

# Sławomir Sobotka, Krzysztof Młynarczyk

---

## Wielkość ruchu budowlanego w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 1995-2007

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 9/2, 129-138

---

2010

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.

## WIELKOŚĆ RUCHU BUDOWLANEGO W GMINACH PODMIEJSKICH OLSZTYNA W LATACH 1995–2007

Sławomir Sobotka, Krzysztof Młynarczyk

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Lata 1995–2007 cechował wzmożony ruch budowlany w gminach podmiejskich Olsztyna. Ogółem oddano do użytku 2486 budynków, w tym 2181 domów jednorodzinnych. W tym najwięcej, bo 28,1% w gminie Dywity i 17,7% w gminie Jonkowo. Wielkość ruchu budowlanego w gminach jest ściśle powiązana z liczbą dużych wsi położonych w niewielkiej odległości od Olsztyna. Największą popularnością do osiedlenia się cieszą się małe wsie bezpośrednio sąsiadujące z Olsztynem (np. Ostrzeszewo, Bartąg, Wadąg, Nikielkowo) i wsie z siedzibą gminy oraz duże wsie położone wzdłuż dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych (np. Wójtowo, Łęgajny, Szczesne), w odległości do 15 km od Olsztyna. Wraz z rozwojem zabudowy jednorodzinnej wzrasta liczba ludności w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna. Ogółem wzrost ten wyniósł 13,7%. Największą jego wartość odnotowano w gminie Dywity (26,0%). W pozostałych gminach wynosił on od 4,7 do 17,5%. Ponadto spośród 200 wsi w strefie podmiejskiej Olsztyna w 110 (55% stanu) odnotowano wzrost liczby ludności. Rozwój strefy podmiejskiej Olsztyna wpływa na zmianę struktury użytkowania ziemi i w konsekwencji na przekształcenia krajobrazu rolniczego. W głównej mierze dotyczą one około 40 wsi (20% stanu). Obecnie 5,5% powierzchni gmin stanowi zabudowa mieszkaniowa i sieć komunikacyjna. W przyszłości, biorąc pod uwagę obecne tempo zmian, wartość ta może wzrosnąć do około 10%.

**Słowa kluczowe:** strefa podmiejska, ruch budowlany, napływ ludności, krajobraz rolniczy

### WSTĘP

Wraz z transformacją ustrojową, po 1989 roku, zaczęła właściwie funkcjonować w warunkach gospodarki rynkowej renta gruntowa. Związane z nią atrakcyjne, niższe ceny działek budowlanych w strefie podmiejskiej Olsztyna, a także dostępność kredytów hipotecznych (osiągalne dla większej grupy Polaków po 2004 r.) oraz

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Sławomir Sobotka, Katedra Architektury Krajobrazu i Agroturystyki, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 17, 10-727 Olsztyn, email: slaw116@wp.pl

wzrost poziomu motoryzacji skłoniły wiele olsztyńskich rodzin do osiedlania się w gminach: Dywity, Jonkowo, Stawiguda, Barczewo, Gietrzwałd i Purda.

Przedmiotem badań są przekształcenia krajobrazu rolniczego w strefie podmiejskiej Olsztyna pod wpływem ruchu budowlanego. Strefa ta obejmuje 6 gmin, tj. Barczewo, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purdę i Stawigudę. Zakres czasowy pracy dotyczy lat 1995–2007. W celu zbadania zasygnalizowanych zależności pozyskano dane w ramach kwerendy terenowej z urzędów gmin i Starostwa Powiatowego w Olsztynie.

Do opisu badanych elementów przyjęto charakterystykę i ocenę obszarów i zjawisk za pomocą metodyki związanej bezpośrednio ze zbieraniem i przetwarzaniem informacji [Dembowska 1987]. Wyniki zaprezentowano za pomocą kartodiagramu, tabel oraz wykresów słupkowych.

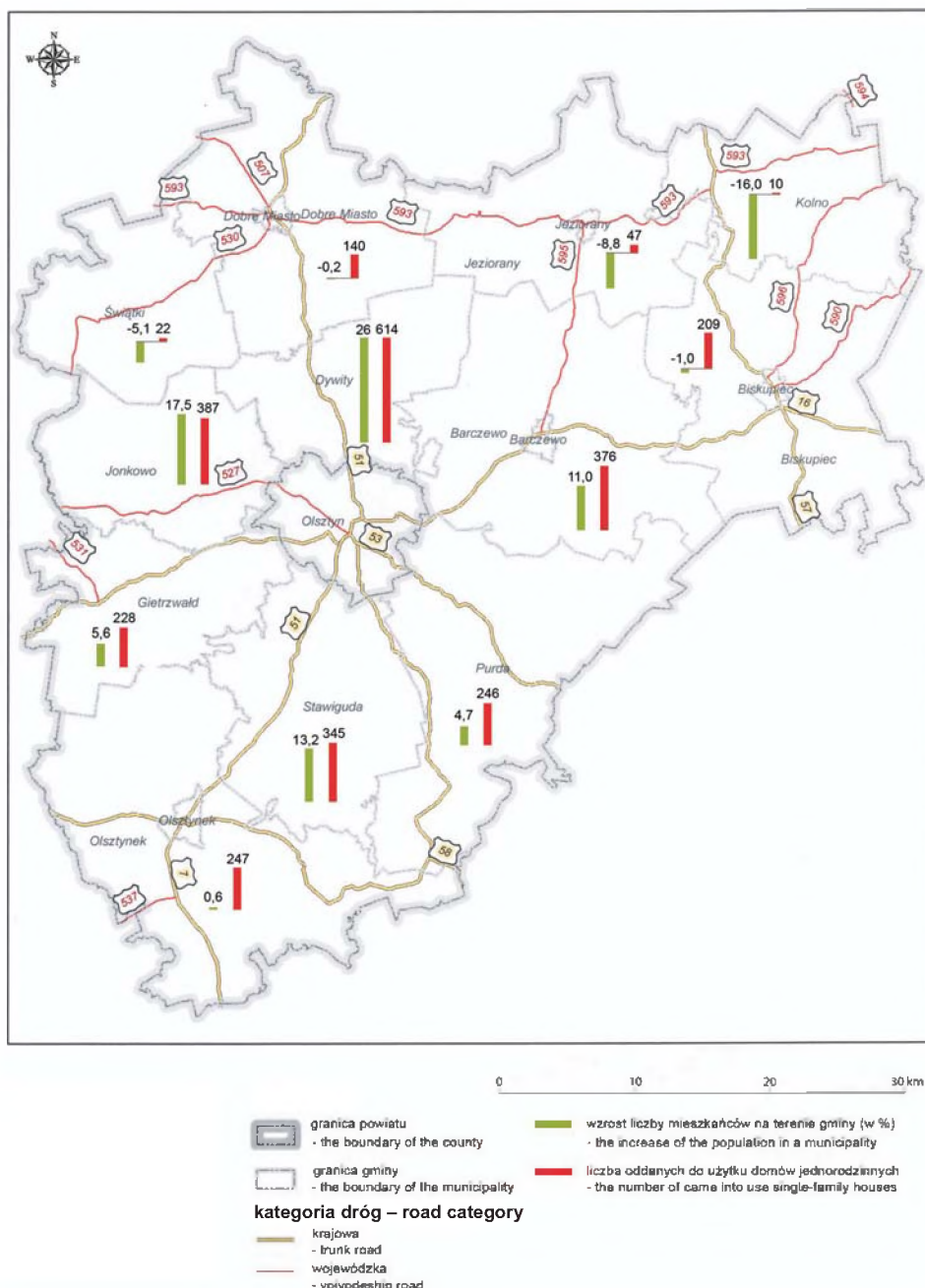
## **TENDENCJE W ROZWOJU ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ W STREFIE PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA**

Przestrzeń wiejska podlega ustawicznym zmianom, które najbardziej widoczne są w formie zabudowy i zagospodarowania terenu [Kacprzak i Staszewska 2008].

Na podstawie danych z rocznika statystycznego GUS można stwierdzić, że od 2001 r. zaczęła spadać liczba ludności w większości dużych i średnich miast Polski. Miasta te weszły w fazę suburbanizacji (rozwoju strefy podmiejskiej). Odzwierciedleniem coraz większego zainteresowania osiedleniem na wsi, niedaleko Olsztyna, jest wzrost wydawanych pozwoleń na budowę dla budownictwa jednorodzinne [Gwiaździńska-Goraj 2008]. W latach 1995–2007 oddano do użytku w strefie podmiejskiej Olsztyna 2181 domów jednorodzinnych. Liczba ich znacznie wzrosła od 2001 r. Dane uzyskane w Urzędzie Miasta w Olsztynie pozwalają stwierdzić, że w przypadku Olsztyna nadal wzrasta liczba ludności zarówno w obrębie jego granic administracyjnych (od 174 271 w 2000 r. do 175 710 w 2007 r.), jak i w gminach podmiejskich. Napływ ludności na teren gmin bezpośrednio otaczających Olsztyn wiąże się najczęściej z budową domów jednorodzinnych. Wpływa to na zmianę struktury użytkowania ziemi i przekształcenia krajobrazu rolniczego.

Spośród oddanych do użytku domów jednorodzinnych najwięcej, bo 28,1%, wybudowano w gminie Dywity. Na kolejnych miejscach znajdują się kolejno: gmina Jonkowo i Stawiguda, gdzie odsetek ten wyniósł odpowiednio 17,7% i 16,3% (rys. 1.). Warto zwrócić uwagę ponadto na fakt, że 89% budynków mieszkalnych oddano do użytku na badanym obszarze niedawno, tj. w latach 2001–2007. Świadczy to o tym, że od kilku lat występuje tam silny rozwój strefy podmiejskiej.

Ogółem w latach 1995–2007 w gminach podmiejskich Olsztyna oddano do użytku 2486 budynków. W tym 87,7% dotyczy indywidualnego budownictwa jednorodzinne, 12% zaś budynków niemieszkalnych oraz w niewielkim stopniu budynków wielorodzinnych, wznoszonych przez deweloperów (rys. 1). W pozostałych gminach powiatu olsztyńskiego ruch budowlany jest znacznie mniejszy. Pewne ożywienie jest jedynie widoczne w dwóch gminach – Olsztynku i Biskupcu. Odpowiednio oddano na ich terenie do użytku 247 i 209 domów jednorodzinnych. Wynika



Rys. 1. Liczba oddanych do użytku domów jednorodzinnych i wzrost liczby mieszkańców w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 1995–2007 na tle pozostałych gmin powiatu olsztyńskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Systemu Informacji o Terenie Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

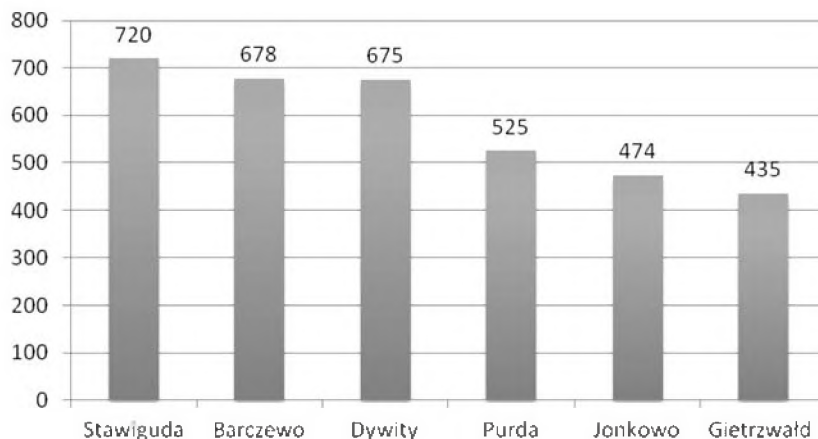
Fig. 1. The number of houses put into services and growth of population in suburban municipalities of Olsztyn in years 1995–2007 in view of the other municipalities of the Olsztyn's county

Source: Own study based on data obtained in the Municipal Offices

to z faktu, że pięć spośród dwunastu gmin (czyli Barczewo, Jeziorany, Biskupiec, Dobre Miasto oraz Olsztynek) w powiecie olsztyńskim ma status miejsko-wiejski. W przypadku wymienionych gmin informacje o ruchu budowlanym dotyczą zarówno obszaru miasta (liczącego na podstawie danych GUS od 3382 do 10 500 mieszkańców), jak i terenów pozamiejskich, położonych na obszarze danej gminy.

## ROZWÓJ STREFY PODMIEJSKIEJ W ŚWIELE WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Uzupełniającą informacją, oprócz oddanych do użytku budynków mieszkalnych, pozostaje analiza wydanych pozwoleń na budowę w gminach podmiejskich Olsztyna. Pełne dane dostępne są dla wszystkich gmin podmiejskich tylko z lat 2004–2007. Warto podkreślić, że pozwolenia na budowę obejmują m.in. siedem kategorii. Są to: zabudowa mieszkaniowa; rozbudowa, przebudowa, adaptacja; infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, zabudowa lotniskowa, zabudowa usługowa oraz zabudowa warsztatowa (rys. 2).



Rys. 2. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 2004–2007

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Olsztynie

Fig. 2. The number of given permissions to build in the suburban municipalities of Olsztyn in 2004–2007

Source: Own study based on data obtained in the County Office in Olsztyn

Ogółem w latach 2004–2007 wydano we wspomnianych gminach 3507 pozwoleń na budowę: najwięcej w gminie Stawiguda (20,5%), Barczewo (19,3%) i Dywity (19,2%). W przypadku Stawigudy i Barczewa o największej liczbie wydanych pozwoleń decyduje duży udział budowanej infrastruktury technicznej. Z kolei w gminie Dywity są to głównie domy jednorodzinne.

Tabela 1 pozwala stwierdzić, że liczba pozwoleń na budowę wydanych w gminie Purda w latach 1996–1999 dotyczy w największym stopniu zabudowy mieszkaniowej (34,7%), a w mniejszym stopniu rozbudowy lub przebudowy (25,2%) i przyłączy infrastruktury technicznej (19,3%). Na podstawie danych statystycznych wyraźnie można zauważyć ponadto, że stopniowo rośnie (w szczególności od 2000 r.) udział pozwoleń na wznoszenie budynków jednorodzinnych kosztem pozostałych pozwoleń.

Tabela 1. Wielkość ruchu budowlanego w gminie Purda w latach 1996–1999 na podstawie kategorii wydanych pozwoleń na budowę

Table 1. The height of building movement in Purda Municipality in 1996–1999 on the basis of category of given permissions to build

| Kategoria pozwolenia<br>The category of permission                              | Liczba wydanych pozwoleń<br>The number of given permissions | Udział wydanych pozwoleń [%]<br>Share in the given permissions [%] |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa<br>Housing development                                    | 95                                                          | 34,7                                                               |
| Rozbudowa, przebudowa, adaptacja<br>Extension, reconstruction, adaptation       | 69                                                          | 25,2                                                               |
| Infrastruktura techniczna (przyłącza)<br>Technical infrastructure (connections) | 53                                                          | 19,3                                                               |
| Budynki gospodarcze, garaże<br>Outbuildings, garages                            | 24                                                          | 8,8                                                                |
| Zabudowa letniskowa<br>Holiday build                                            | 20                                                          | 7,3                                                                |
| Zabudowa usługowa<br>Service build                                              | 10                                                          | 3,6                                                                |
| Zabudowa warsztatowa<br>Workshop build                                          | 3                                                           | 1,1                                                                |
| Suma<br>Sum                                                                     | 274                                                         | 100,0                                                              |

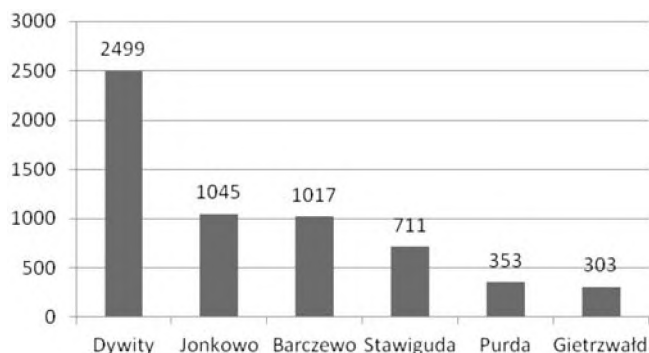
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Purda  
Source: Own study based on data obtained in the Municipal Office of Purda

## NAPŁYW LUDNOŚCI DO GMIN POŁOŻONYCH W STREFIE PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

Należy podkreślić, że wyraźnie zaznacza się związek między wzrostem liczby ludności a wielkością ruchu budowlanego w strefie podmiejskiej Olsztyna. Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Dywity w 2005 r. można zauważyć, że 63% z nich dotyczy ludności z Olsztyna. I to ona w głównej mierze kształtuje wzrost liczby mieszkańców podolsztyńskich gmin. Ogółem wzrost liczby ludności w latach 1995–2007 wyniósł w gminie Dywity, Jonkowo i Stawiguda kolejno 26,0%; 17,5% i 13,2%. Nowe budynki mieszkalne zasiedliło 5928 osób (rys. 3). Liczba ludności w gminach podmiejskich Olsztyna wzrosła z 37 273 do 43 201.



Z tego 77,0% przypadło na trzy gminy, tj. Dywity (42,2%), Jonkowo (17,6%) i Barczewo (17,2%). Łącznie liczba ludności w granicach administracyjnych gmin podmiejskich zwiększyła się w latach 1995–2007 o 13,7%.



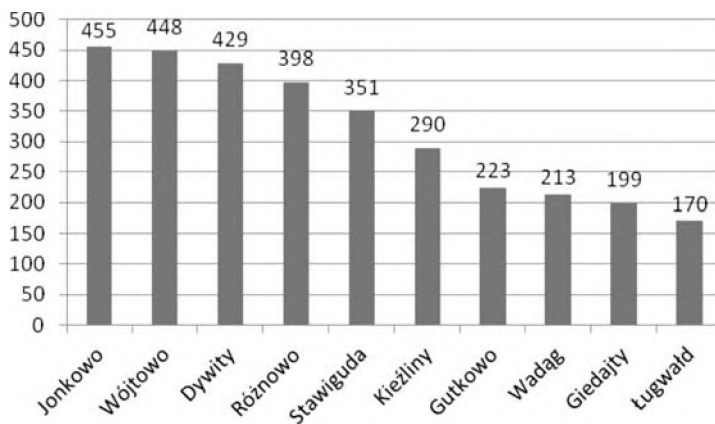
Rys. 3. Wzrost liczby ludności w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 1995–2007

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin

Fig. 3. The growth of population in suburban municipalities of Olsztyn in 1995–2007

Source: Own study based on data obtained in the Municipal Offices

W gminie Stawiguda, Purda oraz Gietrzwałd średnio na jeden oddany do użytku dom przypadają 1,3–2,1 osoby, w gminie Dywity zaś – 4,1. Poza tym wójtowie przyznają, że część mieszkańców nie zameldowała się w urzędach gmin. Należy odnotować ponadto, że wzrost liczby osób w gminie Dywity na poziomie 26% jest najwyższy w województwie warmińsko-mazurskim. Tylko sześć gmin wokół Warszawy oraz trzy gminy wokół Poznania osiągają lub przekraczają tę wartość.



Rys. 4. Wzrost liczby mieszkańców we wsiach gmin podmiejskich Olsztyna w latach 2000–2007

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędach Gmin

Fig. 4. The growth of number of citizens in villages of suburban municipalities of Olsztyn in 2000–2007

Source: Own study based on data obtained in the Municipal Offices

Najwyższy wzrost liczby ludności odnotowano w gminach Piaseczno (47%) i Lesznówola (43%).

Odmienne kształtuje się zależność między liczbą oddanych domów jednorodzinnych do użytkowania a zmianą liczby ludności w pozostałych gminach powiatu olsztyńskiego. Pomimo istniejącego ruchu budowlanego w sześciu gminach spoza strefy podmiejskiej, lata 1995–2007 cechował spadek liczby ludności (–3,8%). Wynosił on od 0,6% w gminie Olsztynek do –16,0% w gminie Kolno.

Na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin okazuje się, że spośród 200 wsi leżących w granicach administracyjnych sześciu gmin podmiejskich Olsztyna tylko w 110 (55% stanu) odnotowano przyrost ludności w latach 2000–2007. Z tego w 62 wsiach nie przekracza on 20 osób. Poza tym w 10 wsiach zanotowano wzrost liczby ludności przekraczający 150 osób. W tym pięć wsi jest położonych w obrębie gminy Dywity. Są to: Dywity, Różnowo, Kieźliny, Wadąg i Ługwałd (rys. 4). W pięciu wsiach wzrost liczby ludności wyniósł lub przekroczył 100% w badanym okresie. Są to: Wadąg (473%, z 45 do 258 osób), Jaroty (333%, z 27 do 117 osób), Ostrzeszewo (167%, z 69 do 184 osób), Giedajty (111%, ze 179 do 378 osób) i Wójtowo (100%, z 450 do 898 osób). W świetle przedstawionych danych wydaje się uzasadnione twierdzenie, że rozwój strefy podmiejskiej Olsztyna zachodzi selektywnie, tj. obejmuje w sposób żywiołowy, niewielki, około 20%, odsetek wszystkich wsi. Pozostałe obszary nie różnią się pod względem intensywności ruchu budowlanego i wzrostu liczby ludności od terenów, położonych poza strefą podmiejską.

## **CZYM JEST UWARUNKOWANE ZRÓŻNICOWANIE WIELKOŚCI RUCHU BUDOWLANEGO W STREFIE PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA?**

Na terenie gmin strefy podmiejskiej Olsztyna oddawana jest do użytku zróżnicowana liczba domów jednorodzinnych. Elementem, który w największym stopniu determinuje tę sytuację jest potencjał ludnościowy wsi położonych w odległości do 15 km od Olsztyna. W gminach strefy podmiejskiej Olsztyna wspomniane kryterium spełniają 34 wsie. W gminie Dywity takich wsi jest najwięcej – dziewięć. Im wyższy potencjał ludnościowy wsi, tym większa liczba oddawanych domów jednorodzinnych do użytku (tab. 2).

W mniejszym stopniu o decyzji wyboru miejsca na budowę domu mogą decydować wysokie dochody w budżetach gmin. Gwarantuje to w miarę szybkie inwestycje infrastrukturalne, takie jak budowa sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej. Dotyczy to w głównej mierze gmin Dywity i Stawiguda.

Dane uzyskane w urzędach gmin pozwalają stwierdzić, że w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna grunty orne stanowią 23,4% udziału ich powierzchni (czyli 31 859,3 ha). Z tego ugory i odłogi wśród gruntów ornych w gospodarstwach rolnych stanowiły w 2002 r. 44,9% (od 42,3% w gminach Barczewo i Stawiguda do 57,6% w gminie Jonkowo). Łącznie zajmowały one obszar 14 313,4 ha (z tego 4160,7 ha w gospodarstwach o powierzchni do 10 ha). Na podstawie danych GUS można dowiedzieć się, że dominującym źródłem utrzymania właścicieli gospodarstw rolnych o powierzchni do 10 ha stanowią dochody uzyskiwane poza rolnictwem.



Tabela 2. Liczba wsi położonych do 15 km od Olsztyna i ich potencjał ludnościowy  
 Table 2. The number of villages located 15 km from Olsztyn and their potential for population

| Gmina<br>Municipality | Liczba wsi*<br>The number of villages | Potencjał ludnościowy wsi w 2000 roku*<br>Population potential of village in 2000 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Dywity                | 9                                     | 4597                                                                              |
| Stawiguda             | 6                                     | 2297                                                                              |
| Jonkowo               | 5                                     | 2224                                                                              |
| Barczewo              | 4                                     | 1903                                                                              |
| Purda                 | 5                                     | 1702                                                                              |
| Gietrzwałd            | 5                                     | 1429                                                                              |

\*do porównań przyjęto wsie z siedzibą gminy oraz te, których liczba ludności w latach 2000–2007 wzrosła minimum o 25 osób, położone do 15 km od Olsztyna

\*for the comparison taken were villages with the premise of municipality and where the population in 2000–2007 had a growth of minimum 25 persons and are located 25 km from Olsztyn

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin oraz maps.google.pl.

Source: Own study based on data obtained in the municipal offices and maps.google.pl

Część posiadanych przez te osoby gruntów jest stopniowo przeznaczanych na cele pozarolnicze, głównie pod zabudowę. Nawet po założeniu, że część gruntów jest nieuprawiana z powodu chwilowej nieopłacalności, to i tak (biorąc pod uwagę wysoką cenę działek budowlanych) duży ich odsetek będzie stopniowo przeznaczany pod zabudowę.

W Polsce w 2002 r. 17,6% gruntów ornych było odlogowanych. Jak podaje Bański [2007], „(...) oprócz nieopłacalności produkcji ważnym powodem odlogowania gruntów była chęć ich „odrolnienia (...)”. Brak uprawy na gruntach rolnych przez kilka lat ułatwia zmiany ich przeznaczenia. Najczęściej stają się one terenami pod zabudowę mieszkaniową. W 2005 r. liczba odlogów w Polsce spadła dwukrotnie, tj. do poziomu 8,4% [Geografia społeczno-gospodarcza... 2007]. Spadek ten był związany z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i wprowadzeniem dopłat bezpośrednich. Nawet po założeniu podobnego spadku powierzchni odlogów w 2005 r. w strefie podmiejskiej Olsztyna, nadal 21,5% gruntów ornych pozostaje nieuprawianych. Stanowi to 6848 ha, czyli 5% powierzchni gmin.

## PODSUMOWANIE

Po 2000 r. intensywnie rozwija się strefa podmiejska Olsztyna. Gminą o najsilniejszych przekształceniach krajobrazu rolniczego w wyniku rozwoju zabudowy (m.in. mieszkaniowej) są Dywity. Jednostkami administracyjnymi o nieco mniejszych zmianach krajobrazu rolniczego są Jonkowo, Stawiguda i Barczewo, najmniejsze zaś przekształcenia krajobrazu rolniczego w związku z ruchem budowlanym dotyczą gmin Gietrzwałd i Purda.

Przekształcenia krajobrazu rolniczego zachodzą głównie w małych wsiach bezpośrednio sąsiadujących z Olsztynem (np. Ostrzeszewo, Bartąg, Wadąg, Nikielkowo), wsiach z siedzibą gminy oraz w dużych wsiach położonych wzdłuż dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych (np. Wójtowo, Łęgajny, Szczesne) w odległości do 15 km od Olsztyna.

Grunty zabudowane i komunikacyjne stanowią około 5,5% obszaru badanych gmin. W przyszłości wskaźnik ten może wzrosnąć do około 10%. Stąd, mimo że zabudowa mieszkaniowa stanowi charakterystyczną dominantę w krajobrazie strefy podmiejskiej, nadal będzie dominowała struktura użytkowania ziemi bardziej zbliżona do obszarów wiejskich niż terenów miejskich. Będzie się ona cechowała dużym udziałem lasów (w 2002 roku – 43,3%), użytków rolnych (łącznie 41, 4% w 2002 r.) oraz wód powierzchniowych (6,0%).

## PIŚMIENNICTWO

- Bański J., 2007. Geografia rolnictwa Polski. PWE, Warszawa.  
 Dembowska Z., 1987. Metody i techniki w planowaniu przestrzennym. IGPIK, Warszawa.  
 Geografia społeczno-gospodarcza Polski, 2007. Red. H. Rogacki. PWN, Warszawa.  
 Gwiazdzińska-Goraj M., 2008. Rozwój gmin wiejskich w sąsiedztwie miasta Olsztyna w województwie warmińsko-mazurskim. [W:] Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce. Red. A. Jezierska-Thole, L. Kozłowski, UMK, Toruń, 119–125.  
 Kacprzak E., Staszewska S., 2008. Rozwój obszarów mieszkaniowych w strefie podmiejskiej miasta Poznania. [W:] Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce. Red. A. Jezierska-Thole, L. Kozłowski, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń, 127–144.

## THE HEIGHT OF BUILDINGMOVEMENT IN SUBURBAN MUNICIPALITIES OF OLSZTYN IN 1995–2007

**Abstract.** Years 1995–2007 are characterized by increased construction traffic in the suburban communities of Olsztyn. Overall, during the researched period, came into use 2486 of buildings, including 2181 single-family houses. Including the most, because 28.1%, in the municipality of Dywity and 17.7% in the municipality of Jonkowo. The volume of building traffic in communities is closely linked to the large number of villages, situated a short distance from Olsztyn. Most popular to live are characterized small villages directly adjacent to Olsztyn (eg Ostrzeszewo, Bartąg, Wadąg, Nikielkowo) and community-based villages and large villages along the district, provincial and national roads (eg Wójtowo, Legajny, Szczesna) up to 15 km distance from Olsztyn. With the development of single family building increases the population in the municipalities of the suburban area of Olsztyn. This increase was 13.7%. Its greatest value was recorded in the municipality of Dywity (26.0%).

In other municipalities, it ranged from 4.7 to 17.5%. Moreover, of the 200 villages in the suburban area of Olsztyn in 110 (55% of state) has been an increase in population. The development of suburban area of Olsztyn alters the structure

of land use and, consequently, the transformation of the agricultural landscape. They relate chiefly about 40 villages (20% state). Currently 5.5% of the municipalities area are a housing development and transportation network. In the future, given that the current pace of change, this figure may rise to about 10%.

**Key words:** suburban area, building movement, the flow of population, agricultural landscape

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 10.06.2010