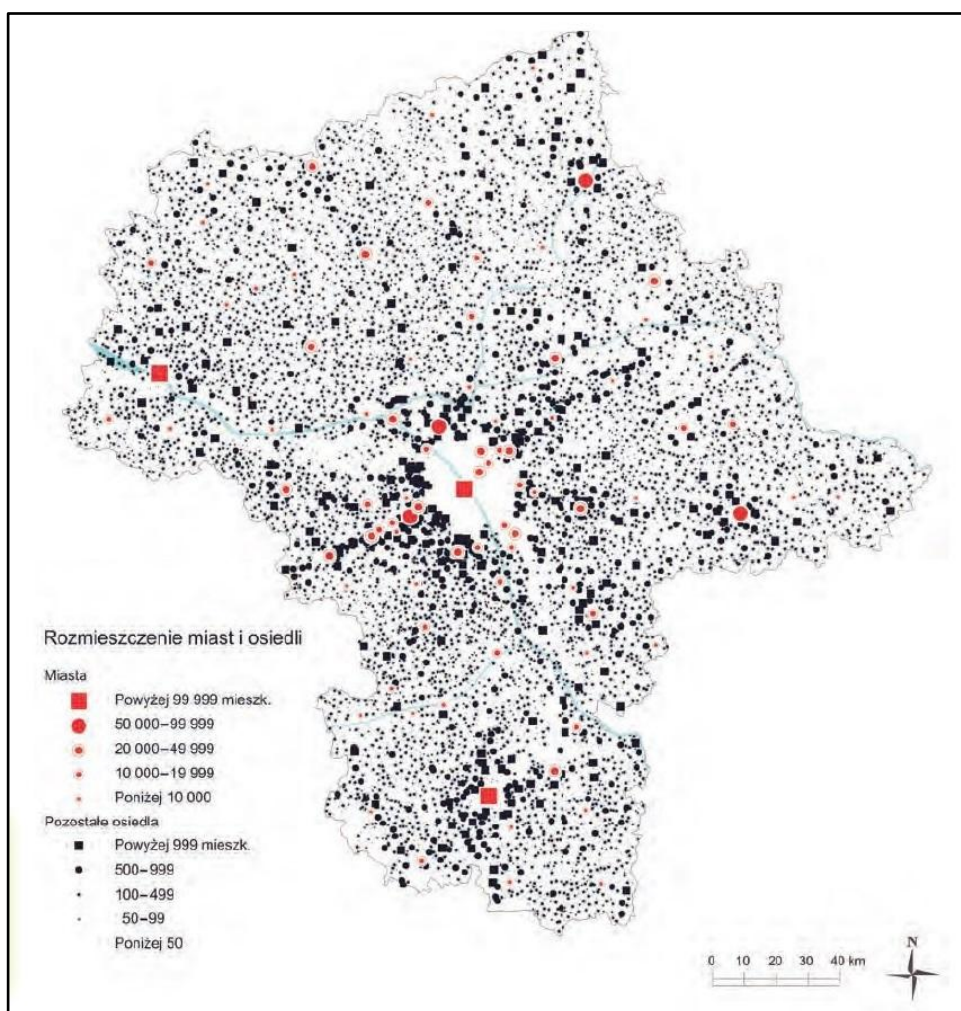
Opracowanie składa się z pięciu rozdziałów, które podejmują kolejno kwestie ujęte w pytaniach badawczych. W rozdziale pierwszym opisano współczesne trendy i tendencje migracyjne w ROF. Rozdział drugi zawiera analizę atrakcyjności osiedleńczej w różnych wymiarach przestrzennych. Tematem trzeciego rozdziału są potrzeby w zakresie odnowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, szczególnie w kontekście działań rewitalizacyjnych i humanizacyjnych. Opis i ocenę terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniowych obejmuje rozdział czwarty. Rozdział ostatni prezentuje prognozy w zakresie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe.





## 1. Charakterystyka trendów i tendencji migracyjnych

W 2013 roku Radomski Obszar Funkcjonalny, obejmujący powierzchnię 1612 km<sup>2</sup> zamieszkiwało 375,6 tys. osób, a więc na obszarze 4,5% województwa mazowieckiego skupionych było 7,1% jego populacji (BDL 2014). Na tle pozostałych obszarów województwa ROF wyróżnia się wysokim poziomem gęstości zaludnienia, jak również wysokim poziomem gęstości sieci osadniczej (ryc. 3).



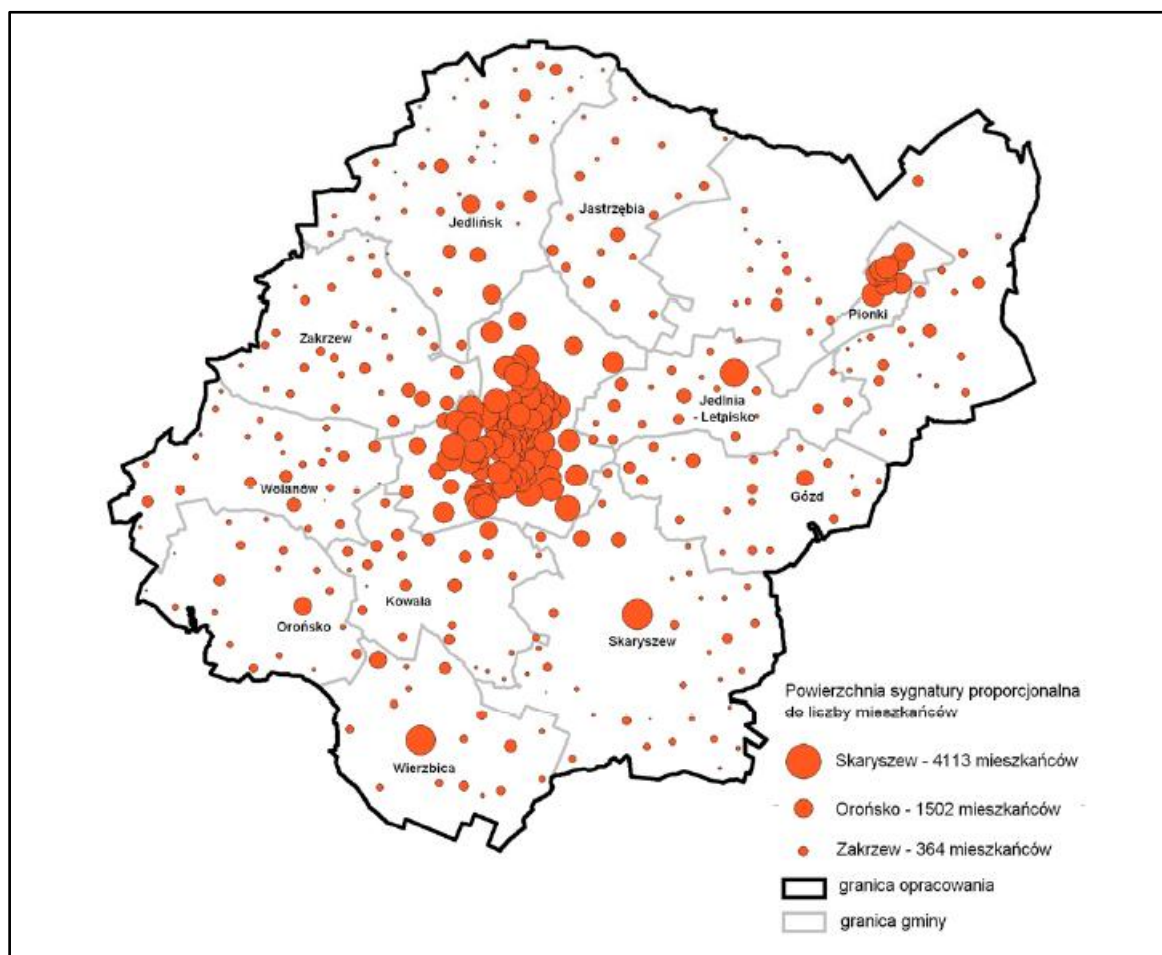
Ryc. 3 Rozmieszczenie miast i osiedli w województwie mazowieckim

Źródło: Bański i inni 2011 za Strzelecki 2013: 166





Centrum systemu osadniczego ROF stanowi **Radom** liczący niemal 218,5 tys. mieszkańców, zaś pozostałymi ośrodkami węzłowymi są trzy miasta i pięć dużych miejscowości wiejskich. Do tych pierwszych należą oddalone od Radomia o 22 km w kierunku północno-wschodnim niespełna 20-tysięczne **Pionki**, położony w odległości ok. 15 km na południowy wschód 4-tysięczny **Skaryszew** oraz zlokalizowana 30 km na południe od Radomia nieco ponad 5-tysięczna **Ilża**. Do drugich: **Jedlnia-Letnisko** (4 tys. mieszkańców), **Wierzbica** (4 tys.), **Orońsko** (5,7 tys.) i **Jedlińsk** (1,7 tys.). Ośrodki te rozmieszczone są równomiernie, w układzie niemal doskonale koncentrycznym (ryc. 4).

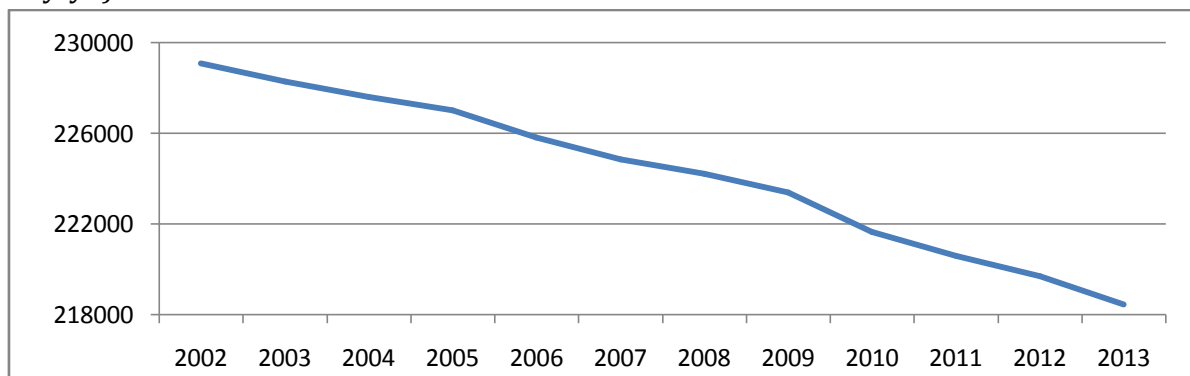


Ryc. 4 Struktura sieci osadniczej strefy podmiejskiej Radomia w 2009 roku

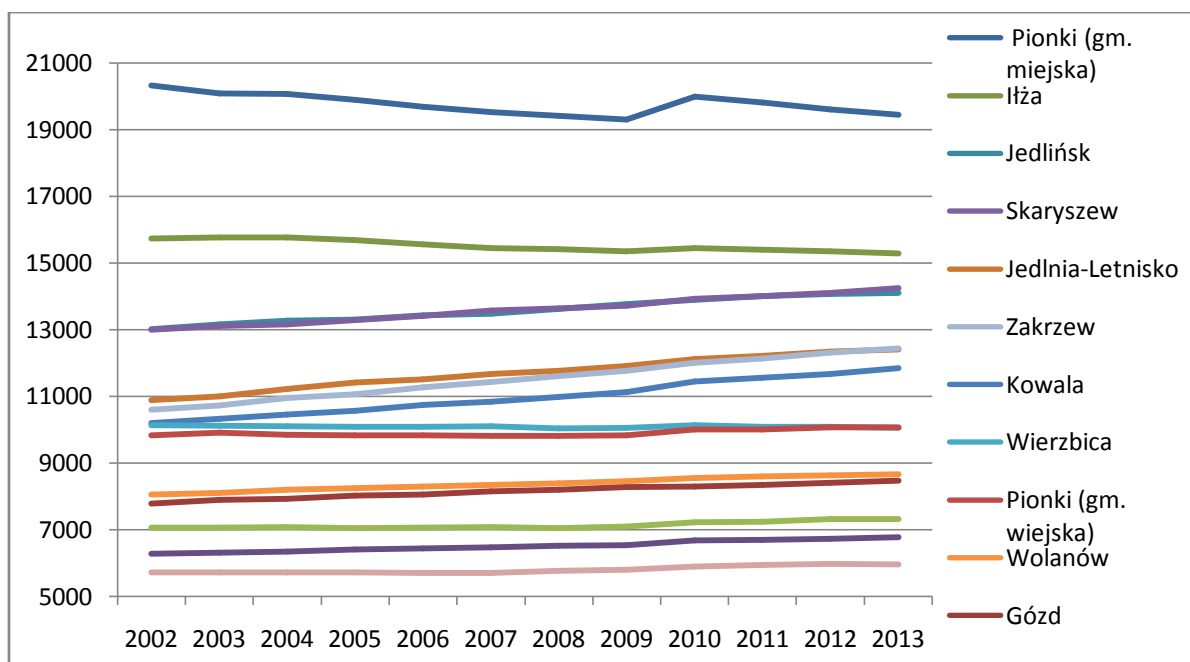
Źródło: SURRiSP 2011: 94



W ostatnich latach liczebność populacjirdzenia ROF w zakresie miasta Radom i Pionki,z uwagi na migrację, znacząco zmniejszyła się na korzyść strefy podmiejskiej (ryc.5). O ile w latach 2002-2013 nastąpił spadek liczby mieszkańców Radomia o niemal 5%, otaczające go gminy odnotowały w tym zakresie wzrosty rzędu nawet kilkunastu procent (17,3% w gminie Wolanów, 16,2% w gminie Jastrzębia, 13,9% w gminie Przytyk).



A



B

Ryc. 5 Dynamika zmian liczby ludności w Radomiu (A) i pozostałych gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (B) w latach 2002-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych Lokalnych





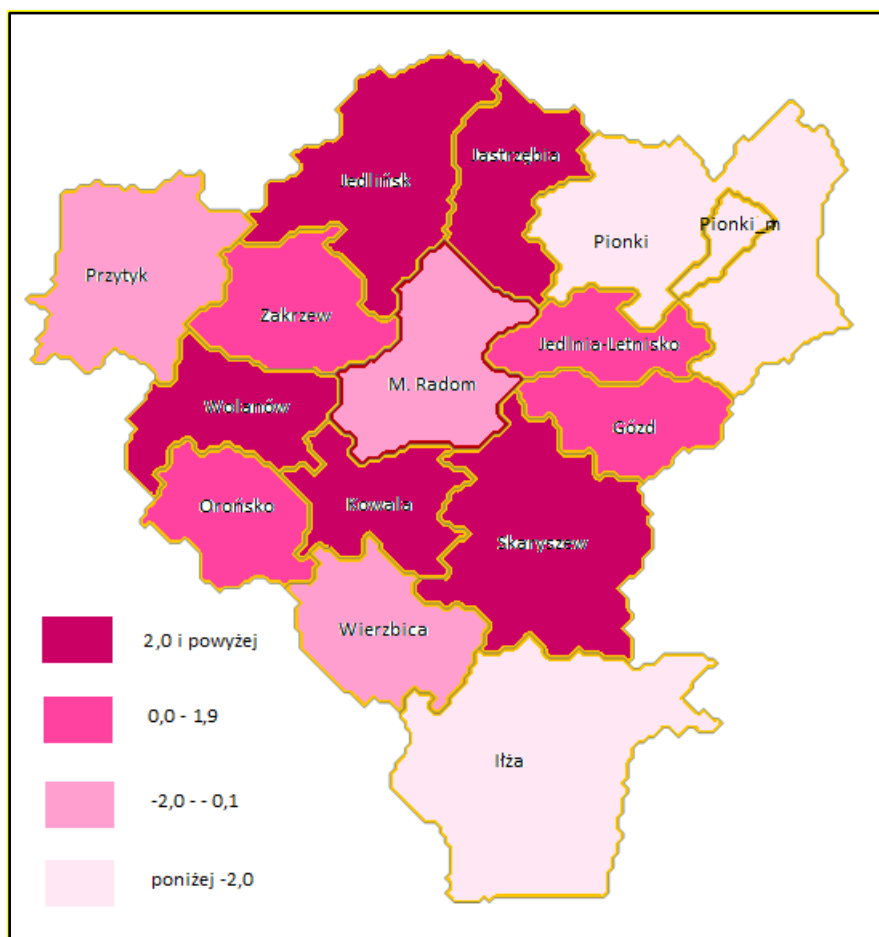
**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



poziom przyrostu naturalnego w kolejnych latach. I odwrotnie, na obszarach napływu migracyjnego notuje się wysokie wartości wskaźnika przyrostu naturalnego zawdzięczane imigrantom. Dodać należy, iż tradycyjnie w miastach wielkość urodzeń jest relatywnie niższa niż na obszarach wiejskich, ze względu na różnice w stylu życia (bardziej konserwatywny model na wsiach, a w miastach postawy indywidualistyczne, skupienie na karierze zawodowej, zakładanie nietradycyjnych gospodarstw domowych), choć przenoszenie typowo miejskich zachowań demograficznych do strefy podmiejskiej i ich upowszechnianie się na wsi prowadzą do stopniowego niwelowania tych rozbieżności.

W ROF na przestrzeni lat 2002-2013 poziom przyrostu naturalnego ulegał fluktuacjom, osiągając wartości ujemne głównie w Radomiu, Pionkach (zarówno w gminie miejskiej i wiejskiej), Iłży, Oronsku i Wierzbicy, przy czym ujemne saldo w Radomiu datuje się dopiero od 2011 roku. Na koniec analizowanego okresu poziom przyrostu naturalnego potwierdził podział na obszary miejskie jako wykazujące saldo ujemne (obie gminy Pionki, Iłża, Radom) i okalającą je strefę podmiejską z saldem dodatnim (5,8% w Jedlińsku, 3,8% w Kowali, 3,1% w Skaryszewie) (ryc. 7).



Ryc. 7 Przyrost naturalny w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w roku 2013

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych Lokalnych*

W latach 2002-2010 w mieście Radom sumaryczne saldo migracji wyniosło -38,7, natomiast w otaczającym go powiecie radomskim saldo migracji osiągnęło wartość dodatnią: 20,0 (*Procesy migracyjne...* 2011: 10). Przewaga odpływu migracyjnego nad napływem w okresie 2002-2013 miała miejsce w czterech gminach: Radomiu, Iłży, Pionkach gminie miejskiej i Wierzbicy (tabl. 1). Obszarem emigracji były też okresowo Przytyk, gmina wiejska Pionki oraz Orońsko. Z kolei, w tym samym czasie, w gminach Gózd, Jedlnia-Letnisko, Kowala, Skaryszew i Zakrzew napływ migracyjny nieprzerwanie przewyższał odpływ.





*Tabela 1 Saldo migracji w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego  
w latach 2003-2013*

GINA	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
M. Radom	-3,6	-4,7	-4	-5,4	-5,1	-4,2	-4,4	-4,5	-4,4	-3,8	-4,8
Gózd	10	0,8	7	0,4	7,2	4,4	6,8	1,7	2,8	6	5,2
Iłża	-2,8	-1	-2,6	-3,3	-3,6	-3,5	-4,5	-3,8	-1,8	-3,9	-4,1
Jastrzębia	6,3	4,7	3,9	5,9	1,6	2,5	1,4	7,9	-0,1	6,4	4
Jedlińsk	7	6,4	0,3	4,8	5	6,6	7,1	4,6	4	1,2	-3,5
Jedlnia-Letnisko	10,1	17,2	13,3	10,9	11,4	7,6	9,4	6,3	8,5	10,2	4,4
Kowala	9,1	8,1	6,2	12,4	4,7	8,4	8,1	6,5	4,8	8,7	9,1
Orońsko	4,4	0,2	-2,8	-4,6	1,9	9,2	8,6	-1,2	4,4	3,2	-1
Pionki (gm. miejska)	-7,6	-3,5	-6,5	-8,4	-11,3	-5,9	-5,4	-8,6	-9,4	-8,2	-9,2
Pionki (gm. wiejska)	8	-1,7	-2,1	-0,7	-0,5	2,2	0,7	0,6	1,8	6,2	4,8
Przytyk	-1,3	0	-4,8	3,4	0,3	-5,1	0,4	0,6	-0,4	6,9	-3
Skaryszew	5,7	4,1	6,1	6,1	5,4	1,5	2,7	6,7	2,8	1,6	5,1
Wierzbica	-2,3	-1,6	-1,2	-3	-2,3	-4,9	-3,1	-5,2	-5,4	-2,9	-2,8
Wolanów	1,7	7,3	1	1,4	3,4	2,5	0,4	3	2,7	-1,9	1,7
Zakrzew	11	11,5	7	16	12,3	9,5	9,7	5,4	10,3	10,1	8,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych Lokalnych

Obecnie największy odpływ migracyjny odnotowują miasta Pionki i Radom, zaś największą liczbę nowych mieszkańców przybywa w gminach Kowala, Zakrzew i Gózd oraz Skaryszew(ryc. 8).Na podstawie powyższego zauważyć można wyraźne tendencje depopulacji rdzenia ROF na rzecz bezpośrednio otaczającej go strefy.

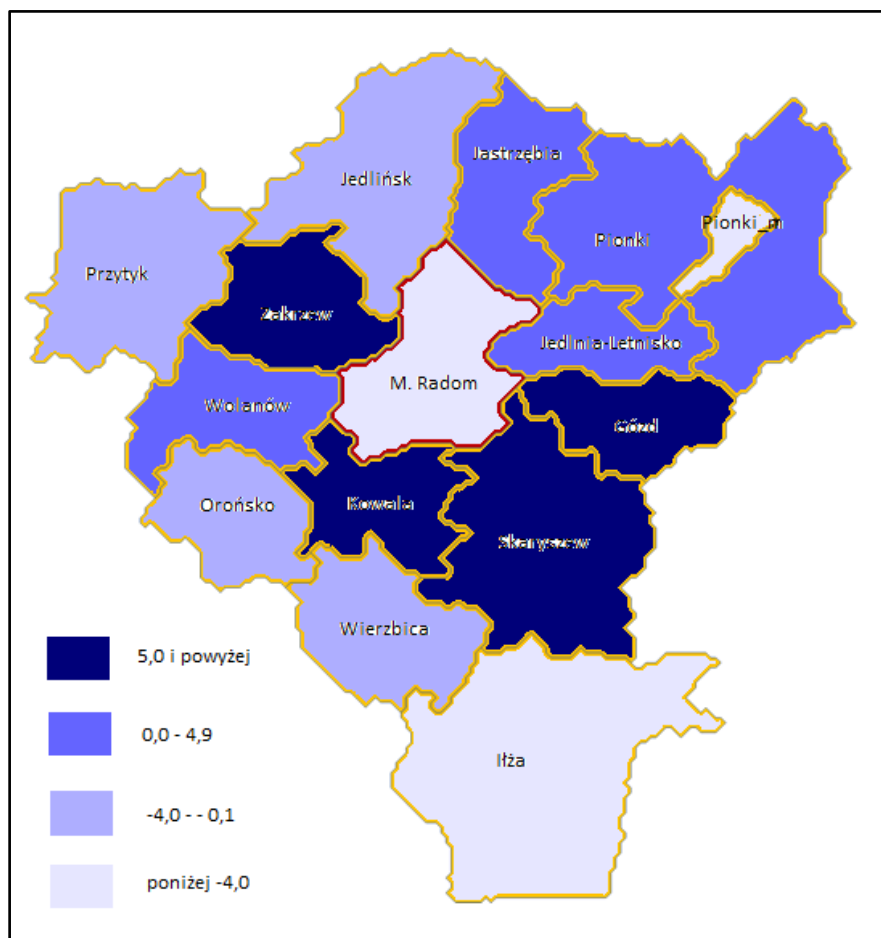
Intensywne procesy suburbanizacji mają wielorakie konsekwencje, przeważnie negatywne.Należą do nich, między innymi, niezrównoważony wzrost obszarów miejskich, pogłębianie chaosu przestrzennego, nasilenie problemów związanych z kwestią dostępności komunikacyjnej oraz dostępem do infrastruktury społecznej i technicznej oraz konflikty społeczne (por. Kajdanek 2011).Istotna jest zatem kontrola suburbanizacji poprzez przekierowanie strumieni migracyjnych do miasta centralnego i na tereny bezpośredniej strefy podmiejskiej. Jak podają A. Lisowski i M. Grochowski(2008: 273), aby to osiągnąć,zalecane jest:

- wykorzystanie już zajętych obszarów (przeciwdziałanie ekstensywnemu zagospodarowywaniu terenów typu *greenfield*);
- uporządkowanie tych obszarów poprzez wprowadzanie odpowiednich, dodatkowychczy brakujących funkcji,
- doprowadzenie do ekonomicznie uzasadnionego rozwoju infrastruktury technicznej,
- stworzenie popytu na transport publiczny, którego organizacja okaże się wskazana i opłacalna.

Tego rodzaju działania można jednocześnie uznać za zgodne z Celem 2 polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, wedle którego należy dążyć do poprawy



spójności wewnętrznej z wykorzystaniem potencjału endogenicznego(*Koncepcja Przestrzennego... 2012*).



Ryc. 8 Saldo migracji w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w roku 2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych Lokalnych

Należy przy tym mieć na uwadze, iż w przypadku wielu osób osiedlających się na przedmieściach, podjęcie decyzji o przeprowadzce jest kwestią analizy ekonomicznej, gdy np. za cenę 2-pokojowego mieszkania w centrum miasta można kupić 3-pokojowe mieszkanie na suburbiach. W mieście Radom występuje większa intensywność zabudowy na terenach podmiejskich niż w jego centralnych obszarach. Z powyższego wynika, że mieszkania w budownictwie lokalizowanym na terenach charakteryzujących się niską rezerwą inwestycyjną są tańsze i bardziej dostępne. Fakt oddalenia miejsca zamieszkania od centralnych obszarów Radomia konotuje obniżenie jakości życia związanej z koniecznością dojazdów do miasta.



## 2. Analiza atrakcyjności osiedleńczej

### 2.1. Czynniki atrakcyjności osiedleńczej

Atrakcyjność osiedleńcza, według definicji stworzonej na potrzeby niniejszego opracowania, to zespół cech zasiedlonego lub przeznaczonego do zasiedlenia obszaru, odpowiadających aktualnym preferencjom osiedleńczym i warunkujących napływ nowych mieszkańców. W analizach atrakcyjności osiedleńczej uwzględnia się zwykle kwestie dostępności komunikacyjnej obszaru, jak i jego wyposażenia w infrastrukturę i usługi. Często bada się również wskaźniki atrakcyjności społeczno-ekonomicznej (w tym specyfikę lokalnego rynku pracy), intensywności oddziaływań na środowisko, warunków, jakości i kosztów życia, potencjału demograficznego i migracyjnego oraz atrakcyjności budownictwa mieszkaniowego (por. *Mapa atrakcyjności...* 2011).

Czynniki atrakcyjności osiedleńczej w istotny sposób wpływają na decyzje migrantów, choć, jak wspomniano w rozdziale 1, ich preferencje warunkowane są zwykle przede wszystkim kryteriami finansowymi. Przykładowo, wyniki badań preferencji osiedleńczych mieszkańców warszawskiej strefy podmiejskiej dowodzą, iż głównym czynnikiem jej atrakcyjności poza walorami przyrodniczymi i środowiskowymi jest cena nieruchomości, a w dalszej kolejności odległość od Warszawy. Natomiast niewielkie znaczenie odgrywa np. bliskość szkół i przedszkoli (Mantey 2009).

Kształtowanie się cen nieruchomości na wolnym rynku nie jest jednak bezpośrednio zależne od decyzji jednostek samorządu terytorialnego. Na potrzeby niniejszego opracowania poddano analizie trzy grupy czynników składające się na atrakcyjność osiedleńczą, którymi można sterować przez odpowiednią politykę przestrzenną. Są to:

- **dostępność komunikacyjna,**
- **poziom rozwoju infrastruktury społecznej,** w tym: dostępność usług publicznych, dostępność instytucji i dóbr kultury, dostępność infrastruktury sportowej, dostępność terenów rekreacyjnych i zielonych,
- **poziom rozwoju infrastruktury technicznej,** w tym zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w gaz, dostęp do infrastruktury wodno-ściekowej, zaopatrzenie w ciepło.



W poniższej analizie skupiono się przede wszystkim na szczegółowej ocenie czynników atrakcyjności osiedleńczej miast Radomia, Iłży oraz Pionek, jako obszarów zurbanizowanych podlegających niekorzystnym skutkom depopulacji.

## 2.2. Atrakcyjność osiedleńcza według gmin

### RADOM

Na przestrzeni dziejów obszar Radomiapowiększał się wielokrotnie, po tym jak kolejne wsie i osiedla włączano w granice administracyjne. Śródmieście charakteryzuje się zwartą zabudową mieszkaniową, ze znaczną częścią pochodzącą sprzed 1945 roku, która jest objęta ochroną konserwatorską. W okresie socjalizmu przedwojenna zabudowa śródmieścia została uzupełniona dużymi założeniami osiedli z tzw. wielkiej płyty w układzie południkowym, a od lat 80. na obrzeżach miasta rozwijała się zabudowa jednorodzinna. Obecnie większość nowych mieszkań mieści się w domach wielorodzinnych.

Jednym z problemów rozwoju przestrzennego jest większa intensywność zabudowy w częściach peryferyjnych miasta niż w jego częściach centralnych (SRMR 2008), co wskazuje na występowanie rezerw inwestycyjnych na terenach już zurbanizowanych. Jednostki urbanistyczne obejmujące największą powierzchnię zabudowy intensywnej to położone wokół śródmieścia, w kierunkach północnym i południowym, Ustronie, Gołębiów II, Południe II i Michałów, z wielorodzinnymi osiedlami mieszkaniowymi, zaś duża powierzchnia rozdrobnionej zabudowy ekstensywnej występuje w dość odległym od centrum miasta w kierunku południowo-wschodnim Idalinie oraz usytuowanych na obrzeżach Rajcu Poduchownym i Koziej Górze (SUiKZPGR, cz I: 111-12)<sup>4</sup>. Do jednostek o najmniejszej powierzchni zabudowy należą jednostki położone peryferyjnie, takie jak: Potkanów czy Krzewień, gdzie

<sup>4</sup>Według założeń SUiKZP za tereny zabudowy intensywnej przyjęto uważać „tereny o przewadze budynków średniowysokich i wysokich, osiedla mieszkaniowe wielorodzinne, tereny pofabryczne o średniej intensywności zabudowy przekształcone na handel i usługi oraz obiekty handlowe wielkogabarytowe, halowe powierzchniowe”, a za tereny zabudowy ekstensywnej – „tereny o przewadze zabudowy niskiej, dzielnice zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny centrum (Piotrówka, Kaptur, część osiedla XV –lecie) jak również peryferyjne, przedmieścia, zabudowa o charakterze wiejskim, zabudowa rozproszona”.



występują tereny przemysłowe lub w sąsiedztwie realizowane są usługi komunalne, takie jak: składowanie odpadów (SUiZKPgR, cz. I, rys. 1/3).

Ceny radomskich nieruchomości są najwyższe w obrębie ROF. W 2012 roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego wyniosła 2,9 tys. zł, a średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanej wieloużytkowej ok. 225 zł (*Analiza cen...* 2014). Ceny nieruchomości na terenie miasta cechuje jednak duże zróżnicowanie – podczas gdy średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej wyniosła w 2012 roku 2,3 tys. zł, to cena maksymalna 1 m<sup>2</sup> osiągnęła kwotę 25,7 tys. zł, a cena minimalna, w ramach transakcji dotyczącej budynku przeznaczonego do rozbiórki, zaledwie 1,7 zł.

Biorąc pod uwagę pełnienie funkcji regionalnego węzła komunikacyjnego, gęstą sieć dróg dojazdowych i dogodne połączenia kolejowe, dostępność komunikacyjną Radomia można określić jako bardzo dobrą<sup>5</sup>. Efektem ubocznym o znaczeniu negatywnym jest problem barier przestrzennych, jakimi stają się sieci komunikacyjne o szczególnym natężeniu ruchu. Dodatkowo, niekorzystnym zjawiskiem jest dominacja transportu indywidualnego, generującego powstawanie zatorów drogowych. W celu poprawy sytuacji infrastrukturalnej dróg, prowadzone są prace nad ukończeniem południowej obwodnicy Radomia, której założeniem jest poprawa przepustowości ruchu w mieście. System transportu publicznego w granicach administracyjnych miasta, jak i na liniach obsługujących sąsiednie gminy, jest dość dobrze rozwinięty, choć rozwój transportu indywidualnego przekłada się na spadek liczby pasażerów w transporcie zbiorowym, potęgowany zaniedbaniami organizacyjnymi. W mieście rokrocznie przybywa ścieżek rowerowych, których długość przekracza obecnie 9,5 km (SUiZKPgR, cz. I: 109).

Dostępność infrastruktury społecznej na tle ROF w analizowanym ośrodku jest największa, choć nieoptymalna. Radom jest jedynym w ROF miastem, w którym funkcjonują żłobki, ale ich liczba jest mała (2) i korzysta z nich zaledwie 1,1% dzieci w wieku 0-3 lata. W 2008 roku do 22 publicznych placówek przedszkolnych z liczbą miejsc 3595 uczęszczało 3113 dzieci, o 427 więcej niż w roku poprzedzającym (SUiKPZgM 2014, cz. I: 74). Dodatkowo, dostępnych było 181 miejsc w 5 przedszkolach niepublicznych. Ogólnie w roku 2008 z obu typów przedszkoli korzystało 39% dzieci w wieku przedszkolnym. W roku 2012 ogólna liczba miejsc w przedszkolach zwiększyła się do 4522, a liczba dzieci w wieku 3-6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym, która przypadała na 1 miejsce wyniosła: 1,6.

<sup>5</sup> Dodatkowo z niejakim opóźnieniem realizowana jest nieco kontrowersyjna inwestycja w postaci cywilnego portu lotniczego.



Liczbaskół podstawowych w roku szkolnym 2008/2009 wynosiła 33, przy czym 30 z nich stanowiły placówki publiczne. Szkół gimnazjalnych było łącznie 25, w tym 18 publicznych, a ponadgimnazjalnych 27 (w tym 9 liceów ogólnokształcących). Współczynnik skolaryzacji netto w 2012 roku wynosił 98,8% dla szkół podstawowych i 100,9 dla gimnazjów (BDL 2014). Koncentracja publicznych szkół podstawowych występuje w śródmieściu i jednostkach położonych na południe od niego, co uwarunkowane jest obecnością wielkich osiedli mieszkaniowych (SUiKPZgM, cz. I, rys. 1/7). Podobnie jest z gimnazjami, które są w większym stopniu skupione w centralnej części miasta (SUiKPZgM 2014, cz. I, rys. 1/8).

Miasto jest znaczącym ośrodkiem akademickim w skali ROF, ale w kraju zajmuje jedno z ostatnich miejsc pod względem liczby studentów uczelni publicznych. Co więcej, w ostatnich latach liczba studiujących intensywnie malała, pogarszając niekorzystną pozycję miasta. W roku 2012 liczba studentów ogółem wyniosła 13257, a rok później już tylko 11808, odnotowując spadek o niemal 11% (BDL 2014). Podobne tendencje spadkowe dotyczą liczby radomskich uczniów szkół ponadpodstawowych przystępujących do egzaminu dojrzałości – z 3557 osób w 2010 roku liczba spadła do 3433 osób w roku 2012.

W Radomiu znajdują się 3 szpitale, w tym 2 specjalistyczne o randze wojewódzkiej i 1 miejski. Ponadto miasto wyposażone jest w stację pogotowia ratunkowego oraz ponad 30 przychodni. Placówki te zaspokajają lokalne zapotrzebowanie (SUiZKPgR 2014, cz. I: 79), choć ich oferta jest niewystarczająca w skali całego podregionu<sup>6</sup>. W nowych dzielnicach planuje się tworzyć niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej.

Liczba instytucji kulturalnych nie jest duża, ale wykazują one sporą aktywność (SRMR 2008). Wśród nich znajduje się teatr, 2 kina, orkiestra kameralna, 3 placówki muzealne oraz kilka miejskich i osiedlowych domów kultury. Stosunkowo niewielkie są zasoby księgozbioru miejskiej biblioteki publicznej, które w ostatnich latach ulegają permanentnemu pomniejszeniu. Do imprez kulturalnych tworzących markę miasta należą Radomski Festiwal Jazzowy i Międzynarodowy Festiwal Gombrowiczowski.

Funkcja sportowa i rekreacyjna miasta jest w Radomiu realizowana na średnim poziomie. Na terenie miasta w 2012 roku funkcjonowały 52 kluby sportowe (o 12 mniej niż w roku 2006), w których ćwiczyło ogółem ponad 3,5 tys. osób. Infrastruktura obejmuje

<sup>6</sup> W rankingu podregionów miast powyżej 150 tys. mieszkańców w 2009 roku radomski plasował się na ostatnim miejscu pod względem liczby lekarzy przypadających na 10 tys. mieszkańców i zajmował jedno z ostatnich miejsc pod względem liczby osób przypadających na jedno łóżko w szpitalach ogólnych (*Studium uwarunkowań...* 2011).





**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



halę widowiskowo-sportową, 3 stadiony sportowe, 2 kompleksy kortów tenisowych, 3 baseny, Automobilklub Radomski i Aeroklub Radomski. Baza ta jest w ostatnich latach rozbudowywana - między innymi powstaje sieć boisk wielofunkcyjnych, kryte korty tenisowe oraz Szkoła Mistrzostwa Sportowego (WPGMZGMR 2009). Miasto słynie z organizowanych, co 2 lata, Międzynarodowych Pokazów Lotniczych Radom Air Show.

Niewielkie obszary rekreacyjne w postaci parków miejskich, zieleńców, skwerów i ogródków działkowych rozproszone są w śródmieściu i wokół niego. W południowo-zachodniej części miasta położony jest sztuczny zbiornik wodny o nazwie Zalew Borki, oferujący możliwość plażowania, pływania, żeglowania i wędkowania. W osiedlach na obrzeżach w części północno-zachodniej oraz północno-wschodniej radomianie mają dostęp do terenów leśnych. Uprzywilejowani pod tym względem są zwłaszcza mieszkańcy Młynka Janiszewskiego, Wincentowa, Firleja oraz Rajca Poduchownego (SUiZKPgR, cz. I, rys. 1/3). Tereny zielone, do niedawna zaniedbane, podlegają obecnie działaniom rewaloryzacyjnym. Łączna kwota projektu pod nazwą „Kompleksowa rewitalizacja zabytkowych parków miejskich: Stary Ogród, Leśniczówka i im. T. Kościuszki w Radomiu” wynosi 13 mln zł (*Delimitacja Radomskiego...* 2014).

W Radomiu, podobnie jak w innych gminach ROF, nie ma trudności z zasilaniem w energię elektryczną, a stan techniczny urządzeń jest dobry. Obszar całego miasta pokrywa system gazowy, którego użytkownikami w 2012 roku było 82% mieszkańców. Jednak stan techniczny miejskiej sieci gazowniczej jest w stanie zaawansowanej dekapitalizacji, a funkcjonująca sieć przewodowa, zwłaszcza w rejonach śródmiejskich, wymaga poprawy sprawności (SUiKZPGR 2014, cz. I: 124). Ponad 95% radomian korzysta z miejskich wodociągów, a sieć kanalizacyjna jest dość dobrze rozwinięta, choć okołomiejski system kanalizacyjny nie obejmuje części jednostek położonych na obrzeżach (Wólka Kłwatecka, Wincentów, Gołębiów Bagno, Długojów, Godów, Janiszpol, Potkanów, Wośniki Wschodnie, Nadrzeczna, Koniówka), przy czym całkowity brak kanalizacji sanitarnej występuje na osiedlach Mleczna, Stara Wola Gołębiowska, Kończyce (SUiKZPGR 2014, cz. I: 116). Miasto jest obsługiwane przez kilka oczyszczalni ścieków. Ponadto najbardziej zaludnione obszary miasta obejmuje system ciepłowniczy.

## PIONKI



Pionki, drugie co do wielkości miasto ROF, prawa miejskie otrzymało w 1954 roku, choć inwestycje miejskie rozpoczęło się na tym obszarze w latach 20. XX wieku, przy okazji lokalizacji fabryki zbrojeniowej w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego (Agajew 2008). Podstawą dalszego rozwoju przestrzennego był dalszy rozkwit przemysłu i powstanie osiedli mieszkaniowych dla pracowników zakładów. W Pionkach brak jest wyraźnego centrum w postaci rynku. W północnej części miasta zlokalizowane jest pochodzące z lat 80. XX wieku Osiedle Chemiczne składające się z niewysokich budynków wielorodzinnych typu blok oraz zabudowy jednorodzinnej. Część zabytkowych obiektów przemysłowych i użyteczności publicznej reprezentujących modernizm i tzw. styl polski objęta jest ochroną konserwatorską. Stopniowo coraz większy udział zasobu mieszkaniowego to zabudowa jednorodzinna, która zajmuje zwłaszcza obrzeża miasta (SUiZKPMP 2012). Stanowią ją przede wszystkim wolno stojące budynki, w mniejszym stopniu zabudowa bliźniacza, a w najmniejszym szeregową.

Ceny nieruchomości w mieście Pionki są niższe niż w Radomiu. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanej wieloużytkowej w 2012 roku wyniosła 35,4 zł, co stanowiło odpowiednio zaledwie 15% średniej ceny odnotowanej w Radomiu (*Analiza cen...* 2014). Jedynie ceny nieruchomości zabudowanych były zbliżone do radomskich, przy średniej cenie 1 m<sup>2</sup> sięgającej 1,8 tys. zł.

Pionki posiadają bardzo dobre połączenie drogowe i kolejowe z Radomiem, zaś oddalenie od głównych tras komunikacyjnych chroni je przed uciążliwościami związanymi z ruchem tranzytowym (PRLMP 2005). Brak dróg komunikacji drogowej rekompensuje rozbudowana magistrala kolejowa. Linia kolejowa przebiegająca przez miasto dzieli je na dwie części. Obie części miasta są ze sobą powiązane:

- dwoma bezkolizyjnymi przejazdami komunikacyjnymi, poprowadzonymi pod torami kolejowymi, które łączą ul. Kolejową z ul. Mickiewicza i dr M. Garszwo z ul. Zwycięstwa;
- strzeżonym przejazdem komunikacyjnym w jednym poziomie z torami kolejowymi, łączącym ulicę Kolejową z ulicą Słoneczną;
- przejściem pieszym pod torami, przy dworcu kolejowym Pionki Zachodnie.

Pozostałe przejścia występujące w mieście mają charakter niestrzeżony, istnienie ich przyczynia się do występowania wypadków komunikacyjnych z udziałem pieszych oraz zmotoryzowanych korzystających z tych przejść:



- przejście piesze niestrzeżone w jednym poziomie z torami kolejowymi, łączącymi ulicę Radomską z ul. 15 stycznia;
- niebezpieczne oraz nielegalne przejście przez tory na przedłużeniu zamkniętej ul. Kozienickiej.

W Pionkach znajdują się 3 przedszkola, 3 szkoły podstawowe, 2 gimnazja i liceum ogólnokształcące. W 2012 roku obłożenie Pionkowskich przedszkoli przyjęło wartość 1,3. Współczynnik skolaryzacji netto w szkolnictwie podstawowym wynosił w 2012 roku 97,9% (BDL 2014), a w gimnazjalnym – 96,8% (BDL 2014). Z uwagi na duży odpływ ludności z terenów miasta Pionki, współczynnik skolaryzacji może ulec pomniejszeniu. Związane to może być, między innymi, z wysoką dynamiką migracyjną ludności poza miasto Pionki oraz poza granice kraju (Delimitacja Radomskiego... 2014).

Miasto jest wyposażone we własny szpital i 5 przychodni. Stosunkowo mało jest klubów sportowych, w 2012 roku korzystało z nich niespełna 300 osób. Do ważniejszych obiektów kulturalnych zaliczyć można amfiteatr i Miejski Ośrodek Kultury. Natomiast księgozbiór pionkowskich bibliotek w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest dwukrotnie większy niż w Radomiu. W ostatnich latach miasto wzmocniło funkcję sportowo-rekreacyjną, realizując z dofinansowaniem unijnym projekt kompleksowego zagospodarowania Ogródka Jordanowskiego w ramach rozbudowy Centrum Rekreacyjno-Rozrywkowego w Pionkach. Miasto posiada stadion i halę sportową oraz krytą pływalnię.

Pod względem liczby korzystających z instalacji wodocięgowych i gazowych liczonej jako odsetek ludności Pionki wyprzedzają Radom. Miasto jest zaopatrywane w gaz ziemny z własnej stacji redukcyjnej, a udział mieszkańców korzystających sieci wynosi 89,1%. Do sieci wodociągowej, funkcjonującej na bazie dwóch ujęć głębinowych, podłączonych jest 97,8% ogółu ludności, duży odsetek (92,7%) korzysta też z sieci kanalizacyjnej. System wodociągowy w pełni pokrywa zapotrzebowanie mieszkańców i usług na wodę pitną i potrzeb gospodarczo-bytowych, lecz ok. 15% sieci cechuje zły stan techniczny, wymagający renowacji (SUiKZPMP 2012). Podobnie, 10% urządzeń kanalizacji sanitarnej wymaga renowacji lub wręcz wymiany. Problemy te dotyczą zwłaszcza osiedli: Stara, Centralna i Nowa Kolonia. Miasto posiada własną mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków. Pionkowski system ciepłowniczy ma mniejszy zasięg niż radomski, w jego skład wchodzi 2 kotłownie miejskie (1 zasilana



gazem ziemnym wysokometanowym i 1 zasilana miałem węgla kamiennego) oraz liczne kotłownie zasilane gazem ziemnym wysokometanowym, obsługujące budynki użyteczności publicznej oraz większe zakłady produkcyjne (SURRiSP 2011). Brak miejskiej ciepłowni uważany jest za jeden z podstawowych problemów infrastrukturalnych w mieście (LPRMP 2005).

## ŁŁŻA

Początki Łłży sięgają XII-XII wieku, gdy pełniła funkcję warownego grodu na wzgórzu. Prawa miejskie Łłża uzyskała już w 1413, z nadania Władysława Jagiełły<sup>7</sup>. Po drugiej wojnie światowej ożywienie przyniosła miastu rozbudowa zakładów przemysłu mineralnego i utworzenie zakładów metalurgicznych. Zabytkowy układ urbanistyczny wokół rynku uzupełnia zabudowa dwóch osiedli mieszkaniowych wybudowanych w latach 60. i 80. XX wieku.

W Łłży w 2012 roku przeprowadzono jedynie transakcje kupna-sprzedaży niezabudowanych nieruchomości wieloużytkowych, a średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła niecałe 6 zł (*Analiza cen...* 2014).

Łłża w obrębie ROF położona jest dość peryferyjne. Ponadto historycznie miasto należy do Małopolski, stąd powiązania miasta z Radomiem są luźniejsze niż w przypadku Pionek. Miasto przecinają dwie drogi o znaczeniu ponadlokalnym, krajowa nr 9 i wojewódzka nr 747. Tę pierwszą cechuje wysoka kolizyjność i nadmierne natężenie ruchu na obszarze śródmieścia, co przemawia za koniecznością budowy obwodnicy miasta. Wiele dróg wykazuje nieodpowiedni stan techniczny, brakuje też parkingów i ścieżek rowerowych. W zakresie transportu zbiorowego miasto obsługiwane jest przez Oddział Osobowy PKS Starachowice w sposób spełniający oczekiwania mieszkańców (PLRMiGI, 2004). Słabą stroną ośrodka jest brak linii kolejowej.

W mieście znajdują się 2 przedszkola, gdzie liczba chętnych w 2012 roku była niemal bliska optimum(0,9 dziecka na miejsce). Choć w 2012 roku w Łłży działała tylko 1 szkoła podstawowa i 1 gimnazjum, współczynnik skolaryzacji netto w 2012 roku przyjął wartość 166,8 dla szkół podstawowych i aż 347,6 dla gimnazjalnych(BDL 2014). Świadczy to o dużym napływie uczniów spoza granic miasta. Oprócz liceum ogólnokształcącego Łłża oferuje naukę na poziomie ponadgimnazjalnym również

<sup>7</sup> Utraciła je następnie w 1869 roku, by ostatecznie odzyskać je 56 lat później.



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



w technikum i zasadniczej szkole zawodowej. W Iłży znajduje się szpital oraz 5 przychodni i 5 aptek. Iłża posiada największy w ROF księgozbiór biblioteczny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, prężny Dom Kultury, a od 1971 roku w mieście działa Muzeum Regionalne. Na tym obszarze rejestruje się operatywnie działające instytucje pozarządowe, jak np. Towarzystwo Ochrony i Promocji Zawodów Ginących, Grupa Rekonstrukcyjna SRH 51 pp SK, Stowarzyszenie Razem Dla Iłży (SUiKZPMiGI 2013, zał. 1: 78). W zakres oferty kulturalnej i rozrywkowej wchodzić cyklicznie organizowane imprezy, m. in. Dni Leśmianowskie, Iłżeckie Dni Kultury, Festiwal Folkloru im. J. Myszki, Święto Iłży, Piknik Historyczny „Bitwa pod Iłżą” czy Przegląd Twórczości Osób Niepełnosprawnych. Na terenie miasta znajdują się dwa ośrodki sportu i rekreacji: Iłżecki Klub Sportowy „Polonia” oraz Miejsko-Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji.

Stopień wyposażenia w urządzenia sieciowe jest nieco niższy niż w Radomiu i Pionkach. Z sieci wodociągowej w roku 2013 korzystało 93,3 % mieszkańców, z kanalizacji 78,5%, a z sieci gazowej 76,3%. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i gazyfikacja określone są jako jedne podstawowych zadań rozwojowych miasta. W latach 2000–2009 długość czynnej sieci kanalizacyjnej wzrosła jedynie o 0,8 km, a liczba użytkowników zaledwie o 71 osób (SUiKZPMiGI 2013, zał. 1:120). Iłża posiada własną oczyszczalnię ścieków, a południową część miasta obsługuje system ciepłowniczy.

## POZOSTAŁE GMINY

Ceny nieruchomości w pozostałych gminach ROF kształtują się na dość zróżnicowanym poziomie. Przykładowo, w 2012 roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanej wieloużytkowej w Jedlni-Letnisku – gminie o najwyższych walorach krajobrazowych i turystycznych - wyniosła prawie 25 zł, w Jedlińsku 14,6 zł, a w gminie Iłża tylko 1,7 zł (*Analiza cen...* 2014). Analogiczne ceny w gminach Jastrzębia, Gózd i Pionki mieszczą się w przedziale 4,7-6,6 zł, a w Wierzbicy, Orońsku, Wolanowie i Iłży nie przekraczają 3 zł.

Dostępność komunikacyjna gmin sąsiadujących z Radomiem jest określona na poziomie optymalnym, choć w peryferyjnie położonych gminach ROF problemem jest niski standard dróg. Przykładowo w gminie Przytyk udział dróg o nawierzchni asfaltowej w 2003 roku wynosił zaledwie 54,5% (PRLGP 2004). Natomiast w badaniu przeprowadzonym przez Mantey (2009) za największą niedogodność (49,8% pierwszych wskazań) respondenci uznali korki, zaś na kolejnych miejscach znalazły się

25





„złe skomunikowanie z Warszawą bądź innym miastem” (14,4% pierwszych wskazań) oraz zły stan dróg dojazdowych (10,2%). Potwierdza to tezę o traktowaniu strefy podmiejskiej jako „sypialni” miasta, którego centrum spełnia rolę „pokoju dziennego”. Najwyższy odsetek osób transportujących się każdego dnia do Radomia charakteryzuje gminy Zakrzew i Kowala. Wskaźnikiem oscylującym powyżej średniej charakteryzują się także gminy Jedlnia-Letnisko, Skaryszew, Wierzbica, Jastrzębia oraz Jedlińsk. Poniżej przyjętej wartości granicznej (0,75 wartości średniej dla badanego obszaru) zaklasyfikowano gminy: miasto Pionki, Iłżę (*Delimitacja Radomskiego...* 2014).

W *Studium uwarunkowań rozwoju Radomia i strefy podmiejskiej* (2011) za jeden z najczęściej występujących konfliktów przestrzennych na analizowanym obszarze uznano brak wyposażenia w infrastrukturę społeczną terenów o nadmiernie rozproszonej zabudowie mieszkaniowej. W zasadzie można stwierdzić, że na tym polu gminy wypełniają swoje obowiązki w zakresie niezbędnego minimum. Wszystkie gminy, poza Gozdem, posiadają placówki przedszkolne (w Wierzbicy jest ich aż 5, ale w Iłży i Pionkach występują one tylko na obszarze miast), jednak liczba oferowanych przez nie miejsc nie wydaje się być wystarczająca. W 2012 roku najmniejszą reprezentację osób uczących się odnotowano w: Wierzbicy (1,0), Przytyku (1,8), Zakrzewie i Skaryszewie (po 2,2). Największy odsetek dzieci w wieku przedszkolnym, a zarazem największy niedobór miejsc w instytucjach wczesnego wychowania, występował w Jastrzębi (6,6), Orońsku (5,3) i Wolanowie (4,3). W każdej gminie funkcjonują minimum 3 szkoły podstawowe i jedno gimnazjum, przy czym największa liczba szkół przypadających na 10 tys. mieszkańców występuje, odpowiednio, w Jastrzębi i Gózdzie oraz w Gózdzie i Jedlni-Letnisku. Najwyższą wartość współczynnika skolaryzacji netto w odniesieniu do szkół podstawowych w 2012 roku odnotowano w gminach Wierzbica (114,6%) i Gózd (105,2%), natomiast najniższą - na obszarze wiejskim gminy Iłża (61,35%), co wyjaśnia wysoką wartość indeksu w samym mieście (BDL 2014). W pozostałych gminach powyższa wartość zawierała się w przedziale 80-90%. W odniesieniu do szkół gimnazjalnych współczynnik skolaryzacji netto przekroczył poziom 100% tylko w Wierzbicy, dość wysoki był też w gminach Gózd (97,2%) i Przytyk (94,8%), a bardzo niski w Zakrzewie i Kowali (odpowiednio: 66,2 i 66,4%). Oferta szkolnictwa ponadpodstawowego jest ograniczona. W mieście Skaryszew funkcjonuje liceum ogólnokształcące, a w Wierzbicy i Wolanowie inne szkoły średnie. Każda gmina posiada przynajmniej jedną przychodnię, a w Jedlińsku i Jastrzębi znajdują się aż dwie. W każdej gminie znajduje się, co najmniej, jedna biblioteka i jeden klub sportowy, przy czym w 2012 roku pod tym względem prym wiodły Jedlińsk (9 klubów) i Skaryszew (7). Dużą powierzchnię gminy wiejskiej Pionki i mniejsze fragmenty Jedlni-Letniska,





Jastrzębi oraz Gózda zajmują lasy Puszczy Kozienieckiej o statusie parku krajobrazowego i podlegające ochronie w ramach programu Natura 2000. Obszary krajobrazu chronionego występują zaś częściowo w Iłży, Skaryszewie, Wierzbicy i Kowali.

Poziom dostępności technicznej jest zróżnicowany, wszystkie gminy są zaopatrzone w energię elektryczną o standardowych parametrach. Braki odnoszące się do sieci gazowniczej w 2013 roku zostały zarejestrowane jedynie w: Wierzbicy. Natomiast w Przytyku, Orońsku, Wolanowie i Jastrzębiej odsetek korzystających nie przekraczał 1%, a w pozostałych gminach oscylował w przedziale od 10 do 35%. Najlepsza sytuacja, pod tym względem, występuje w gminie Skaryszew, która posiada własną aktywną stację redukcyjną. W większości gmin dostęp do wodociągów jest oceniony jako dobry (powyżej 75% korzystających), w przeciwieństwie do kanalizacji sanitarnej. Skrajnym przypadkiem jest gmina Kowala (brak sieci kanalizacyjnej) oraz obszary o podobnej charakterystyce – Jastrzębia (0,9 km sieci w 2013 roku) i Orońsko (6 km). Najdłuższą sieć kanalizacyjną miały w 2013 roku Zakrzew (84,2 km), Pionki (68,6 km) i Jedlnia-Letnisko (73,5 km). Oczyszczalnie ścieków znajdują się na terenie znacznej większości gmin, wyjątek stanowią Przytyk i Pionki (obsługiwana przez Jedlnię). Natomiast w żadnej z wymienionych gmin, z uwagi na rozproszenie zabudowy osiedleńczej, nie zarejestrowano funkcjonującego systemu ciepłowniczego.

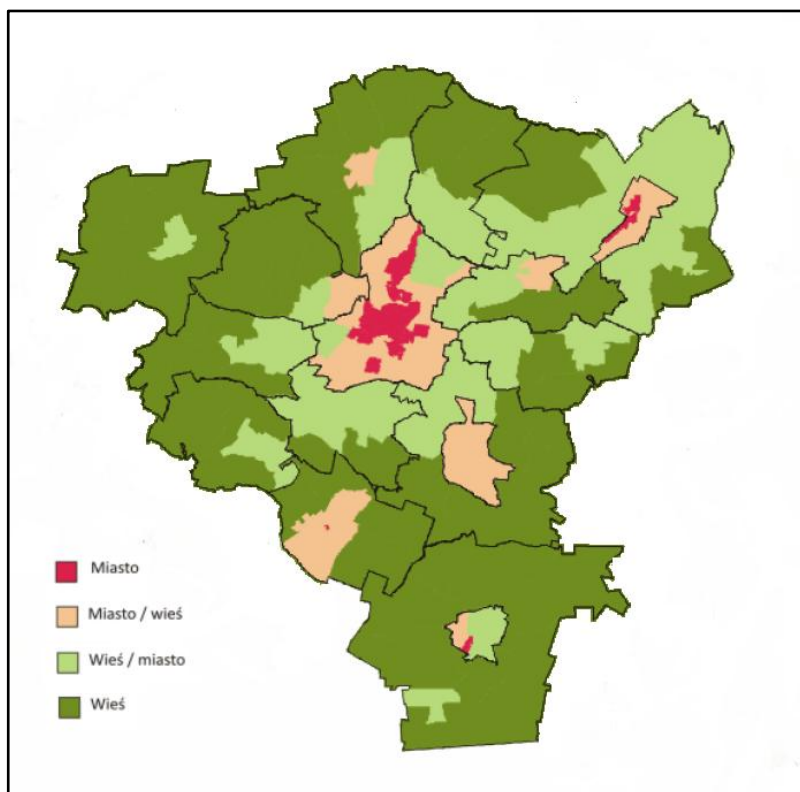
## **2.3 Atrakcyjność osiedleńcza w zależności od typu obszaru**

Przeprowadzona analiza czynników atrakcyjności osiedleńczej gmin w dużym stopniu podlega generalizacji ze względu na zróżnicowania przestrzenno-funkcjonalne poszczególnych jednostek. Jak wskazuje mapa identyfikująca obszary ROF o cechach miejskich i wiejskich i mieszanych, sporządzona na podstawie danych z Narodowego Spisu Powszechnego 2002 (ryc. 9), granice gmin miejskich, wiejskich i miejsko-wiejskich nie pokrywały się wówczas z granicami odpowiadających tym nazwom typów obszarów<sup>8</sup>. Gdyby sporządzić podobną mapę, bazując na danych spisowych z roku 2011,

<sup>8</sup> Identyfikacja obszarów miejskich i wiejskich została sporządzona w oparciu o kryteria takie jak, m. in. gęstość zaludnienia, odsetek osób pracujących w rolnictwie, odsetek osób z wykształceniem wyższym czy odsetek



niewątpliwie rozbieżności te byłyby jeszcze większe, a obszary z przewagą cech miejskich zajmowałyby jeszcze większą powierzchnię ROF.



Ryc. 9 Obszary o cechach miejskich i cechach wiejskich w powiecie radomskim w 2002 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Raport z przebiegu... 2010

Jednocześnie, wyniki analizy wskazują, iż w obszarze ROF wykryły się relatywnie jednorodne, pod względem lokalizacji i typu obszaru, strefy o podobnym stopniu atrakcyjności osiedleńczej. Należą do nich: **rdzeń** – miasta: Radom i Pionki, **bezpośrednia strefa podmiejska** obejmująca gminy Kowala, Zakrzew i Jedlnia-Letnisko, **dalsza strefa podmiejska**, w której skład wchodzi gminy Jedlińsk, Jastrzębia,

---

mieszkań zamieszkałych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych czy z wodociągiem z sieci (*Raport z przebiegu... 2010: 4*).



Gózd, Skaryszew, Wierzbica, Orońsko, Wolanów i Pionki oraz **peryferie**, do których należą gminy Przytyk i Iłża. Na podstawie powyższego można sądzić, że odległość od rdzenia warunkuje poziom dostępności i rozwoju wielu aspektów – im większy dystans od obszarów centralnych miast tym niższy zasięg dostępności komunikacyjnej oraz rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej. W nawiązaniu do powyższego, tendencja związana z odległością mierzona oddaleniem od rdzenia jest również widoczna w kwestii atrakcyjności inwestycyjnej obszarów (tablica 2). Podział ten jest też odzwierciedlony w zróżnicowaniu cenowym transakcji nieruchomości przedstawionym w podrozdziale 2.2.

*Tabela 2* Walory i potencjał atrakcyjności inwestycyjnej gmin ROF

STREFA	ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA
<b>Miasto Radom oraz Pionki</b>	najwyższa atrakcyjność dla inwestorów wynikająca z istniejącego potencjału gospodarczego, demograficznego oraz dostępności terenów inwestycyjnych i wysokiej dostępności komunikacyjnej  potencjał do przyciągania dużych inwestycji o charakterze przemysłowym
<b>Gminy Kowala, Zakrzew, Jedlińsk oraz Jedlnia-Letnisko</b>	wysoka atrakcyjność (silne powiązania funkcjonalne z Radomiem)  wolne tereny inwestycyjne oraz wysoka aktywność inwestycyjna związana z budownictwem mieszkaniowym  migracja przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą
<b>Gminy otaczające ośrodek rdzeniowy: Jastrzębia, Gózd, Skaryszew, Wierzbica, Orońsko, Wolanów, Pionki</b>	średnia atrakcyjność (powiązania funkcjonalnie z Radomiem lub Pionkami oraz dostępność kapitału ludzkiego, dobre powiązania komunikacyjne i transportowe)  aktywność inwestycyjna związana z budownictwem mieszkaniowym  brak większych terenów inwestycyjnych jako ograniczenie
<b>Iłża i Przytyk</b>	Niska atrakcyjność (słabsze powiązania funkcjonalne)  potencjalnie predysponowane do inwestycji budownictwa mieszkaniowego (zasób wolnych terenów inwestycyjnych oraz niższe ceny działek budowlanych)



	wskazane inwestycje sektora rolno-spożywczego oraz turystycznego
--	------------------------------------------------------------------

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Delimitacja Radomskiego...* 2014:79

Do wniosków zaliczyć można także: należałoby **dążyć do pełniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury społecznej i technicznej na obszarze rdzenia**. Można to osiągnąć przez odnowę zaniedbanych dzielnic miast Radomia i Pionek oraz przez lokalizowanie nowych inwestycji mieszkaniowych w ich granicach administracyjnych. Po drugie, wskazane jest **wzmocnienie powiązań funkcjonalnych i przestrzennych pomiędzy rdzeniem a gminami leżącymi w jego obszarze oddziaływania**, celem zwiększenia spójności ROF. Propozycje realizacji tego celu są określone w *Strategii Rozwoju Miasta Radomia* (2008) i obejmują, między innymi, opracowanie i wdrożenie kompleksowej koncepcji rozwoju transportu w ramach „Radomskiego Regionalnego Obszaru Metropolitalnego” (ze szczególnym uwzględnieniem systemu komunikacji publicznej), poprawę jakości infrastruktury drogowej w Radomiu, a także usprawnienie układu komunikacyjnego Radomia (ze szczególnym uwzględnieniem wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum miasta). Po trzecie, istotne znaczenie ma **zwiększanie dostępności infrastruktury społecznej i technicznej na obszarach istniejącej zabudowy poza rdzeniem przy jednoczesnym ograniczaniu ich dalszej ekspansji przestrzennej**.

## 2.4 Atrakcyjność osiedleńcza w opinii mieszkańców ROF

Celem przeprowadzonych badań kwestionariuszowych była diagnoza preferencji osiedleńczych mieszkańców Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (ROF). Ankieta przeprowadzona metodą bezpośredniego indywidualnego wywiadu kwestionariuszowego, umożliwia opis aktualnych tendencji w zakresie postrzegania atrakcyjności osiedli ROF przez osoby je zamieszkujące, jak też ujawnia wzorce zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe lub modernizację istniejącej zabudowy. Uzyskane wyniki posłużą do sformułowania wytycznych dotyczących zmniejszenia presji suburbanizacyjnej na obszarze ROF.



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Wybór metody, opartej na bezpośrednim kontakcie ankietera z respondentem, podyktowany był potrzebą dotarcia do grupy mieszkańców zróżnicowanej pod względem zmiennych takich jak płeć, wiek, status rodzinny i ekonomiczny, bez ograniczania się do osób posiadających telefon stacjonarny czy użytkowników Internetu. Różnorodność kategorii respondentów jest szczególnie istotna w kontekście zdefiniowania czynników decydujących o atrakcyjności osiedli mieszkaniowych, gdyż bodźce te są silnie uzależnione od społeczno-demograficznych cech osób badanych. Ponadto bezpośredni kontakt ankietera z respondentami może przyczynić się do zniwelowania odmów udziału w badaniu oraz do udzielania bardziej przemyślanych odpowiedzi, co podwyższa wartość poznawczą uzyskanych danych.





## Opis metody badawczej

Badania ankietowe przeprowadzono w sierpniu 2014 roku na próbie 384 mieszkańców Radomia, Iłży i Pionek oraz obszarów wiejskich ROF<sup>9</sup>. Dla zapewnienia reprezentatywności uzyskanych wyników zastosowano dobór losowo-warstwowy próby – populacja została podzielona na warstwy wyznaczone przez poszczególne jednostki samorządu terytorialnego, w ramach których wylosowano respondentów. Zgodnie z powyższym, można przyjąć, że odsetek mieszkańców danej jednostki w próbie odzwierciedla odsetek mieszkańców tej jednostki w całej populacji ROF (tabl. 1).

Tabl. 1. Dobór próby badawczej w poszczególnych jednostkach terytorialnych ROF

Jednostka terytorialna	Populacja ROF		
	2012	Odsetek populacji w ROF	Próba w badaniu
	osoba	%	osoba
Pionki	19 550	5,28%	20
Gózd	8 406	2,27%	9
Iłża	15 347	4,14%	16
Jastrzębia	6 732	1,82%	7
Jedlińsk	14 064	3,80%	15
Jedlnia-Letnisko	12 348	3,33%	13
Kowala	11 679	3,15%	12
Pionki gmina wiejska	10 075	2,72%	10
Przytyk	7 325	1,98%	8
Skaryszew	14 108	3,81%	15
Wierzbica	10 086	2,72%	10
Wolanów	8 631	2,33%	9
Zakrzew	12 317	3,33%	13
Radom	219 703	59,32%	227
<b>ROF</b>	<b>370 371</b>	<b>100%</b>	<b>384</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

<sup>9</sup> Liczebność próby wynikała z założenia, iż miasto Radom i powiat radomski zamieszkuje 370 371 osób (dane Głównego Urzędu Statystycznego za 2012 rok) oraz przyjętych parametrów statystycznych: wskaźnika poziomu ufności na wysokim poziomie 95% oraz błędu maksymalnego o wartości wynoszącej 5%.





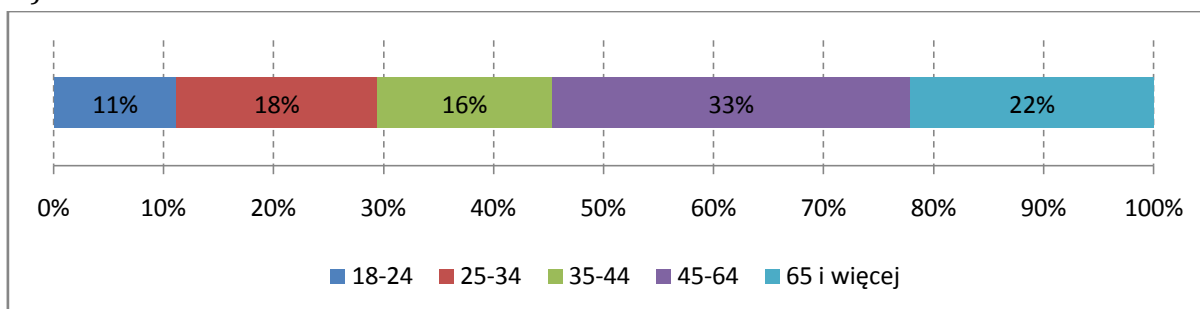
Zakres przedmiotowy badania odzwierciedlają sformułowane w poszczególnych punktach kwestionariusza pytania badawcze dotyczące oceny:

- czynników decydujących o atrakcyjności zamieszkiwanego osiedla w podziale na: dostępność terenów zielonych i parków, dostępność oświaty i służby zdrowia, bliskość instytucji takich jak urzędy, ośrodki pomocy społecznej, urzędy pracy, bliskość dóbr kultury tj. muzeów, pomników, teatrów, kin, domów kultury oraz dostępność transportu i komunikacji (punkt 3);
- czynników obniżających atrakcyjność i prestiż osiedli (punkt 9);
- czynników podwyższających atrakcyjność i prestiż osiedli (punkty 10, 11, 18);
- atrakcyjności poszczególnych typów obszarów i gmin ROF (punkty 12 i 13, 19, 20, 21 i 22);
- mobilności i skłonności do zmiany miejsca zamieszkania (punkty 4, 5, 14, 15, 16, 17 i 18);
- wpływu sytuacji ekonomicznej na decyzje o zmianie miejsca zamieszkania (punkty 5, 6, 7 i 8).



## Charakterystyka badanej próby

W liczącej 384 osoby próbie wystąpiła niewielka przewaga kobiet (202;52,6%). Dominują osoby w wieku średnim i dojrzałym. Ponad połowę badanych (54,7%) stanowią osoby powyżej 45 roku życia, a tylko co dziesiąty respondent liczy mniej niż 25 lat (ryc. 1).

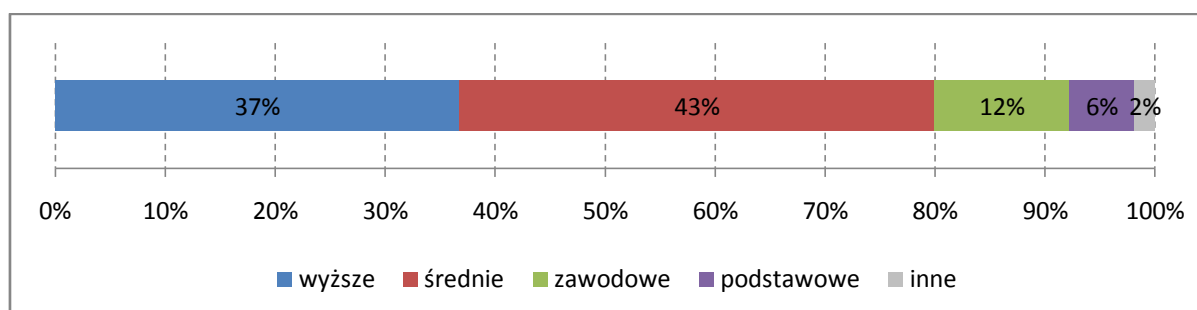


KATEGORIE	18-24	25-34	35-44	45-64	65 i więcej
LICZBA WSKAZAŃ	43	70	61	125	85

Ryc. 1. Respondenci według wieku

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Respondenci należą do osób dobrze wykształconych. Niemal 80% badanych miało wykształcenie co najmniej średnie, a nieco ponad 1/3 – wyższe (ryc. 2). Osoby z wykształceniem podstawowym stanowiły zaledwie 6% próby.



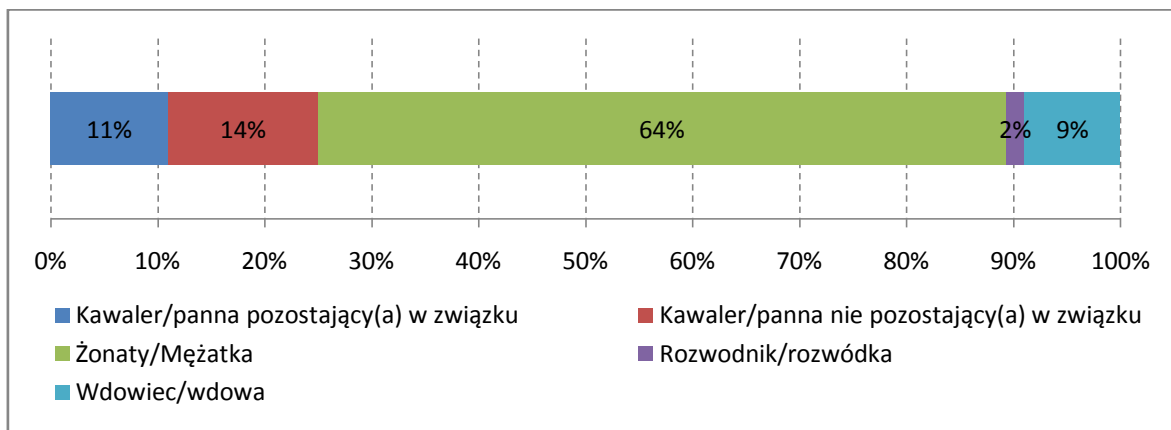
KATEGORIE	wyższe	średnie	zawodowe	podstawowe	inne
LICZBA WSKAZAŃ	141	166	47	23	7

Ryc. 2. Wykształcenie respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384



Zdecydowana większość respondentów to osoby pozostające w związku, głównie małżeńskim. Osoby niezwiązane, rozwiedzione lub owdowiałe stanowią zaledwie 25% próby (ryc. 3).



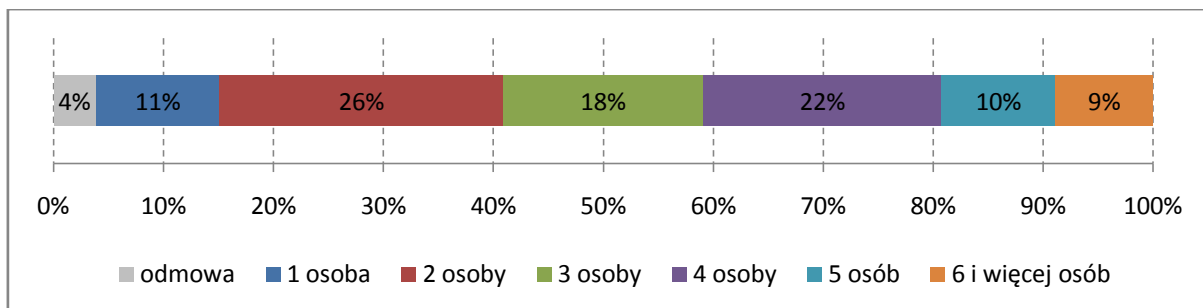
KATEGORIE	kawaler/panna pozostający(a) w związku	kawaler/panna niepozostający(a) w związku	żonaty/mężatka	rozwodnik/rozwódka	wdowiec/wdowa
LICZBA WSKAZAŃ	43	55	244	7	35

Ryc. 3. Status rodzinny respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Gospodarstwa domowe respondentów liczą przeważnie 2 osoby lub więcej. Tylko co dziesiąty badany tworzy jednoosobowe gospodarstwo domowe, a zaledwie 8,7% wchodzi w skład gospodarstwa osobowego liczącego powyżej 5 osób (ryc. 4). U niemal połowy badanych (48,4%) w gospodarstwie domowym nie ma dzieci<sup>10</sup>. W pozostałych przypadkach jest ich przeciętnie dwoje (19,8% odpowiedzi w całej próbie) lub jedno (18,8%). Gospodarstw wielodzietnych jest stosunkowo niewiele (8,3%), natomiast niemal 3% badanych odmówiło udzielenia informacji na ten temat.

<sup>10</sup> Za dzieci uważa się osoby do 18. roku życia oraz dzieci do 24. roku życia studiujące i niepracujące.

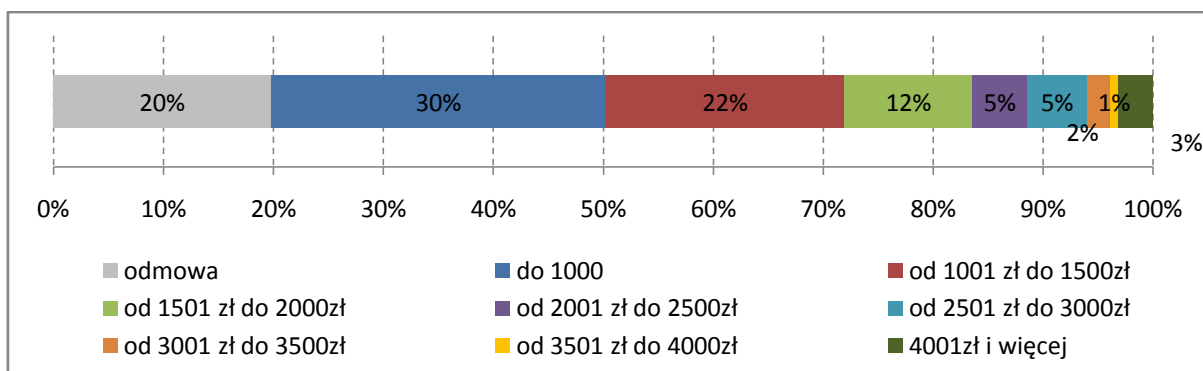


KATEGORIE	1 osoba	2 osoby	3 osoby	4 osoby	5 osób	6 osób i więcej	odmowa
LICZBA WSKAZAŃ	43	99	70	83	40	34	15

Ryc. 4. Struktura wielkości gospodarstw domowych respondentów [wyrażone liczbą osób w gospodarstwie domowym]

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

W ponad połowie gospodarstw domowych pracą zajmują się dwie osoby lub jedna (odpowiednio 30,7; 118 i 29,2%; 112). Odsetek respondentów twierdzących, że w ich gospodarstwie nie pracuje nikt wynosi 22,9% (88). Ze względu na dużą proporcję osób starszych w próbie, gospodarstwa te w dużej mierze mogą tworzyć emeryci. W odpowiedzi na pytanie o liczbę osób zależnych, a więc wymagających stałej opieki ze względu na stan zdrowia lub w wiek,  $\frac{3}{4}$  respondentów zadeklarowało brak takich osób (284) w ich gospodarstwie domowym, a 14,1% (54) wskazało na jedną osobę.



KATEGORIE	do 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	4001 i więcej	odmowa
LICZBA WSKAZAŃ	117	83	45	19	21	8	3	12	76

Ryc. 5. Dochody respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Co piąty badany odmówił ujawnienia wysokości miesięcznych dochodów przypadających na osobę w gospodarstwie domowym. Spośród pozostałych respondentów większość podała kwotę poniżej 1500 zł (ryc. 5). Zaledwie w 6% przypadków kwota ta jest wyższa niż 3 tys. zł.

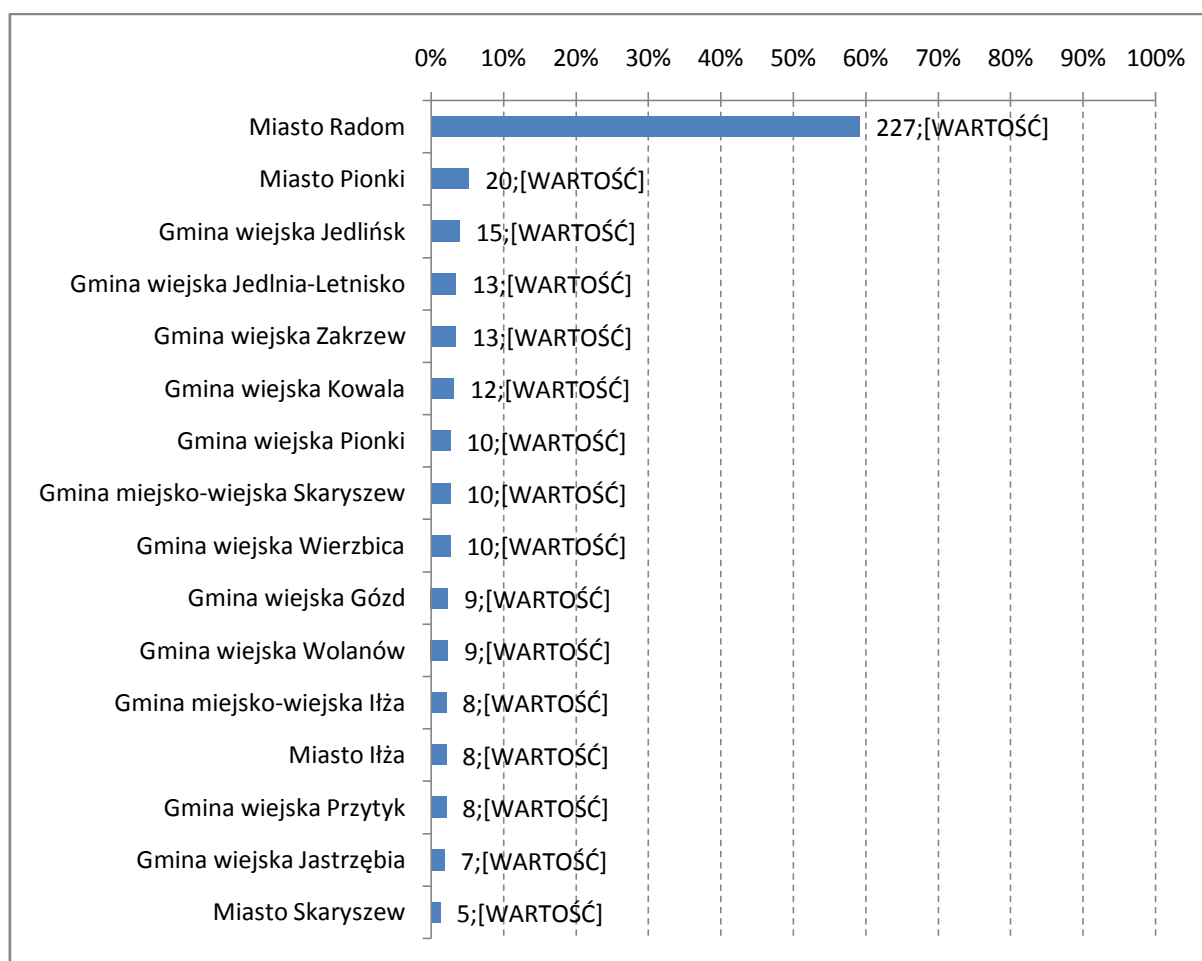
Wyniki ankiety omówione w następnym podrozdziale zachowują kolejność, w jakiej ułożono pytania kwestionariuszowe.





### Analiza wyników badań

Zgodnie z założeniami metodologicznymi, 2/3 badanych zamieszkuje w miastach: Radomiu, Pionkach, Iłży bądź Skaryszewie (ryc. 6). Wśród badanych ponad połowa (53,2%) to mieszkańcy osiedli zlokalizowanych w centrum, co piąty respondent zamieszkuje peryferie, a co dwudziesty strefę podmiejską. Około 40% (157) badanych uchyliło się w tym przypadku od odpowiedzi, co może wynikać z trudności z określeniem lokalizacji osiedla według sugerowanych, dość nieścisłych, kategorii.



Ryc. 6. Miejsce zamieszkania respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384. Na wykresie przedstawiono dane procentowe oraz wyrażone w liczbach bezwzględnych





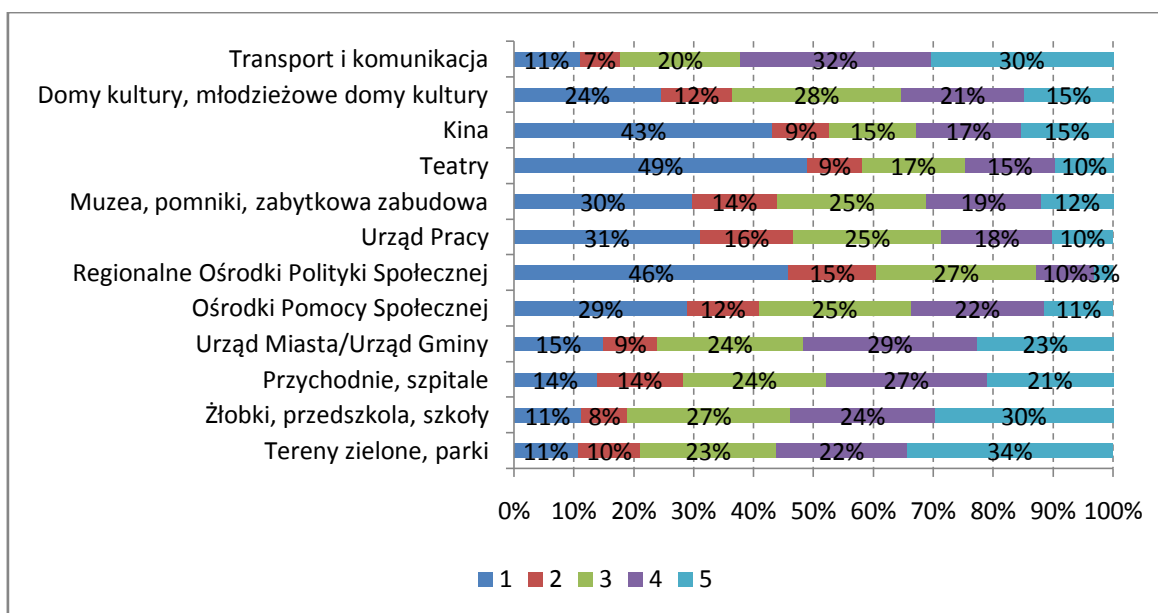
**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Najwięcej respondentów, w grupie mieszkańców Radomia, deklarowało ( $n = 227$ ) zakwaterowanie w obszarach centralnych miasta, w tej grupie dominowali także respondenci: którzy nie przeprowadzali się w okresie 5 ostatnich lat; którzy nie zaciągali kredytu na budowę domu bądź wystrój mieszkania; którzy zdecydowanie nie uwzględniali kwestii dochodowych w procesie podejmowania decyzji o wyborze miejsca zamieszkania; którzy jako jedyni w całej próbie badanych ( $n = 384$ ) uczestniczyli w programach pomocowych RnS i MdM (4), choć w perspektywie grupy mieszkańców Radomia - z dominacją osób deklarujących brak partycypacji w działaniach (43). Wśród mieszkańców obszaru tego miasta w dużym stopniu zauważalne były przejawy wykluczenia społecznego w terenie zakwaterowania (85; 40%).

W ocenie respondentów ich osiedla mieszkaniowe cechuje przede wszystkim dostępność terenów zielonych i parków (132; 34% najwyższych ocen), transportu i komunikacji (117) oraz żłobków, przedszkoli i szkół (114) (po 30%), a w dalszej kolejności urzędów miasta lub gmin (87; 23%) oraz przychodni i szpitali (81; 21%) (ryc. 7). Najgorzej oceniany jest dostęp do usług wyższego rzędu, czyli instytucji i obiektów kultury, takich jak teatry i kina (188; 49% i 166; 43% ocen najniższych) czy muzea, pomniki i zabytkowa zabudowa (114; 30%), a także do takich instytucji społecznych jak Regionalne Ośrodki Polityki Społecznej (176; 46%), Urzędy Pracy (119; 31%) i Ośrodki Pomocy Społecznej (111; 29%).



Ryc. 7. Ocena wyposażenia osiedli zamieszkiwanych przez respondentów w infrastrukturę komunikacyjną i społeczną (1 – ocena najniższa, 5 – ocena najwyższa)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Wyposażenie zamieszkiwanych osiedli w tereny zielone i parki lepiej oceniali mężczyźni, osoby starsze, mieszkańcy terenów podmiejskich, o średnich lub wysokich dochodach przypadających na jedną osobę w gospodarstwie domowym. W tej grupie znalazły się również osoby zamieszkujące centralne obszary Radomia oraz deklarujące 1 przeprowadzkę lub pozostanie w obecnym miejscu zamieszkania w okresie ostatnich 5 lat, ale także uczestnicy pomiaru, którzy nie brali udziału w programie RnS lub MdM. Wyposażenie zamieszkiwanych osiedli w tereny zielone i parki lepiej oceniono wśród osób, które nie dostrzegały w obszarze swojego zakwaterowania żadnych przejawów wykluczenia społecznego. Ponadto do tej grupy zaliczyć można także respondentów, którzy „Bliiskość parków i terenów zielonych” uznali za czynnik, mający wpływ na wzrost atrakcyjności osiedli.

Ocena transportu i komunikacji była najwyższa wśród osób między 25. a 34. rokiem życia, mieszkających w centrach miast, wolnych lub pozostających w związkach nieformalnych, tworzących małe gospodarstwa domowe i raczej dobrze zarabiających. W tej grupie również dominowali respondenci, którzy nie zmienili swojego miejsca zamieszkania w okresie ostatnich 5 lat, ale także badani, którzy przeprowadzki nie mieli w pla-



nach. Aspekt komunikacyjny został również lepiej oceniony w grupie osób, które nie zaciągały kredytu na budowę domu lub kupno i wyposażenie mieszkania, tym samym wybór miejsca zamieszkania nie zależał od dochodów i zdolności kredytowej. Znakomita większość badanych wysoko oceniających wyposażenie swojego osiedla w aspekty komunikacyjne należała do osób, które nie brały udziału w programach pomocowych RnS i MdM. W tej grupie respondentów nie zauważano przejawów wykluczenia społecznego w obecnej lokalizacji. Wśród badanych wysoko oceniających aspekt komunikacyjny znalazły się osoby, które obszary centralne miast traktowały za najbardziej atrakcyjne do życia.

Dostępność placówek oświaty oceniali wysoko głównie mieszkańcy centrów, osoby niezwiazane i w związkach nieformalnych, osoby bezdzietne i zamożne<sup>11</sup>. W grupie wysoko oceniających aspekt oświatowy znalazły się również osoby, które: nie przeprowadzały się w okresie ostatnich 5 lat; osoby deklarujące budowę domu bądź kupno mieszkania bez wsparcia kredytowego; osoby, które nie oparły swojej decyzji dotyczącej wyboru miejsca zamieszkania na dostępności szkół w danym obszarze; osoby nieuczestniczące w programie pomocowym RnS i MdM; osoby, które nie zauważały przejawów wykluczenia w osiedlu obecnego zakwaterowania; osoby, które dostępność oświaty w miejscu zamieszkania traktują jako aspekt, który podnosi atrakcyjność każdej kolonii mieszkaniowej oraz osoby przypisujące najwyższą atrakcyjność terenom centralnym miast.

Dostępność urzędów miasta lub gmin uważają za bardzo dobrą przede wszystkim osoby powyżej 35. roku życia, zamieszkałe w centrach, z wykształceniem podstawowym. W tej grupie znaleźli się również uczestnicy badania, którzy: traktują obszar gminy wiejskiej Gózd jako najbardziej atrakcyjny do zamieszkania, można to powiązać z dystansem, który mieszkaniom terenów wiejskich musi pokonać w drodze do centrum, gdzie lokalizowane są Urzędy Miast i Gmin; osoby, których osiedle jest zlokalizowane w obszarach centralnych miasta Radom; które deklarują brak przeprowadzki w okresie ostatnich 5 lat; które uzależniły decyzję dotyczącą wyboru miejsca zamieszkania od możliwości kredytowych i dochodowych oraz osoby, które nie uczestniczyły w programach pomocowych RnS i MdM. Do tej grupy można zaliczyć także respondentów, niedostrzegających w miejscu kwaterek przejawów wykluczenia społecznego, ale także takich, którzy obszary centralne miast ocenili jako najbardziej atrakcyjne.

---

<sup>11</sup> Dominacja osób bezdzietnych w tej grupie może, choć nie musi, świadczyć o nieznanym realiom i przecenianiu dostępności infrastruktury oświatowej.

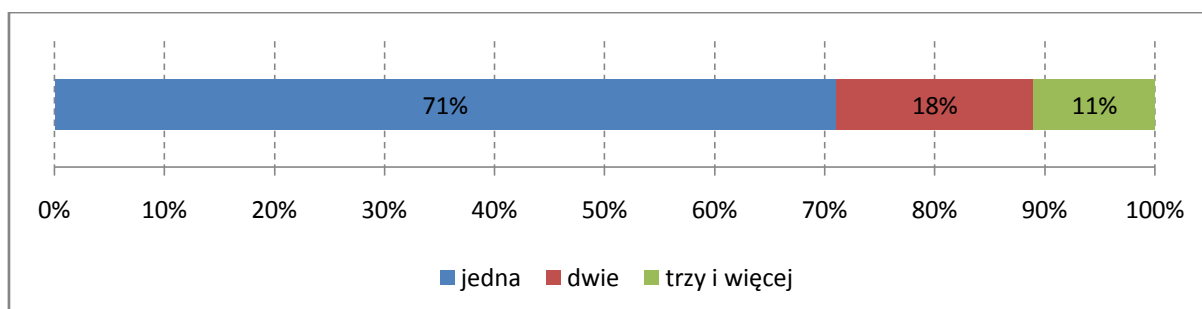


Dostępność placówek służby zdrowia najbardziej chwalili mieszkańcy centrów, osoby gorzej wykształcone i osoby zamożne. Ten aspekt został najlepiej oceniony wśród: osób, które nie deklarowały przeprowadzki w okresie ostatnich 5 lat, respondentów, przez respondentów, którzy nie korzystali z wsparcia kredytowego podczas budowy domu bądź wystroju wnętrza zakupionego mieszkania; osób nieopierających decyzji o wyborze miejsca zamieszkania o kwestie finansowe – kredyt oraz dochód; osób, które nie uczestniczyły w programach RnS i Mdm oraz respondentów, którzy nie zauważają przejawów wykluczenia w swoim miejscu zamieszkania.

Dostęp do kin i teatrów szczególnie źle oceniały kobiety, osoby najmłodsze (w przypadku kin) i najstarsze (w przypadku teatrów) oraz osoby w związkach małżeńskich, zaś dostępność muzeów, pomników i zabytkowej zabudowy – kobiety, osoby starsze i osoby z wykształceniem podstawowym. Do grupy osób nisko oceniających aspekt kulturalny w postaci ograniczonego dostępu do kin i teatrów zaliczyć można: osoby zamieszkujące obszary peryferyjne; nieprzeprowadzające się w okresie ostatnich 5 lat; osoby, które nie korzystały z opcji kredytowania w sytuacji budowania domu bądź kupna i wyposażania mieszkania; osoby, których decyzja dotycząca wyboru miejsca zamieszkania nie zależała od kondycji finansowej rodziny; deklarujące brak uczestnictwa w programach pomocowych dopłat mieszkaniowych i budowlanych – RnS i Mdm.

Dostęp do lokalnych i regionalnych Ośrodków Pomocy Społecznej jest najgorszy według osób starszych, z wykształceniem wyższym i dużo zarabiających (w przypadku ośrodków lokalnych są to też najczęściej osoby tworzące duże gospodarstwa domowe, z dużą liczbą dzieci), zaś do urzędów pracy najgorszy dostęp mają kobiety, osoby z wykształceniem wyższym i podstawowym, przedstawiciele dużych i wielodzietnych gospodarstw domowych. Najgorszy dostęp do Ośrodków Pomocy Społecznej został wskazany również wśród respondentów: zamieszkujących tereny centralne miasta; deklarujących brak przeprowadzek w okresie ostatnich 5 lat; niekorzystających z kredytowania w celu budowy domu bądź kupna i wyposażania mieszkania oraz wśród osób, które nie uzależniały decyzji o wyborze miejsca zamieszkania od dochodów oraz decyzji kredytowej.

Na pytanie, czy w ciągu ostatnich 5 lat respondenci zmieniali miejsce zamieszkania, twierdząco odpowiedziało 14,3% z nich, czyli 55 osób. W tej grupie ponad 2/3 (39) osób przeprowadziło się raz, niemal co piąta osoba (10) dwukrotnie, a co dziesiąta trzykrotnie lub częściej (ryc. 8).



KATEGORIE	jedna	dwie	trzy i więcej
LICZBA WSKAZAŃ	39	10	6

Ryc. 8. Częstotliwość przeprowadzek respondentów

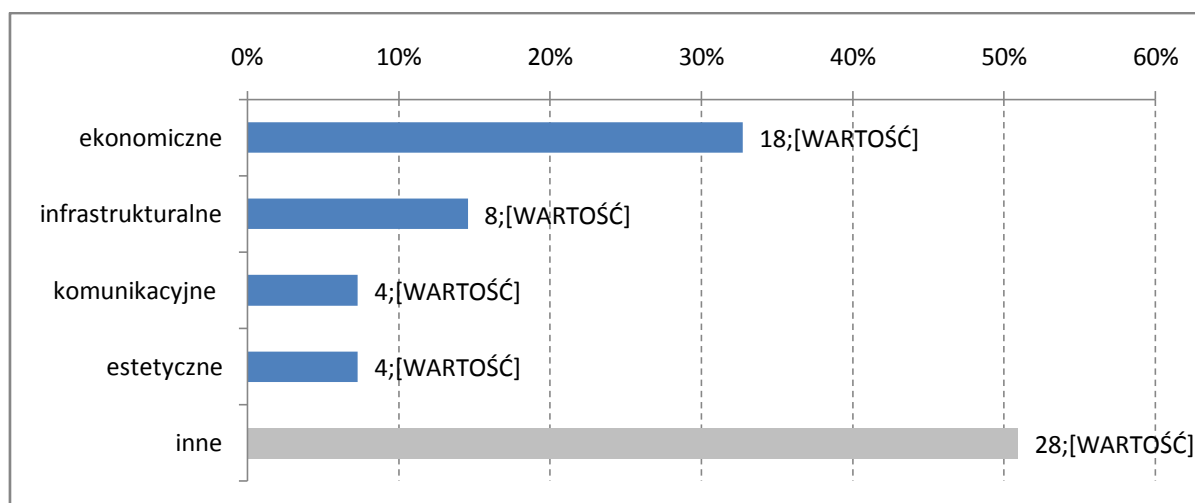
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Osobami najczęściej przeprowadzającymi się byli respondenci poniżej 25. roku życia oraz w wieku 35-44 lata; zamieszkujący w Radomiu na peryferiach; pozostający w związkach nieformalnych; z wykształceniem wyższym lub średnim; z małych lub średnich gospodarstw domowych; osiągające średni dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym; osoby, które nie zaciągały kredytu na budowę domu lub na kupno i wyposażenie mieszkania; deklarujące brak partycypacji w projekcie pomocowym RnS i MdM; osoby, które nie dostrzegają w terenie swojego kwaterunku żadnych przejawów wykluczenia społecznego oraz osoby, które upatrują wzrostu atrakcyjności osiedla w czynniku bliskości parków i terenów zielonych względem obszaru zamieszkania.

Najrzadziej zaś osoby: w wieku 45-64 lata; mieszkańcy terenów podmiejskich; wykształcone na poziomie podstawowym; tworzące duże gospodarstwa domowe i osiągające w nim dochód poniżej 1500 zł lub powyżej 3500 zł. Do tej grupy respondentów można zaliczyć także badanych, którzy: peryferia, tereny podmiejskie i centralne traktują jako miejsca najbardziej atrakcyjne do życia; za motyw swojej przeprowadzki wskazują czynniki o charakterze innym niż ekonomiczny, komunikacyjny, estetyczny oraz infrastrukturalny; nie zaciągały kredytu na budowę domu oraz kupno mieszkania; nie opierały decyzji dotyczącej wyboru miejsca zamieszkania o aspekty finansowe; nie zauważały przejawów wykluczenia społecznego w swojej obecnej lokalizacji; osoby, które upatrują zwiększenia atrakcyjności osiedla w czynnikach komunikacyjnych oraz nie uczestniczyły w programach mieszkaniowo – pomocowych (RnS, MdM).



Z zasugerowanych czterech motywacji przeprowadzek wskazywano najczęściej przyczyny ekonomiczne (1/3 uzyskanych odpowiedzi) (ryc. 9). Około 15% badanych decydowało się na przeprowadzkę celem poprawienia dostępu do infrastruktury, a najmniej respondentów kierowało się względami komunikacyjnymi i estetycznymi. Ponad połowa przeprowadziła się z innych, nieznanych powodów, wśród których najczęściej wymieniane były kwestie związane z kształceniem oraz względy osobiste.



Ryc.9. Przyczyny przeprowadzek respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=55. Na wykresie przedstawiono dane procentowe oraz wyrażone w liczbach bezwzględnych

Względy ekonomiczne miały szczególne znaczenie dla mężczyzn, osób najmłodszych i najstarszych oraz osób stanu wolnego, najgorzej wykształconych, tworzących duże i wielodzietne gospodarstwa domowe, o niskich dochodach. Do tej grupy zaliczono także respondentów, którzy: zamieszkują w terenie gminy wiejskiej Kowala, gminy miejsko – wiejskiej Skaryszew, czyli w obszarze peryferyjnym. Przyczyny infrastrukturalne przeważały u osób w wieku średnim i starszych, mieszkających na peryferiach miast, z wykształceniem wyższym i dochodami na poziomie średnim. Motywację do przeprowadzki na tle chęci poprawy dostępności komunikacyjnej wykazywali mężczyźni, osoby w średnim wieku, mieszkańcy peryferyjnych obszarów miast, osoby wolne, osoby z wykształceniem średnim, członkowie gospodarstw domowych z udziałem dzieci, osoby o najniższych dochodach. Estetyka była ważna tylko dla mężczyzn, głównie młodych,





niepozostających w związkach, z wykształceniem średnim, bez dzieci, o średnich lub najwyższych dochodach.

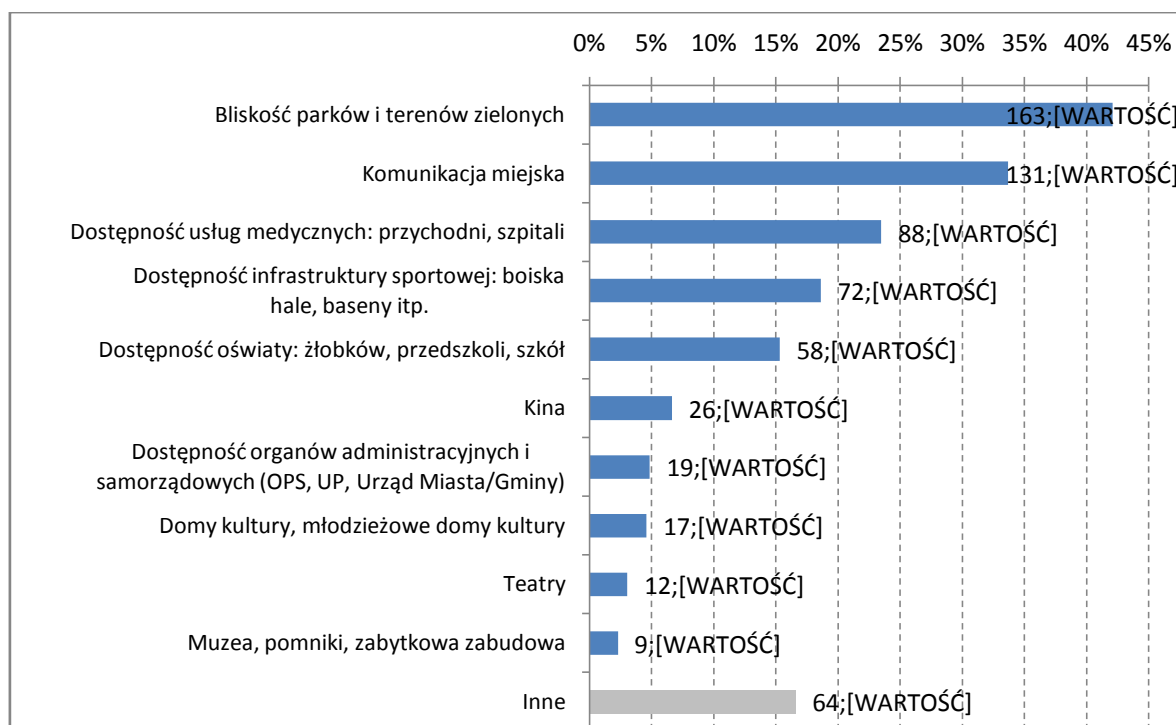
Aż 84% badanych deklaruje, że na zakup lub budowę mieszkania czy domu, nie zaciągali kredytu w banku<sup>12</sup>. Podobnie  $\frac{3}{4}$  respondentów zaprzecza, że ich decyzja o wyborze miejsca zamieszkania miała związek z wysokością ich dochodów czy zdolnością kredytową. Z rządowych programów *Rodzina na Swoim* i *Mieszkanie dla Młodych*, ułatwiających zakup pierwszego własnego mieszkania, skorzystało 7% respondentów. Zważywszy na fakt, iż programy te są dostępne dopiero od 2006 roku, a dostęp do nich obwarowany wieloma zastrzeżeniami, jest to odsetek relatywnie wysoki.

Tylko 1/3 badanych (32%), w większości mężczyźni i osoby starsze, dobrze wykształcone i dobrze zarabiające, w miastach zamieszkujące obszary centralne, zauważyła w sąsiedztwie swojej byłej lub obecnej lokalizacji przejawy wykluczenia społecznego. Według respondentów najczęściej należą do nich alkoholizm, bezdomność i ubóstwo.

Za czynniki najbardziej podwyższające atrakcyjność i prestiż zamieszkiwanego osiedla respondenci uznali przede wszystkim bliskość parków i terenów zielonych (42%), komunikację miejską (34%) oraz dostępność usług medycznych, przychodni i szpitali (23%) (ryc. 10). Najmniejsze znaczenie miały dla nich usługi kulturalne.

---

<sup>12</sup>Wśród osób udzielających pozytywnych odpowiedzi na to pytanie przeważali mężczyźni oraz osoby w wieku 25-44 lata i osoby o wykształceniu wyższym, dość dobrze i bardzo dobrze zarabiające.



Ryc. 10. Czynniki atrakcyjności osiedli zamieszkiwanych przez respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384. Na wykresie przedstawiono dane procentowe oraz wyrażone w liczbach bezwzględnych

Zróznicowanie odpowiedzi ze względu na płeć wystąpiło podczas oceny istotności dostępności usług medycznych (za warunkujące atrakcyjność osiedli mieszkaniowych uznało je 26% kobiet) oraz dostępności organów administracyjnych i samorządowych, dostępności komunikacji miejskiej oraz obecności teatrów, muzeów, pomników i zabytkowej zabudowy (nieco wyżej oceniali wagę tych czynników mężczyźni). W większym stopniu na odpowiedzi respondentów wpływał ich wiek. Wyposażenie w teatry i kina oraz infrastrukturę sportową jest najważniejsze dla osób z dwóch najmłodszych grup wiekowych, bliskość parków i terenów zielonych oraz komunikacja miejska to czynniki bardziej istotne dla osób poniżej 45. roku życia, dostępność oświaty i domów kultury dla osób w wieku średnim, natomiast dostępność opieki medycznej najbardziej cenią osoby starsze. Im wyższe było wykształcenie respondentów, tym większe znaczenie przypisywali oni dostępności terenów zielonych, organów administracyjnych i samorządowych oraz infrastruktury sportowej. Z kolei osoby o wykształceniu podstawowym relatywnie najczęściej wskazywały, jako czynnik atrakcyjności, występowanie teatrów. Stan cywilny respondentów różnicował odpowiedzi respondentów w sposób umiarkowany. Osoby

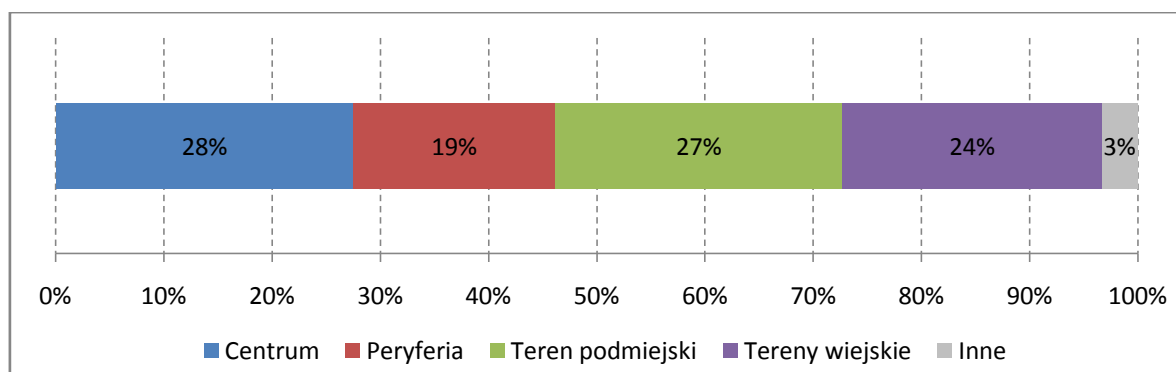


niepozostające w związkach małżeńskich nieco wyżej oceniały dostępność terenów zielonych, infrastruktury sportowej oraz oświaty, a rozwodnicy – dostępność organów administracyjnych i samorządowych. Analiza odpowiedzi pod względem zarobków respondentów nie ujawnia kwot szczególnie odbiegających od średniej wszystkich badanych, poza tym, że osoby lepiej zarabiające bardziej cenią dostępność organów administracyjnych i samorządowych oraz kin. Nieco wyżej wagę terenów zielonych oceniały osoby mieszkające na terenach podmiejskich, dla których z kolei mniejsze znaczenie miała dostępność placówek opieki zdrowotnej, ośrodków pomocy społecznej. Mieszkańcy centrów przypisują natomiast większą wartość muzeom, pomnikom i zabytkowej zabudowie, teatrom, kinom, domom kultury, zaś wszystkie osoby zamieszkujące w granicach administracyjnych miast uważają za istotny czynnik atrakcyjności ich osiedli transport i komunikację.

Dla osób zamieszkujących obszary podmiejskie Radomia oraz dla tych, którzy zamieszkują osiedla wyposażone w parki, skwery i tym podobne; dla osób deklarujących 2 i więcej przeprowadzek; niebiorących kredytów na budowę domów lub kupno mieszkania; uwzględniających aspekty finansowe w procesie podejmowania decyzji dotyczącej wyboru miejsca zamieszkania; nieuczestniczących w programach pomocowych RnS i MdM najważniejszym czynnikiem, który podnosi atrakcyjność osiedli była bliskość terenów zielonych. Natomiast czynniki komunikacyjne zostały wskazane najczęściej przez osoby: zamieszkujące tereny podmiejskie; które przeprowadzały się przynajmniej 1 raz; które uwzględniały przy zmianie miejsca zamieszkania czynniki ekonomiczne; które zaciągnęły kredyt na budowę domu bądź kupno i wyposażenie mieszkania.

Konkretne czynniki, które mogłyby poprawić atrakcyjność osiedli zamieszkiwanych przez respondentów, wymienił co czwarty badany. Należą do nich przede wszystkim remonty chodników i dróg dojazdowych, ulepszenie systemu komunikacji miejskiej, poprawa dostępności terenów zielonych, w tym parków i placów zabaw dla dzieci oraz infrastruktury sportowej, a zwłaszcza basenów i boisk oraz budowa ścieżek rowerowych. Respondenci wskazywali też na potrzebę poprawy bezpieczeństwa i zwiększenia liczby miejsc pracy.

Atrakcyjność obszarów ROF w zależności od lokalizacji respondenci oceniali w sposób bardzo zróżnicowany (ryc. 11). Nieznacznie zarysowuje się przewaga centrum i terenów podmiejskich, za mniej atrakcyjne badani uznają peryferia.



Ryc. 11. Atrakcyjność lokalizacji osiedli w ocenie respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Wyniki różnicują się przy uwzględnieniu zmiennej płeć respondentów. Kobiety za najbardziej atrakcyjne do zamieszkania uważały centrum (68;34%), a w dalszej kolejności tereny wiejskie (53;26%) i strefę podmiejską (47;23%). Wśród mężczyzn na pierwsze miejsce wysunęła się strefa podmiejska (54;30%), a dalej peryferia (46;25%) oraz, ex aequo, centrum (38) i tereny wiejskie (39) (po 21%). Największa popularność centrum wystąpiła w grupie osób najmłodszych (17; 40%) i najstarszych (27; 32%). Z kolei wśród osób z kolejnych przedziałów wiekowych między 25 i 64 rokiem życia zauważyć można zmiany preferencji w kierunku odśrodkowym – od peryferii przez strefę podmiejską, na terenach wiejskich skończywszy. Biorąc pod uwagę stan cywilny ankietowanych, centrum jest najbardziej pożądanym obszarem do zamieszkiwania dla osób stanu wolnego i niezwiązanych, peryferia dla osób w nieformalnych związkach, a tereny podmiejskie dla osób rozwiedzionych lub owdowiałych. Osoby pozostające w związku małżeńskim nieznacznie tylko przekładały tereny wiejskie nad centrum i strefę podmiejską. Stopień wykształcenia respondentów również istotnie wpływa na ich preferencje. Centrum i przedmieścia doceniane są przez osoby z wykształceniem wyższym i średnim, osoby wykształcone na poziomie podstawowym lub zawodowym za najbardziej atrakcyjne uważają tereny wiejskie. Podobna tendencja występuje w przypadku gospodarstw domowych – im mniej osób je tworzy, tym większa skłonność do centrum, a im więcej, tym bardziej cenione są obszary wiejskie. Wpływ dochodu w przeliczeniu na członka



gospodarstwa domowego jest natomiast niejednoznaczny, centrum zajmuje wysoką pozycję (co najmniej 40% wskazań) zarówno u osób osiągających między 1,5 a 2 tys. zł (18).

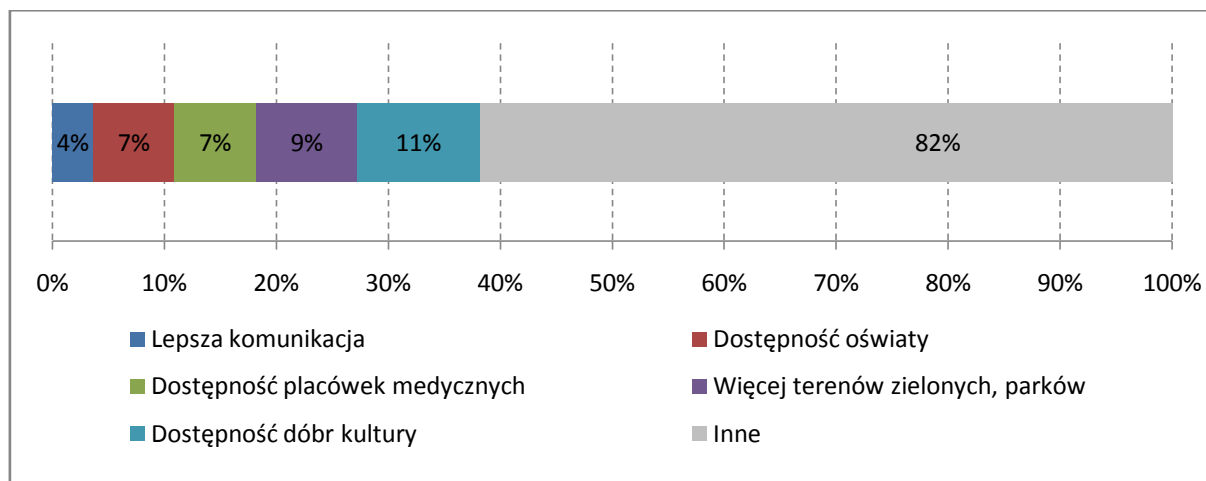
Przeprowadzkę w inne miejsce rozważało zaledwie 14% (55) badanych. Wśród nich przeważali mężczyźni (38), osoby poniżej 45. roku życia, mieszkańcy centrów (27) i peryferii miast (15), panny i kawalerowie niezwiązani (11) lub pozostający w związkach nieformalnych (13), z wykształceniem wyższym (23) lub średnim (25), o dochodzie przekraczającym 3 tys. zł. Niemal połowa osób planujących przeprowadzkę zdecydowanie chce zmienić miasto lub wieś na obszary o innym charakterze, natomiast zdecydowanie pozostać w obrębie tych samych zamierza niecała 1/3. Do tych pierwszych należą przede wszystkim mężczyźni, osoby w bardzo młodym lub przedemerytalnym wieku, niezwiązane osoby stanu wolnego i wdowcy oraz osoby z wykształceniem wyższym. Aż 46 osób mających w planach przeprowadzkę myśli o przeniesieniu się w kierunku uważanym przez siebie za atrakcyjny. Deklarowany horyzont czasowy przeprowadzki w  $\frac{3}{4}$  (41) przypadków najczęściej nie przekracza 5 lat, a w 1/3 (17) jest nawet krótszy niż rok. Najbardziej mobilne okazują się przy tym być osoby młode, mieszkające w centrum, niepozostające w związku, osiągające średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

Przeważająca większość badanych w odpowiedzi na pytanie o czynniki, które mogłyby skłonić ich do pozostania w obecnej lokalizacji wymieniło inne czynniki niż sugerowane, a wśród nich zwłaszcza dostępność pracy (ryc. 12). Spośród odpowiedzi sugerowanych najczęściej wybierano dostępność dóbr kultury i terenów zielonych, mniejsze znaczenie przypisywano dostępności placówek oświatowych i medycznych, a najmniejsze lepszej komunikacji.

Dostępność dóbr kultury jako czynnik motywujący do pozostania w obecnej lokalizacji wskazywali zwłaszcza mężczyźni, osoby w wieku 45-64 lata, osoby z wykształceniem wyższym, mało zarabiające. Większa liczba terenów zielonych skłoniłaby do rezygnacji z przeprowadzki raczej kobiety, osoby młode, mieszkające w centrum. Dostępność placówek medycznych oraz dostępność oświaty motywowałaby do pozostania osoby młode, panny i kawalerów niezwiązanych lub w związkach nieformalnych, osoby z wykształceniem wyższym lub średnim. Lepsza komunikacja miałaby, w tym kontekście, największe znaczenie dla mężczyzn, osób w wieku 25-34 lata, z wyższym lub średnim wykształceniem. Czynnik dostępności dóbr kultury został najczęściej wskazany wśród



osób, które: deklarowały brak przeprowadzek w okresie ostatnich 5 lat; nie planują zmiany miejsca zamieszkania; nie brały udziału w programach RnS i Mdm; nie zauważają przejawów wykluczenia społecznego w miejscu zamieszkania;



KATEGORIE	lepsza komunikacja	dostępność oświaty	dostępność placówek medycznych	więcej terenów zielonych	dostępność dóbr kultury	inne
LICZBA WSKAZAŃ	4	4	4	5	6	45

Ryc. 12. Czynniki motywujące respondentów do pozostania w obecnej lokalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=55

Za najbardziej atrakcyjną jednostkę samorządu terytorialnego na obszarze ROF ponad 1/3 respondentów uznaje Radom (ryc. 13). Wysoką pozycję w rankingu zajęła też gmina Jedlnia-Letnisko (12% wskazań) i miasto Iłża (8%). Aż 24% badanych nie potrafiło podać jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie.

Radom największą popularnością cieszy się wśród osób młodych, poniżej 35. roku życia; osób mieszkających w jego centrum, panien i kawalerów niepozostających w związkach i rozwodników, osób z wykształceniem wyższym, tworzących mniejsze gospodarstwa domowe, posiadających najwyżej jedno dziecko, osiągających średnie dochody. Gmina Jedlnia-Letnisko jest najbardziej ceniona przez mężczyzn, osoby najmłodsze, najlepiej wykształcone, osoby niepozostające w związkach małżeńskich, a jednocześnie osoby

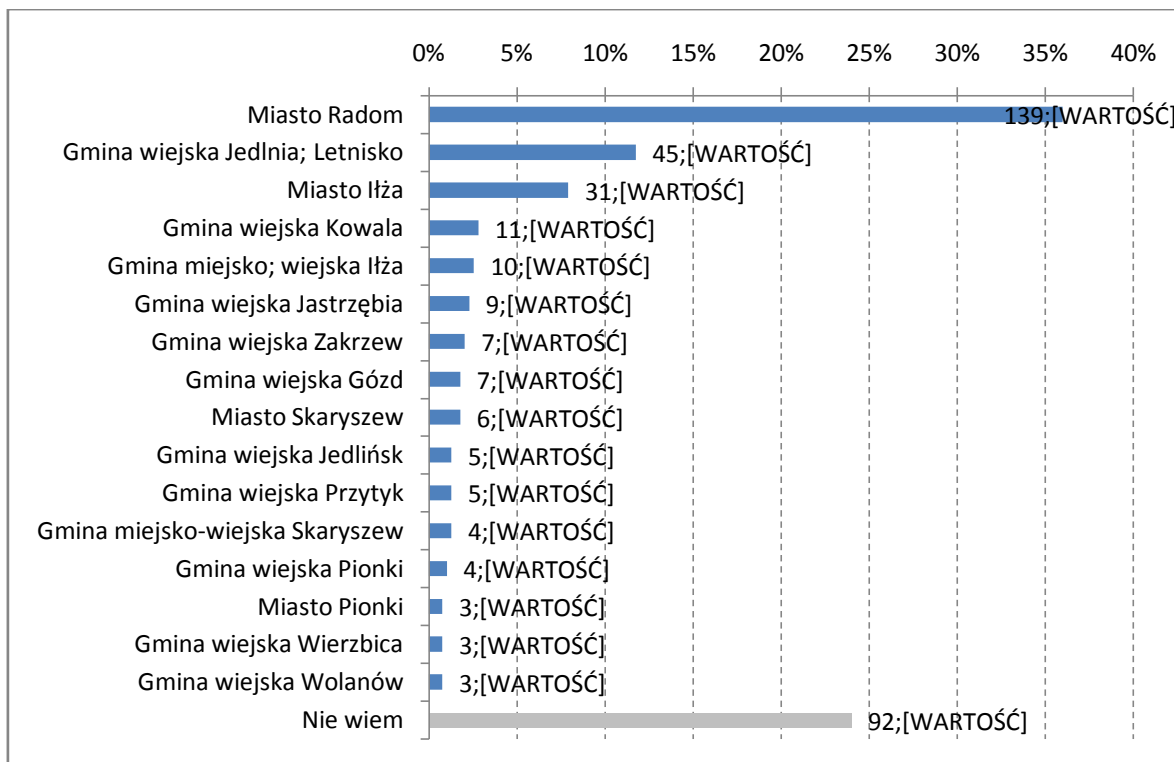




tworzące duże gospodarstwa domowe (zapewne dużą ich część stanowią dorosłe dzieci mieszkające z rodzicami). Miasto Iłża jest również uznawane za najbardziej atrakcyjne przez młodszych respondentów, a ponadto osoby z wykształceniem podstawowym, o niedużym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego. W odniesieniu do pozostałych gmin zaobserwowano następujące tendencje:

- Kowala postrzegana jest jako atrakcyjna bardziej przez mężczyzn niż kobiety,
- Gózd wybierają osoby młodsze, a Przytyk i Zakrzew osoby w średnim wieku,
- atrakcyjność Iłży, Jastrzębi, Kowali, Pionek, Wierzbicy, Wolanowa i miasta Skaryszewa dostrzegają zwłaszcza osoby mieszkające na terenach podmiejskich, zaś mieszkańcy centrum wyżej niż ogół respondentów oceniają atrakcyjność Jedlińska,
- Jedlińsk jest szczególnie doceniany przez panny i kawalerów, Gózd, Jastrzębia, Kowala i Wierzbica przez osoby w związkach nieformalnych, a gminy Przytyk i Skaryszew przez osoby pozostające w związkach małżeńskich,
- osoby z wykształceniem podstawowym za najbardziej atrakcyjne uważają gminy Gózd, Jastrzębia, Przytyk, Skaryszew i Zakrzew,
- miasto i gmina Skaryszew są wskazywane jako atrakcyjne przez duże gospodarstwa domowe, liczące ponad 6 osób,
- osoby o najniższych dochodach większą atrakcyjność przypisują gminom wiejskim niż miastom.

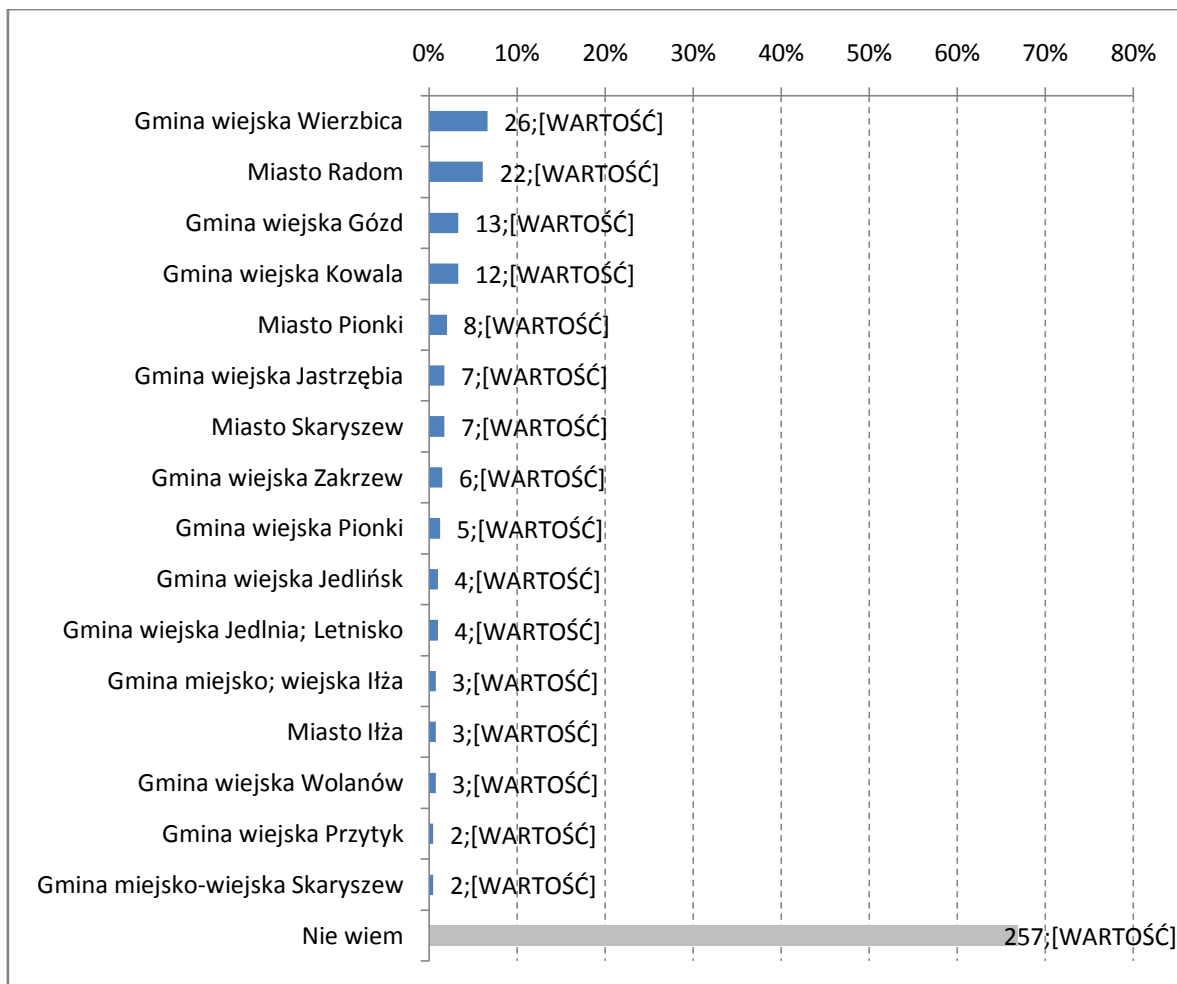
Osoby niezdecydowane, które ostatecznie nie wskazały najbardziej atrakcyjnych jednostek w obrębie ROF, to przede wszystkim kobiety, osoby starsze, z wykształceniem podstawowym i, co w tym zestawieniu nietypowe, najzamożniejsi respondenci.



Ryc. 13. Najbardziej atrakcyjne jednostki samorządu terytorialnego ROF w ocenie respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Jeszcze trudniej było respondentom wskazać najmniej atrakcyjne jednostki w obrębie ROF – od odpowiedzi na to pytanie uchyliło się 2/3 badanych (ryc. 14). Pozostałe osoby wskazywały najczęściej gminę Wierzbica (7% odpowiedzi) i miasto Radom (6%).



Ryc. 14. Najmniej atrakcyjne jednostki samorządu terytorialnego ROF w ocenie respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań, n=384

Wysoka pozycja Wierzbicy w rankingu najmniej atrakcyjnych jednostek wynika głównie z głosów mężczyzn, osób poniżej 35. roku życia, w związkach nieformalnych i rozwodników, osób z wykształceniem wyższym, tworzących wielodzietne gospodarstwa domowe, ze zróżnicowanym dochodem. Miasto Radom zostało uznane zwłaszcza przez mężczyzn, osoby raczej młodsze, zamieszkałe na peryferiach lub terenie podmiejskim, osoby niezwiązane lub w związkach nieformalnych, osoby z wykształceniem średnim, dość za-  
możne. Inne wyraźne zależności to:



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



- stosunkowo niska ocena gminy i miasta Iłża oraz gmin Jedlińsk i Wierzbica przez mężczyzn,
  - miasta Iłża i Pionki oraz gminy Jedlińsk, Kowala, Wierzbica, Wolanów wskazywane są jako najmniej atrakcyjne przez osoby młode, zaś najstarsi respondenci za takowe uważają miasto Pionki,
  - mieszkańcy centrów miast sądzą, iż nieatrakcyjne są miasta Iłża i Pionki oraz gmina Jedlnia-Letnisko, zaś mieszkańcy terenów podmiejskich mają takie zdanie o gminach Iłża, Jastrzębia i Pionki,
  - wśród panien i kawalerów niepozostających w związkach najbardziej nieatrakcyjne są miasta Iłża i Pionki, gminy Gózd, Jedlińsk, Pionki, a wśród osób w związkach nieformalnych dodatkowo miasto Skaryszew i gmina Jedlińsk,
  - osoby z wykształceniem wyższym jeszcze bardziej deprecjonują atrakcyjność Jedlni-Letnisko, a z podstawowym – miasta Iłży,
  - respondenci zarabiający najmniej za najmniej atrakcyjne uważają Jedlnię-Letnisko, Kowalę i Wolanów, a zarabiający najwięcej – gminy Gózd, Iłża i Kowala,
- Osoby niezdecydowane rekrutują się z kobiet, osób starszych, zamieszkałych na terenach podmiejskich, wdowców i wdów, osób wykształconych na poziomie podstawowym, bezdieltnych, mało zarabiających.



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## *Wnioski z badania ankietowego*

Wyniki badań wskazują na występowanie określonych tendencji kształtujących preferencje osiedleńcze mieszkańców ROF, choć niektóre z nich nie prowadzą do jednoznacznych konkluzji.

W obecnym miejscu zamieszkania respondenci najbardziej cenią dostępność terenów zielonych i parków, infrastrukturę transportową i komunikacyjną oraz społeczną w zakresie usług niższego rzędu. Najwyższe oceny w tych kategoriach przyznawały przede wszystkim osoby zamieszkujące centra miast w obszarze ROF. Najmniej na atrakcyjność zamieszkiwanych przez respondentów osiedli przekłada się dostęp do instytucji kultury oraz bardziej wyspecjalizowanych instytucji publicznych. W tym przypadku szczególnie krytycznie nastawione były kobiety.

Wyniki te potwierdza ranking czynników uznanych przez respondentów za najbardziej podwyższające atrakcyjność i prestiż osiedli, gdzie - bliskość terenów zielonych i parków, komunikacja oraz dostępność usług medycznych – znajdują się na początku. Odpowiedzi najbardziej różnicował wiek badanych – osoby młodsze najbardziej cenią dostęp do placówek rozrywkowo-kulturalnych i infrastruktury sportowej, osoby w wieku średnim największą wagę przypisują dostępności szkół i domów kultury, zaś priorytetowe znaczenie dla seniorów ma dostępność opieki medycznej. Uzasadnienia wniosków można upatrywać w zmianach stylu życia związanych z wchodzeniem człowieka w wiek starczy. Wśród wskazywanych samodzielnie przez respondentów czynników, które mogłyby poprawić zamieszkiwanych przez nich osiedli, na co zdecydowała się zaledwie ¼ badanych, wymieniano zarówno inwestycje drobne, obejmujące remonty chodników i dróg dojazdowych, tworzenie placów zabaw dla dzieci, jak i wymagające większych nakładów finansowych – takie jak poprawa funkcjonowania komunikacji miejskiej, budowa obiektów infrastruktury sportowej czy tworzenie terenów zielonych. Odnotowano również propozycje zmian bezpośrednio wpływających na poprawę jakości życia mieszkańców – zwiększenie poziomu bezpieczeństwa i możliwości zatrudnienia na lokalnym rynku pracy, które wymagają nie tyle dużych nakładów finansowych, co przemyślanych działań w zakresie polityki społecznej.



Pomimo, że kwestionariusz ankiety nie zawierał pytania o czynniki obniżające atrakcyjność i prestiż osiedli, pośrednio zawierało się ono w punkcie dotyczącym zaobserwowanych przejawów wykluczenia społecznego w sąsiedztwie byłego lub obecnego miejsca zamieszkania. Występowanie takich zjawisk zaobserwował tylko co trzeci badany, najczęściej dobrze wykształcony i stosunkowo zamożny mieszkaniec centralnych obszarów miast, wymieniając problemy takie jak alkoholizm, bezdomność i ubóstwo, co może wskazywać na ich szczególne natężenie w strefach śródmiejskich, ale może też wiązać się ze stereotypowym postrzeganiem ich środowiska społecznego.

Analiza atrakcyjności osiedli ROF w zależności od ich lokalizacji nie wykazała czytelnych wzorców preferencji. Respondenci najbardziej cenią zarówno centrum, jak i strefę podmiejską, niewiele mniej głosów uzyskały tereny wiejskie, zaś co piąty badany wskazywał na peryferie. Centrum preferowane jest przez kobiety, osoby w młodym lub bardzo dojrzałym wieku, respondentów żyjących w pojedynkę oraz ze średnim lub wyższym wykształceniem. Strefa podmiejska znajduje zwolenników szczególnie wśród mężczyzn, osób wieku średnim i wykształconych na poziomie średnim lub wyższym.

W rankingu najbardziej atrakcyjnych gmin ROF pierwsze miejsce zajął Radom, otrzymując aż 36% wskazań, kolejne miejsca: gmina Jedlnia-Letnisko i miasto Iłża, co czwarty badany uchylił się od odpowiedzi. Bardzo mała liczba uczestników badania potrafiła wskazać gminę, która została określona jako najmniej atrakcyjna. W tym rankingu Radom znalazł się na drugim miejscu z odsetkiem wskazań wynoszącym zaledwie 6%, o jeden punkt procentowy mniej niż „liderka rankingu”, gmina wiejska Wierzbica. Ocena Radomia różnicuje się w największym stopniu ze względu na miejsce zamieszkania – jego zwolennicy zamieszkują raczej centrum, a przeciwnicy przedmieścia i peryferia. Powodu powyższej tendencji można upatrywać w występującym problemie barier przestrzennych, wspomnianym wcześniej. Osoby zamieszkujące tereny wiejskie muszą korzystać z dróg dojazdowych, charakteryzujących się niską przepustowością ciągów komunikacyjnych.

Respondenci nie należą do osób szczególnie mobilnych. W ciągu ostatnich 5 lat miejsce zamieszkania zmieniło zaledwie 14% z nich, przy czym zdecydowana większość jednokrotnie. Najbardziej skłonne do przeprowadzek okazały się osoby o cechach społeczno-demograficznych wskazujących, iż znajdują się one u progu samodzielności (osoby w bardzo młodym wieku, wśród nich zapewne studenci) lub względnej stabilizacji życiowej, pozwalającej na zmianę miejsca zamieszkania (osoby w wieku





średnim). Najrzadziej przeprowadzali się badani w wieku dojrzałym, które tę stabilizację osiągnęły zapewne już wcześniej.

Respondenci najczęściej przeprowadzali się z przyczyn ekonomicznych. Motywy takie były najczęściej wskazywane przez osoby płci męskiej, należące do najmłodszych i najstarszych kohort wiekowych, żyjące samotnie, niedostatecznie dobrze wykształcone i niezamożne. Nieco mniej ważne były dla ogółu badanych czynniki, takie jak: poprawa dostępu do infrastruktury, a relatywnie najmniejsze znaczenie miały względy komunikacyjne i estetyczne. Co drugi respondent udzielił otwartej odpowiedzi na pytanie o przyczyny zmian(y) miejsc zamieszkania. Należą do nich przede wszystkim względy edukacyjne i osobiste.

Zgodnie z wynikami pomiaru, odnotowano wysoki odsetek (84%) osób deklarujących kupno lub budowę domu bez wsparcia finansowego w postaci kredytu budowlanego. Co więcej, przeważająca część respondentów negowała związek między decyzją o wyborze miejsca zamieszkania a swoją sytuacją ekonomiczną. Niewiele osób było beneficjentami programów rządowych ułatwiających kupno mieszkania młodym gospodarstwom domowym, ale zważywszy na fakt, iż funkcjonują one od stosunkowo niedawna i nie są dostępne dla wszystkich, poziom uczestnictwa można uznać za dość wysoki.

Odsetek respondentów planujących zmianę miejsca zamieszkania jest podobny, jak w przypadku osób, które takiej zmiany dokonały w ciągu ostatnich 5 lat. Osoby rozważające przeprowadzkę to przede wszystkim młodzi i dobrze zarabiający mężczyźni. Preferowane są przekwaterowania do innej gminy, zaledwie co trzeci respondent chciałby pozostać w granicach jednostki dotąd zamieszkiwanej. Tylko trzecia część badanych przewiduje, iż przeprowadzka będzie miała miejsce w ciągu najbliższych 12 miesięcy, dla większości horyzont czasowy wynosi do 5 lat. Czynniki, które mogłyby skłonić te osoby do rezygnacji z przeprowadzki, to przede wszystkim lepsza dostępność miejsc pracy, infrastruktury kulturalnej i komunikacyjnej.

W świetle powyższych obserwacji uznać można, że atrakcyjność osiedleńcza jednostek wchodzących w skład ROF jest ogólnie oceniana dość pozytywnie, szczególnie w odniesieniu do obszarów centralnych i strefy podmiejskiej. Wbrew temu, co sugerują nasilone procesy suburbanizacji, centra miast są uważane za miejsca atrakcyjne do zamieszkania, o czym decyduje głównie ich odpowiednie wyposażenie we wszelkiego rodzaju infrastrukturę. Zgodnie z powyższym, zasadne wydają się postulaty dotyczące ograniczania rozwoju suburbiów na rzecz doinwestowywania śródmieść,



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



określane mianem polityki rozwoju miasta do wewnątrz. Równie istotne są jednak także podejmowane równoległe działania na rzecz zwiększania atrakcyjności rynku pracy, gdyż przedstawione wyniki badań jednoznacznie wskazują, iż jest to istotny czynnik wpływający na preferencje osiedleńcze i podejmowane w tej kwestii decyzje.





### 3. Diagnoza potrzeb w zakresie odnowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Szansą na zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej wyludniających się miast mogą być działania na rzecz ich odnowy obejmujące działania remontowe, modernizacyjne, rewaloryzacyjne i rewitalizacyjne. Różnią się one zakresem interwencji (tabl. 3), ich planowanie powinno być poprzedzone drobiazgową analizą potrzeb występujących na danym obszarze.

Tabl. 3. Typy działań naprawczych na obszarach miast

TYP DZIAŁANIA	OPIS DZIAŁANIA
<b>Remont</b>	przywrócenie takiego stanu budynku lub zespołu zabudowy, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu jego eksploatacji
<b>Modernizacja</b>	remonty uzupełnione wprowadzaniem nowych, lepszych, sprawniejszych lub nawet dodatkowych, podnoszących komfort, elementów wyposażenia
<b>Rewaloryzacja</b>	przywrócenie wartości, czyli remont lub modernizacja obiektów o szczególnej wartości zabytkowej (zwykle wymaga to dodatkowych prac badawczych i realizacyjnych, mających na celu wyeksponowanie wartości zabytkowych lub kulturowych budynków czy zespołów architektonicznych)
<b>Rewitalizacja</b>	kompleksowy proces odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń, funkcje i substancja uległy procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny tego obszaru, jak i zrównoważony rozwój całego miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie Lorens 2010 oraz Billert i inni 2003

W obrębie ROF projekty rewitalizacji i zagospodarowania przestrzeni publicznych realizuje się w Radomiu i Pionkach oraz gminach: Iłża, Jastrzębia, Jedlińsk i Zakrzew (ryc. 10). Pomimo posługiwania się pojęciem „rewitalizacja”, planowane i realizowane



działania odnoszą się do czynności remontowych, modernizacyjnych i rewaloryzacyjnych. Zgodnie z powyższym, najpilniejszych posunięć naprawczych z uwagi na złożoność i intensywność zjawisk kryzysowych oraz konieczność podwyższenia atrakcyjności osiedleńczej wymagają Radom i Pionki.



Ryc. 10. Najważniejsze planowane i realizowane inwestycje w zakresie rewitalizacji i zagospodarowania przestrzeni publicznych w ROF

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Delimitacja Radomskiego...* 2014: 47

## RADOM

Zasoby mieszkaniowe Radomia cechuje niski standard, znaczna dekapitalizacja, słabe wyposażenie i stosunkowo niewielka powierzchnia mieszkań (SRMR 2008). W 2012 roku w mieście było ogółem 81,3 tys. mieszkań, czyli o niespełna 400 więcej niż rok

60



wcześniej. Przeciętna powierzchnia mieszkania wynosiła 60,2 m<sup>2</sup>, natomiast przeciętna liczba osób przypadających na mieszkanie przekraczała 2,7 (BDL 2014). Mieszkania komunalne, według danych za rok 2009, stanowiły zaledwie 6,5% ogólnego zasobu mieszkaniowego, a mieszkania socjalne nieco ponad 1% (do roku 2012 liczba tych ostatnich wzrosła prawie półtorakrotnie). Liczba mieszkań komunalnych zmniejsza się wskutek sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom. Prognoza z 2009 roku przewidywała na lata 2011-2014 sprzedaż w tempie 5 lokali rocznie (WPGMZGMR 2009). Za dążeniem gminy do sprzedaży mieszkań komunalnych przemawiają wysokie koszty remontów i modernizacji, które w 2014 mają wynieść 4,4 mln zł. Planowane jest natomiast dalsze pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych, zakup budynków i pomieszczeń do adaptacji oraz budowę budynków z lokalami socjalnymi. W latach 2007-2013 na budownictwo socjalne i komunalne w Radomiu przeznaczono 15,4 mln zł z budżetu miasta i 4 mln ze środków zewnętrznych (WPGMZGMR 2009). Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje w latach 2010-2014 spadek liczby lokali komunalnych o 52,7% (z 3843 do 1817) i wzrost liczby lokali socjalnych o 4,1% (z 1140 do 1187). Zgodnie ze strategią rozwoju przyjętą dla okresu 2011 – 2015, w roku 2010 na mieszkania socjalne oczekiwało 191 rodzin, natomiast do wykonania wyroków eksmisyjnych konieczne było udostępnienie około 830 takich lokali. Istniejące w mieście zasoby mieszkalne nie zaspokajają potrzeb mieszkańców w tym zakresie, dlatego konieczny jest rozwój budownictwa socjalnego i na wynajem. Kilkuletnia tendencja wskazuje na rosnącą pauperyzację radomskiej społeczności, co konotuje wzrost zapotrzebowania na mieszkania tanie w utrzymaniu.

Choć największą koncentracją ludności nadal cieszą się jednostki położone w śródmieściu lub obejmujące sąsiadujące z nim duże osiedla wielorodzinne (Centrum, Gołębiów II, Centrum Południe, Planty Wschodnie, Ustronie, Prędocinek, Os. XV-Lecia, Południe II), jednocześnie w najszybszym tempie odnotujemy odpływ ludności z tych terenów. Ma to związek z wymianą pokoleniową (zwłaszcza śródmieścia z przewagą starej zabudowy mieszkaniowej zasiedlone są obecnie w Polsce w dużej proporcji przez osoby w podeszłym wieku, których mieszkania po śmierci właścicieli przeznaczane są często przez spadkobierców na wynajem) oraz wyprowadzkami z tych obszarów wskutek spadku ich atrakcyjności, do czego przyczyniają się m.in. uboga oferta usługowa i niski poziom poczucia bezpieczeństwa oraz słabe, zwłaszcza w blokowiskach, walory zabudowy mieszkaniowej (SUiKZPGR 2014, cz. I: 89).



Pierwszy sporządzony dla Radomia Lokalny Program Rewitalizacji obejmował obszar położonego w obrębie dawnych murów obronnych Miasta Kazimierzowskiego. W sferze techniczno-materialnej przewidywał on, między innymi, zachowanie i ochronę układu urbanistycznego, odtworzenie i realizację nowych obiektów o funkcjach mieszkalno-usługowych, kulturalno-edukacyjnych i innych (z wyłączeniem funkcji uciążliwych dla środowiska i mieszkańców) oraz modernizację i budowę infrastruktury technicznej, a także wprowadzenie proekologicznych i energooszczędnych technologii realizacji i wyposażenia obiektów (LPRMK 2004). W późniejszych latach obszar przeznaczony do rewitalizacji powiększał się o kolejne tereny śródmiejskie, w tym międzywojenne osiedle mieszkaniowe Fabryki Broni oraz osiedla mieszkaniowe z lat 70. XX wieku (LPRMR 2008).

W strefach pełnej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmujących układ urbanistyczny Miasta Kazimierzowskiego i obszar zwartej zabudowy miasta XIX-wiecznego, za cele ochrony ustanowiono, między innymi, „utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej” (LPRMR 2008: 54). Lokalny Program Rewitalizacji nie określa jednak szczegółowych potrzeb remontowych. Dane dotyczące remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych nie są dostępne również w Banku Danych Lokalnych.

Największa potrzeba działań modernizacyjnych wymagają osiedla z wielkiej płyty, a szczególnie takie elementy budynków jak: dachy, elewacje zewnętrzne, stolarki okienne oraz drzwiowe, klatkischodowe, korytarze wewnętrzne i zewnętrzne, wejścia i elementy ich konstrukcji zewnętrznej, windy (LPRMR 2008: 71). Zapotrzebowanie odnotowano również w zakresie remontów instalacji technicznych budynków oraz ich termomodernizacji, gdyż cechuje je niski poziom wydajności energetycznej. Na obszarach blokowisk brakuje przemyślanej aranżacji wnętrz osiedlowych, odpowiednio zaprojektowanej zieleni i małej architektury, ze szczególnym wskazaniem na osiedla: Ustronie, Michałów, Akademickie, Południe (SUiKZPGR 2014, cz. I: 16).

Ponadto jako obszary wymagające działań inwestycyjnych o charakterze naprawczym, „zmierzających do poprawy relacji przestrzennych poszczególnych funkcji i uatrakcyjnienia przestrzeni” wyznaczono w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom* (2014, cz. II: 103), między innymi obszary zabudowy mieszkaniowej:

- przyległe do dróg projektowanego podstawowego układu komunikacyjnego oraz tereny przy wjazdach drogowych do miasta,
- bezpośrednio przyległe do dworca i terenów kolejowych,





- w ramach zespołów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w centralnych częściach miasta, zdegradowane przestrzenie ipozbawione efektywnych systemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych (Żakowie, Kaptur, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy 1905 Roku),
- tereny mieszkaniowe powstałe samorzutnie w wyniku „dzikich” podziałów terenów rolnych, ze słabo rozwiniętą infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym, wąskimi, niespełniającymi warunków technicznych drogami (zabudowa mieszkaniowa na Bielisz, we wschodniej części Rajca).

Dotychczasowe działania, w zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zostały zrealizowane częściowo i polegały na kompleksowych działaniach technicznych, takich jak: remonty i modernizacja infrastruktury, rewaloryzacja zabudowy, uzupełnienie zabudowy, poprawa funkcjonalności ruchu kołowego i pieszego, poprawa estetyki przestrzeni publicznych, renowacja obiektów o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym (*Delimitacja Radomskiego...* 2014: 55).

## PIONKI

Stan techniczny zabudowy mieszkaniowej Pionek jest zróżnicowany, ale oceniany jako dobry lub średni (SUiKZPMP 2012). Do najlepiej zachowanych zaliczyć można pochodzące z lat 20. i 30. XX wieku jednorodzinne budynki prywatne w części na północ od torów przecinających miasto. Znajdujące się w części południowej zakładowe wielo- i jednorodzinne osiedla z okresu 1918-1944, mimo dobrego standardu i przynależności do strefy konserwatorskiej, są bardzo zaniedbane. W najgorszym stanie technicznym znajdują się kamienice typu małomiasteczkowego występujące po obu stronach torów. Najwyższe walory w zakresie stanu technicznego ma nowa zabudowa jednorodzinna stopniowo wypierająca rozproszone na obszarze miasta domy o charakterze wiejskim - siedliskowym. W 2012 roku miasto liczyło 7,1 tys. mieszkań, czyli zaledwie o 12 więcej niż w roku poprzedzającym. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 58,1 m<sup>2</sup>, a na jedno mieszkanie przypadało średnio 2,8 osób (BDL 2014).

Mieszkania komunalne stanowiły w 2009 roku aż 12% ogólnego zasobu mieszkaniowego, natomiast socjalne zaledwie 0,1%. Liczba mieszkań socjalnych w ciągu następnych 3 lat wzrosła o 40% do 23 lokali w 2013 roku (BDL 2014), natomiast na chwilę obecną zgłaszane zapotrzebowanie wynosi ok. 50-60 lokali (Potera, 2014-12-16). Wielkość zasobu komunalnego powoduje, że środki na remonty mieszkań i budynków są niewystarczające, zwłaszcza, że około 1/3 najemców długotrwale zalega z opłatami



czynszowymi (SUiKZPMP 2012: 76). Jednocześnie w ostatnich latach w mieście występuje nadpodaż mieszkań na rynku wtórnym, co jest efektem wyludniania się miasta i tym bardziej mobilizuje władze do podnoszenia standardu zasobu mieszkaniowego, a także zagospodarowywania niewykorzystanych obiektów użyteczności publicznej na potrzeby mieszkaniowe (*Delimitacja Radomskiego...* 2014). W ocenie Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych spośród około setki budynków administrowane przez ten zakład około 70% wymaga remontu i modernizacji, przy czym najpilniejsza jest wymiana i uzupełnienie uzbrojenia budynków, ocieplenie i remont elewacji oraz wymiana i remont pokryć dachowych (SUiKZPMP 2012: 130). Najgorzej sytuacja przedstawia się w przypadku zakładowych bloków mieszkalnych Pronitu, przejętych przez miasto w 1994 roku. W najlepszym stanie zachowana jest zabudowa spółdzielcza (LPRMP 2005: 7).

Do rewitalizacji w Pionkach przeznaczono następujące obszary zabudowy mieszkaniowej:

- podlegające ochronie konserwatorskiej,
- znajdujące się w centrum miasta i cechujące się słabą dynamiką rozwoju i/lub stanowiące barierę dla rozwoju społeczno-gospodarczego,
- najstarsze i jednocześnie najbardziej zdegradowane dzielnice mieszkaniowe,
- tereny o niedostatecznym wyposażeniu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Kryteria te spełniają głównie tereny przemysłowe i poprzemysłowe, których stopień zdegradowania obniża atrakcyjność inwestycyjną miasta. Poza dawnymi obiektami przemysłowymi na terenach tych występują przedwojenne i powojenne, częściowo objęte ochroną konserwatorską osiedla przemysłowe wybudowane dla pracowników Państwowej Wytwórni Prochu i Materiałów Kruszących przekształconej następnie w Zakłady Tworzyw Sztucznych „Pronit” (LPRTPdMP 2005). Poza tym działaniami rewitalizacyjnymi objęto ścisłe centrum miasta, czyli bezpośrednie sąsiedztwo Placu Konstytucji 3 Maja, jednak w przypadku zabudowy mieszkaniowej dotyczyły one jedynie odnowy elewacji.

## ŁŁŻA

W 2012 roku Łłżaliżyła 1872 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania była większa niż w Radomiu i Pionkach i wynosiła 67,2 m<sup>2</sup>, a na 1 mieszkanie przypadało 2,7 osoby (BDL 2014). Liczba mieszkań komunalnych w 2009 roku wynosiła 99, stanowiąc wówczas 5,4% całkowitych zasobów mieszkaniowych



w mieście. Mieszkań socjalnych było w 2009 roku zaledwie 12 (0,6% wszystkich zasobów mieszkaniowych) i liczba ta nie uległa zmianie w ciągu kolejnych czterech lat. Zapotrzebowanie na mieszkania socjalne wynosi ok. 60 lokali (Sieradzka A., 2014-12-16). Blisko stokomunalnych budynków mieszkalnych, głównie domów drewnianych i murowanych z końca XIX i początku XX wieku, wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków (SUiKZPMiGI 2013, zał. 1).

Tereny mieszkaniowe przeznaczone do rewitalizacji w Iłży to głównie miasto historyczne w obrębie dawnych murów obronnych, tzw. miasto wczesno średniowieczne (LPRMI 2005). Na obu obszarach przewiduje się renowację elewacji wybranych nieruchomości i uzupełnienie ubytków budynków.

Struktura własnościowa utrudnia interwencję w ramach działań renowacyjnych dofinansowywanych z funduszy unijnych. Miasta ROF mogłyby jednak tworzyć programy refundacji naprawy przedwojennej zabudowy dla budynków wielorodzinnych, w których miasto ma współudziały. Przykładowym rozwiązaniem, które odniosło sukces w tej dziedzinie jest sopocki program oferujący możliwość refundacji części kosztów całkowitego remontu budynku wraz z uporządkowaniem otoczenia lub preferencyjnego kredytu na całkowity remont budynku wraz z uporządkowaniem otoczenia (PRZCS 2008).

## POZOSTAŁE GMINY

W gminach Jedlińsk, Zakrzew i Jastrzębia działania naprawcze dokonywane są jedynie w oparciu o gminne programy opieki nad zabytkami (GPOnZGJ 2010, GPOnZ 2013, POnZGJ 2010) oraz plany odnowy wybranych miejscowości na obszarach gmin. Zapotrzebowanie na mieszkania socjalne nie występuje w gminach Jastrzębia (7 lokali w 2013 roku, w tym 2 pustostany) (Urząd Gminy w Jastrzębi, 2014-12-16). W mieście Iłża zapotrzebowanie ocenia się na około 60 dodatkowych lokali (przy 12 istniejących w 2013 roku) (Sieradzka 2014-12-16), ponad 60 lokali potrzebnych jest w gminie Wierzbica (6 lokali w 2013 roku) (Krucińska 2014-12-17), w gminie Kowala obecnie nie posiadającej socjalnego zasobu mieszkaniowego zapotrzebowanie wynosi 2-4 lokale (Woźniak 2014-12-17), podobnie jak w Orońsku (0 lokali w 2013 roku, obecnie zapotrzebowanie na 2 lokale) (Fołkowicz 2014-12-17). W 2013 roku gminy Gózd, Jedlińsk, Przytyk, Wolanów oraz miasto i gmina Skaryszew w ogóle nie posiadały socjalnego zasobu mieszkaniowego i obecnie nie planują zmian w tym zakresie ze



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



względu na brak zapotrzebowania (Maciejczyk 2014-12-17, Tempiniński 2014-12-17, Lesiak 2014-12-17, Domińczak 2014-12-17, Urząd Miasta i Gminy w Skaryszewie 2014-12-17). Mimo podjętych prób nie udało się uzyskać informacji na temat zapotrzebowania socjalne w gminach Jedlnia-Letnisko, Pionki oraz Zakrzew.





**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## **4. Identyfikacja terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe**

Efektywne planowanie przestrzenne na obszarze ROF utrudnia jego niedostateczne pokrycie planami miejscowymi. Obecnie większość inwestycji mieszkaniowych powstaje na podstawie stosunkowo łatwych do otrzymania decyzji o warunkach zabudowy. Najszybciej nowa zabudowa mieszkaniowa powstaje przy wyróżniających się najwyższym poziomem atrakcyjności osiedleńczej terenach położonych wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych oraz wzdłuż granic administracyjnych Radomia. Powodzeniem nie cieszą się natomiast obszary peryferyjne ROF (ryc. 11).



Ryc. 11. Rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej w ROF

Źródło: *Delimitacja Radomskiego...* 2014: 68

## RADOM

Badania branży deweloperskiej przeprowadzone na próbie złożonej z czterech największych podmiotów funkcjonujących w mieście sugerują, że w latach 2010-2012 nastąpił wyraźny spadek wartości rynku nieruchomości i zmniejszenie popytu na rynku budownictwa mieszkaniowego w Radomiu (*Raport z badania rynku...* 2014)<sup>13</sup>. Za ten

<sup>13</sup> ...Przychody netto badanych przedsiębiorców ze sprzedaży mieszkań w Radomiu zmniejszyły się z prawie 36 mln zł w 2010 roku do 19 mln zł w 2012 roku, zaś w tym samym okresie sprzedaż lokali mieszkaniowych spadła ze 155 do 101 sztuk.



stan rzeczy odpowiadają takie czynniki jak niski pułap wynagrodzeń, wysoka stopa bezrobocia i, przede wszystkim, zmniejszająca się liczba mieszkańców (SUiZKP 2014, cz. I: 89). Znacząco przyczynia się do tego również wysoki poziom cen nieruchomości (por. podrozdział 2.2). Mimo ubytku ludności utrzymuje się w Radomiu deficyt mieszkań. Według analizy zawartej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom* aktualne potrzeby mieszkaniowe wynoszą pomiędzy 7,1 a 10,6 tys. mieszkań (w zależności od tego, czy dotyczą liczby mieszkań ogółem czy liczby mieszkań zamieszkałych skorygowanej o lokale zdekapitalizowane), zaś potrzeby terenowe (liczone względem ogólnego zasobu mieszkań) zostały określone na 2531 ha, w tym 77% zabudowy ekstensywnej (2014: 89-96).

Na obszarze miasta Radomia jako tereny zielone, na których możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy, bez możliwości rozwoju nowej, określono większą część jednostek urbanistycznych położonych wzdłuż granic administracyjnych miasta. Należą do nich: Młynek Janiszewski, częściowo Wólka Klwatecka, Wincentów, Krzewień, Nowa Wola Gołębiowska, Mleczna, Elektrociepłownia, Stara Wola Gołębiowska, Malenice, Malcze Janiszew, Godów, Jeżowa Wola Zachodnia, Kończyce i Jeżowa Wola Wschodnia (SUiZ-KPgR 2014: 89). Tymczasem w części z nich (Jeżowa Wola Wschodnia, Malenice, Kończyce) odnotowuje się największą liczbę wydanych pozwoleń na budowę, która wysoka jest również w peryferyjnie położonych dzielnicach Pruszków, Rajec Poduchowny, Długojów i Kierzków.

Pożądaną jest skoncentrowanie nowej zabudowy w jednostkach urbanistycznych położonych w obrębie śródmieścia i obszarów bezpośrednio do niego przyległych, szczególnie tam, gdzie intensywność zamieszkania jest jeszcze stosunkowo mała.

## PIONKI

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Pionki* (2012: 86) powierzchnię wolnych terenów pod zabudowę jednorodzinną wraz ze związanymi z nią usługami szacuje się na około 60 ha, zaś ogólna powierzchnia obszarów rozwojowych w mieście i na terenach przyległych do miasta wynosi około 200 ha. Na północ od torów kolejowych nowa zabudowa mieszkaniowa przybywa w największym tempie na

69





obszarze pomiędzy starą częścią miasta a granicą Kozienickiego Parku Krajobrazowego i rezerwatu leśnego „Pionki”, wokół wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych opasujących stare śródmieście (SUiKZPMP 2012: 170). W ostatnich latach za wyjątkiem wielorodzinnego osiedla Chemiczna i nielicznej zabudowy plombowej jest to prawie wyłącznie zabudowa jednorodzinna. W kierunku południowym od torów kolejowych nowa zabudowa jednorodzinna pojawia się na terenach położonych po obu stronach rzeki Zagożdżonki oraz wzdłuż przecinającego ją ciągu ulic Zwoleńskiej i Polnej. Najbardziej intensywne zainwestowanie występuje w kwartale ulic: Kościuszki, Piłsudskiego, Zwoleńska o powierzchni 24 ha. Ponadto dokonującej się zmianie przeznaczenia terenów rolnych na mieszkaniowe towarzyszy proces wymiany zabudowy zagrodowej na jednorodzinną i wznoszenie nowych inwestycji na nowych działkach (SUiKZPMP 2012: 171).

## **ŁŁŻA**

W historycznym centrum Łłży nie przewiduje się nowej zabudowy (SUiKZPMiGI 2013, zał. 2). W przyległej do niego strefie śródmiejskiej zakłada się dopełnienia już istniejącej struktury urbanistycznej, ze wskazaniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, bardziej odpowiadającą aktualnym preferencjom mieszkaniowym na lokalnym rynku nieruchomości. Strefę obrzeżną wskazuje się jako główne tereny rezerwowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinną, rozwijaną jako uzupełnienie funkcji już istniejących, a lokalizacja nowych obszarów rekomendowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących terenów o podobnej funkcji.

## **POZOSTAŁE GMINY**

Poza miastami działalność budowlana jest najbardziej intensywna w bezpośredniej strefie podmiejskiej, czyli gminach Jedlnia-Letnisko (215% średniej dla podregionu radomskiego), Zakrzew (196%) i Kowala (168%) (*Delimitacja Radomskiego...* 2014)<sup>14</sup>. W

<sup>14</sup> Z kolei na tle subregionu najslabiej pod tym wzgledem wypadają miasto Pionki, Przytyk, Łłża i Wierzbica, czyli obrzeża ROF.



tych trzech gminach wskaźnik zainwestowania przekracza lub zbliża się do poziomu 20%, podczas gdy w Radomiu wynosi on 45,1%. Przyczyną tego stanu rzeczy jest korzystna lokalizacja, czyli bliskość rdzenia i wysoka dostępność komunikacyjna oraz relatywnie niższy niż w Radomiu poziom cen nieruchomości. Tym bardziej pilna wydaje się realizacja postulatu przedstawionego w poprzednich rozdziałach, dotyczącego intensyfikacji istniejącej zabudowy w obrębie rdzenia ROF, zwłaszcza, iż zarówno na terenie Radomia, jak i Pionek znajdują się duże rezerwy dla rozwoju mieszkalnictwa w postaci terenów w niskim stopniu zagospodarowanych (SURRiSP2011).

Należy dodać, iż w najbliższych latach procesy suburbanizacyjne dodatkowo stymulować będzie popyt na mieszkania nabywane w ramach programu Mieszkania dla Młodych. Ten rządowy program, którego celem jest ułatwienie osobom młodym zakupu pierwszego własnego mieszkania, faworyzuje firmy deweloperskie poprzez zapis, iż pomoc finansowa dotyczy jedynie transakcji na rynku pierwotnym (*Ustawa o pomocy...* 2013). Skutki takiego rozwiązania będą odczuwalne za kilka lat, ale już dziś wiadomo, że raczej przyczynią się one do nasilenia procesu rozlewania się zabudowy mieszkaniowej na przedmieściach, gdzie grunty są tańsze, a budowa osiedli bardziej opłacalna dla deweloperów, niż wzmocnią tendencje do lokowania nowych inwestycji mieszkaniowych w granicach administracyjnych miast.

Rozlewanie się strefy podmiejskiej zagraża szczególnie obszarom o dużych walorach przyrodniczych, w tym przede wszystkim otulinie Kozienieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarom chronionego krajobrazu (SURRiSP2011). Niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy mieszkaniowej jest też niepożądane na obszarach cennych pod względem rolniczym. Za obszary o najlepszych warunkach dla rozwoju rolnictwa uważa się te zlokalizowane w zachodniej, środkowej i południowo-wschodniej części ROF, na terenie gmin Zakrzew, Wolanów, Radom, Skaryszew, Jedlińsk, Kowala, Jedlnia-Letnisko, Gózd i Przytyk, czyli znajdujące się w granicach bezpośredniej strefy podmiejskiej. Niemniej na dzień dzisiejszy, według aktualnych zapisów planów i strategii, gminy nie planują ograniczać ekspansji nowej zabudowy. Wskaźnik przewidzianego zainwestowania w gminie Kowala przekracza 28%, w Jedlni-Letnisk kształtuje się na poziomie 23%, a w Goździe i Zakrzewie wynosi 18%.

Pewne propozycje rozwiązań w zakresie hamowania nadmiernego rozproszenia zabudowy pojawiają się w raporcie *Przestrzeń życia Polaków* (2014: 178). Według autorów wystarczyłoby odwołanie do zapisów ustawy „Prawo wodne”, wedle których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy „poza zasięgiem funkcjonujących systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, chyba że inwestor taką infrastrukturę



zbuduje na własny koszt, na podstawie odrębnej umowy, a następnie przekaze gminie i zobowiąże się płacić raty amortyzacyjne”. Inna możliwość to wprowadzenie opłat adiacenckich, czyli przeniesienie części kosztów infrastruktury technicznej realizowanej w konsekwencji uchwalania planu miejscowego na właścicieli nieruchomości. Takie rozwiązanie mogłoby przyczynić się do zmniejszenia presji na wielkość działek budowlanych i nadmierne rozciąganie systemów infrastruktury wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Istotne zalecenie w zakresie optymalizacji polityki mieszkaniowej w ROF to „współpraca gmin w zakresie planowania przestrzennego, w szczególności na styku gmin pod kątem optymalnego zaplanowania funkcji przestrzeni na obszarach dynamicznie rozwijającego się budownictwa oraz usług (*Delimitacja Radomskiego...* 2014: 136). Dotychczasowy brak takiej współpracy jest jednym z zasadniczych czynników sprawczych narastającego chaosu przestrzennego, jak również nieoptymalnego zagospodarowania funkcjonalnego ROF i niedopasowania ofert mieszkaniowej do rzeczywistych potrzeb.

Poza postulatem dotyczącym koordynacji polityki przestrzennej pomiędzy gminami ROF katalog działań mogących zmniejszyć presję suburbanizacyjną zawiera także szereg zaleceń na rzecz poprawy jakości przestrzeni i warunków życia w mieście i na obszarach zainwestowanych. Dla całego obszaru ROF byłyby one analogiczne do działań sformułowanych w strategii dla miasta Radomia (SUIKZPMR 2014, cz. I: 155), a obejmujących:

- **działania na rzecz zwiększania atrakcyjności osiedleńczej w miastach oraz uporządkowanie przestrzeni miejskiej** (w tym np. rozwój komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach dogęszczania zabudowy w centrum – plomby i nowa zabudowa na terenie tzw. miejskich nieużytków, czy uporządkowanie gospodarki zasobami mieszkalnictwa komunalnego) – dotyczy głównie obszarów Radomia i Pionek (w Radomiu zaleca się zwłaszcza budowę tanich mieszkań na wynajem, a w Pionkach - miejskiej ciepłowni)
- **zwiększenie dostępności komunikacyjnej miast** (np. poprzez opracowanie i wdrożenie kompleksowej koncepcji rozwoju transportu w ramach Radomskiego Regionalnego Obszaru Metropolitalnego, ze szczególnym uwzględnieniem systemu komunikacji publicznej dostosowanego do realnych potrzeb mieszkańców) – dotyczy wszystkich JST, w tym zakresie niezbędna jest ich współpraca,
- **poprawa wewnętrznych układów komunikacyjnych** (np. integracja dwóch części Pionek przedzielonych linią kolejową poprzez budowę tuneli kolejowych,



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



- budowa obwodnicy łączy czy wskazana przez respondentów jako konieczna rozbudowa systemu ścieżek rowerowych) – dotyczy wszystkich JST, w tym zakresie niezbędna jest ich współpraca,
- **stworzenie systemu zarządzania terenami inwestycyjnymi w mieście i regionie** – dotyczy wszystkich JST, a zwłaszcza terenów położonych wzdłuż ich granic administracyjnych oraz głównych ciągów komunikacyjnych, w tym zakresie niezbędna jest współpraca,
  - **zadbanie o bezpieczeństwo ekologiczne i poprawę jakości środowiska** – dotyczy wszystkich JST, w tym zakresie niezbędna jest ich współpraca.

Należy zauważyć, iż powyższe zalecenia w pełni pokrywają się z przytoczonymi w rozdziale 1 rekomendacjami Lisowskiego i Grochowskiego (2008).



## 5. Prognozy zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe

Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe jest zależne od przyszłych tendencji demograficznych. Tymczasem według prognoz ludności sporządzonych dla miasta Radomia i powiatu radomskiego w ciągu najbliższych dwóch dekad obszary miejskie ROF będą się wyludniać w niezwykle szybkim tempie (tabl. 4)<sup>15</sup>. Ponadto przewiduje się, że wzrost ogólnej liczby ludności w gminach powiatu radomskiego potrwa jedynie do roku 2030, a następnie procesy depopulacji obejmą cały ROF (tabl. 4).

Tabl. 4. Prognozy liczby ludności dla Radomia i powiatu radomskiego

JEDNOSTKA TERYTORIALNA	PROGNOZA LICZBY OSÓB NA ROK							
	2020		2025		2030		2035	
	ogółem (tys.)	w tym miasto (%)	ogółem (tys.)	w tym miasto (%)	ogółem (tys.)	w tym miasto (%)	ogółem (tys.)	w tym miasto (%)
<b>M. Radom</b>	219,0	100,0	214,7	100,0	208,5	100,0	201,2	100,0
<b>Powiat radomski</b>	154,4	18,1	155,6	17,6	155,7	17,1	154,7	16,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bank Danych Lokalnych

W kolejnych latach we wszystkich gminach ROF, choć najbardziej w Radomiu, coraz bardziej odczuwalne będą też skutki starzenia się społeczeństwa (*Prognozy struktury ...* 2011). Jest to kwestia o niebagatelnym znaczeniu w odniesieniu do preferencji osiedleńczych. Starsze osoby mogą wykazywać większą skłonność do zamieszkiwania na obszarach miejskich przez wzgląd na ich relatywnie lepsze wyposażenie w usługi medyczne i opiekuńcze, jak też inne elementy infrastruktury społecznej.

Wymienione tendencje tym bardziej przemawiają za umiarkowanym rozwojem nowego budownictwa mieszkaniowego i koncentrowaniem zabudowy na obszarach już zurbanizowanych. Co prawda ubytki ludności mogą być kompensowane przez zwiększającą się liczbę gospodarstw domowych, lecz należy mieć na względzie, iż potrzeby mieszkaniowe będą raczej ulegać stabilizacji niż wzrostowi<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Dane dotyczące prognozowanej liczby ludności dostępne są w Banku Danych Lokalnych jedynie w podziale na powiaty (NTS-4), wobec czego nie jest możliwe przeprowadzenie bardziej szczegółowej analizy na poziomie gmin.

<sup>16</sup> Rosnąca liczba gospodarstw domowych przy zmniejszającej się populacji jest paradoksem wynikającym ze zmian struktury gospodarstw domowych, które składają się z coraz mniejszej liczby osób. Jest to jeden z przejawów tzw. Drugiego Przejścia Demograficznego (por. Kotowska 1999).



## Wnioski

Przeprowadzona analiza pozwoliła uzyskać odpowiedzi na pytania postawione we wstępie opracowania. Przede wszystkim wynika z niej, że o ile system osadniczy ROF podlega pewnym niepożądanym procesom i oddziaływaniom, posiada on również znaczny potencjał rozwojowy. Jego wykorzystanie wymaga jednak zmiany dotychczasowych polityk w zakresie rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego, a przede wszystkim ścisłej współpracy wszystkich gmin wchodzących w skład ROF.

Ogólne tendencje wyludniania się rdzenia ROF, jaki stanowią Radom i Pionki, oraz zwiększonego napływu migracyjnego do ich bezpośrednich stref podmiejskich opisane w rozdziale 1 wpływają niekorzystnie na badany obszar i powinny ulec ograniczeniu. Można to osiągnąć poprzez zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej według modelu zaproponowanego w rozdziale 2. Wykorzystując fakt, iż największą dostępność komunikacyjną oraz poziom rozwoju infrastruktury społecznej wykazuje rdzeń ROF, a jego atrakcyjność potwierdzają również wyniki badań ankietowych, należy skupić wysiłki inwestycyjne na jego dalszym rozwoju. Wskazane są kompleksowe działania obejmujące zarówno odnowę istniejącej zabudowy i infrastruktury (rozdział 3), jak i lokowanie nowych jednostek mieszkaniowych w obrębie obszarów centralnych obu miast (rozdział 4). Jednocześnie, kierując się potrzebą wzmocnienia spójności regionu należy zadbać o odpowiedni, zrównoważony, rozwój pozostałych, już istniejących ośrodków i bezpośredniej strefy podmiejskiej oraz budowanie i wzmacnianie powiązań między poszczególnymi ośrodkami ROF.

Powyższe ustalenia podsumowuje, wieńcząc rozdział 4, katalog działań mogących zmniejszyć presję urbanizacyjną w ROF, obejmujący działania na rzecz zwiększania atrakcyjności osiedleńczej w mieście oraz uporządkowanie przestrzeni miejskiej, zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta i poprawa wewnętrznego układu komunikacyjnego, stworzenie systemu zarządzania terenami inwestycyjnymi w mieście i regionie oraz zadbanie o bezpieczeństwo ekologiczne i poprawę jakości środowiska. Zważywszy na fakt, iż w najbliższym czasie depopulacja, według prognoz przedstawionych w rozdziale 5, będzie postępowała w coraz szybszym tempie, nie tylko w obrębie ROF, ale i na obszarze całego kraju, wydaje się zasadnym jak najszybsze podjęcie działań i wdrożenie polityk hamujących nadmiernie rozpędzone procesy suburbanizacji. Efektem powinna być poprawa jakości życia mieszkańców całego systemu osadniczego ROF.





**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## Bibliografia

Agajew M., 2008. Dokumenty programujące rozwój miasta Pionki a jego uwarunkowania krajobrazowe. Zarządzanie Krajobrazem Kulturowym. Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, 10, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec (dostęp na: [www.krajobraz.kulturowy.us.edu.pl/publikacje/artykuly/.../agajew.pdf](http://www.krajobraz.kulturowy.us.edu.pl/publikacje/artykuly/.../agajew.pdf))

*Analiza rynku nieruchomości w powiecie w 2012 roku*, 2014. EU-Consult, Gdańsk

Bank Danych Lokalnych, 2014. Główny Urząd Statystyczny (dostęp na <http://stat.gov.pl/bdl>)

Billert A., Behr I., Kröning W., Muzioł-Weclawowicz A., 2003. Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa (dostęp na: [http://historiasztuki.uni.wroc.pl/sklad/azk/podrecznik\\_rewitalizacji.pdf](http://historiasztuki.uni.wroc.pl/sklad/azk/podrecznik_rewitalizacji.pdf))

*Delimitacja Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego*, 2014. EU-Consult, Gdańsk

Domińczak B., 2014-12-17. Urząd Gminy w Wolanowie. Informacja telefoniczna

Fołkowicz L., 2014-12-17. Urząd Gminy w Orońsku. Informacja telefoniczna

*Gminny program opieki nad zabytkami Gminy Jedlińsk na lata 2010-2014*, 2010. Uchwała nr II/12/2010 Rady Gminy Jedlińsk, Jedlińsk

*Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2013-2016 dla Gminy Zakrzew*, 2013. Załącznik do Uchwały nr XXXVIII/216/2013 Rady Gminy Zakrzew, Zakrzew

*Gminny program opieki nad zabytkami Gminy Jedlińsk na lata 2010-2014*, 2010. Uchwała nr II/12/2010 Rady Gminy Jedlińsk, Jedlińsk

Kajdanek K., 2012. Suburbanizacja po polsku, NOMOS, Kraków

*Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*, 2012, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa (dostęp na: <http://mir.gov.pl>)





**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Kotowska I., 1999. Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa

Krucińska B., 2014-12-16. Urząd Gminy w Wierzbicy. Informacja telefoniczna

Lesiak H., 2014-12-17. Urząd Gminy w Przytyku. Informacja telefoniczna

Lisowski A., Grochowski M., 2008. Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje, [w:] K. Saganowski, M. Zagrzejewska-Fiedorowicz, P. Żuber (red.) Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa (dostęp na: [http://www.mir.gov.pl/rozwoj\\_regionalny/poziom\\_krajowy/polska\\_polityka\\_przestrzenna/prace\\_nad\\_KPZK\\_2008\\_2033/Documents/Lisowski.pdf](http://www.mir.gov.pl/rozwoj_regionalny/poziom_krajowy/polska_polityka_przestrzenna/prace_nad_KPZK_2008_2033/Documents/Lisowski.pdf))

*Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Iłża na lata 2005-2020*, 2005. Uchwała nr XXVIII/224/05 Rady Miejskiej w Iłży, Iłża

*Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kazimierzowskiego w Radomiu*, 2004. Załącznik do Uchwały Nr XLVI/400/2005 Rady Miasta Pionki, Pionki (dostęp na: [bip.radom.pl/download/69/563/535.doc](http://bip.radom.pl/download/69/563/535.doc))

*Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Pionki na lata 2005-2013*, 2005. Uchwała Nr XLVI/400/2005 Rady Miasta Pionki, Pionki (dostęp na: [http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-25-lokalny\\_plan\\_rewitalizacji\\_miasta.html](http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-25-lokalny_plan_rewitalizacji_miasta.html))

*Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Radomia na lata 2007-2013*, 2008. Uchwała Nr 415/2008 Rady Miejskiej w Radomiu, Radom (dostęp na: <http://bip.radom.pl/ra/rada-miejska/uchwaly/7874,dok.html>)

*Lokalny Program Rewitalizacji Terenów Poprzemysłowych dla Miasta Pionki*, 2005. Załącznik do Uchwały nr LIII/447/2005 Rady Miasta Pionki, Pionki (dostęp na: [http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-25-lokalny\\_plan\\_rewitalizacji\\_miasta.html](http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-25-lokalny_plan_rewitalizacji_miasta.html))

Lorens P., 2010, *Rewitalizacja miast. Planowanie i realizacja*, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk

Maciejczyk I., 2014-12-17. Urząd Gminy Gózd. Informacja telefoniczna



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Mantey D., 2009. Żywiłowe rozpraszanie się funkcji mieszkaniowych Warszawy - przykład osiedli podwarszawskich. *Prace Geograficzne*, 121, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ, Kraków:225-235

*Mapa atrakcyjności osiedleńczej województwa pomorskiego*, 2011. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk (dostęp na: [http://midwig.pomorskie.eu/assets/files/RAPORTY\\_I\\_BADANIA/Mapa\\_atrakcyjnosci/Mapa\\_atrakcyjnosci.pdf](http://midwig.pomorskie.eu/assets/files/RAPORTY_I_BADANIA/Mapa_atrakcyjnosci/Mapa_atrakcyjnosci.pdf))

*Plan Rozwoju Lokalnego. Gmina Przytyk*, 2004. Załącznik do Uchwały Rady Gminy w Przytyku z dnia 20 lipca 2004 r., nr XVI/82/2004, Przytyk (dostęp na: [www.bip.przytyk.pl/upload/PRL%20%20Przytyk-poprawiony.doc](http://www.bip.przytyk.pl/upload/PRL%20%20Przytyk-poprawiony.doc))

*Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Iłża na lata 2004 – 2013*, 2004. Załącznik do Uchwały Nr XXII/154/04 Rady Miejskiej w Iłży, Iłża (dostęp na: [ilza.pl/downloads/strategic/plan\\_rozwoju\\_lokalnego.doc](http://ilza.pl/downloads/strategic/plan_rozwoju_lokalnego.doc))

*Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Pionki*, 2005. Załącznik do Projektu Uchwały Nr XL/376/2005 Rady Miasta Pionki z dnia 31.03.2005 roku, Pionki (dostęp na: [http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-24-plan\\_rozwoju\\_lokalnego\\_miasta\\_pionki\\_na.html](http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-24-plan_rozwoju_lokalnego_miasta_pionki_na.html))

Potera B., 2014-12-16. Urząd Miasta Pionki. Informacja udzielona telefonicznie

*Procesy migracyjne w województwie mazowieckim w latach 2002-2010*, 2011. Mazowiecki Ośrodek Badań Regionalnych, Warszawa

*Prognozy struktury demograficznej województwa mazowieckiego*, 2011. 4P Research Mix, Warszawa (dostęp na: [http://www.efs.gov.pl/AnalizyRaportyPodsumowania/baza\\_projektow\\_badawczych\\_efs/Documents/prognoza\\_struktury\\_demogr.pdf](http://www.efs.gov.pl/AnalizyRaportyPodsumowania/baza_projektow_badawczych_efs/Documents/prognoza_struktury_demogr.pdf))

*Program opieki nad zabytkami gminy Jastrzębia na lata 2010-2013*, 2010. Urząd Gminy Jastrzębia, Jastrzębia

*Program Rewitalizacji Zabytkowego Centrum Sopotu – Dobre Praktyki*, 2008. Urząd Miejski w Sopocie, Sopot (dostęp na: ...)



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



<http://www.miesto.sopot.pl/multimedia/file/1d7167727c162bb9a03a976ef1450ae6f12489902b2ad66f223278a5760c65b0.pdf>

*Przestrzeń życia Polaków*, 2014. (dostęp na: <http://www.sarp.org.pl>)

*Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego - rynek pierwotny*, 2014. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa (dostęp na: <http://uokik.gov.pl/download.php?plik=14879>)

*Raport z przebiegu prac nad wykonaniem opracowania „Badanie statystyczne w zakresie identyfikacji obszarów o cechach miejskich i cechach wiejskich w województwie mazowieckim oraz wskaźnika syntetycznego różnicującego gminy na podstawie kryterium funkcjonalnego*, 2010. Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa (dostęp na: <http://trendyrozwojowemazowska.pl>)

Sieradzka A., 2014-12-16. Urząd Miejski w Iłży. Informacja przesłana pocztą elektroniczną

*Strategia Rozwoju Miasta Pionki na lata 2004-2015*, 2004. Urząd Miasta Pionki, Pionki (dostęp na: [http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-23-strategia\\_rozwoju\\_miasta\\_pionki\\_na\\_lata.html](http://www.inwestycje.pionki.pl/strona-23-strategia_rozwoju_miasta_pionki_na_lata.html))

*Strategia Rozwoju Miasta Radomia na lata 2008-2020*, 2008. WYG International, Warszawa (dostęp na: [www.radom.pl/data/other/strategia\\_rozwoju\\_miasta\\_radomia\\_na\\_lata.pdf](http://www.radom.pl/data/other/strategia_rozwoju_miasta_radomia_na_lata.pdf))

*Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030. Innowacyjne Mazowsze*, 2013. Samorząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa (dostęp na: <http://mazovia.pl>)

Strzelecki Z. (red.), 2013. Trendy rozwojowe Mazowsza. Diagnoza. Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa (dostęp na: <http://www.trendyrozwojowemazowska.pl/trendy-rozwojowe-mazowska-diagnoza>)

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom. Część I – Uwarunkowania rozwoju*, 2014. Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Radomiu, nr 744/2014, Radom



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom. Część II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, 2014. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Radomiu, nr 744/2014, Radom*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Iłża. 2013. Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Iłży, nr XXXVI/187/13, Iłża*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Iłża. 2013. Załącznik do Uchwały Rady Miasta Pionki nr XXX/230/2012, Pionki*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki. 2012. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Iłży, nr XXXVI/187/13, Iłża*

*Studium uwarunkowań rozwoju Radomia i strefy podmiejskiej, 2011. Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa(dostęp na: [www.mbpr.pl/user...%20Analizy%20i%20Studia/.../mais\\_29.pdf](http://www.mbpr.pl/user...%20Analizy%20i%20Studia/.../mais_29.pdf))*

Tempiński D., 2014-12-17. Urząd Gminy w Jedlińsku. Informacja telefoniczna

Urząd Gminy w Jastrzębi, 2014-12-16. Informacja telefoniczna

Urząd Miasta i Gminy w Skaryszewie, 2014-12-17. Informacja telefoniczna

*Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, 2013. Dz. U. 2013, poz. 1304 (dostęp na: [isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20130001304](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20130001304))*

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Radomia w latach 2010 – 2014, 2009. Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Radomiu nr 644/2009, Radom*

Woźniak D., 2014-12-17. Urząd Gminy w Kowali. Informacja telefoniczna

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pionki. Projekt. 2014. Autorska Pracownia Architektury i Planowania Przestrzennego Piotr Sudra, Podkowa Leśna (dostęp na: [http://bip.gmina-pionki.pl/strona-951-Informacja\\_o\\_Zmianie.html](http://bip.gmina-pionki.pl/strona-951-Informacja_o_Zmianie.html))*



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## Spis tablic

Tabl. 1.	Saldo migracji w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w latach 2003-2013 .....	12
Tabl. 2.	Walory i potencjał atrakcyjności inwestycyjnej gmin ROF.....	24
Tabl. 3.	Typy działań naprawczych na obszarach miast.....	49
Tabl. 4.	Prognozy liczby ludności dla Radomia i powiatu radomskiego .....	60





**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## Spis rycin

Ryc. 1.	Udział terenów rolniczych przekształconych na tereny zabudowane w ogólnej powierzchni terenów rolniczych w powiatach województwa mazowieckiego.....	4
Ryc. 2.	Gminy wchodzące w skład Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego.....	5
Ryc. 3.	Rozmieszczenie miast i osiedli w województwie mazowieckim.....	7
Ryc. 4.	Struktura sieci osadniczej strefy podmiejskiej Radomia w 2009 roku,.....	8
Ryc. 5.	Dynamika zmian liczby ludności w Radomiu (A) i pozostałych gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (B) w latach 2002-2013.....	9
Ryc. 6.	Zmiana liczby ludności w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w latach 2002-2013.....	10
Ryc. 7.	Przyrost naturalny w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w roku 2013.....	11
Ryc. 8.	Saldo migracji w gminach Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego w roku 2013.....	13
Ryc. 9.	Obszary o cechach miejskich i cechach wiejskich w powiecie radomskim w 2002 roku.....	23
Ryc. 10.	Najważniejsze planowane i realizowane inwestycje w zakresie rewitalizacji i zagospodarowania przestrzeni publicznych w ROF.....	50
Ryc. 11.	Rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej w ROF.....	55