

Ada Wolny, Ryszard Źróbek

Wpływ decyzji administracyjnych zatwierdzających projekt podziału nieruchomości na rozwój obszarów podmiejskich

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7/2, 57-68

2008

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

WPLYW DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH ZATWIERDZAJĄCYCH PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NA ROZWÓJ OBSZARÓW PODMIEJSKICH

Ada Wolny, Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W ramach obszarów stref podmiejskich dokonywane są różne procesy i realizowane procedury przekształceń przestrzeni. Są to m.in. prace planistyczne, dotyczące zmiany przeznaczenia obszarów oraz podziały nieruchomości, mające na celu przystosowania nieruchomości do nowej funkcji. Analizy mają za zadanie wykazanie wpływu decyzji administracyjnych zatwierdzających projekt podziału nieruchomości na rozwój stref podmiejskich. Badania przeprowadzono na obszarze strefy podmiejskiej miasta Łomża. Objęto nimi okres od 2004 do 2006 roku i dotyczą one zarówno skali zjawiska, jak i jego oddziaływania na lokalny rynek nieruchomości.

Głównym miernikiem rozwoju była zmiana wartości nowo powstałych działek. Jako hipotezę przyjęto założenie, że podziały nieruchomości wpływają na wzrost wartości nieruchomości i tym samym na rozwój obszarów w strefie.

Słowa kluczowe: nieruchomość, podział, rozwój, strefa podmiejska, wartość, powierzchnia

SPECYFIKA OBSZARÓW STREF PODMIEJSKICH

Rozpatrując zagadnienie rozwoju obszarów znajdujących się w najbliższym otoczeniu miasta, należy zwrócić uwagę na wzajemne zależności występujące między miastem – jako ośrodkiem centralnym, a jego otoczeniem – miejscowościami położonymi w najbliższym sąsiedztwie. Relacje między miastem a wsią rozważane są zwykle w kontekstach: społecznym, funkcjonalnym i przestrzennym. W pierwszym kontekście ujmuje się interakcje społeczne miasto–wieś, w drugim relacje między funkcjami gospodarczymi miast i obszarów wiejskich, w trzecim zaś relacje między elementami przestrzeni, takimi jak: sieć osadnicza, gospodarka gruntami i infrastruktura [Bański 2006].

W wyniku oddziaływania ośrodka miejskiego na najbliższe położone tereny tworzy się przestrzeń o specyficznym charakterze, odmienna od obszarów typowo wiejskich, zwana strefą podmiejską.

Ze względu na przenikanie elementów charakterystycznych zarówno dla terenów miejskich, jak i wiejskich, strefa podmiejska jawić się będzie jako złożona i zróżnicowana przestrzeń. Próbę jednoznacznego określenia pojęcia tej strefy podejmowało wielu badaczy [Deja 1975, Zawadzki 1979, Malisz 1981, Zaniewska i in. 2000, Hopfer 2006].

Na podstawie dotychczasowych badań zagadnienia definiowania strefy podmiejskiej opracowano następujący zestaw jej wyróżników:

1. Pełni ona funkcję mieszkaniową, przemysłową lub ich kombinację.
2. Jest ściśle związana z ośrodkiem miejskim, poprzez zaopatrywanie go w produkty żywnościowe, zapewnienie wypoczynku i rekreacji.
3. Podlega procesom dynamicznych przemian (urbanizacji) wkraczających głęboko w teren wiejski.
4. Na jej obszarze różne strefy funkcjonalne przenikają się i nakładają jedna na drugą.
5. Występuje wyższy niż na obszarach wiejskich wskaźnik gęstości zabudowy.
6. Zachodzą tu codzienne kontakty ludzi z centrum, wyróżniające się powiązaniami gospodarczymi, kulturalnymi i społecznymi.
7. Terytorium strefy podmiejskiej określone jest m.in. izochroną dojazdów do pracy wyrażoną w minutach; jako jedno z kryteriów przyjmuje się dojazd w ciągu 60 minut do centrum miasta.
8. Większość mieszkańców strefy to ludność dwuzawodowa lub wyłącznie pracująca w mieście (funkcja obsługi miejskiego rynku pracy).
9. Funkcję rolniczą stanowi nie więcej niż 60% powierzchni strefy.

Z pojęciem strefy podmiejskiej jest nierozzerwalnie związane pojęcie strefy przejściowej. Jest to wyodrębniony w ramach strefy podmiejskiej obszar styczny do granic terenów zainwestowania miejskiego, przestrzennie ciągły, wykorzystany do funkcji związanych z obsługą miasta, które nie mogą być zlokalizowane w samym mieście [Hopfer i in. 1987].

Ośrodek miejski oddziałuje silnie na strefę przejściową w sferze użytkowania ziemi. Największą intensywność można zaobserwować na terenach położonych najbliższej miasta, im zaś dalej od jego granic, tym intensywność użytkowania jest coraz mniejsza, aż do poziomu właściwego dla obszarów wiejskich. Zainwestowanie dotąd rolniczo obszary przekształcane są najczęściej w osiedla mieszkaniowe i obszary komunikacji. Wraz z przekształceniami obszarów rośnie wartość pojedynczych nieruchomości, a cena działek uzależniona jest w znacznym stopniu od czynnika lokalizacyjnego – odległości od centrum miasta oraz ich dostępności komunikacyjnej. Im dalej położone będą nieruchomości, tym mniej atrakcyjne i mniej wartościowe będą one w oczach inwestorów; za wyjątkiem przeznaczenia na cele specjalne.

Przekształcenie funkcji i większa intensywność użytkowania ma swoje odzwierciedlenie w częściej dokonywanych podziałach nieruchomości, mających na celu przystosowanie terenów dotychczasowo rolniczych do pełnienia nowych zadań.

CHARAKTERYSTYKA PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

Jedna z definicji wskazuje, że podziałem nieruchomości jest fizyczne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, zwanej działką gruntu, która w wyniku podjętej w przyszłości czynności prawnej może stanowić samodzielną nieruchomość gruntową albo wejść w skład innej nieruchomości [Bojar 2005].

Zasady dokonywania podziałów reguluje Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (DzU 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.). Zgodnie z zasadą zawartą w art. 92 uregulowania ustawy nie dotyczą nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele rolne i leśne w planach miejscowych, chyba że podział spowodowałby wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, lub wydzielenie nowych dróg niebędących drogami dojazdowymi do działek. Podziału nieruchomości dokonuje się zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podział może być też dokonany niezależnie od ustaleń planu miejscowego, gdy brak jest planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podział nieruchomości może być dokonany na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny (właściciela, użytkownika wieczystego), jak również na podstawie decyzji Wójta, Burmistrza lub Prezydenta (miasta) zatwierdzającej podział. Podział musi być skonfrontowany z ustaleniami planu miejscowego pod kątem jego zgodności, a także wymaga zatwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej. W przypadku, gdy o podziale orzeka sąd, decyzji nie wydaje się. Jeżeli podział jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga opinii od właściwego organu – Wójta, Burmistrza lub Prezydenta (miasta).

Ustawa przewiduje też opłatę adiacencką, którą (zgodnie z art. 98a) może ustalić w drodze decyzji Wójt, Burmistrz lub Prezydent (miasta), jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość. Wysokość stawki procentowej opłaty ustala Rada Gminy, w drodze uchwały, w wysokości nieprzekraczającej 30% różnicy wartości nieruchomości. Maksymalna opłata wyniesie więc $O_{Amax} = 0,3 \Delta W$, gdzie $\Delta W = W_2 - W_1$.

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAWCZEGO – STREFY PODMIEJSKIEJ MIASTA ŁOMŻA

Miasto Łomża położone jest w zachodniej części województwa podlaskiego, na lewym brzegu rzeki Narew. Jest to miasto o randze powiatu grodzkiego, liczące około 62 500 mieszkańców, pełniące do 1998 roku funkcję miasta wojewódzkiego. Jest to nadal ośrodek o znaczeniu regionalnym i ważny węzeł komunikacyjny.

Od kilku lat obecne jest zjawisko migracji ludności miejskiej, zatrudnionej w podmiotach funkcjonujących na terenie Łomży, do strefy przygranicznej miasta, do miejscowości w odległości 2–4 km od jego granic.

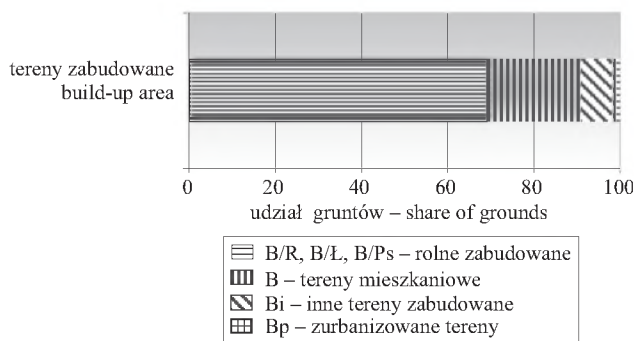
Strefę podmiejską Łomży stanowią najbliższe położone miejscowości należące do gminy Łomża oraz gminy Piątnica, zlokalizowane wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych – odpowiednio dróg krajowych (nr 63 i 61) i wojewódzkich (nr 677, 645). Te miejscowości to: Stare Kupiski, Konarzyce, Stara Łomża Przy Szosie, Janowo, Piątnica. Do szczegółowych badań wybrano miejscowości znajdujące się w obrębie gminy Łomża: Stare Kupiski, Konarzyce oraz Stara Łomża Przy Szosie.

Możliwe do zaobserwowania od kilku lat jest zjawisko migracji ludności typowo miejskiej, zatrudnionej na terenie Łomży, do strefy przygranicznej miasta, do miejscowości położonych w odległości 2–4 km od granic miasta, takich jak: Stare Kupiski, Konarzyce, Stara Łomża Przy Szosie. W ramach przekształceń w sferze użytkowania terenu dokonuje się tutaj zmiany funkcji z rolnej na mieszkaniową (budowlaną), jak również usługową i rekreacyjną.

W 2005 roku do Urzędu Gminy Łomża wpłynęły 163 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w 2006 roku liczba ta przekroczyła 170, zaś znaczna ich część pochodziła z obrębu Stare Kupiski, Konarzyce oraz Stara Łomża P/ Sz.

Stare Kupiski to miejscowość położona między drogą wojewódzką nr 645, a drogą krajową nr 61. Liczy 1066 mieszkańców (10,5% ludności gminy). W ciągu ostatnich 2 lat zaobserwowano ponad 50-procentowy wzrost liczby ludności. Gęstość zaludnienia wynosi $95 \text{ osób} \cdot \text{km}^{-2}$ i liczba ta jest 2-krotnie większa niż na terenie całej gminy.

W latach 90. ubiegłego wieku nastąpił wzrost gęstości zabudowy, zmienił się też jej charakter – zabudowę zagrodową zastępuje zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Udział zabudowy zagrodowej to 69% powierzchni terenów zabudowanych, zaś udział zabudowy mieszkaniowej to 22% (rys. 1).



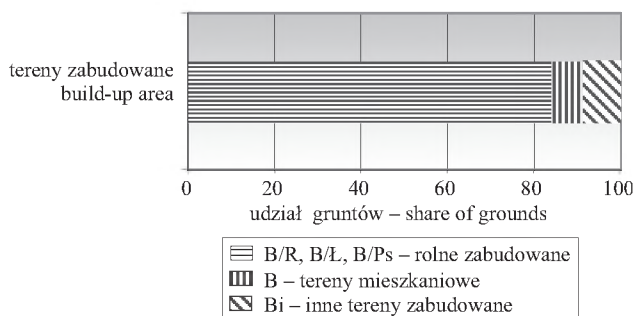
Rys. 1. Zróżnicowanie terenów zabudowanych w miejscowości Stare Kupiski, %

Fig. 1. Diversification of build-up areas in Stare Kupiski, %

Miejscowość Konarzyce położona jest na południowej części gminy Łomża. Konarzyce zamieszkuje 964 mieszkańców (9,52% ogólnej liczby mieszkańców gminy). Od kilku lat następuje tu stały wzrost liczby mieszkańców spowodowany napływem ludności miejskiej. Średnia gęstość zaludnienia wynosi $91 \text{ osób} \cdot \text{km}^{-2}$.

Podobnie jak w Starych Skupiskach, w Konarzycach następuje zmiana charakteru istniejącej zabudowy na bardziej „miejską” – mieszkaniową i usługową. Zmiany zacho-

dzące w obrębie Konarzyce nie są jednak tak dynamiczne jak w Starych Kupiskach. Ponad 84% zabudowy uznawanej jest za zagrodową. Zaledwie 7% to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a 8% usługowa (rys. 2).

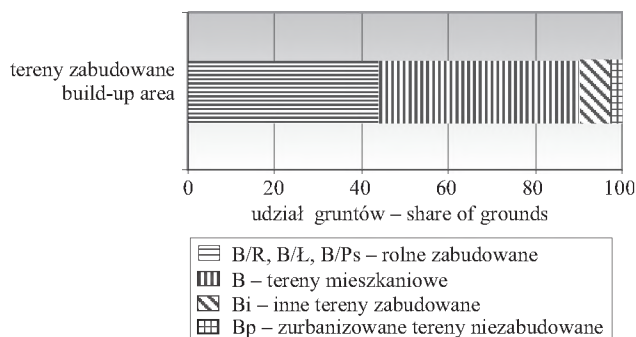


Rys. 2. Zróżnicowanie terenów zabudowanych w miejscowości Konarzyce, %

Fig. 2. Diversification of build-up areas in Konarzyce, %

Stara Łomża Przy Szosie znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Łomża, przy drodze krajowej nr 63. Liczy 321 mieszkańców i jest to najmniejsza spośród analizowanych miejscowości. Ludność Starej Łomży Przy Szosie stanowi zaledwie 3,2% ludności gminy. Gęstość zaludnienia wynosi 82 osoby $\cdot$ km⁻².

Zarówno liczba mieszkańców, gęstość zaludnienia, jak i struktura użytkowania ziemi wskazują, że jest to część strefy podmiejskiej znajdująca się w początkowym stadium rozwoju. Na wyniki analiz ma wpływ mniej atrakcyjne położenie miejscowości względem ośrodka miejskiego niż w pozostałych przypadkach. Szczególnie należy zwrócić uwagę na charakter zabudowy. Udział poszczególnych jej rodzajów świadczy o zaawansowaniu przemian w tej części strefy. Ponad 46% ma już charakter zabudowy mieszkaniowej typu miejskiego, zaledwie 44% uchodzi zaś za zabudowę zagrodową (rys. 3).



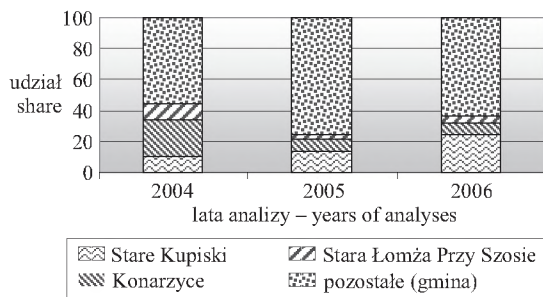
Rys. 3. Zróżnicowanie terenów zabudowanych w Starej Łomży Przy Szosie, %

Fig. 3. Diversification of build-up areas in Stara Łomża Przy Szosie, %

ANALIZA DECYZJI ZATWIERDZAJĄCYCH PROJEKTY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NA BADANYM OBSZARZE

Celem określenia wpływu podziałów nieruchomości na zmiany w sposobie zagospodarowania oraz rozwój badanego obszaru przeanalizowano decyzje zatwierdzające projekty podziałów nieruchomości, wydane w latach 2004–2006 przez Wójta Gminy Łomża. W okresie analizy wydano 110 decyzji, z czego w roku 2004 wydano 29, w 2005 – 37, zaś w ostatnim roku analizy 44. W ogólnej liczbie zaobserwowano znaczący udział decyzji z wybranych 3 miejscowości. W ramach obrębu Stare Kupiski dokonano około 17% podziałów zatwierdzonych decyzją organu gminy. Udział decyzji dotyczących nieruchomości z miejscowości Konarzyce wynosi około 12%, zaś w obrębie Starej Łomży Przy Szosie – 5,5%, rysunek 4 przedstawia procentowy udział tych decyzji w poszczególnych latach.

Analizowane podziały nieruchomości, na podstawie udostępnionych decyzji, przeprowadzane były na wniosek właścicieli nieruchomości. Obejmowały nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone w planie miejscowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe nieuciążliwe oraz nieruchomości nie objętych planem miejscowym, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W 4 przypadkach decyzje dotyczyły podziału nieruchomości użytkowanych rolniczo, bez zmiany sposobu użytkowania.

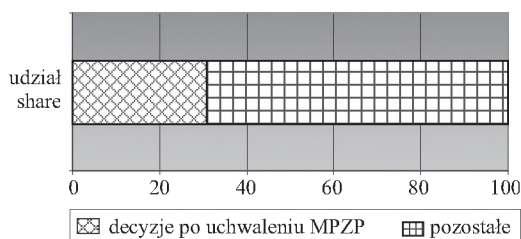


Rys. 4. Udział decyzji w poszczególnych miejscowościach w latach analizy, %

Fig. 4. Participation of decisions in villages in the scope of analysis, %

W wyniku analizy wyeliminowano te podziały, które zostały przeprowadzone niezależnie od wskazań planu miejscowego (przypadki wymienione w art. 95 Ustawy o gospodarce nieruchomościami), jak również mające na celu uzyskanie poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Wydzielone w ten sposób działki podlegają zbyciu na rzecz sąsiada, poprawiając układ przestrzenny i podnosząc wartość nieruchomości sąsiednich, nie zaś nieruchomości, z której zostały wydzielone.

W ramach dokonanych podziałów wyodrębniono także dwie grupy: podziały będące bezpośrednią konsekwencją uchwalenia planu miejscowego oraz podziały przeprowadzone na obszarach nim nie objętych. Udział tych grup w ogólnej liczbie podziałów przedstawiono na rysunku 5.



Rys. 5. Udział decyzji będących skutkiem uchwalenia MPZP, %

Fig. 5. Share of decisions which are effects of land use and development plan, %

W ramach analizy dokonano następnie ustalenia przeciętnych wielkości powierzchni dla działek przed i po podziale w poszczególnych latach okresu badawczego, na terenie całej gminy, jak również miejscowości Stare Kupiski, Konarzyce oraz Stara Łomża Przy Szosie. Porównanie otrzymanych wyników zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Analiza nieruchomości na podstawie decyzji zatwierdzających projekt podziału

Table 1. Analysis of real estate on basis decisions which approve divisions

Lata analizy Years of analyses	Średnia powierzchnia działki, m ² Average area of plot, m ²							
	przed podziałem before division				po podziale after division			
	gmina commu- nity	Stare Kupiski	Kona- rzyce	Stara Łomża Przy Szosie	gmina nity	Stare Kupiski	rzyce	Stara Łomża Przy Szosie
2004	8482	–	3752	–	2653	–	1136	–
2005	13907	17472	–	18450	5408	5824	–	6150
2006	13517	10362	15693	7028	4374	2702	5231	2343

Z zestawienia wynika, że po odrzuceniu opisanych wcześniej typów decyzji, nie pozostały żadne dotyczące nieruchomości położonych w obrębie Stare Kupiski możliwe do przeanalizowania za 2004 rok. Wynika to głównie z faktu, że podziałów będących efektem ustaleń planu miejscowego dla danej miejscowości zaczęto dokonywać dopiero w 5 lat po jego uchwaleniu. Plan zaś uchwalono 23 sierpnia 2000 roku.

Podobnie nie stwierdzono w 2004 roku decyzji dotyczących obrębu Stara Łomża Przy Szosie. Mniejsza jest częstotliwość wydawanych decyzji, wynikająca głównie z niewielkiej powierzchni. W obrębie Konarzyce zarówno powierzchnia działki przed podziałem, jak i po podziale jest mniejsza niż to zaobserwowano w całej gminie.

W kolejnym roku analizy przeciętne powierzchnie działek zarówno przed podziałem, jak i po podziale w miejscowościach Stare Kupiski oraz Stara Łomża Przy Szosie były większe niż średnie powierzchnie określone w ramach gminy Łomża.

W 2006 roku najmniejszą przeciętną powierzchnię działki przed podziałem zinventaryzowano dla miejscowości Stara Łomża Przy Szosie. W miejscowościach Stare Kupiski i Stara Łomża Przy Szosie powierzchnia nowo wydzielonych działek była wciąż prawie o połowę mniejsza niż analogiczna w gminie. W Konarzycach zaś średnia powierzchnia działki przed podziałem była większa niż powierzchnia działek w całej gminie. Podobnie większe są średnie powierzchnie działek powstałych w wyniku podziału.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że w wyniku podziałów nie powstawały jedynie nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę. Często miała miejsce sytuacja, że z jednej stosunkowo dużej (ponad 5000 m²) działki wydzielano jedną lub dwie działki pod zabudowę, a resztę powierzchni pozostawiano w użytkowaniu rolniczym. Spośród nowo powstałych działek wyodrębniono te, które będą przeznaczone pod zabudowę i obliczono średnią powierzchnię w kolejnych latach. Zestawiono te obliczenia w tabeli 2.

Z porównania wynika, że przeciętna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę najmniejsza była w obrębie Stare Kupiski i tym samym najbardziej zbliżona do wielkości optymalnych dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, tj.: około 1000 m².

Tabela 2. Analiza powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę

Table 2. Analysis of area of plots destined for residential area

Lata analizy Years of analyses	Średnia powierzchnia działki, m ² Average area of plot, m ²			
	gmina community	Stare Kupiski	Konarzyce	Stara Łomża Przy Szosie
2004	1795	–	1113	–
2005	1228	1084	–	2178
2006	1450	1227	1543	2343

MONITORING LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Grunty przeznaczone na cele inwestycyjne są grupą nieruchomości, która determinuje wzrost wartości w przypadku, gdy podlegają one procesowi podziału na mniejsze nieruchomości – działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową bądź handlowo-usługową. Tego typu nieruchomości poddano analizie w ramach monitoringu lokalnego rynku nieruchomości.

W celu ustalenia wpływu podziału nieruchomości na ich wartość zgromadzono informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne (pod zabudowę mieszkaniową i usługową) z obrębów: Stare Kupiski, Konarzyce oraz Stara Łomża Przy Szosie w latach 2004–2006. Uzyskano informacje o 41 transakcjach wolnorynkowych.

W analizie uwzględniono następujące cechy: powierzchnia nieruchomości, data transakcji, wskazania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odległość

od centrum miasta, lokalizacja, dostęp do drogi, stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Dane na temat transakcji dokonanych na lokalnym rynku nieruchomości poddano szczegółowej analizie, w wyniku czego odrzucono części przypadków z dalszych badań. Wyeliminowano te, gdzie cena nie odzwierciedlała tendencji panujących na rynku – była zbyt wysoka, bądź zbyt niska. W celu określenia przedziałów, w jakich powinna kształtować się cena rynkowa nieruchomości w przeliczeniu na jednostkę zastosowano: średnią arytmetyczną, wariancję, odchylenie standardowe (tab. 3).

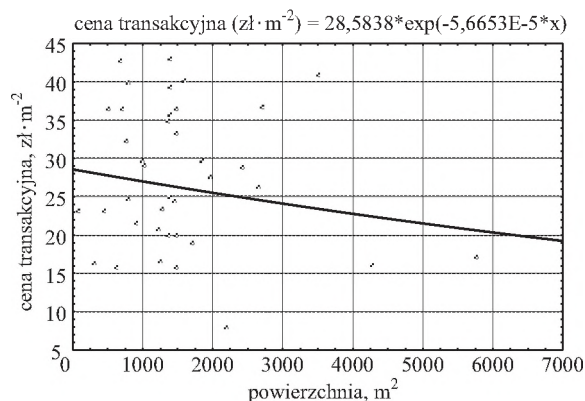
Tabela 3. Analiza statystyczna cen transakcyjnych

Table 3. Statistic analysis of transaction prizes

Liczba transakcji Numer of transactions	Średnia cena za 1 m ² Average prize per square meter	Min.	Max	Wariancja Variance	Odchylenie standardowe Standard diviation
41	29,01	8,18	75,00	138,36	11,76

WPŁYW PODZIAŁÓW NA ZMIANĘ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wstępnie zbadano, czy istnieje zależność między powierzchnią nieruchomości i ceną transakcyjną. Przedstawiono to w formie wykresu rozrzutu (rys. 6).



Rys. 6. Zależność ceny transakcyjnej od powierzchni (nieruchomości przeznaczone na cele inwestycyjne)

Fig. 6. Relation between transaction prize and surface area (property designated for investment purposes)

Z wykresu wynika, że po przekroczeniu granicy 2000 m², następuje spadek cen jednostkowych wraz z wzrostem powierzchni nieruchomości. Ceny nie spadają jednak aż do poziomu zerowego, a zatrzymują się na poziomie około 10 zł · m⁻². Nieruchomościami o najwyższej cenie jednostkowej są w przypadku tej grupy działki gruntowe

o powierzchni od 500–1500 m² do 1800 m², czyli najbardziej pożądane z punktu widzenia zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-handlowej nieuciążliwej. Niższe ceny wykazują odpowiednio nieruchomości w szczególności powyżej 2000 m².

Wyniki analizy wykorzystano do określenia przyrostu wartości nieruchomości z uwzględnieniem kryterium powierzchniowego. Dokonano porównania parami nieruchomości podobnych w wyodrębnionych grupach. Podział na grupy został dokonany z uwzględnieniem powierzchni działek i funkcji w planie miejscowym. Nieruchomości przydzielono do następujących grup uwzględniających wielkości powierzchni i przeznaczenie:

- I grupa do 500 m² – nieruchomości wydzielane głównie pod cele specjalne,
- II grupa 501–1500 m² – pod budownictwo mieszkaniowe,
- III grupa 1501–2000 m² – posadowienie większych budynków,
- IV grupa 2000–3000 m² – nieruchomości pod obiekty usługowe,
- V grupa nieruchomości > 3000 m² – podział na mniejsze działki.

Ceny transakcyjne sprowadzono na jedną datę wskaźnikiem zmiany cen ustalonym metodą analizy regresji jednej zmiennej. Następnie na ich podstawie określono średnią wartość jednostkową w grupach jednorodnych. Średnie wartości z poszczególnych grup zestawiono w formie tabelarycznej (tab. 4) i porównano w celu określenia wielkości przyrostu wartości działek gruntowych wraz ze zmianą wielkości powierzchni.

Tabela 4. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału

Table 4. Increase in the value of real estate as a result of division

Powierzchnia, m ² Area, m ²	Średnia cena jednostkowa w grupie, zł · m ² Average unit prize in group, zł · m ²	Średni przyrost wartości, % Average increase of the value, %
Nieruchomości przeznaczone pod inwestycje Real estate for destined for investment		
500–1500	32,94	13
1501–2000	29,13	
500–1500	32,94	16
2000–3000	28,42	
500–1500	32,94	57
powyżej 3000	21,04	
1501–2000	29,13	38
powyżej 3000	21,04	
2000–3000	28,42	35
powyżej 3000	21,04	
do 500	22,70	8
powyżej 3000	21,04	

Najniższy wzrost wartości będzie miał miejsce przy podziale nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m² na działki o powierzchni najmniejszej – do 500 m². Mniejsze możliwości zabudowy powodują, że jedynie sprzedaż kilku działek łącznie warunkuje ich odpowiednie zagospodarowanie.

Gdy nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m² zostaną podzielone na działki nieco większe – o powierzchni 500–1500 m², wzrost wartości będzie już ponad 7-krotnie większy (aż 57%). Podobnie w przypadku działek o charakterze rezydencjalnym i przeznaczonych pod usługi, zaobserwowano ponad 30% wzrost ich wartości.

Wyraźnie widać, że do pewnego stopnia (do około 500 m²) wraz ze zmniejszeniem powierzchni nieruchomości rośnie jej wartość rynkowa, im zaś większa powierzchnia, tym wartość jest niższa. Ograniczenie wynika głównie z zapisów prawa miejscowego, określającego optymalne parametry działki przeznaczonej pod zabudowę.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Z przeprowadzonych analiz wynika, że procesy przekształceń przestrzeni na obszarze strefy podmiejskiej w istotny sposób wpływają na wartości znajdujących się w jej obrębie nieruchomości. Procesami tymi są prace planistyczne, mające na celu przeznaczenie obszarów do pełnienia nowych funkcji – mieszkaniowych i usługowych oraz podziały nieruchomości, mające na celu przystosowanie dotychczasowych nieruchomości do pełnienia nowych funkcji. Upraszczając – podziałów dokonuje się, aby dostosować powierzchnie działek do wymogów planów miejscowych, określonych dla danej funkcji. Realizacja podziałów nieruchomości jest bezpośrednią konsekwencją uchwalenia planu bądź wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nie tylko zmiana funkcji, ale i podział nieruchomości powoduje wzrost wartości nieruchomości. W wyniku podziału uzyskuje się działki o mniejszej powierzchni i o wyższej cenie jednostkowej. Istnieje jednak granica, przy której przekroczeniu zasada ta nie ma już zastosowania i wynosi ona około 500 m² dla zabudowy wolnostojącej. Z reguły dąży się zaś do otrzymania w wyniku podziału działek gruntowych o powierzchni około 1000 m² – optymalnej z punktu widzenia zagospodarowania zarówno na cele mieszkaniowe, jak i usługi. Działki o takich parametrach najczęściej powstają w wyniku podziału, stają się też przedmiotem transakcji sprzedaży. Nie bez znaczenia jest tu fakt, że działki o takiej powierzchni uzyskują relatywnie najwyższą wartość rynkową.

Wzrost wartości rynkowej powoduje zwiększenie zakresu przekształceń obszarów położonych najbliżej miasta, dostosowywanie ich do nowej funkcji, rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz budowę dróg.

Biorąc pod uwagę analizowane czynniki rozwoju strefy podmiejskiej należy uznać, że obszar badawczy cechuje dynamiczny rozwój. Szczególnie miejscowość Stare Kupiski w ostatnich 2 latach rozwijała się intensywnie. Wydano tu najwięcej decyzji zatwierdzających projekty podziału, dokonano największej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości. Nastąpiła rozbudowa sieci infrastruktury, w tym budowa sieci kanalizacyjnej. Można przewidywać, że w najbliższym czasie będzie to obszar największej liczby inwestycji powodujących zmianę charakteru tej miejscowości.

PIŚMIENNICTWO

- Bański J., 2006. Geografia polskiej wsi. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne Warszawa.
- Bojar Z., 2005. Podziały nieruchomości. Wydawnictwo Gall Katowice.
- Deja W., 1975. Zastosowanie metody taksonomicznej do określania zasięgu i stopnia przeobrażenia strefy podmiejskiej Poznania.
- Hopfer A., Żróbek S., Żróbek R. 1987. Planistyczne i urządzeniowo-rolne aspekty rozwoju miast. Wyd. ART Olsztyn.
- Hopfer A., 2006. Gospodarowanie nieruchomościami na obrzeżach dużego miasta. Wyd. WSGN Warszawa
- Kuryj J., Żróbek R., 2001. Wpływ podziałów nieruchomości na wzrost wartości nowo powstałych działek gruntowych. Przegląd Geodezyjny 11. Organ Stowarzyszenia Geodetów Polskich, 7–10. Wyd. Czasopism i Książek Technicznych SIGMA NOT Warszawa.
- Malisz B., 1981. Zarys teorii kształtowania układów osadniczych. Wyd. Arkady Warszawa.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: DzU 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.).
- Zaniewska H., Pawlat-Zawrzykraj A., Gloza-Musiał H., 2000. Zagospodarowanie przestrzenne i zabudowa wsi. Wyd. SGGW Warszawa.
- Zawadzki L., 1979. Strefa podmiejska – wybrane problemy zagospodarowania przestrzennego. Przegląd geograficzny 2.

THE IMPACT THAT ADMINISTRATIVE DECISIONS WHICH APPROVE PROJECTS OF DIVISIONS ON DEVELOPMENT OF SUBURB

Abstract. In the area of suburb there are different processes and proceedings of special transformations. This processes are mostly planning work, that are aimed at changes in destination of areas and divisions of real estate, which are aimed at adapting these real estate to their new destination. The aim of these analyses is to reveal an impact that administrative decisions which approve projects of divisions have on development of suburbs. The research contain suburbs of Łomża. The scope of research covers the period from 2004 to 2006. The research contains so the scale of the occurrence as its influence on the local real estate market.

The main measure of development was a change in the value of new real estate that arose after divisions. As a hypothesis it was assumed that divisions of real estate have an result in an increase in the value of real estate therefore they have an impact on development of suburbs.

Key words: real estate, division, development, suburb area, value

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 31.05.2008