

# Ada Wolny, Ryszard Źróbek

---

## Badanie oddziaływania inwestycji na rozwój obszarów obrzeżnych Olsztyna

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 10/2, 111-119

---

2011

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **BADANIE ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI NA ROZWÓJ OBSZARÓW OBRZEŻNYCH OLSZTYNA**

Ada Wolny, Ryszard Żróbek<sup>1</sup>

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Inwestycje realizowane w strefie podmiejskiej Olsztyna lokalizowane są z uwzględnieniem potencjału obszarów położonych w najbliższym sąsiedztwie miasta. Na decyzję inwestora mają wpływ w szczególności uwarunkowania przestrzenne, społeczno-ekonomiczne, prawne i środowiskowe. Proces inwestycyjny realizowany na analizowanym obszarze ma bezpośrednie odzwierciedlenie w zmianach na lokalnym rynku nieruchomości, w sposobie zagospodarowania przestrzeni i strukturze użytkowania, rozbudowie infrastruktury technicznej i społecznej. Rozwój obszarów podmiejskich stanowić będzie warunek podjęcia decyzji przez inwestora, sam zaś kształtowany jest w szczególności poprzez oddziaływanie inwestycji na lokalny rynek, społeczność i przestrzeń. Opracowanie ma na celu ukazanie kształtowania się lokalnego rynku nieruchomości, struktury użytkowania oraz rozwoju infrastruktury w latach 2006–2009 jako efekt oddziaływania inwestycji lokalizowanych na obrzeżach Olsztyna. Ukazuje też rolę procesu inwestycyjnego w kształtowaniu rozwoju badanych obszarów w wymiarze przestrzennym, ekonomicznym i społecznym.

**Słowa kluczowe:** inwestycja, rozwój, rynek, nieruchomości, struktura przestrzenna, obszar obrzeżny

### **WPLYW MIASTA NA JEGO OTOCZENIE W WYMIARZE PRZESTRZENNYM, EKONOMICZNYM I SPOŁECZNYM**

Rozwój obszarów znajdujących się w najbliższym otoczeniu miasta uwarunkowany jest wzajemnymi zależnościami występującymi między miastem – jako ośrodkiem centralnym a miejscowościami położonymi w jego najbliższym sąsiedztwie. Zachodzą tu interakcje między funkcjami gospodarczymi miast i obszarów wiejskich oraz między elementami przestrzeni w postaci sieci osadniczej czy infrastruktury [Bański 2006].

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Ada Wolny, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Romana Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, e-mail: adawolny@wp.pl

Procesy suburbanizacyjne związane z rozwojem miasta mają odbicie w zmianie struktury przestrzennej obszarów, które je otaczają. Zaczyna zanikać tradycyjny model miasta i osiedli podmiejskich na rzecz pewnego obszaru zurbanizowanego, pozbawionego wyrażonej struktury przestrzennej [Wolny 2010]. Suburbanizacja odzwierciedla przy tym preferencje inwestorów realizujących przedsięwzięcia inwestycyjne możliwie najbliższe ośrodka miejskiego, jednakże uwzględniając przy tym wiele innych czynników lokalizacyjnych. Na decyzję inwestora mają wpływ w szczególności uwarunkowania przestrzenne, społeczno-ekonomiczne, prawne i środowiskowe. Wielopłaszczyznowy rozwój obszarów obrzeżnych otaczających ośrodek miejski stanowi istotny warunek podjęcia decyzji przez inwestora o lokalizacji inwestycji.

Bezpośrednie sąsiedztwo miasta ma odzwierciedlenie w zmieniającej się strukturze przestrzennej, migracji, strukturze zatrudnienia, rozwoju sektora produkcyjno-usługowego, infrastruktury. Gminy identyfikowane jako wiejskie pod wpływem ekspansji ośrodka miejskiego przeobrażają się [Green 1957], co wpływa w dalszej kolejności na ich atrakcyjność inwestycyjną.

Obszary, które do niedawna jedynie zaopatrywały miasto w produkty żywnościowe oraz zapewniały wypoczynek i rekreację, stają się w coraz większym stopniu zapleczem mieszkaniowym i rozwoju przemysłu. Tereny obrzeżne są obszarem dynamicznych przemian wkraczających głęboko w teren wiejski. Wymienione cechy, charakteryzujące tereny obrzeżne miast, określono na podstawie publikacji poświęconych zagadnieniom rozwoju obszarów podmiejskich [Hopfer i in. 1987, Hopfer 2006, Zawadzki 1979].

Przykładem gminy poddawanej presji ośrodka miejskiego, a tym samym będącej obszarem zainteresowań lokalnych inwestorów, jest gmina Stawiguda. Napływ inwestorów indywidualnych znalazł swoje odzwierciedlenie zarówno w rozwoju społeczno-ekonomicznym, jak i w przeobrażeniu lokalnego rynku nieruchomości.

## CHARAKTERYSTYKA GMINY STAWIGUDA

Gmina Stawiguda jest wiejską gminą położoną w środkowej części województwa warmińsko-mazurskiego, w powiecie olsztyńskim. Bezpośrednio graniczy z Olsztynem od strony południowej. Powierzchnia gminy wynosi 22 287 ha. W skład gminy wchodzi 13 sołectw.

Tabela 1 przedstawia zestawienie kilku parametrów statystycznych w roku 2006 i 2009 w celu ukazania kierunków rozwoju gminy Stawiguda. W latach 2006–2009 liczba ludności tej gminy zwiększyła się o 30,3%.

Tabela 1. Wybrane wielkości statystyczne charakteryzujące rozwój społeczno-ekonomiczny gminy

Table 1. Chosen statistics which characterize social-economic development of a commune

Wyszczególnienie Specification	Wartości w okresie porównawczym Values in a period of analyses	
	2006	2009
Liczba ludności Population	5141	6116
Gęstość zaludnienia Population density	23 os/km <sup>2</sup>	27 os/km <sup>2</sup>
Ludność w wieku produkcyjnym People of productive age	3526	4281
Liczba bezrobotnych Unemployed	231	367
Liczba podmiotów gospodarczych Number traders	522	685

*Źródło:* Opracowanie własne na podstawie danych GUS... 2011

*Source:* Own study based on GUS... 2011

Zestawienie wybranych wielkości statystycznych pokazuje, że gmina Stawiguda cechuje się stałym wzrostem liczby ludności i gęstości zaludnienia, przy jednoczesnym dodatnim saldzie migracji. Znaczący jest tu udział ludności w wieku produkcyjnym, zaś liczba bezrobotnych pozostaje w relacji kilku procent do ogółu ludności gminy. Pozytywnym zjawiskiem z punktu widzenia rozwoju gminy jest wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

Liczba podmiotów w przeliczeniu na 1000 osób jest w gminie wyższa (112) od przeciętnej w województwie (80).

W Stawigudzie funkcjonują trzy szkoły podstawowe i jedno gimnazjum. Łącznie do szkół w 2009 r. uczęszczało 490 uczniów. Na koniec 2009 r. populacja dzieci i młodzieży (0–17 lat) w gminie wyniosła 1174, w tym: dzieci w wieku 3–6 lat – 248, 7–12 lat – 363 i 13–15 lat – 197.

Ambulatoryjną opiekę medyczną zapewniają dwa niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej. Gmina dysponuje ośmioma obiektami noclegowymi (poza kwaterami agroturystycznymi). Jej bazę mieszkaniową w 2009 r. tworzyły 2352 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 93,0 m<sup>2</sup> (w województwie – 65,9 m<sup>2</sup>). Oczyszczalnia ścieków obsługiwała 80,2% liczby mieszkańców gminy [Statystyczne Vademecum... 2011].

Bliskie sąsiedztwo dużego miasta sprawia, że na rzecz terenów przeznaczonych pod inwestycję mniej obszarów wykorzystywanych jest rolniczo, jednakże stanowi bodziec do inwestycji w zakresie infrastruktury. Gmina posiada ponad 100 km sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w kilku miejscowościach funkcjonują także sieci gazowe. Sieć dróg liczy ponad 200 km. Na 100 mieszkańców gminy Stawiguda w 2009 r. z wodociągu korzystało 86 osób, z kanalizacji – 78, a z gazu sieciowego w 2008 r. – 30 osób.

Z uwagi na procesy suburbanizacyjne tereny dotychczas rolnicze zastępowane są przez tereny mieszkaniowe, rozwija się także turystyka i rekreacja. Gospodarstwa rolne

cechuje rozdrobnienie. To sprawia, że gmina traci swój niegdyś rolniczy charakter i tereny nabierają cech charakterystycznych dla obszaru strefy podmiejskiej.

## ROZWÓJ LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI JAKO ODZWIERCIEDLENIE ROSNĄCEGO POTENCJAŁU INWESTYCYJNEGO GMINY

Gmina Stawiguda, w obliczu rosnącego zainteresowania inwestorów, stała się obszarem przemian w strukturze przestrzennej i własnościowej. Rozwój miasta wpływa na przekształcenia w strefie podmiejskiej. Jest to sytuacja, w której gmina musi zmierzyć się z problemem chaotycznej zabudowy i zaburzeniami ładu przestrzennego, równoważąc jednocześnie swój rozwój [Wolny 2010].

Jednym z zjawisk świadczących o rosnącej atrakcyjności tej części strefy podmiejskiej Olsztyna są zmiany na lokalnym rynku nieruchomości, które zbadano wykorzystując następujące wskaźniki:

- liczebność transakcji,
- średnie ceny,
- trendy na rynku lokalnym,
- strukturę nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji sprzedaży z uwzględnieniem funkcji w planie miejscowym.

Analizę lokalnego rynku nieruchomości przeprowadzono w oparciu o dane z rejestru cen i wartości prowadzonego dla gminy przez starostwo powiatowe. Wykorzystano informacje o transakcjach w latach 2006–2009. W celu wyodrębnienia tych transakcji, które mogły stanowić potencjalny etap procesu inwestycyjnego (jako nabycie gruntu pod inwestycję), wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Przyjęto zarazem założenie realizacji nowych obiektów przez potencjalnych inwestorów.

Tabela 2 przedstawia porównanie średnich (minimalnych oraz maksymalnych) cen, jak również liczbę dokonanych transakcji w okresie analizy.

Tabela 2. Wybrane statystyki charakteryzujące rynek nieruchomości w latach 2006–2009  
Table 2. Chosen statistics for real estate market in a period of 2006–2009

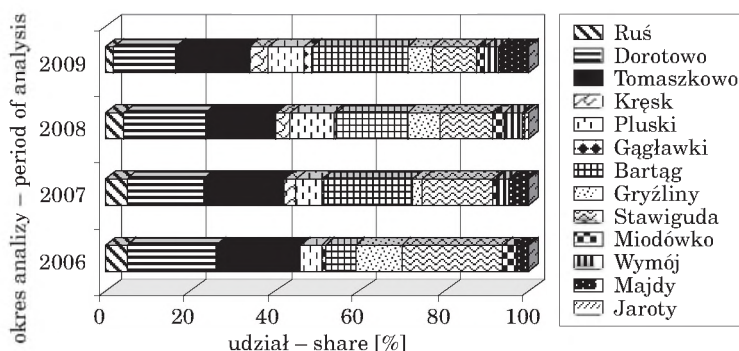
Wyszczególnienie Specification	Wartości w okresie porównawczym Values in a period of analyses			
	2006	2007	2008	2009
Cena minimalna Minimum price [zł/m <sup>2</sup> ]	0,02	0,16	0,13	0,64
Cena maksymalna Maximum price [zł/m <sup>2</sup> ]	202,43	245,29	396,95	225,62
Średnia cena Average price [zł/m <sup>2</sup> ]	36,58	59,55	84,01	79,43
Liczba transakcji Number of transactions	100	280	119	115

Źródło: Opracowanie własne  
Source: Own study

Z tabeli 2 wynika, że w ciągu czterech lat na lokalnym rynku nieruchomości zaszły istotne zmiany. Najbardziej zauważalną z nich jest dwukrotny wzrost średnich wartości cen nieruchomości stanowiący przedmiot obrotu na lokalnym rynku. Cena maksymalna wzrosła nieznacznie, zaś cena minimalna wzrosła trzydziestokrotnie. Największe ożywienie na rynku zaobserwowano w roku 2007, kiedy to zawarto 280 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Blisko trzykrotnie większa liczba transakcji odzwierciedla sytuację na rynkach regionalnych i krajowych – tzw. boomu inwestycyjnego na rynku nieruchomości. Jego bezpośrednim następstwem jest najwyższy poziom cen w roku 2008, który ulega już zmniejszeniu w 2009 r., co bezpośrednio wiąże się z nieznacznie zmniejszającą się liczbą transakcji. Sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości odpowiadała trendom na rynkach sąsiednich, związana była z ogólnymi tendencjami panującymi na rynku nieruchomości w okresie analizy.

Indywidualny charakter rynku podmiejskiego można ocenić, badając jakie nieruchomości pod względem funkcji użytkowej i w jakiej lokalizacji stanowiły przedmiot zainteresowania inwestorów. Analiza ta ma na celu ukazanie preferencji inwestorów oraz struktury podaży na lokalnym rynku nieruchomości. Wyniki analizy zaprezentowano w formie wykresów na rysunku 1 i rysunku 2.

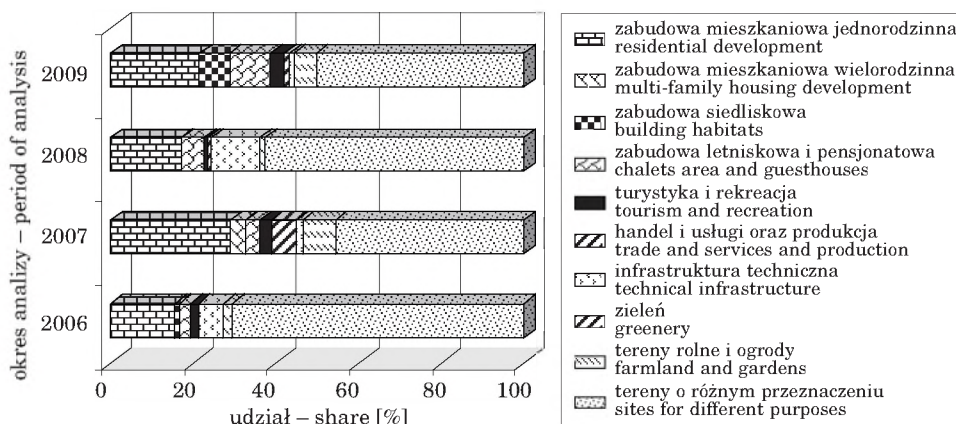
Na podstawie danych z rysunku 1 można określić, że najwięcej transakcji sprzedaży nieruchomości realizowanych było w czterech miejscowościach: Dorotowo, Tomaszkowo, Bartąg i Stawiguda. W Stawigudzie będącej siedzibą gminy dokonano przy tym najmniej transakcji sprzedaży. Łącznie w okresie analizy zrealizowano na terenie tego obrębu 97 transakcji i jedynie w 2006 r. na terenie Stawigudy sprzedano najwięcej nieruchomości (24%). W kolejnych latach większą popularnością cieszyły się działki w Dorotowie, Bartągu i Tomaszkowie – miejscowościach położonych bliżej Olsztyna i dobrze skomunikowanych z miastem. W każdej z nich zrealizowano ponad 110 transakcji. W 2007 i 2009 r. największy udział miały nieruchomości w obrębie Bartąg, natomiast w 2008 r. największy udział transakcji w ogólnej liczbie zanotowano w Dorotowie. Z analiz wynika zatem, że najwięcej transakcji realizowanych było w miejscowościach bezpośrednio graniczących z miastem (Bartąg) lub też w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg dojazdowych (Dorotowo i Tomaszkowo). Pozwala to stwierdzić, że są to obszary poddane presji inwestycyjnej, gdzie mogą zachodzić procesy suburbanizacyjne prowadzące do dynamicznych przekształceń przestrzeni.



Rys. 1. Atrakcyjność inwestycyjna obszarów – zrealizowane transakcje na rynku nieruchomości w gminie Stawiguda w latach 2006–2009.

Fig. 1. Investment potential of area according to transactions on real estate market Stawiguda commune in a period of 2006–2009.

Odpowiedzią na pytanie, czy realizowane transakcje są następstwem suburbanizacji, jest ukazanie struktury podaży nieruchomości z podziałem na funkcje użytkowe.



Rys. 2. Struktura podaży nieruchomości w gminie Stawiguda w latach 2006–2009 z podziałem na funkcje użytkowe

Fig. 2. Structure of supply of real estate in Stawiguda commune with specificat for land use functions in a period of 2006–2009

Z analizy wynika, że co roku od 20% do 40% gruntów będących przedmiotem obrotu to tereny przeznaczone pod zabudowę. Największy udział mają obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę letniskową i pensjonatową. Z roku na rok zmniejsza się udział zabudowy siedliskowej. Znikoma ilość terenów będących przedmiotem obrotu dotyczy zabudowy wielorodzinnej, jednakże już samo występowanie tego rodzaju transakcji poza strefą zainwestowania miejskiego świadczy o przeobrażeniach na rynku nieruchomości.

Zdecydowanie najmniej transakcji dotyczy gruntów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, niewielki udział ma też sprzedaż gruntów przeznaczonych na cele rolne oraz ogrody. Jednakże ponad połowę sprzedawanych co roku nieruchomości stanowią grunty o różnym, bądź też nieznanym przeznaczeniu, gdzie jedynie cena transakcyjna i wielkość działek wskazuje, czy ma się do czynienia z gruntem przeznaczonym pod zabudowę czy do produkcji rolnej. Niemniej analiza rynku nieruchomości wskazuje, że większości jego uczestników nie stanowią rolnicy nabywający grunty pod uprawy, a raczej inwestorzy napływający głównie z ośrodka miejskiego – zarówno indywidualni, jak i osoby prawne.

W poddanych największej presji inwestycyjnej – Bartagu, Tomaszkowie i Dorotowie udział transakcji, gdzie przedmiotem była nieruchomość przeznaczona pod zabudowę, przekroczył 50% ich ogólnej liczby. W sąsiadującym z Olsztynem Bartagu wskaźnik ten utrzymuje się stale na poziomie powyżej 70%, zaś w 2007 r. był to aż 90% udział. W Tomaszkowie jest to przedział od 60 do 80% ogółu transakcji, największe zróżnicowanie zanotowano zaś w Dorotowie (50–70%). Liczbę transakcji w poszczególnych obrębach podano w tabeli 3.

Tabela 3. Obrót nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę w wybranych lokalizacjach w latach 2006–2009

Table 3. Trading of real estate destined for development in chosen locations in a period of 2006–2009

Lokalizacja Location	Liczba transakcji w okresie badawczym Amount of transactions in a period of research			
	2006	2007	2008	2009
	Ogółem Whole			
Dorotowo	21	50	23	17
Tomaszkowo	20	54	20	20
Bartag	7	59	20	26
	dotyczące obrotu nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę considering real estate destined for development			
Dorotowo	15	23	15	10
Tomaszkowo	16	40	13	14
Bartag	5	54	14	20

Źródło: Opracowanie własne

Source: Own study



## OCENA POTENCJAŁU GMINY – WNIOSKI

Gminę Stawiguda cechuje ponadprzeciętna lesistość i duży udział obszarów objętych różnymi formami ochrony. W połączeniu z dużą gęstością sieci rzecznej i liczbą jezior stwarza to potencjał do rozwoju turystyki. Bliskie położenie Olsztyna oraz dogodna lokalizacja względem tras komunikacyjnych (drogowych) predestynują wybrane obszary inwestycyjne do roli bardzo atrakcyjnych w województwie. Potencjał ten nie jest jednak jeszcze wykorzystywany z uwagi na niezadowalający stan infrastruktury drogowej. O ile długość dróg jest znacząca, o tyle stan techniczno-użytkowy i rodzaj nawierzchni dróg powiatowych i gminnych utrudnia komunikację pomiędzy miejscowościami.

Migracja ludności miejskiej na tereny gminy stwarza szansę na wzrost poziomu wykształcenia, poprawę relacji ludności w wieku produkcyjnym do ludności w wieku nieprodukcyjnym, większe zaangażowanie społeczności lokalnej w kształtowanie rozwoju gminy. Wzrost liczby mieszkańców musi się jednak wiązać z inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej. W przypadku niedoinwestowania niektórych obszarów, szczególnie pod względem infrastruktury drogowej, ich atrakcyjność inwestycyjna będzie niższa niż obszarów dobrze skomunikowanych z miastem. Nie bez powodu najwięcej nieruchomości poza siedzibą gminy jest przedmiotem obrotu w miejscowościach Bartąg, Tomaszkowo oraz Dorotowo, które są położone w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych w regionie.

W okresie przeprowadzonych badań dochodziło do znaczących przemian na rynku nieruchomości pod wpływem inwestorów. Wzrasta udział terenów przeznaczonych pod zabudowę w ogólnej liczbie nieruchomości stanowiącymi podaż na lokalnym rynku nieruchomości. Jest to efekt działań lokalnego samorządu w postaci realizacji polityki przestrzennej (uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego), w wyniku czego powstają tereny pod inwestycje. Jednakże o zakupie nieruchomości i realizacji inwestycji decyduje przede wszystkim lokalizacja. Zmiany na rynku nieruchomości kształtował popyt na nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę i o odpowiednich parametrach, które dodatkowo zlokalizowane byłyby blisko głównych dróg i ośrodka miejskiego. Zarówno ceny transakcyjne zbliżają się do poziomów z strefy peryferyjnej w granicach administracyjnych miasta, jak i funkcje użytkowe na terenach wiejskich cechuje większa różnorodność.

Wzrost wartości gruntów powoduje zwiększenie zakresu przekształceń obszarów położonych najbliżej miasta, dostosowywanie ich do nowej funkcji, rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz budowę dróg [Wolny i Żróbek 2008]. Biorąc pod uwagę analizowane czynniki, należy uznać, że obszar badawczy, a zwłaszcza obszar w ramach wybranych trzech miejscowości, cechuje dynamiczny rozwój. Można przewidywać, że Tomaszkowo i Bartąg, a w dalszej kolejności Dorotowo, stanowiąc będą strefę przejściową Olsztyna.

## PIŚMIENNICTWO

- Bański J., 2006. Geografia polskiej wsi. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- Green L.P., 1957. Great Cities of the World, New York.
- GUS. Główny Urząd Statystyczny. Portal informacyjny, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), dostęp: 15.01.2011 r.
- Hopfer A., Żróbek S., Żróbek R., 1987 Planistyczne i urządzenioworolne aspekty rozwoju miast. Wyd. ART, Olsztyn.
- Hopfer A., 2006. Gospodarowanie nieruchomościami na obrzeżach dużego miasta. Wyd. WSGN, Warszawa.
- Wolny A., Żróbek R., 2008. Wpływ decyzji administracyjnych zatwierdzających projekt podziału nieruchomości na rozwój obszarów podmiejskich. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 7(2), 57–68.
- Wolny A., 2010. Realizacja polityki przestrzennej w wymiarze lokalnym poprzez decyzje organów wykonawczych na przykładzie gminy Stawiguda. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 18(4), 33–44.
- Zawadzki L., 1979. Strefa podmiejska – wybrane problemy zagospodarowania przestrzennego. *Przegląd geograficzny* 2, 271–279.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- Statystyczne Vademecum Samorządowca 2010, Gmina Stawiguda. Urząd Statystyczny w Olsztynie, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), dostęp: 15.01.2011 r.

## IVESTMENT IMPACT ON DEVELOPMENT OF OUTSKIRTS OF OLSZTYN CITY

**Abstract.** Process of localization of investments in suburban area of Olsztyn considers potential of area next to the city boundaries. Investors decide with particular consideration of spatial, social, economic, legal and environmental conditions of area and investment. The investment process affects changes in local real estate market, spatial and usufruct structure, technical and social infrastructure.

Dynamic development of suburban area is an important condition of potential investor's decision, even though it is particularly caused by an impact of investments on the local market, society and space.

The main purpose of analysis is to reveal changes in local real estate market, spatial structure and infrastructure in a period from 2006 to 2009 as an effect of investments localized in suburbs of Olsztyn. This paper reveals part of investment process in creation of area development in spatial, economical and social dimension.

**Key words:** investment, development, market, real estate, spatial structure, outskirts

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 25.05.2011