ISSN 1644-0749

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Scientific journal (quartely), isuued since 2002,
whose founder and advocate is the Conference of the Rectors of Universities
of Life Sciences

Administratio Locorum

Gospodarka Przestrzenna

Real Estate Management

16(1) 2017

styczeń – marzec
January – March

Bydgoszcz Kraków Lublin Olsztyn
Poznań Siedlce Szczecin Warszawa Wrocław

ACTA Scientiarum Polonorum Administratio Locorum was founded by all Polish Agricultural Universities in 2001 and it is published by University of Warmia and Mazury Publishing House.

Program Board of Acta Scientiarum Polonorum

Józef Bieniek (Kraków), Barbara Gąsiorowska (Siedlce), Wojciech Gilewski (Warszawa), Janusz Prusiński (Bydgoszcz), Wiesław Skrzypczak (Szczecin), Krzysztof Szkucik (Lublin), Julita Reguła (Poznań), Jerzy Sobota (Wrocław), Ryszard Źróbek (Olsztyn)

Administratio Locorum is indexed in the following databases: AGRO, PolIndex, Baz Hum

This journal is the open access and non-profit enterprise. The published papers may be collected, read and downloaded free of charge – with Author's rights reserved. We have adopted a Creative Commons licence CC BY-NC-ND (Attribution-NonCommercial-NoDerivatives).

Aim and scope

Series „Administratio Locorum" is concerned with the social, economic, geographic, legal, environmental and planning aspects of land administration. The aim of the journal is to provide an interdisciplinary platform for the exchange of ideas and information among scientists representing various disciplines, whose ideas and discoveries tribute to effective land administration. Thus, journal publishes both reviews and empirical studies presenting the results of surveys and laboratory works. Topics covered by our Authors include, i.e.: land administration, technical and social infrastructure, spatial economics, social-economic geography, land management, real estate management, rural areas, environmental protection, protection of historical buildings, spatial planning, local and regional development, sustainable development, urban studies, real estate market, transport systems, legal regulations for the land administration, and spatial management.
The primary aim of the journal and its mission are to spread information and guidance relevant both for authorities responsible for the effective land administration (local, regional and central), scientists and teachers.

Four issues are published every year.

ISSN 1644-0749 (print) eISSN 2450-0771 (online)

Cover design Daniel Morzyński

Text editor Agnieszka Orłowska-Rachwał

Computer typesetting Urszula Trzeciecka

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

ul. Jana Heweliusza 14, 10-718 Olsztyn, Poland

e-mail: wydawca@uwm.edu.pl www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/

Edition 95 copies. 7,9 publisher's sheets.

Print: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie

Editorial and Scientific Board of Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum

Editorial Board

Ryszard Źrobek
Chairman, chief editor of the series
University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Poland

Agnieszka Dawidowicz
Secretary of the scientific and editorial board
University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Poland
aspal.editor@wp.pl

Anna Klimach
Organizational editor
University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Poland
aspal.editor@wp.pl

Sebastian Kokot
Statistical editor
University of Szczecin, Poland

Thematic editors of Administratio Locorum series

Andrzej Muczyński
Property management

Michał Pietkiewicz
Law

Adam Senetra
Geography

Agnieszka Zwirowicz-Rutkowska
Geoinformation systems

Alina Źrobek-Różańska
Economics

Anna Źrobek-Sokolnik
Environment

Scientific Board

Le Thi Giang
Hanoi University of Agriculture (HUA), Vietnam

Arturas Kaklauskas
Vilnius Gediminas Technical, University Lithuania

Darijus Veteikis
Vilnius University, Lithuania

Alina Maciejewska
Warsaw University of Technology, Poland

Tadeusz Markowski
University of Lodz, Poland

Ewa Siemińska
Nicolaus Copernicus University in Torun, Poland

Nguen Khac Thoi
Hanoi University of Agriculture (HUA), Vietnam

Maria Trojanek
Poznan University of Economics, Poland

Ivančica Schrunk
University of Minnesota, USA

Daniel Špirková
University of Technology in Bratislava, Slovakia

Igor Ivan
VSB – Technical University of Ostrava, Czech Republic

Katarzyna Siła-Nowicka
University of Glasgow, Great Britain

Jan Růžička
VŠB – TU Ostrava, Czech Republic

DRODZY CZYTELNICY I AUTORZY,

Acta Scientiarum Polonorum – Administratio Locorum rozpoczyna siedemnasty rok swojej działalności w kierunku popularyzacji wiedzy na temat administrowania przestrzenią. Cieszymy się, że tematyka, którą propagujemy jest obecnie szeroko i dynamicznie rozwijana. Efektywne administrowanie przestrzenią jest szczególnie istotne z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju gospodarki narodowej. Perspektywy rozkwitu tej dziedziny wiedzy napawają optymizmem i utwierdzają w przekonaniu, że jest to ważny kierunek rozwoju dostarczający metodycznych oraz instrumentalnych rozwiązań wspomagających procesy właściwego użytkowania przestrzeni, która z racji swojego ograniczenia jest dobrem wrażliwym i cennym.

W pierwszym numerze w 2017 roku poruszono między innymi dwa tematy dotyczące społecznie ważnych i potrzebnych terenów zielonych zlokalizowanych w obszarach miast. Zieleń miast stanowi niezwykle wartościową, a jednocześnie nie w pełni docenioną materię w przestrzeniach publicznych miast, która daje poczucie bezpieczeństwa, wpływa na zdrowie i samopoczucie ludzi oraz budowanie więzi społecznych. Często pomija się fakt, że poprzez odpowiedni jej dobór oraz kształtowanie podkreśla się walory wizualne przestrzeni publicznych oraz podnosi jakość życia mieszkańców.

Zachęcam zatem do lektury publikacji Magdaleny Nowak na temat budżetu partycypacyjnego terenów zieleni na przykładzie Olsztyna. Autorka dowodzi, że w tym mieście jest wciąż zbyt mało wykonywanych nasadzeń kompensacyjnych i działań podejmowanych w odniesieniu do terenów zieleni. Przedstawia propozycję wydzielenia w budżecie obywatelskim „zielonego" budżetu ze względu na niski, ok. 13%, udział projektów dotyczących zieleni. Autorka proponuje także działania, które można zrealizować w ramach „zielonego" budżetu partycypacyjnego w Olsztynie.

Pozostając w temacie, proponuję również zapoznanie się artykułem Ewy Trzaskowskiej oraz Pawła Adamca na temat zieleni jako elementu podnoszącego atrakcyjność i jakość przestrzeni publicznych. Autorzy opisują estetyczną rolę zieleni na przykładzie publicznych przestrzeni Lublina oraz oceniają jej stan i wartość. W artykule określono również kierunki kształtowania tych terenów zgodnie z zasadami estetyki w celu poprawy jakości życia mieszkańców, warunków przyrodniczych i minimalizacji kosztów ich utrzymania.

Zapraszam do zapoznania się również z pozostałymi ciekawymi artykułami. Wszystkie stanowią oryginalne opracowania naukowe poruszające istotne problemy dotyczące zagospodarowania przestrzeni w Polsce.

Wszystkim autorom dziękuję za interesujące artykuły, a czytelnikom życzę przyjemnej lektury.

Prof. dr hab. inż. Ryszard Źróbek

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 16(1) 2017, 7–17
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 10.02.2017
Accepted: 10.02.2017

PRZESTRZENNE I SPOŁECZNO-GOSPODARCZE SKUTKI BUDOWY DROGI EKSPRESOWEJ S7 NA ODCINKU OLSZTYNEK – NIDZICA WRAZ Z OBWODNICĄ OLSZTYNKA W CIĄGU DROGI EKSPRESOWEJ S51 – STUDIUM NA PRZYKŁADZIE WSI SUDWA

Andrzej Biłozor✉, Małgorzata Renigier-Biłozor, Natalia Julia Zielińska

Katedra Analiz Geoinformacyjnych i Katastru, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. R. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, **Polska**

ABSTRAKT

Rozwój transportu samochodowego przyczynił się do budowy nowoczesnej infrastruktury drogowej. Planowanie nowych dróg, szczególnie szybkiego ruchu, wywiera jednak znaczący wpływ na strukturę przestrzenną terenów niezurbanizowanych. Przeprowadzenie tak dużego przedsięwzięcia, którym jest budowa nowej drogi ekspresowej, pociąga za sobą wiele trwałych skutków dotyczących zarówno przestrzeni, środowiska, jak i aspektów społecznych i gospodarczych. Gospodarowanie przestrzenią na obszarach wiejskich wymaga kompleksowego ujęcia elementów struktury przestrzennej z uwzględnieniem wszystkich czynników społecznych, gospodarczych i przyrodniczych.
W artykule przedstawiono przestrzenne oraz społeczno-gospodarcze skutki budowy drogi ekspresowej S7 na odcinku Olsztynek – Nidzica wraz z obwodnicą Olsztynka w ciągu drogi ekspresowej S51 na przykładzie wsi Sudwa. Badania dotyczyły analizy stanu władania i użytkowania gruntów oraz rozdrobnienia i rozproszenia gruntów indywidualnych. Oceniono również wpływ wybudowanej drogi ekspresowej na strukturę przestrzenną wsi Sudwa oraz strukturę przestrzenną gruntów wybranego gospodarstwa. Społeczno-gospodarcze skutki budowy drogi określono na podstawie przeprowadzonych badań sondażowych wśród mieszkańców wsi Sudwa i okolic.

Słowa kluczowe: gospodarowanie przestrzenią, droga ekspresowa, skutki przestrzenne, skutki społeczno-gospodarcze

WPROWADZENIE

Gospodarowanie przestrzenią na obszarach wiejskich wymaga kompleksowego ujęcia elementów struktury przestrzennej z uwzględnieniem wszystkich czynników społecznych, gospodarczych i przyrodniczych. Rolnictwo poprzez dezorganizację struktury przestrzennej najbardziej odczuwa ujemne oddziaływanie dróg szybkiego ruchu [Akińcza i in. 2005]. Rozwój transportu samochodowego przyczynił się do budowy nowoczesnej infrastruktury drogowej. Planowanie nowych dróg, szczególnie szybkiego ruchu, wywiera jednak znaczący wpływ na strukturę przestrzenną terenów niezurbanizowanych. Przeprowadzenie tak dużego przedsięwzięcia, którym jest budowa nowej drogi ekspresowej, pociąga za sobą wiele trwałych skutków dotyczących zarówno przestrzeni, środowiska, jak i aspektów społecznych i gospodarczych. Prowadzi

✉abilozor@uwm.edu.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

to do zakłóceńw użytkowaniu i funkcjonowaniu zorganizowanej już przestrzeni oraz zmiany dotychczasowego przeznaczenia gruntów. Budowa drogi ekspresowej wiąże się również z podziałami nieruchomości oraz koniecznością wykupienia przez Skarb Państwa gruntów pod drogę, co również powoduje zmiany w strukturze władania i użytkowania gruntów [Źróbek i Walacik 2008, Bełej i Walacik 2009]. W konsekwencji powstają nowe struktury przestrzenne, których skutki najbardziej odczuwają społeczności lokalne.

CHARAKTERYSTYKA SKUTKÓW ZMIANY ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA PRZYKŁADZIE INWESTYCJI DROGOWEJ

Inwestycje drogowe, a zwłaszcza budowa autostrad i dróg ekspresowych, stanowią wyzwanie dla władz publicznych. Przeprowadzenie tego typu przedsięwzięcia, ze względu na swą specyfikę (przebieg przez wiele nieruchomości), wiąże się z konfliktami między inwestorem a podmiotami władającymi nieruchomościami, na terenie których (lub w ich sąsiedztwie) ma być zrealizowana inwestycja. Budowa drogi ekspresowej pociąga za sobą nieodwracalne skutki w przestrzeni. Konsekwencje takiej inwestycji odczuwalne są na trzech poziomach i dotyczą gmin, poszczególnych obrębów oraz pojedynczych gospodarstw rolnych. Na poziomie gminy można wyróżnić m.in. takie skutki jak:

- przecięcie przez drogę ekspresową urządzeń infrastruktury technicznej,
- zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów na drogi,
- podziały nieruchomości oraz wykupienie przez Skarb Państwa gruntów pod drogę ekspresową (działki, na których produkcja rolnicza jest niemożliwa lub nieopłacalna ze względu na ich kształt lub brak rogi dojazdowej stają się również własnością państwową).

Na poziomie obrębu ewidencyjnego można wyróżnić m.in. takie skutki jak:

- przecięcie obrębu powodujące zachwianie dotychczasowej komunikacji,
- wyłączenie z produkcji gruntów i przeznaczenie ich na cele komunikacyjne,
- powstanie zmian w strukturach użytkowania,
- zastosowanie nowych zmianowań w gospodarstwach,
- pojawienie się kompleksów rolnych odciętych od dotychczasowych zabudowań,
- obniżenie wartości rynkowej nieruchomości położonych w pobliżu drogi ekspresowej.

Na poziomie gospodarstwa rolnego można wyróżnić takie skutki jak:

- zmniejszenie potencjału produkcyjnego gospodarstw rolnych,
- wzrost rozdrobnienia gruntów w gospodarstwach,
- zmniejszenie liczby dróg dojazdowych z gospodarstw do pól uprawnych,
- wydłużenie odległości dzielącej gospodarstwo i działki,
- powstanie działek o niekorzystnym rozłogu,
- zwiększenie kosztów produkcji,
- powstanie licznych ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu gruntów położonych w najbliższym sąsiedztwie autostrady (np. nakaz likwidacji użytków zielonych lub zakaz lokalizowania nowych budynków w strefie ponadnormatywnego oddziaływania drogi ekspresowej),
- wykupienie całości lub części gruntów,
- wykupienie lub przeniesienie istniejących zabudowań [Biłozor i Biedrzycki 2012, Dzikowska 2006, Bacior i Harasimowicz 2005, Hełdak 2016, Stacherzak i in. 2014].

Konieczność budowy nowych odcinków autostrad i dróg ekspresowych jest efektem stałego wzrostu liczby pojazdów w ostatnich latach. Tego typu inwestycja, oprócz zauważalnego wpływu na środowisko czy przestrzeń, niesie za sobą również skutki społeczno-gospodarcze, zarówno pozytywne takie jak:

- zwiększenie spójności terytorialnej oraz dostępności regionów,
- oddzielenie ruchu lokalnego od tranzytowego,
- poprawa przepustowości poprzez likwidację tzw. wąskich gardeł,
- poprawa bezpieczeństwa wzdłuż korytarzy drogowych,
- wysoka satysfakcja społeczna w skali regionu i kraju,
- skrócenie odległości czasowej między miastami powiatowymi i wojewódzkimi,
- powiększenie zasięgu rynku pracy poprzez skrócenie czasu przejazdu,
- postanie nowych miejsc pracy,

abilozor@uwm.edu.pl

jak i negatywne, do których zaliczyć można m.in.:
- utrudnienia lokalnych powiązań między terenami leżącymi po obydwu stronach drogi,
- ograniczenia w ruchu lokalnym w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- możliwość wystąpienia tzw. efektu korytarza,
- w skali lokalnej budowa dróg szybkiego ruchu jest jedynie warunkiem koniecznym, ale niewystarczającym do szybkiego rozwoju gmin i powiatów,
- niedostosowanie nowego układu komunikacyjnego do potrzeb lokalnych przedsiębiorców,
- nadmiar ekranów akustycznych tworzących tzw. efekt bariery,
- wysoki koszt utrzymania dróg [Biłozor i Biedrzycki 2012, Dzikowska 2006, Bacior i Harasimowicz 2005].

Do elementów środowiska, na które oddziałują inwestycje drogowe, należą m.in.:
- flora i fauna (oddziaływanie przez zmiany w przestrzeni życiowej, rozdzielnie ekosystemów, zagrożenie dla niektórych gatunków, zmniejszenie bioróżnorodności),
- powietrze i klimat (oddziaływanie przez hałas i wibracje, emisja spalin, immisja zanieczyszczeń),
- grunty i pokrywa glebowa (oddziaływanie przez zmiany struktury gruntów, utratę gleb i innych gruntów, wykopy i nasypy),
- wody powierzchniowe i podziemne (oddziaływanie przez zanieczyszczenia wód, przecięcie warstw wodonośnych, zmiana stosunków wodnych, obniżenie poziomu wód zagrożenia dla ujęć wody) [Biłozor i Biedrzycki 2012, Dzikowska 2006, Bacior i Harasimowicz 2005].

METODYKA BADAŃ

Do analizy przestrzennych i społeczno-gospodarczych skutków budowy drogi wykorzystano opracowane już metody oceny oddziaływania dróg na grunty rolne [Bacior 2011 za Harasimowicz 1998, Bacior 2001, Harasimowicz 2002, Harasimowicz 2005, Trembecka 2011, Tomaszewski 2012], które umożliwiają całościowe oszacowanie oddziaływania projektowanej drogi ekspresowej lub autostrady na grunty rolne obejmujące utratę gruntów przejmowanych pod pas drogowy, obniżenie możliwości produkcyjnych gruntów położonych w pobliżu drogi oraz pogorszenie rozłogu gospodarstw przeciętych projektowaną drogą [Bacior 2011 za Wilkowski 1995, Harasimowicz 1998]. Badania dotyczyły analizy stanu władania i użytkowania gruntów oraz rozdrobnienia i rozproszenia gruntów indywidualnych. Przeprowadzono je na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Olsztynie oraz danych udostępnionych przez GDDKiA oddział w Olsztynie. Oceniono również wpływ wybudowanej drogi ekspresowej na strukturę przestrzenną wsi Sudwa, określając powierzchnię zajętą pod budowę drogi oraz wzrost odległości działek od siedliska dla wybranych gospodarstw.

Analizę skutków społeczno-gospodarczych budowy drogi ekspresowej S7 Olsztynek – Nidzica oraz obwodnicy Olsztynka w ciągu drogi ekspresowej S51 wykonano na podstawie ankiety skierowanej do 60 osób mieszkających w obrębie Sudwa oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. Pytania w ankiecie dotyczyły takich kwestii jak: odległość miejsca zamieszkania od drogi S7 i S51, częstotliwość korzystania, wpływ wybudowanej drogi ekspresowej na: poprawę bezpieczeństwa, skrócenie czasu przejazdu, komfort przejazdu, zmiany w krajobrazie, rozwój sfery gospodarczo-ekonomicznej regionu, rozwój infrastruktury drogowej w województwie warmińsko-mazurskim w ostatniej dekadzie, wpływ wybudowanej drogi ekspresowej na: korzystanie z dróg niższych kategorii, nieruchomości sąsiednie, rozwój regionu oraz na środowisko przyrodnicze.

PRZESTRZENNE I SPOŁECZNO-GOSPODARCZE SKUTKI BUDOWY DROGI EKSPRESOWEJ – STUDIUM NA PRZYKŁADZIE WSI SUDWA

Droga krajowa nr 7 stanowi bardzo ważny ciąg komunikacyjny. Jest częścią międzynarodowej drogi europejskiej E77 prowadzącej przez Rosję, Estonię, Łotwę, Litwę, Polskę, Słowację i Węgry (oraz transeuropejskiej sieci TEN-T). Stanowi jeden z najważniejszych szlaków drogowych między północną a południową Polską. W województwie warmińsko-mazurskim droga krajowa nr 7 jest jednym z ważniejszych (obok

drogi krajowej nr 16) szlaków komunikacyjnych. Przeważająca jej część biegnąca w województwie warmińsko-mazurskim posiada parametry drogi ekspresowej S7 (odcinek Elbląg – Miłomłyn mający 55 km długości oraz odcinek Olsztynek – Nidzica, który wraz z obwodnicą Olsztynka, będącą w ciągu drogi S51, liczy ponad 31 km długości). Budowa drogi krajowej nr 7 na odcinku Olsztynek – Nidzica wraz obwodnicą Olsztynka (w ciągu drogi krajowej nr 51) była jednym z etapów modernizacji całego szlaku komunikacyjnego drogi S7 i doprowadzenia jej do parametrów drogi ekspresowej. Inwestycja polegała na budowie odcinka drogi dwujezdniowej z czterema pasami ruchu o łącznej długości ponad 31 km.

Skutki zmiany sposobu zagospodarowania terenu, które niesie za sobą budowa drogi ekspresowej, przedstawiono na przykładzie obrębu Sudwa, przez który przebiega fragment drogi S7 i S51 – rysunek 1.

W obrębie Sudwa funkcjonuje 30 gospodarstw rolnych, w których łączna powierzchnia gruntów rolnych wynosi od nieco ponad 1 ha do około 57 ha (zajmują one łącznie 179,4472 ha), 43,9697 ha to grunty Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (z czego przeważająca część przeznaczona jest

Rys. 1. Lokalizacja obrębu Sudwa
Fig. 1. Location the Sudwa district
Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Maps [2016]
Source: own study based on Google Maps [2016]

abilozor@uwm.edu.pl

Tabela 1. Struktura władania i powierzchni gruntów w obrębie Sudwa
Table 1. The structure of possession and land area within Sudwa district

Numer gospodarstwa Number of farm	Oznaczenie właściciela Marking owner	Liczba działek Number of plots	Ogólna pow. działek poszczególnych właścicieli [ha] Overall area of plots for individual owners [ha]	Numer gospodarstwa Number of farm	Oznaczenie właściciela Marking owner	Liczba działek Number of plots	Ogólna pow. działek poszczególnych właścicieli [ha] Overall area of plots for individual owners [ha]
1	Gmina Olsztynek	19	6,3482	*17*	G.14	3	2,0607
2	Skarb Państwa	18	1,2699	*18*	G.15	3	4,2026
3	GDDKiA	54	36,3516	*19*	G.16	2	3,7043
∑		91	43,9697	*20*	G.17	2	2,9567
4	G.1	5	8,3697	*21*	G.18	2	2,4544
5	G.2	84	57,1022	*22*	G.19	1	3,3813
6	G.3	3	5,9655	*23*	G.20	2	3,3776
7	G.4	2	5,2719	*24*	G.21	1	2,3700
8	G.5	9	14,4874	*25*	G.22	1	2,0000
9	G.6	2	3,5533	*26*	G.23	1	3,7900
10	G.7	3	2,0200	*27*	G.24	5	2,1887
11	G.8	5	2,2415	*28*	G.25	1	3,4562
12	G.9	1	2,0000	*29*	G.26	1	4,9300
13	G.10	1	2,5065	*30*	G.27	2	7,5500
14	G.11	4	9,5300	*31*	G.28	1	2,7938
15	G.12	6	3,4807	*32*	G.29	2	6,2153
16	G.13	4	4,1400	*33*	G.30	2	1,2469
				∑		**161**	**179,4472**

Źródło: opracowanie własne
Source: own study

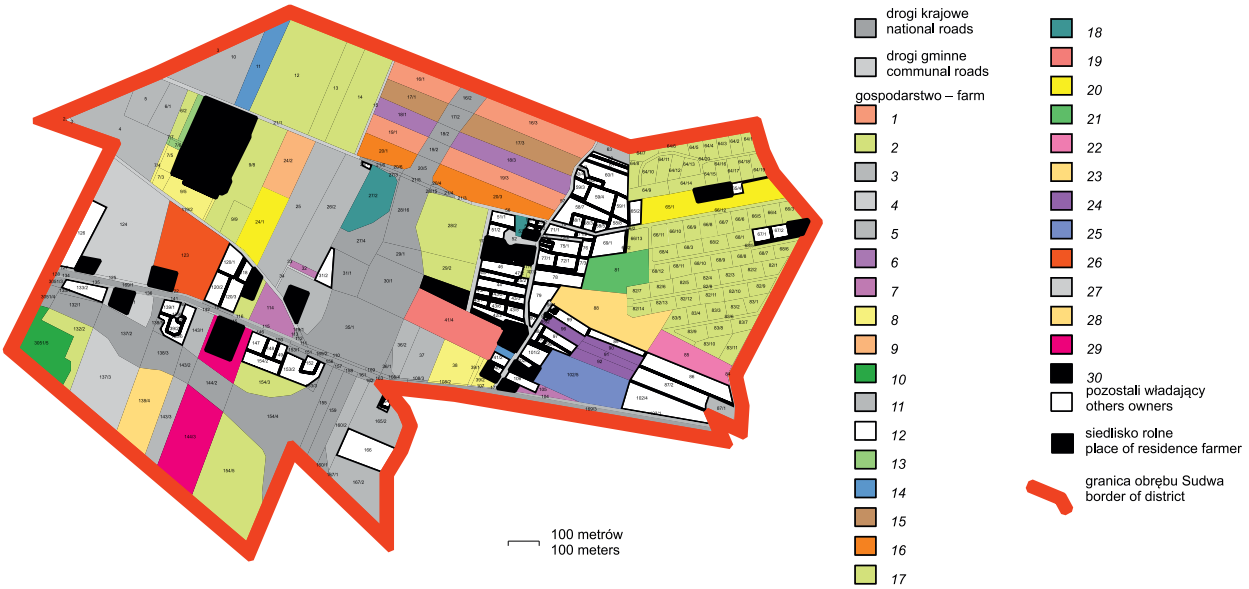
pod drogi), zaś 31,2918 ha stanowią działki, którymi włada 61 podmiotów (dominują tu tereny mieszkalne, usługowe, tereny niezabudowane oraz rozdrobnione grunty rolne).

Szczegółowy wykaz dotyczący struktury władania w obrębie Sudwa i liczby działek poszczególnych właścicieli przedstawiono w tabeli 1.

ANALIZA SKUTKÓW PRZESTRZENNYCH BUDOWY DROGI EKSPRESOWEJ S7 ORAZ S51

Dotychczasowa droga krajowa nr 7 przebiegała przez południową część obrębu Sudwa. Po wybudowaniu dróg S7 i S51 obręb podzielono na trzy części. W celu usprawnienia ruchu drogowego w miejscach przecięcia dróg lokalnych wybudowano wiadukty. Nowa droga ekspresowa przebiega obecnie przez tereny 23 nieruchomości należące do dwunastu gospodarstw rolnych. Lokalizacja przebiegu wpłynęła niekorzystnie na wielkość i rozłóg części gospodarstw oraz wydłużenie dojazdu z działek siedliskowych do działek położonych po drugiej stronie nowej drogi. Przebieg dróg ekspresowych S7 i S51 w obrębie Sudwa przez poszczególne gospodarstwa rolne oraz strukturę władania gruntów przedstawiono na rysunku 2.

Spośród trzydziestu gospodarstw rolnych w obrębie Sudwa w dwunastu nastąpiła konieczność zajęcia gruntów pod budowę drogi (zestawienie powierzchni zawiera tab. 2). Największe straty pod względem



Rys. 2. Struktura władania gruntów w obrębie Sudwa
Fig. 2. The structure of land possession within Sudwa district
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB
Source: own study based on data EGiB

Tabela 2. Struktura powierzchni gospodarstw przed wybudowaniem drogi ekspresowej i po tej inwestycji
Table 2. Structure of farms are before and after construction of the expressway

Numer gospodarstwa Number of farm	Oznaczenie właściciela Indication of owner	Powierzchnia gospodarstwa przed budową drogi [ha] Are of the farm before the road construction [ha]	Obecna pow. gospodarstwa [ha] The current area of the farm [ha]	Powierzchnia zajęta pod budowę drogi [ha] The area occupied by the roads construction [ha]	Powierzchnia gospodarstwa zajęta pod budowę drogi [%] Area of the farms occupied for the roads construction [%]
1	G.1	9,4032	8,3697	1,0335	10,99
2	G.2	68,3210	57,1022	11,2188	16,42
3	G.3	10,9693	5,9655	5,0038	45,62
4	G.4	7,4844	5,2719	2,2125	29,56
5	G.5	15,3583	14,4874	0,8709	5,67
6	G.6	3,9806	3,5533	0,4273	10,73
15	G.15	4,7085	4,2026	0,5059	10,74
16	G.16	4,5285	3,7043	0,8242	18,20
18	G.18	4,2014	2,4544	1,7470	41,58
28	G.28	4,0801	2,7938	1,2863	31,53
29	G.29	7,4810	6,2153	1,2657	16,92
30	G.30	3,9700	1,3469	2,6231	66,07
Σ		**144,4863**	**115,4673**	**29,0190**	**16,1713**

Źródło: opracowanie własne
Source: own study

abilozor@uwm.edu.pl

powierzchni (tj. najwięcej ha gruntów zajętych pod budowę drogi) odczuwalne są w gospodarstwie *2*, tj. 11,2188 ha (stanowi to 16,42% powierzchni gospodarstwa) i *3* – 5,0038 ha (45,62% powierzchni gruntów w gospodarstwie). Największe obciążenie zmianami zauważalne jest w gospodarstwach *30*, *3* i *18*, gdyż zajęto tam odpowiednio 66,07, 45,62 i 41,58% gruntów wchodzących w skład tych gospodarstw. Budowa drogi nie naruszyła struktury osiemnastu gospodarstw znajdujących się w obrębie.

Budowa drogi ekspresowej biegnącej nową trasą wpłynęła nie tylko na wielkość gospodarstw rolnych, ale również na wydłużenie dojazdu do gruntów uprawnych. Wzrost odległości poszczególnych działek od siedlisk rolniczych zawarto w tabeli 3.

Największy wzrost odległości odnotowano w przypadku gospodarstwa *2*, w którym dojazd do dwóch działek nr 154/3 (o powierzchni 1,4377 ha) i 154/5 (o powierzchni 6,0943 ha) wzrósł odpowiednio o 1,2 i 1,8 km (przed wybudowaniem S7 i S51 działki te, razem z częścią zajętą pod drogę, stanowiły jedną nieruchomość). Dojazd dłuższy o ponad 1 km zaobserwowano również w przypadku gospodarstwa *29* (działka nr 144/3 przed wybudowaniem drogi ekspresowej była częścią jednej działki rolnej, na której znajdowało się siedlisko; obecne znajduje się po drugiej stronie drogi). W przypadku pozostałych gospodarstw wzrost odległości z siedlisk do działek nie przekroczył 1 km.

ANALIZA SKUTKÓW SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH BUDOWY DROGI EKSPRESOWEJ

W analizie skutków społeczno-gospodarczych budowy drogi ekspresowej S7 Olsztynek – Nidzica oraz obwodnicy Olsztynka w ciągu drogi ekspresowej S51 wykazano m.in., że:

- ponad połowa ankietowanych często korzysta z nowej drogi: kilka razy w tygodniu – 57%, a kilka razy w miesiącu 37%, z kolei jej budowa najbardziej wpłynęła na komfort i skrócenie czasu przejazdu oraz poprawę bezpieczeństwa;
- aż 85% ankietowanych uznało, że budowa nowej drogi nie ma większego wpływu na rozwój sfery gospodarczo-ekonomicznej, a 67% uważa że nie wpłynie na zmiany w krajobrazie środowiskowym;
- oceniając rozwój infrastruktury drogowej w województwie warmińsko-mazurskim w ostatniej dekadzie, 47% ankietowanych uznało, że jest dobry, jednak sama realizacja inwestycji przebiegała zbyt długo, 33% uznało, że jest na przeciętnym poziomie,

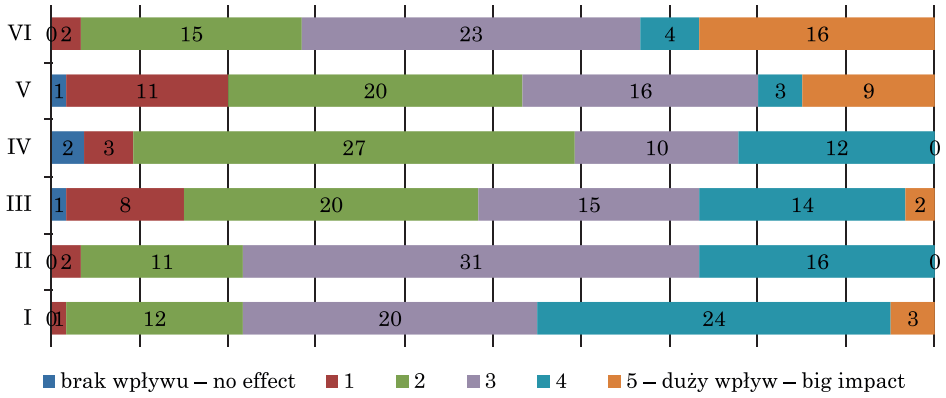
Tabela 3. Wzrost odległości gruntów od siedlisk po wybudowaniu drogi ekspresowej
Table 3. Increase in the distance of the land from habitats after construction of the expressway

Numer gospodarstwa Number of farm	Oznaczenie właściciela Indication of owner	Nr działki ewidencyjnej Cadastral number of plot	Wzrost odległości działki od siedliska [km] Increase the distance of the plot from the habitat area [km]	Powierzchnia działki ewidencyjnej [ha] Area of the cadastral plot
1	G.1	16/1	0,2	1,6105
		19/1	0,2	1,2212
2	G.2	154/3	1,2	1,4377
		154/5	1,8	6,0943
3	G.4	137/3	0,6	4,0030
4	G.15	17/1	0,3	1,4050
5	G.29	144/3	1,1	3,9930
Razem	–	–	**5,4**	**19,7647**
Średnia	–	–	**0,8**	**2,8**

Źródło: opracowanie własne
Source: own study

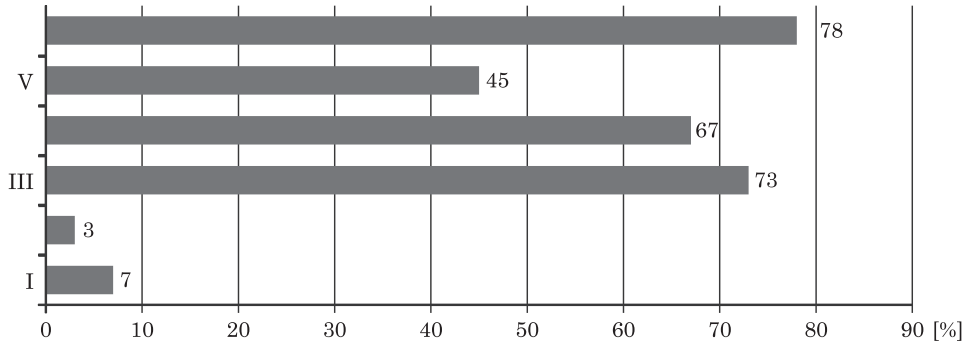
a 13%, że tempo rozwoju infrastruktury jest złe, 7% badanych zaś uznało, iż rozwój infrastruktury drogowej jest bardzo dobry i adekwatny do potrzeb;
- 60% osób uznało, iż budowa drogi szybkiego ruchu zmniejsza częstotliwość korzystania z dróg lokalnych, a prawie połowa, że jej budowa wydłuża czas przejazdu między miejscowościami znajdującymi się po jej przeciwnych stronach;
- analizując wpływ wybudowanej drogi na nieruchomości położone w jej sąsiedztwie, większość ankietowanych wskazywała skutki negatywne, tj.: utrudniony dostęp do nieruchomości (87%), spadek popytu na nieruchomości leżące w sąsiedztwie drogi szybkiego ruchu oraz spadek ich wartości (73%), a także ograniczenie użytkowania nieruchomości w pobliżu dróg szybkiego ruchu (60%);
- ocenę wpływu budowy dróg szybkiego ruchu na rozwój regionu przedstawiono na rysunku 3, na którym w skali od 0 do 5 oceniono wpływ inwestycji na gospodarkę regionu, a w szczególności na: wystąpienie efektu korytarza (I), zapewnienie rozwoju regionu (II), wzrost obrotów w przedsiębiorstwach znajdujących się w odległości od kilku do kilkudziesięciu kilometrów od drogi szybkiego ruchu (III), wzrost obrotów w lokalnych przedsiębiorstwach (IV), powstanie nowych miejsc pracy (V) i nowych inwestycji (VI);
- ankietowani wskazywali również najbardziej odczuwalne pozytywne i negatywne skutki społeczno-gospodarcze budowy drogi szybkiego ruchu, a wyniki przedstawiono na rysunku 4 i rysunku 5; najistotniejsze pozytywne z punktu widzenia mieszkańców skutki to: oddzielenie ruchu lokalnego od tranzytowego (VI) – 78% odpowiedzi, skrócenie czasu przejazdu (V) – 73%, poprawa bezpieczeństwa (IV) – 67% oraz poprawa przepustowości dróg (III) – 45%; najmniej istotna okazała się wysoka satysfakcja społeczną w skali regionu (II) – 7% oraz możliwość powstania nowych miejsc pracy (I) – 3%.
- najistotniejsze negatywne z punktu widzenia mieszkańców skutki to: ograniczenia komunikacyjne między terenami po obu stronach drogi (III) – 82% odpowiedzi, ograniczenia w ruchu lokalnym w trakcie budowy drogi (I) – 50%, nadmiar ekranów akustycznych tworzących tzw. efekt bariery (IV) – 42%, wysoki koszt utrzymania dróg (II) – 35%, niedostosowanie nowego układu komunikacyjnego do potrzeb lokalnych przedsiębiorców (V) – 32% oraz możliwość wystąpienia tzw. efektu korytarza (VI) – 27%.

Analizując wyniki badania ankietowego, można stwierdzić, iż poziom satysfakcji społecznej spowodowanej budową drogi ekspresowej wśród mieszkańców miejscowości znajdujących się w promieniu kilkudziesięciu kilometrów jest relatywnie wysoki. Na pozytywny odbiór użytkowników dróg wpływ ma

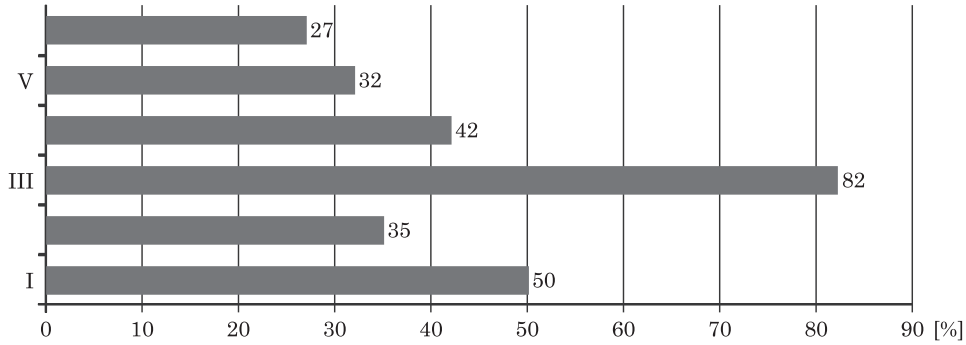


Rys. 3. Wpływ budowy dróg szybkiego ruchu na rozwój regionu
Fig. 3. The impact of highways construction to the development of the region
Źródło: opracowanie własne
Source: own study

abilozor@uwm.edu.pl



Rys. 4. Pozytywne skutki społeczno-gospodarcze budowy dróg szybkiego ruchu
Fig. 4. The positive socio-economic effects of construction of highways
Źródło: opracowanie własne
Source: own study



Rys. 5. Negatywne skutki społeczno-gospodarcze budowy dróg szybkiego ruchu
Fig. 5. The negative effects of socio-economic construction of highways
Źródło: opracowanie własne
Source: own study

przede wszystkim skrócenie czasu przejazdu i poprawa bezpieczeństwa. Osoby biorące udział w badaniu wskazały także na pewne uciążliwości budowy dróg szybkiego ruchu, m.in. ograniczenia komunikacyjne między terenami leżącymi po obydwu stronach drogi, utrudnienia w ruchu w trakcie budowy drogi czy też niekorzystne oddziaływanie na przestrzeń przyrodniczą, jednak pomimo tych negatywnych skutków, sama budowa tras szybkiego ruchu odbierana jest pozytywnie.

WNIOSKI

Budowa dróg ekspresowych i autostrad ma na celu m.in. poprawę bezpieczeństwa, polepszenie komfortu podróży, oddzielenie ruchu tranzytowego od ruchu lokalnego, zwiększenie dostępności regionów z jednoczesnym zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju. Jak każde przedsięwzięcie na dużą skalę, niesie również za sobą negatywne skutki oddziałujące na przestrzeń, środowisko oraz lokalną społeczność.

W przeprowadzonej analizie skutków przestrzennych potwierdzono, iż budowa drogi szybkiego ruchu powoduje zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów oraz zachwianie dotychczasowej komunikacji, to zaś prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości. Skutki przestrzenne budowy dróg szybkiego ruchu są najbardziej odczuwalne dla gospodarstw rolnych znajdujących się w ich pobliżu, głównie przez zmniejszenie i rozdrobnienie gruntów rolnych, wydłużenie dojazdu i zwiększenie kosztów produkcji. Największe konsekwencje po wybudowaniu

drogi szybkiego ruchu poniosą nie tylko gospodarstwa rolne znajdujące się w jej pobliżu, ale też obiekty usługowe, handlowe lub gastronomiczne usytuowane w jej sąsiedztwie, gdyż zostaną pozbawione dotychczasowego bezpośredniego dostępu do drogi krajowej nr 7.

Ankieta przeprowadzona wśród osób mieszkających w pobliżu drogi ekspresowej S7 Olsztynek – Nidzica wraz z obwodnicą Olsztynka w ciągu drogi ekspresowej S51 potwierdza, iż zdecydowana większość mieszkańców korzysta z dróg S7 i S51 przynajmniej kilka razy w miesiącu. Dzięki budowie dróg ekspresowych skraca się czas przejazdu (m.in. dzięki oddzieleniu ruchu lokalnego od tranzytowego), rośnie komfort podróżowania i poprawia się bezpieczeństwo. W przeprowadzonym badaniu wykazało również, że sama budowa drogi, choć ważna dla regionu, nie jest warunkiem koniecznym do jego rozwoju, chociażby z uwagi na niedostosowanie nowego układu komunikacyjnego do potrzeb lokalnych przedsiębiorców czy ograniczenia komunikacyjne między terenami leżącymi po obydwu stronach drogi, to z kolei może powodować tzw. efekt korytarza. Większość osób biorących udział w sondażu uznało, że budowa dróg ekspresowych nie wpływa negatywnie na środowisko, a do ewentualnych negatywnych skutków ich budowy dla środowiska przyrodniczego należą przede wszystkim wycinka drzew i krzewów, emisja zanieczyszczeń i hałasu oraz przecięcie powierzchni życiowej zwierząt.

PIŚMIENNICTWO

Akińcza, M., Dzikowska, T., Moschny, B., Birringer, Ch. (2005). Regionalne plany kształtowania struktury agrarnej w Polsce i w Niemczech – studium porównawcze, w: Nowe tendencje w teorii i praktyce urządzania obszarów wiejskich Finansowanie rozwoju obszarów wiejskich po wejściu Polski do Unii Europejskiej (Regional plans for development of the agrarian structure in Poland and Germany – a comparative study, in: New trends in the theory and practice of rural management. Financing rural development after Polands accession to the European Union). UWM w Olsztynie, 107–113.

Bacior, S. (2001). Uproszczony szacunek oddziaływania autostrady na wartość gruntów rolnych (Simplified respect motorway impact on the value of agricultural land). Sprawozdanie z posiedzeń komisji naukowych, XLIV/1, wydawnictwo i drukarnia „Secesja", Kraków.

Bacior, S., Harasimowicz, S. (2002). Metoda oceny wpływu autostrady na wartość gruntów rolnych, dokładność oszacowania powierzchni użytków i klas gruntów (The method of assessing the impact of the highway on the value of agricultural land, the accuracy of estimation of arable land and classes). Mat. konf. organizowanej przez Polskie Towarzystwo Inżynierii Rolniczej – Komitet Techniki Rolniczej PAN, Warszawa – Dobczyce, 8(41).

Bacior, S., Harasimowicz, S. (2005). Oddziaływanie autostrady na przydatność rolniczą gruntów i ich wartość na przykładzie odcinka autostrady A4 między Brzeskiem a Tarnowem (The impact of the highway on the usefulness of agricultural land and the value on the example of the A4 motorway between Brzesko and Tarnów). Wyd. Politechniki Lwowskiej. Lwów.

Bacior, S. (2011). Oddziaływanie autostrady na grunty rolne na przykładzie odcinka autostrady A4 Bratkowice-Mrowla (Motorway influence on arable lands on the example of Bratkowice Mrowla section of A4 motorway). Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich 1, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie. Komisja Techniczna Infrastruktury Wsi.

Biłozor, A., Biedrzycki, G. (2012). Wpływ drogi ekspresowej S61 na strukturę przestrzeni wsi Karwowo (The effect of expressway S61 on the structure of the Karwowo rural area). Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum 11(1), 37–50.

Dzikowska, T. (2006). Ocena oddziaływania autostrady na organizację rolniczej przestrzeni produkcyjnej (The influence of a higway on agricultural production areas). Acta Scientiarum Polonorum. Geodesia et Descriptio Terrarum 5(1–2), 17–38.

Google Maps, www.google.pl/maps, dostęp: 7.12.2016.

Harasimowicz, S. (1998). Ocena oddziaływania autostrady na grunty rolne (The influence of a higway on agricultural areas). Przegląd Geodezyjny 70(6), 6–12.

Harasimowicz, S., Janusz, J., Ostrągowska, B. (2006). Optymalizacja rozmieszczenia gruntów gospodarstw rolnych na terenie wsi, uwzględniająca ich położenie w stosunku do siedlisk (Optimization of location of farms in rural areas considering their location with respect to settlements). Przegląd Geodezyjny 12, 12–17.

Raport o oddziaływaniu na środowisko w ramach ponownej oceny dla zadania: Budowa drogi S7 na

✉abilozor@uwm.edu.pl

odcinku Olsztynek – Nidzica (km 175 + 800 do km 203 + 600) wraz z obwodnicą Olsztynka w ciągu DK 51 (km 109 + 500 do km 115 + 500). Analiza rozwiązań projektowych – przed wydaniem zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (2010). (The report on the environmental impact in the framework of re-evaluation for the task. Construction of S7 section Olsztynek – Nidzica (km 175 + 800 to km 203 + 600). Red. (Ed.) A., Jamiołkowski. Usługi dotyczące ochrony powietrza Andrzej Jamiołkowski, ACER Jerzy Łaźniewski, Olsztyn.

Wpływ budowy autostrad i dróg ekspresowych na rozwój społeczno-gospodarczy i terytorialny Polski (2013). (The impact of the construction of motorways and expressways on the socio-economic and territorial Polish). Red. (Eds.) T., Komornicki, P., Rosik. Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa.

SPATIAL AND SOCIAL-ECONOMIC EFFECTS OF THE CONSTRUCTION OF EXPRESSWAY S7 IN OLSZTYNEK – NIDZICA PASSAGE TOGETHER WITH OLSZTYNEK RING ROAD IN THE EXPRESSWAY S51 – STUDY ON THE EXAMPLE OF THE VILLAGE SUDWA

ABSTRACT

The development of road transport contributed to the construction of a modern road infrastructure. However, the planning of new roads, especially expressways, has a significant impact on the spatial structure of non-urbanized areas. Running such a large venture, which is the construction of a new expressway, it entails many lasting effects of both space, the environment or social and economic aspects. Land management in rural areas requires a comprehensive approach, taking into account all the social, economic and natural elements of the spatial structure.

The paper presents spatial and socio-economic effects of the construction the Expressway S7 section Olsztynek – Nidzica, together with the ring road of Olsztynek (S51 express road) on the example of the village Sudwa. The study involved the analysis of the possession and use of land and the fragmentation and dispersion of individual land. The authors also assessed the impact of the expressway construction on the spatial structure of the village Sudwa and an assessment of the spatial structure of the farm land.

Key words: land management, expressway, spatial effects, socio-economic effect

✉abilozor@uwm.edu.pl

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 16(1) 2017, 19–28
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 6.03.2017
Accepted: 6.03.2017

TENDENCJE ROZWOJU RYNKU NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH W POLSCE

Waldemar W. Budner✉

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań, **Polska**

ABSTRAKT

Globalizacja prowadzi do integracji i współzależności państw. Towarzyszy jej tworzenie nowych instytucji, których działalność przekracza granice państwowe. W ostatnich kilkunastu latach na świecie rozwija się dynamicznie rynek nowoczesnych usług biznesowych. W artykule przedstawiono tendencje rozwoju nowoczesnych centrów usług biznesowych w Polsce. Pokazano dynamikę zmian w tym sektorze z prognozą na rok 2017. Określono motywy decyzji inwestorów zagranicznych o lokalizacji centrów outsourcingowych oraz ich związek z rozwojem rynku nieruchomości biurowych. Branża stała się też swoistym motorem napędzającym rynek nowoczesnych nieruchomości biurowych. Powstało prawie 1000 centrów usług, w których stworzono ponad 200 tys. nowych miejsc pracy.

Słowa kluczowe: outsourcing, centra biznesowe, rynek nieruchomości, miasta, Polska

WSTĘP

Postępująca globalizacja gospodarcza prowadzi do ściślejszej integracji i współzależności państw. Ułatwiają je ogromna redukcja kosztów w transporcie i telekomunikacji oraz znoszenie sztucznych barier w przepływach dóbr, kapitału, wiedzy i usług. Globalizacji, zdaniem J. Stiglitza [2004, s. 26], towarzyszy tworzenie nowych instytucji, które obok już istniejących prowadzą działalność przekraczającą granice państw. W tych warunkach w ostatnich kilkunastu latach bardzo dynamicznie rozwija się rynek usług biznesowych. Dotyczy to zarówno świata, jak i Polski.

Zaostrzająca się konkurencja przedsiębiorstw na globalnym rynku sprawia, że przedsiębiorstwa poszukują nowych rozwiązań organizacyjnych i technologicznych umożliwiających: podniesienie wydajności pracy, poprawę jakości wytwarzanych produktów i usług, zaspokajanie zmieniających się potrzeb i rosnących wymagań klientów oraz obniżanie kosztów. Konstytutywną cechą przedsiębiorstw jest dążenie do zysku. Konsekwencją drogi do jego maksymalizacji jest m.in. obniżanie kosztów. Dotyczy to np. unikania płacenia podatków czy ograniczenia ubezpieczeń społecznych. To m.in. z tych powodów przedsiębiorstwa podejmują decyzje o przenoszeniu działalności gospodarczej za granicę (delokalizacji[1]),

[1] Delokalizacja związana jest z dezintegracją procesu produkcyjnego lub świadczenia usług, której efektem jest przenoszenie elementów łańcucha wartości przedsiębiorstwa do nowych odległych często miejsc. Tradycyjnie dotyczyła przenoszenia za granicę działalności produkcyjnej. Jednak upowszechnienie i niska cena rozwiązań telekomunikacyjnych pozwoliła również na delokalizację usług. Przenoszenie usług za granicę ma na celu wykorzystanie przewag komparatywnych poszczególnych krajów. Przybiera zwykle dwie formy – delokalizację: sensu *stricto* (wewnątrz firmy – co oznacza całkowite lub

✉wbudner@ue.poznan.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

defragmentując własny łańcuch wartości w skali globalnej. Zjawisko to wiąże się z charakterystycznym trendem we współczesnym zarządzaniu – outsourcingiem, któremu towarzyszy tworzenie centrów nowoczesnych usług biznesowych zlokalizowanych często w krajach o niższych kosztach pracy.

Celem artykułu jest określenie stanu i zarysowanie aktualnej tendencji rozwoju nowoczesnych centrów usług biznesowych w Polsce, wpisujących się w szerszy kontekst procesów outsourcingu globalnego, opartego na schemacie: kreacja – najlepiej rozwinięte kraje świata, produkcja – kraje Azji Wschodniej, outsourcing – Azja Pd.-Wsch., Europa Środkowo-Wsch. W artykule przedstawiono pojęcie i typy centrów usług biznesowych. Pokazano ilościowe zmiany w tym sektorze w Polsce od początku XXI w. z prognozą na rok 2017. Określono też czynniki decyzji inwestorów zagranicznych o lokalizacji centrów outsourcingowych w polskich miastach oraz ich konsekwencje dla rynku nieruchomości biurowych.

OUTSOURCING W PROCESACH BIZNESOWYCH

Nazwa outsourcing jest akronimem wyrażenia *outside resource using*, co w dosłownym tłumaczeniu oznacza korzystanie z zasobów zewnętrznych. Jest to po prostu wydzielanie ze struktur organizacyjnych przedsiębiorstw niektórych realizowanych przez nie samodzielnie funkcji i przekazanie ich do wykonania innym podmiotom [Trocki 2001]. Koncepcja outsourcingu w biznesie znana jest od lat 20. XX w. Terminu tego po raz pierwszy użyto w 1979 r. Odnosił się do kupowania niemieckich projektów przez brytyjski przemysł motoryzacyjny. Outsourcing w latach 80. oznaczał przede wszystkim zamawianie przez przedsiębiorstwo półproduktów i podzespołów za granicą. W latach 90. w ten sposób nazywano wykonywanie określonych usług w przedsiębiorstwach położonych w innych krajach.

Celem outsourcingu – w ujęciu ogólnym – jest zwiększenie skuteczności i efektywności prowadzonej działalności. Zgodnie z koncepcją kluczowych kompetencji (ang. *core competencies*), chodzi o to, by przedsiębiorstwo skoncentrowało się na rozwijaniu czynności i procesów, które stanowią o jego wyjątkowości – decydujących o jego pozycji konkurencyjnej i perspektywach rozwojowych. Z kolei mniej istotne czynności, jeżeli mogą być wykonane lepiej lub taniej, mogą być zlecane innym firmom. Prowadzić powinno to do lepszej realizacji celów ekonomicznych: zwiększenia przychodów, redukcji kosztów, a co za tym idzie – poprawy wyników ekonomicznych i ograniczenia ryzyka ekonomicznego prowadzonej działalności. W wyniku outsourcingu następuje redukcja struktury organizacyjnej zakładu macierzystego, a w ślad za tym – uproszczenie struktur i procedur organizacyjnych skutkujące poprawą zarządzania.

Usługi outsourcingowe znajdują najczęściej zastosowanie w następujących obszarach aktywności przedsiębiorstw:

a) w usługach: informatycznych, księgowych i finansowo-analitycznych, w centrach telefonicznych, szkoleniowych, transportowych, marketingowych, w ochronie mienia;
b) w zarządzaniu: projektami w zakresie controllingu, jakością, projektami w zakresie restrukturyzacji lub reorganizacji, projektami w zakresie informacji zarządczej, personelem;
c) w działalności badawczo-rozwojowej;
d) w działalności związanej z administracyjną obsługą biur.

Usługi outsourcingowe są zlokalizowane zazwyczaj w tzw. centrach nowoczesnych usług biznesowych. Ze względu na tryb ich funkcjonowania względem zleceniodawców, centra można podzielić na trzy typy:

1. ***Shared Service Centre*** (centra usług wspólnych – SSC) – centra świadczące usługi na rzecz własnych przedsiębiorstw (powiązanych kapitałowo i strukturalnie). Polegają one na optymalizowaniu przez przedsiębiorstwo wewnętrznych procesów poprzez konsolidowanie w jednej lokalizacji czynności prowadzonych wcześniej w wielu oddziałach. Zdaniem R. Romanowskiego i K. Walkowiak-Markiewicz [2015], SSC to wydzielone centra usług wspólnych pracujące

częściowe przenoszenie działalności za granicę w ramach tego samego przedsiębiorstwa) i sensu *largo* (oznaczające przeniesienie częściowe lub całkowite działalności za granicę do innego przedsiębiorstwa niepowiązanego kapitałowo, czyli korzystania z podwykonawstwa).

wbudner@ue.poznan.pl

na zlecenie macierzystej organizacji. Centra SSC realizują wewnętrzne procesy biznesowe (księgowe, finansowe, HR itd.) dla pozostałych jednostek danej grupy kapitałowej oraz na potrzeby jej klientów. Ten model usług opisywany jest często jako model systemu rynkowego. Podmioty dostawcy i klienta wchodzą w związek partnerski poprzez umowę o świadczenie usług na zasadach rynkowych. Pewną specyfiką usług w SSC jest to, że będąc „oddziałami" swoich grup kapitałowych, działają one jako niezależny podmiot. W takich przedsiębiorstwach wiedza *know-how* powstaje jako efekt doświadczenia, prób laboratoryjnych i technologicznych lub jako wynik spotkań i współpracy z dostawcami oraz odbiorcami danego przedsiębiorstwa.

2. ***Business Process Outsourcing*** (BPO) – outsourcing procesów biznesowych lub ich części, administrowanie nimi i usprawnianie ich dla zewnętrznych odbiorców usług. Polega to na zlecaniu dostawcy zewnętrznemu (tzn. niepowiązanemu kapitałowo) obsługi wybranych procesów biznesowych tradycyjnie realizowanych za pomocą wewnętrznych zasobów. Zachowuje przy tym uzgodnione z klientem standardy jakościowo-ilościowe wykonania tych usług. W odróżnieniu od SSC w tym typie centrum nie ma powiązań kapitałowych między podmiotami zlecającymi i realizującymi zadania.

3. ***Knowledge Process Outsourcing*** (centra badawczo-rozwojowe – **KPO**) – outsourcing procesów wiedzy. Centra są typem usług, które można określić jako te, które bardziej jakościowo niż ilościowo obrabiają dostarczane dane. KPO angażuje wyższej klasy analityków w celu dostarczenia organizacjom strategicznych i taktycznych narzędzi do podejmowania decyzji. Należy zaznaczyć, że zewnętrznymi zleceniobiorcami procesów są w tym przypadku ośrodki wyspecjalizowane w precyzyjnie określonym obszarze działania. A. Mierau [2007] uważa, że podstawowym celem nie jest w tym przypadku oferowanie klientom oszczędności, lecz wysoka wartość dodana tworzona dla przedsiębiorstw. Przykładami aplikacji tej koncepcji są m.in.: analizy finansowe, badania rynku, badania i rozwój w przemyśle maszynowym, lotniczym czy farmaceutycznym.

Warto dodać, że niektóre centra obsługują zarówno firmę macierzystą, jak również klientów z rynku, świadcząc usługi komercyjnew tym samym czasie dla innych podmiotów. Ten model działalności biznesowej nazywamy hybrydowym modelem świadczenia usług. Spółki KPO świadczą usługi dla podmiotów powiązanych lub niepowiązanych z nimi kapitałowo.

Nowym, niszowym typem centrów są **LPO** (***Legal Process Outsourcing***), w których prawnicy prowadzą doradztwo prawne dla wielu podmiotów z różnych części świata [Sikorska 2013].

OUTSOURCING PROCESÓW BIZNESOWYCH W POLSCE

Dynamicznie rozwijający się sektor usług outsourcingowych od początku budzi żywe zainteresowanie rządów państw, a także władz lokalnych, którym zależy na przyciągnięciu na swój obszar inwestycji i stworzeniu nowych miejsc pracy. Początkowo lokalizacją dla przenoszonych działalności usługowych były Indie[2]. Zaistniałe tam zmiany uwarunkowań geopolitycznych i ekonomicznych spowodowały, że zainteresowanie zachodnich koncernów skierowało się także na trzy inne regiony świata: Azję Pd.-Wsch. (Filipiny, Chiny, Malezję, Wietnam, Indonezję); Amerykę Łacińską (Brazylię, Kolumbię, Kostarykę, Argentynę) oraz kraje Europy Środkowo-Wschodniej.

W ostatnich kilku latach zaznaczył się wyraźny wzrost udziału Europy Środkowo-Wschodniej w globalnym rynku *offshoringu*[3] usług. Udział tego regionu szacowany jest obecnie na około 8% całkowitej wartości offshoringu usług na świecie.

Polska w Europie Środkowo-Wschodniej jest liderem branży usług outsourcingowych, na którą przypada największy poziom zatrudnienia – ogółem 212 tys. osób (177 tys. w centrach zagranicznych, tj. 83% i 35 tys. zatrudnionych w przedsiębiorstwach tylko z kapitałem polskim). Polska wyróżnia się na tle regionu dużą liczbą i przestrzennym rozproszeniem

[2] Indie nadal pozostają światowym liderem, z 56% udziałem w rynku. Na drugim miejscu są Filipiny (15%) [Cushman i Wakefield 2016]

[3] Termin *offshoring* oznacza częściowe lub całkowite przeniesienie działalności przedsiębiorstwa do innego kraju; albo poprzez utworzenie tam jego filii (*captive offshoring*), albo poprzez zlecenie podwykonawstwa podmiotom niezwiązanym kapitałowo (*offshore outsourcing*) [Mińska-Struzik i in. 2007, s. 53]

Tabela 1. Pozycje polskich miast w rankingu światowego *outsourcingu* (zmiana pozycji w nawiasie)
Table 1. The position of the Polish cities in the ranking of global outsourcing destinations (the change of the ratings is indicated in brackets)

Miasto City	Lata Years					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kraków Cracow	11	11 (-)	10 (+1↑)	9 (+1↑)	9 (-)	9 (-)
Warszawa Warsaw	38	38 (-)	36 (+2↑)	32 (+4↑)	30 (+2↑)	25 (+5↑)
Wrocław Wrocław	84	78 (+6↑)	75 (+3↑)	65 (+10↑)	62 (+3↑)	58 (+4↑)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tholons… [2017]
Source: own study based on Tholons… [2017]

takich ośrodków. Niektóre z miast zdobywają silną pozycję w kategorii ośrodków *offshoringu* usług. W corocznym rankingu atrakcyjności miast-liderów światowego *outsourcingu* według Tholons, znalazły się trzy polskie miasta, których pozycja corocznie się wzmacnia (tab. 1). Najwyżej notowany Kraków od 2014 r. zajmuje dziewiątą pozycję wśród najbardziej atrakcyjnych 100 lokalizacji dla *outsourcingu* usług biznesowych na świecie.

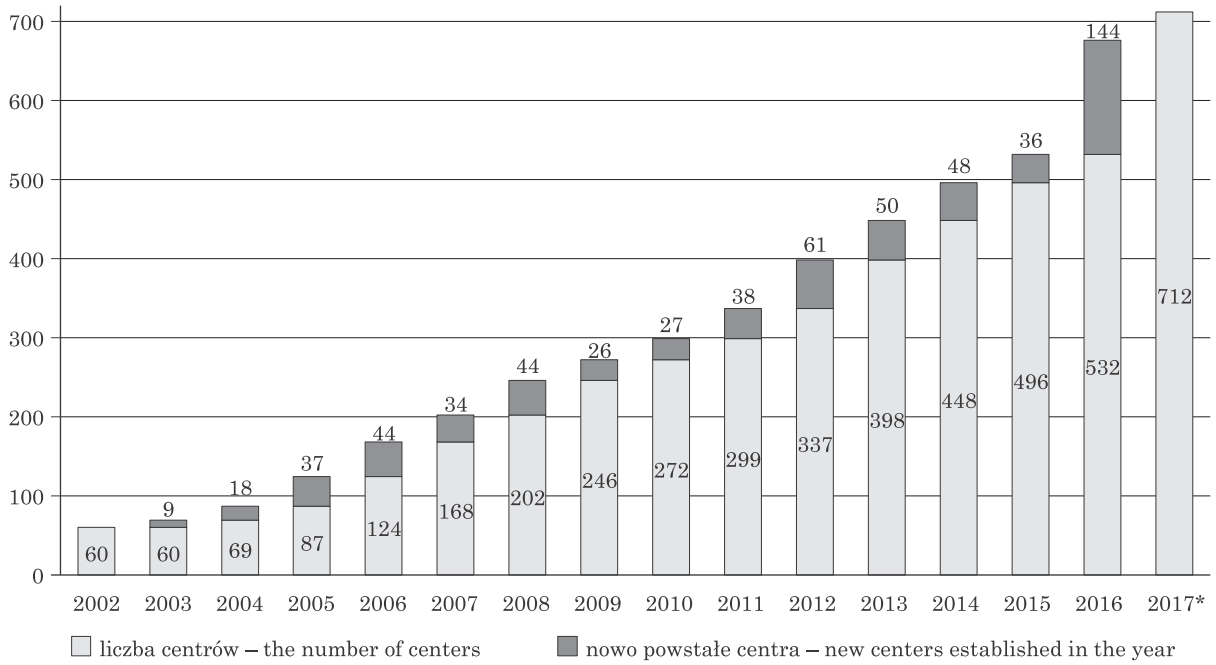
Pierwsze centra usług pojawiły się w Polsce już w latach 90., jednak wyraźny wzrost napływu inwestycji z sektora nowoczesnych usług biznesowych nastąpił po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Akcesja do UE przyczyniła się do wzrostu wiarygodności politycznej kraju oraz zmian w zakresie uwarunkowań prawnych funkcjonowania działalności gospodarczej, wpływając na pozytywną reakcję inwestorów. Prawie 85% centrów działających w Polsce powstało po 2004 roku (rys. 1). Decydujące znaczenie w kontekście „boomu inwestycyjnego" miał jednak rozwój sektora w skali globalnej i związana z tym konieczność poszukiwania nowych rynków spełniających zapotrzebowanie na świadczenie nowoczesnych usług biznesowych. Ważnym czynnikiem rozwoju tego typu usług okazał się również kryzys finansowy w 2008 r. Wiele międzynarodowych korporacji, poszukując oszczędności zaczęło przekazywać wybrane procesy biznesowe firmom zewnętrznym lub tworzyć własne jednostki outsourcingowe. Impulsem do rozwoju jest też postępująca specjalizacja w ramach coraz bardziej złożonych procesów biznesowych.

Efektem wskazanych czynników są powstałe w Polsce (do 1 kw. 2016 r.) 676 centra usług z kapiałem zagranicznym (72% ogółu) oraz 260 centrów z kapitałem polskim (28%). Ich liczba nadal wzrasta. Zgodnie z prognozą ABSL [2016], należy zakładać, że w 2017 r. liczba centrów z kapitałem zagranicznym w Polsce wzrośnie do ponad 700 (rys. 1).

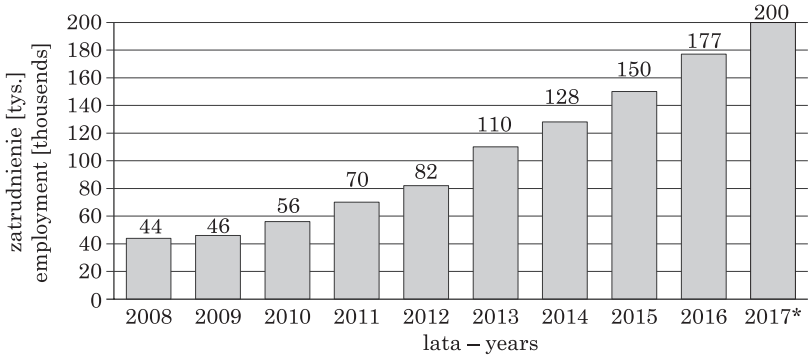
Istotnym rezultatem dynamicznego rozwoju sektora w Polsce w omawianym okresie był znaczący wzrost zatrudnienia w tej branży. Tylko w latach 2013–2016 liczba pracowników centrów usług z kapitałem zagranicznym zwiększyła się o 60% – ze 110 tys. do 177 tys. osób. Łącznie we wszystkich centrach w Polsce pracuje obecnie 212 tys. pracowników (1 kw. 2016). Biorąc pod uwagę dotychczasowy rozwój branży, ABSL [2016] szacuje, że w 2020 r. centra usług biznesowych w Polsce będą zatrudniać co najmniej 300 tys. osób. Ten fakt nadaje dużego ekonomicznego znaczenia tej branży, w tym jako ważnego pracodawcy (rys. 2).

Zdaniem Budnera i Resmera [2016], aby przyciągnąć wymagającego zagranicznego inwestora do miasta, trzeba wykazać się nie tylko dogodnym położeniem i wynikającą z niego rentą lokalizacyjną. Miasto musi wyróżniać się zestawem ważnych czynników lokalizacyjnych. Można je podzielić na dwie grupy – „twardych" i „miękkich". Czynniki „twarde" należy określić jako dość łatwo mierzalne i silnie związane z prowadzoną przez przedsiębiorstwo działalnością. Z kolei czynniki „miękkie" trudniej zmierzyć (lub oszacować) i nie są związane bezpośrednio z działalnością

✉wbudner@ue.poznan.pl

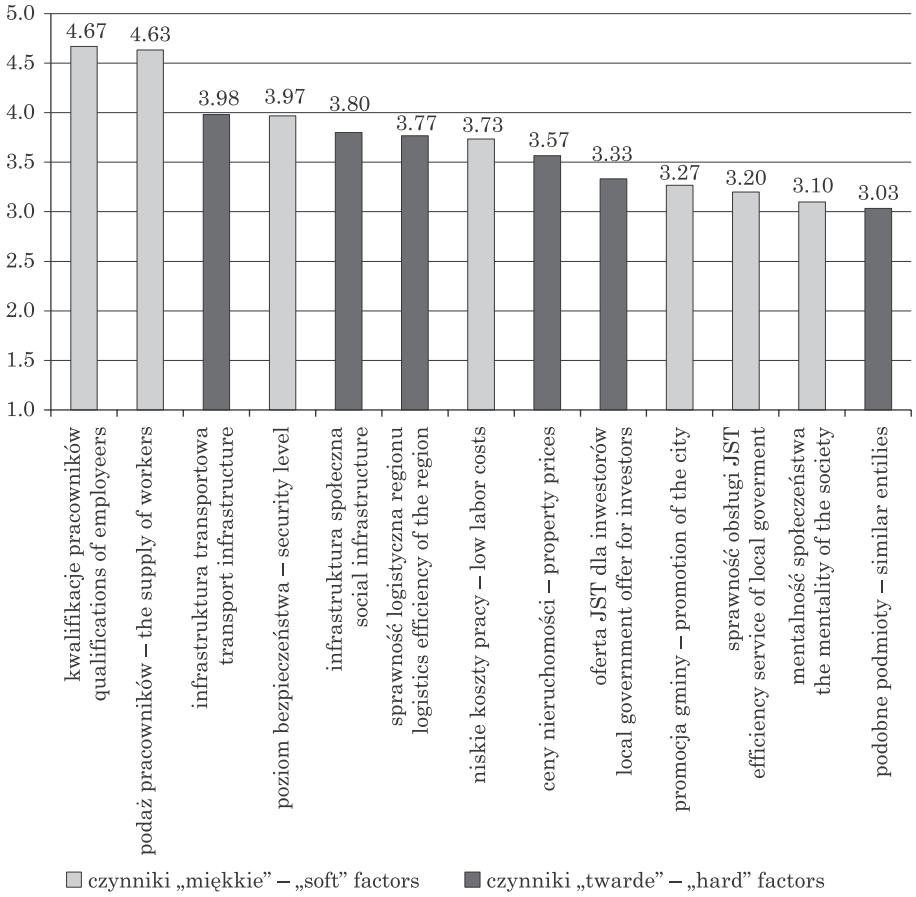


Rys. 1. Liczba centrów usług outsourcingowych z kapitałem zagranicznym w Polsce (*prognoza)
Fig. 1. The number of outsourced service centres with foreign capital in Poland (*forecast)
Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Góreckiego [2014, p. 14] i ABSL [2016]
Source: own study based on J. Górecki [2014, p. 14] and ABSL [2016]



Rys. 2. Zatrudnienie w centrach usług outsoucingowych z kapitałem zagranicznym w Polsce (*prognoza)
Fig. 2. Employment in the modern business services in Poland (**forecast*)
Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Góreckiego [2014, p. 11] i ABSL [2016]
Source: own study based on J. Górecki [2014, p. 11] and ABSL [2016]

inwestora. Na podstawie badań [Budner i Resmer 2016] można stwierdzić, że trzynaście czynników tworzy listę istotnych motywów delokalizacji centrów usług outsourcingowych do polskich miast. Sześć spośród nich należy do czynników „twardych", a pozostałe siedem są „miękkie". Dwa pierwsze, które w opinii respondentów są zdecydowanie najważniejsze, stanowią kwalifikacje i podaż pracowników. Co ciekawe, obniżanie kosztów (w tym przede wszystkim kosztów pracy), uznawane do niedawna za podstawowy motyw outsourcingu i delokalizacji –znalazło się dopiero na siódmym miejscu (rys. 3).



Rys. 3. Ranking istotnych czynników wpływających na decyzje inwestorów zagranicznych o lokalizacji centrum outsourcingowego w głównych miastach Polski

Fig. 3. Ranking of important factors influencing foreign investor's decision to place outsourcing centres in major Polish cities

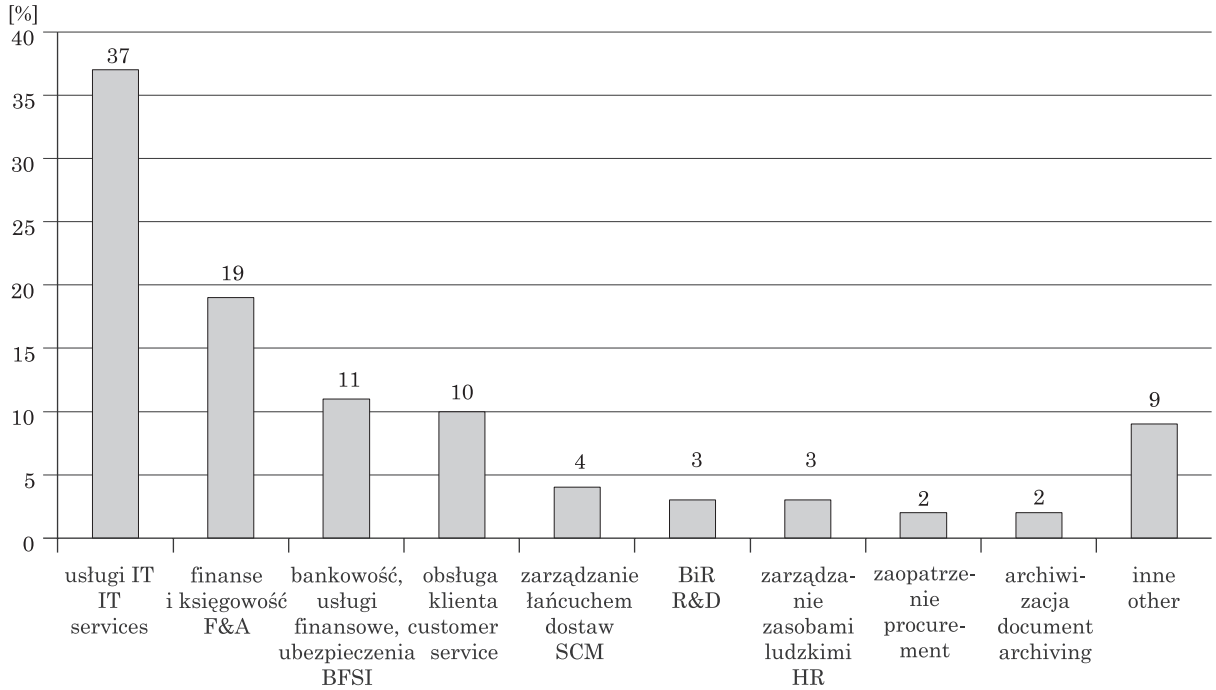
Źródło: opracowanie własne na podstawie Budnera i Resmera [2016, s. 149]

Source: own study based on Budner, and Resmer [2016, p. 149]

Struktura usług dla biznesu świadczonych w centrach w Polsce charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem. Firmy z sektora obsługują wiele procesów dla klientów z całego świata reprezentujących różnorodne branże. Należy podkreślić, że zdecydowana większość centrów świadczy usługi w zakresie co najmniej dwóch procesów biznesowych (np. finansów i księgowości oraz usług IT). Stanowi to przejaw rosnącej kompleksowości działalności centrów w Polsce. Z drugiej strony, na rynku wyróżniają się wyspecjalizowane centra obsługujące najczęściej bardziej zaawansowane procesy.

Struktura usług świadczonych w centrach wskazuje na dominację usług IT (świadczy je 37% ogółu zatrudnionych). Działalność finansowo-księgowa generuje 19% zatrudnienia. Znaczącą rolę w strukturze zatrudnienia odgrywają również usługi finansowe (bankowe, inwestycyjne, ubezpieczeniowe – 11%) oraz usługi kontaktu z klientem (10%). Większość podmiotów zajmujących się usługami finansowymi stanowią centra usług wspólnych. Przeważają w tej grupie centra instytucji bankowych. Wyróżnione cztery kategorie procesów biznesowych generują łącznie ponad ¾ zatrudnienia w sektorze procesów biznesowych. Udział usług z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw,

✉wbudner@ue.poznan.pl



Rys. 4. Struktura zatrudnienia w centrach usług outsourcingowych – podział na obsługiwane kategorie procesów w Polsce w 2016 r.

Fig. 4. Structure of employment of outsourcing centres in Poland centers broken down into supported categories of processes in 2016

Źródło: opracowanie własne na podstawie ABSL [2016]

Source: own study based on ABSL [2016]

działalności BiR, wsparcia procesów decyzyjnych czy zarządzania zasobami ludzkimi nie przekracza 4% zatrudnienia (rys. 4). Opisana struktura jest dość ustabilizowana.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OŚRODKACH USŁUG BIZNESOWYCH[4]

Cechą wyróżniającą Polskę na tle innych państw regionu jest duża liczba bardzo dobrze rozwiniętych ośrodków miejskich, w których głównie zlokalizowane są centra. W siedmiu ośrodkach mieści się 85% wszystkich centrów usług. Należą do nich: Warszawa (155 centrów), Kraków (138 centrów), Wrocław (111), Trójmiasto (104), konurbacja śląska (74), Poznań (72) i Łódź (66).

Liczbie funkcjonujących centrów usług odpowiada wielkość zatrudnienia. Najważniejszymi ośrodkami usług outsourcingowych pod tym względem są trzy miasta: Kraków (50,7 tys. zatrudnionych), Warszawa (36,7 tys.) i Wrocław (34,2 tys.). W tych lokalizacjach pracuje łącznie 57% ogółu zatrudnionych w centrach usług. Inne ważne skupiska centrów usług to: Trójmiasto (16,9 tys. zatrudnionych), konurbacja śląska (16,5 tys.), Łódź (15,6 tys.) i Poznań (11,4 tys.). We wszystkich wyszczególnionych ośrodkach pracuje łącznie prawie 86% ogółu zatrudnionych w centrach usług w Polsce (w tym 89% z kapitałem zagranicznym i 68% w centrach polskich). Generalnie, udział najważniejszych ośrodków usług dla biznesu w strukturze zatrudnienia sektora nie zmieniał się znacząco w ostatnich latach.

Przedsiębiorstwa reprezentujące sektor nowoczesnych usług biznesowych poprzez lokalizację tego

[4] Przedstawione w tej części artykułu dane pochodzą z ABSL według stanu z połowy 2016 r.

sektora w nieruchomościach biurowych mają znaczący wpływ na rozwój rynku. Można stwierdzić, że branża stała się w Polsce swoistym motorem napędzającym rynek nowoczesnych nieruchomości biurowych, dzięki czemu rozwija się on dynamicznie. Tylko w latach 2012–2016 łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce osiągnęły poziom odpowiednio: 5,8; 6,4; 7,5 i 8,7 mln m^2, co czyni go największym rynkiem biurowym w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to Polska posiada jeszcze duży potencjał dalszego rozwoju rynku biurowego, szczególnie porównując poziom nasycenia powierzchnią biurową z poziomem nasycenia na bardziej dojrzałych rynkach Europy Zachodniej.

Ważną cechą jest również zróżnicowana oferta polskiego rynku nieruchomości biurowych[5]. Trzy główne grupy rynków biurowych stanowią: Warszawa – posiadająca największy zasób biur (ponad 5 mln m^2); Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice i Łódź – największe rynki regionalne oraz Szczecin i Lublin – rynki wschodzące. Tych osiem rozwiniętych rynków biurowych poza stolicą oferuje prawie 4 mln m^2. Obecnie deweloperzy realizują kolejne obiekty biurowe. Ponad 50% tej powierzchni przypada na Warszawę. Świadczy to o stałym i dużym popycie na nowe inwestycje biurowe. Daje to najemcom dość szerokie możliwości wyboru nowego biura, zarówno pod względem lokalizacji, jak i standardu technicznego.

Wysoka aktywność budowlana wpłynęła z jednej strony na zwiększenie dostępności powierzchni biurowej, co jest zjawiskiem korzystnym dla najemców. Z drugiej strony jednak, tak duża oferta nowej powierzchni biurowej wpływa na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. W połowie 2016 r. w Warszawie indeks wolnej powierzchni biurowej był wysoki i wynosił 15,4%. Mimo to w stolicy aktywność budowlana jest bardzo wysoka. Przewiduje się dalszy dynamiczny wzrost powierzchni biurowej. Współczynnik pustostanów w istniejących zasobach biurowych w Polsce jest bardzo zróżnicowany w poszczególnych miastach. W Krakowie, który jest największym rynkiem biurowym poza Warszawą, współczynnik powierzchni niewynajętej od 2013 r. nie przekroczył 6,2%. Oznacza to, że w wielu przypadkach duzi najemcy muszą szukać odpowiedniego biura w inwestycjach biurowych znajdujących się na etapie budowy. Inaczej wygląda aktualnie sytuacja w Szczecinie, gdzie współczynnik powierzchni niewynajętej kształtuje się na poziomie najwyższym w Polsce (około 18%). Na innych, największych rynkach biurowych współczynnik wynosi od 7,7% w Lublinie do 14,3% w Katowicach.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W ostatnich kilkunastu latach w Polsce nastąpił rozwój sektora nowoczesnych usług biznesowych. Szczególnie dynamiczny był okres po 2011 r. Jest to efekt uwarunkowanych globalnie zmian w zarządzaniu przedsiębiorstwami i zmian technologicznych. Polska wpisała się w sieć powiązań międzynarodowych korporacji i polskich przedsiębiorstw świadczących usługi dla biznesu, stając się liderem w lokalizacji centrów nowoczesnych usług biznesowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Wiceprezes ABSL W. Popławski [ABSL 2016, s. 5] twierdzi, że sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce był przez wiele lat jedną z najbardziej skrywanych tajemnic. Wyrósł trochę w cieniu budowanych autostrad i kolorowych stadionów. Za swoisty fenomen można więc uznać powstanie prawie 1000 centrów usług, w których stworzono ponad 200 tys. nowych miejsc pracy.

Przeprowadzona w opracowaniu analiza, a także rozważania i przesłanki ogólne pozwalają na sformułowanie następujących podsumowań i wniosków:

1. Branża nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce jest zdominowana przez przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym (78% ogółu). Lokalizacja działalności tych przedsiębiorstw w Polsce stała się dla nich źródłem przewagi konkurencyjnej.

2. Początkowo Polskę charakteryzowała wysoka konkurencyjność w tej branży wynikająca z zasobnego rynku wykształconych pracowników i stosunkowo niskich kosztów pracy. Cały czas przewagą Polski pozostaje też jej stabilność polityczna i gospodarcza,

[5] Dane dotyczące rynku nieruchomości biurowych dotyczą końca 2016 r. i pochodzą z portalu firmy Cushman & Wakefield [2017]

wbudner@ue.poznan.pl

bliskość kulturowa z państwami zachodu oraz bardzo korzystne położenie geograficzne, zarówno w Unii Europejskiej, jak również pomiędzy Stanami Zjednoczonymi a Azją.

3. Rośnie liczba podmiotów z polskim kapitałem, które organizują własne centra usług dla biznesu. Wykorzystanie doświadczeń centrów zagranicznych może znacząco unowocześnić krajowe przedsiębiorstwa, podnosząc ich poziom innowacyjności i konkurencyjności.

4. Wzrost kosztów działalności (szczególnie w zakresie kosztów pracy), niekorzystne trendy demograficzne i migracje wykwalifikowanych pracowników do Unii Europejskiej powodują osłabianie konkurencyjności Polski. Rodzi to zagrożenie dalszej migracji przedsiębiorstw branży outsourcingowej do tańszych lokalizacji (np. Bułgarii, Rumunii, państw Azji).

5. Utrzymaniu i tworzeniu nowych centrów usług mogą sprzyjać atrakcyjne zachęty inwestycyjne dla nowych inwestorów oraz zachęty dla obecnych już przedsiębiorców mające na celu poprawę warunków ich funkcjonowania. Wiele zależy także od sytuacji makroekonomicznej i politycznej na świecie.

6. Rozwój sektora nowoczesnych usług biznesowych ma pozytywny wpływ na inne sektory gospodarki, szczególnie na rynek nieruchomości. Silną stroną Polski jako miejsca lokalizacji jest dobrze rozwinięta i narastająca baza zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w dużych miastach.

7. Rośnie konkurencja pomiędzy głównymi ośrodkami centrów usług, w których systematycznie powiększana jest podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w atrakcyjnych lokalizacjach. W ten sposób miasta walczą o pozyskanie nowych inwestorów. Bardzo ważne w ofercie miast stają się również miękkie czynniki lokalizacyjne – głównie podaż i jakość pracowników.

PIŚMIENNICTWO

ABSL. (2016). Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2016 (Sector of modern business services in Poland 2016).

Budner, W., Resmer, A. (2016). Motywy delokalizacji centrów usług outsourcingowych do miast w Polsce (Location Motives for Outsourcing Centres to the Cities in Poland), Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 78(3), 139–154.

Cushman & Wakefield. (2016). Where in the world? Business proces outsourcing and shared service location index 2016.

Górecki, J. (2014). Charakterystyka sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce, w: Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2014 (Characteristics of business services sector in Poland, in: The sector of modern business services in Poland 2014), Zw. Liderów Sektora Usług Biznesowych w Polsce, Warszawa.

Mierau, A. (2007). Strategic importance of knowledge process outsourcing, Technical University of Kaiserslautern.

Mińska-Struzik, E., Nowara, W., Truskolaski, S. (2007). Międzynarodowe stosunki gospodarcze: handel, czynniki produkcji, globalizacja (International economic relations: trade, production factors, globalization). Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.

Romanowski, R., Walkowiak-Markiewicz, K. (2015). Znaczenie centrów nowoczesnych usług biznesowych dla rozwoju metropolii w Polsce (The significance of business Pprocess service centres for metropolitan development in Poland), Studia Oeconomica Posnaniensia 3(8), 67–88.

Sikorska, K. (2013). Sektor BPO poszukuje specjalistów (BPO sector is looking for specialists), http://www.egospodarka.pl/92548,Sektor-BPO-poszukuje-specjalistow,1,39,1.html, dostęp: 9.01.2017.

Stiglitz, J. (2004). Globalizacja (Globalization), Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Tholons. Top 100, http://www.tholons.com/TholonsTop100, dostęp: 4.01.2017.

Trocki, M. (2001). Outsourcing. PWE, Warszawa.

✉wbudner@ue.poznan.pl

Budner, W. (2017). Tendencje rozwoju rynku nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Acta Sci. Polonorum. Administratio Locorum 16(1), 19–28.

TENDENCIES IN DEVELOPMENT OF MODERN BUSINESS SERVICES MARKET IN POLAND

ABSTRACT

Globalization leads to integration of countries. It is accompanied by the creation of new institutions, whose activities cross the coutries' borders. In recent years the market of modern business services – outsourcing, has been developing dynamically in the world. The article presents the development trend of modern business service centers in Poland. It shows the dynamics of changes in the sector with a forecast for year 2017. It sets out the grounds for decisions of foreign investors about the location of outsourcing centers and their relationship to the development of the office real estate market. This branch has been a driving force in modern office estate market. There has been established nearly 1,000 service centers which created more than 200 thousand new jobs.

Key words: outsourcing, business centers, real estate, cities, Poland

✉wbudner@ue.poznan.pl

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 16(1) 2017, 29–33
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 6.03.2017
Accepted: 6.03.2017

BUDŻET PARTYCYPACYJNY TERENÓW ZIELENI NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYNA

Magdalena Nowak✉

Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. R. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, **Polska**

ABSTRAKT

W krajach Europy Zachodniej coraz częściej mieszkańcy miast chcą współdecydować o wyglądzie przestrzeni publicznych. Budżety obywatelskie cieszą się coraz większą popularnością wśród samorządów. Budżet partycypacyjny jest inicjatywą o ogromnych możliwościach i może stać się początkiem zmian w systemie zarządzania miastem. W polskich miastach jest wciąż zbyt mało zieleni.
W Olsztynie udział terenów zieleni (włączając las miejski) w ogólnej powierzchni miasta wynosi ok. 24%. Mimo wykonywanych nasadzeń kompensacyjnych i innych działań podejmowanych w celu zwiększenia liczby terenów zieleni, obszarów tego typu jest w mieście wciąż zbyt mało. W artykule przedstawiono propozycję wydzielenia w budżecie obywatelskim zielonego budżetu, ze względu na niski, na poziomie ok. 13%, udział projektów dotyczących zieleni. Zaproponowano także działania, które można zrealizować w ramach „zielonego budżetu" partycypacyjnego w Olsztynie.

Słowa kluczowe: budżet partycypacyjny, tereny zieleni, Olsztyn

WSTĘP

Budżet partycypacyjny po raz pierwszy zrealizowano w Polsce w 2011 r. w Sopocie. Szybko stał się jedną z najpopularniejszych inicjatyw lokalnych mających na celu włączenie mieszkańców w proces zarządzania miastem.

Budżet obywatelski może być realizowany na różnych szczeblach, województwa, miasta, dzielnicy czy instytucji.

W szerokim rozumieniu partycypacja społeczna jest podstawą społeczeństwa obywatelskiego, którego członkowie dobrowolnie biorą udział w publicznej działalności. W węższym rozumieniu pojęcie to oznacza partnerstwo publicznoprawne samorządu gminnego i mieszkańców służące podejmowaniu działań na rzecz rozwoju lokalnego [„Komunikacja i partycypacja..." 1999].

Często dopiero udział w pracach zespołu partycypacyjnego uświadamia ludziom, jak trudno pogodzić sprzeczne interesy i to, że czasami nie jest możliwe, aby wszystkie potrzeby zostały w równym stopniu uwzględnione. Z drugiej strony, planowanie partycypacyjne daje możliwość zauważenia potrzeb grup wykluczonych czy po prostu mniej politycznie uprzywilejowanych [„Planowanie rozwoju..." 2014].

Celem partycypacji jest wypracowanie przez wszystkich uczestników procesu takich rozwiązań, które uwzględnią poszczególne punkty widzenia i zaspokoją potrzeby wszystkich stron tak dalece, jak to możliwe [Chrzanowski 2014]. Głównym celem budżetu partycypacyjnego jest stworzenie wspólnej przestrzeni

✉magda.nowak@uwm.edu.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

przez mieszkańców i urzędników. Stosowanie tej formy dochodzenia do ustaleń dotyczących planowanych inwestycji miejskich jest ważne gdyż:
– angażuje mieszkańców w proces zarządzania miastem;
– integruje lokalne społeczności;
– mieszkańcy poznają sposoby funkcjonowania miasta;
– kieruje środki tam, gdzie są one potrzebne;
– nawiązuje współpracę między urzędnikami a mieszkańcami;
– zapobiega konfliktom społecznym.

W Polsce nie ma aktów prawnych bezpośrednio odnoszących się do budżetów obywatelskich. Samorządy wprowadzają je, powołując się na art. 5a ustawy o samorządzie gminnym [Ustawa z 8 marca 1990 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.], zgodnie z którym w sprawach istotnych dla gminy na jej terytorium mogą być przeprowadzane konsultacje z mieszkańcami, wg zasad i trybu określonego w stosownej uchwale. Główną zasadą budżetu partycypacyjnego jest wymóg realizacji postanowień. W świetle prawa projekt budżetu przygotowuje organ wykonawczy (czyli w gminach i miastach wójt, burmistrz lub prezydent), a uchwałę budżetową przyjmuje organ uchwałodawczy (rada gminy lub rada miasta), uwzględniając wolę mieszkańców [Wojtuch 2016].

BUDŻET PARTYCYPACYJNY DLA TERENÓW ZIELENI

Tereny zieleni w miastach są to najczęściej przestrzenie, które wprost nie przynoszą dochodu gminie, stanowiąc jednak wartość mogącą wpływać na dochód ze sprzedaży działek sąsiednich. Zapewnienie zieleni mieszkańcom jest zadaniem samorządów miejskich, zaś urządzanie i utrzymanie tych terenów obciąża budżet miasta. Gospodarowanie przestrzenią miasta, planowanie i zarządzanie terenami zielonymi to zagadnienie szczególnie ściśle związane z ideą partycypacji. Pierwsze i najczęściej podejmowane próby wspólnego działania społeczności lokalnych dotyczą zwykle ogródków osiedlowych i placów zabaw dla dzieci. Szczególny związek terenów zielonych z ideą partycypacji polega także na tym, że urządzanie i utrzymanie zieleni jest pracą, którą po części można powierzyć organizacjom pozarządowym i wolontariuszom [Pawłowska 2012].

Pozytywne efekty daje współpraca z mieszkańcami miasta poprzez włączanie ich w różnego rodzaju procesy związane z terenami zieleni. Może to być m.in.: opiniowanie zadań przez radę osiedla, na którym będą one realizowane, wykonywanie opinii przez organizacje pozarządowe, a także umożliwienie występowania z inicjatywą oddolną przez wymienione jednostki i organizacje, z możliwością uzyskania środków budżetowych na realizację określonego przedsięwzięcia we własnym zakresie lub przez określoną jednostkę miejską. We współczesnej gospodarce przestrzenią miejską naprzeciw wizji włączenia w te zadania mieszkańców miasta wychodzą programy budżetów obywatelskich [Greinert i Szczecińska 2015]. Trudnością w przygotowaniu wniosku jest realne oszacowanie kosztów proponowanej inwestycji. Autorzy inicjatyw często nie znają wszystkich uwarunkowań związanych z realizacją swoich pomysłów i niekiedy bez wsparcia urzędników nie są w stanie właściwe ocenić kosztów. Pomocne są także zestawienia kosztów związanych z zakładaniem i utrzymaniem terenów zieleni o różnej strukturze i funkcjonalności. W pracy Kupczaka [2015] można znaleźć koszty: nasadzenia drzew, krzewów, żywopłotów, założenia kwietnika czy siewu trawnika w wybranych miastach, ujęte w ramach budżetów partycypacyjnych. Często konieczna jest konsultacja z architektem krajobrazu, opracowanie dokumentacji projektowej czy nadzór inwestorski.

Najczęściej zgłoszenie projektu wymaga zebrania pod nim określonej liczby podpisów popierających go osób. Niezależnie od wymogów, które urzędnicy stawiają zarówno wnioskodawcom, jak i zgłaszanym projektom, jeszcze na etapie naboru powinni zagwarantować mieszkańcom dostęp do informacji niezbędnych do przygotowywania projektów [Wojtuch 2016].

Pierwszym miastem, które planuje wydzielenie zielonego budżetu partycypacyjnego w 2017 r., jest Lublin.

Zazielenianie miast prowadzone jest także w innej formie, pod hasłami ratowania miejskich podwórek. Takie akcje były przeprowadzone m.in. w Nysie, Katowicach, Krakowie, Szczecinie, Poznaniu.

✉magda.nowak@uwm.edu.pl

BUDŻET PARTYCYPACYJNY OLSZTYNA

Budżet partycypacyjny jest realizowany w Olsztynie od 2013 roku. Ze wdrażanych projektów w latach 2013–2015 tylko ok. 13% dotyczyło terenów zieleni.

W roku 2016 wybrano cztery zintegrowane projekty (dotyczące co najmniej dwóch osiedli) oraz dwadzieścia cztery projekty osiedlowe, w tym dwa dotyczące terenów zieleni. Głosować można było w formie papierowej (w wyznaczonych punktach stacjonarnych i ruchomych) oraz on-line.

Udział w budżecie partycypacyjnym wymagał zameldowania w danym mieście. Do zgłoszenia projektu wymagane było ukończenie trzynastego roku życia, a do uczestnictwa w głosowaniu 15 lat. Frekwencja w głosowaniu w 2016 r. wynosiła ok. 20% i była wyższa niż w latach poprzednich dzięki zaangażowaniu się stowarzyszeń, rad osiedli i szkół w promowanie budżetu.

Jakość realizowanego olsztyńskiego budżetu obywatelskiego obrazują badania ankietowe przeprowadzone przez Kwasa [2017]. Najważniejsze wnioski płynące z ankiety:

- mieszkańcy dowiedzieli się o budżecie obywatelskim: z Internetu – 62%, z ulotek i plakatów – 15%, z prasy – ok. 11%;
- większość ankietowanych jest zainteresowana zintegrowanymi projektami obywatelskimi obejmującymi obszar całego miasta – ok. 59%;
- prawie 70% ankietowanych chciałoby większego wpływu obywateli na kształtowanie budżetu partycypacyjnego;
- ok. 90% ankietowanych planuje brać udział w następnych edycjach.

W „Strategii rozwoju Olsztyna..." [2013] zapisano budowanie tożsamości miasta jako jeden z celów operacyjnych. Cel ten jest realizowany poprzez budowę społeczeństwa obywatelskiego, przez wspieranie organizacji pozarządowych oraz rozwój partycypacji społecznej. Kierunek działań powinien wychodzić naprzeciw oczekiwaniom licznych instytucji i organizacji pozarządowych, a w jego ramach oczekuje się zwiększenia aktywności społecznej w zakresie uczestniczenia w imprezach integrujących środowisko mieszkańców Olsztyna (festiwale, konkursy, wydarzenia organizowane dla mieszkańców i turystów). Wymienionym celem Strategii jest także wzrost współpracy opartej na zaufaniu zarówno w wymiarze gospodarczym, jak i społecznym (np. na poziomie aktywności organizacji pozarządowych, ale także stosunków międzysąsiedzkich). W tym celu przewidziano następujące kierunki działań:

- wspieranie inicjatyw osiedlowych, których celem będzie integracja społeczna i podniesienie aktywności mieszkańców (szczególnie osób młodych, w podeszłym wieku, a także niepełnosprawnych);
- podnoszenie jakości przestrzeni publicznych jako miejsc służących integracji mieszkańców i sprzyjających rozwojowi społeczeństwa obywatelskiego; – wspierane będą inicjatywy w zakresie rewitalizacji tkanki miejskiej, z jednoczesnym wykorzystaniem walorów środowiskowych Olsztyna oraz modernizacja i budowa targowisk;
- budowa społeczeństwa obywatelskiego poprzez wspieranie aktywności organizacji pozarządowych oraz rozwój partycypacji społecznej – Urząd Miasta będzie wspierał działalność organizacji pozarządowych, ale także liderów i grupy liderów lokalnych, współpracę różnych środowisk oraz różnych partnerów (projekty sieciowe); w zasadzie wszystkie projekty realizowane w partnerstwach powinny przyczyniać się do wzrostu doświadczenia współpracy, a w efekcie do budowania kapitału zaufania; jednocześnie rozwijana będzie idea partycypacji społecznej, zarówno w sferze zachęcania społeczności Olsztyna do aktywnego rozwiązywania problemów lokalnych, jak i rozwijania ich odpowiedzialności w postaci budżetu partycypacyjnego.

ZIELONY BUDŻET PARTYCYPACYJNY DLA OLSZTYNA

Całkowita powierzchnia terenów zielonych plasuje Olsztyn na dwudziestym miejscu w kraju (zieleń zajmuje 24,7% powierzchni miasta, wliczając Las Miejski). Nie wliczając Lasu Miejskiego, zieleń stanowi jedynie 3,5% powierzchni miasta [Teisseyre 2015].

W Zintegrowanym programie rozwoju śródmieścia Olsztyna jednym z celów jest poprawa ładu przestrzennego oraz realizacja idei Olsztyn – miasto ogród

✉magda.nowak@uwm.edu.pl

poprzez zazielenianie skwerów i zieleńców, zielone podwórka, zielone place zabaw czy „zazielenianie" szkół.

Realizacja projektu „zazielenianie podwórek" planowana jest w Olsztynie w 2017 r. Jesienią 2016 r. podpisano porozumienie dotyczące współpracy Urzędu Miasta w Olsztynie z Uniwersytetem Warmińsko-Mazurskim. Prace projektowe będą prowadzili studenci kierunku architektura krajobrazu, na Wydziale Kształtowania Środowiska i Rolnictwa, pod kierunkiem dr inż. Wiesławy Radomskiej.

Oprócz programu „Podwórka z natury", który ma na celu poprawę jakości i atrakcyjności przestrzeni miejskiej, wskazane jest wydzielenie „zielonego" budżetu partycypacyjnego jako formy zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Powinien on dotyczyć tylko projektów z dziedziny ochrony środowiska i zieleni. Zaletą takiego budżetu jest gwarancja realizacji projektów dotyczących zieleni. Nadzór nad projektami powinien mieć miejski architekt krajobrazu lub ogrodnik miejski.

Koniecznymi działaniami mającymi na celu angażowanie mieszkańców w tworzenie przestrzeni miejskiej mogą być:
- spotkania informacyjne dotyczące roli i znaczenia zieleni w mieście, pielęgnacji roślin, doboru gatunków do miast;
- organizowanie spotkań informacyjnych, warsztatów i konkursów w szkołach;
- stoiska dotyczące partycypacji w terenach zieleni w czasie cyklicznych imprez Olsztyna;
- ogłoszenia w prasie, radiu i telewizji, a także na stronie internetowej;
- angażowanie mieszkańców do wskazania miejsc ze zdewastowaną zielenią miejską;
- nasadzenia nowych drzew i krzewów;
- szkolenia urzędników dotyczące metod sadzenia i ochrony roślinności w miastach.

Wymienione działania powinny zwiększyć udział mieszkańców w budżecie obywatelskim.

WNIOSKI

Analizując budżet partycypacyjny Olsztyna w poszczególnych latach, można dostrzec następujące prawidłowości:
- uproszczenie procedur głosowania oraz umożliwienie oddawania głosu za pośrednictwem serwisu internetowego;
- coroczne zwiększanie kwot przeznaczanych na realizację budżetu;
- rosnące zainteresowanie budżetem partycypacyjnym;
- obniżenie minimalnego wieku wymaganego do składania wniosku.

W idei budżetu partycypacyjnego założono przeprojektowanie modelu zarządzania miastem, a jego stosowanie przyczynia się do poprawy jakości życia we współczesnym mieście i jest doskonałym rozwiązaniem na jego problemy.

Zieleń publiczna, kształtowana i pielęgnowana we współpracy lokalnego samorządu z mieszkańcami, to ideał, który trudno osiągnąć.

Wydzielenie „zielonego budżetu" partycypacyjnego zapewnia mieszkańcom wpływ na tworzenie i zagospodarowanie przestrzeni zielonych, podnosząc jednocześnie jakość życia w mieście i zwiększając dostęp do terenów zieleni.

PIŚMIENNICTWO

Chrzanowski, O. (2014). Partycypacja publiczna. Krok po kroku (Public participation. Step by step). Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Warszawa, http://partycypacjaobywatelska.pl/wp-content/uploads/2015/06/1_partycypacja_publiczna_krok_publikacja.pdf, dostęp: 15.11.2016.

Greinert, A., Szczecińska, A. (2015). Zieleń miejska jako zadanie własne samorządu (Urban greenery own task of local government). Przegląd Komunalny 7, 8–12, http://e-czytelnia.abrys.pl/przeglad-komunalny/2015-7-864/temat-wydania-10179/zielen-miejska-jako-zadanie-wlasne-samorzadu-20264, dostęp: 15.11.2016.

✉magda.nowak@uwm.edu.pl

Komunikacja i partycypacja społeczna. Poradnik (Communications and social participation. Guide). (1999). Red. J., Hausner, Kraków, http://www.msap.uek.krakow.pl/doki/publ/LGPP_Komunikacja_i_partycypacja_spoleczna.pdf, dostęp: 15.11.2016.

Kupczak P. (2015). Budżety obywatelskie – koszty projektów (Participatory budgets – cost projects). Fundacja Instytut Myśli Innowacyjnej, Stary Sącz, http://budzetyobywatelskie.pl/wp-content/uploads/2015/10/raport-koszty-projektow-budzetyobywatelskie_pl.pdf, dostęp: 15.11.2016.

Kwas J. (2017). Realizacja budżetu obywatelskiego na przykładzie Olsztyna (Realisation of participatory budget using the example of the City of Olsztyn). Praca inżynierska wykonana w Katedrze Planowani i Inżynierii Przestrzennej, na Wydziale Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa, UWM w Olsztynie, pod kierunkiem Magdaleny Nowak, Olsztyn.

Pawłowska, K. (2012). Partycypacja społeczna w podejmowaniu decyzji dotyczących przyrody w mieście (Public participation in decision-making nature in the city) Zrównoważony Rozwój Zastosowania 3, 51–70, http://www.sendzimir.org.pl/images/zrz_3_pl/03_partycypacja_spoleczna_w_podejmowaniu_decyzji_dotyczacych_przyrody_w_miescie.pdf, dostęp: 15.11.2016.

Planowanie rozwoju lokalnego z udziałem społeczności. Poradnik partycypacji publicznej oparty na doświadczeniach projektu „Decydujmy razem" (Local development planning with community participation. Guide public participation based on the experience of the project „Decided together"). (2014). Red. (Ed.) M., Rogaczewska i in., Fundacja Fundusz Współpracy, http://www.decydujmyrazem.pl/files/Publikacja_1.pdf, dostęp: 15.11.2016.

Wojtuch M. (2016). Budżet dla obywateli (The budget for the citizens). Zieleń Miejska 1, 11–13, http://portalkomunalny.pl/budzet-obywatelski-a-zielen-miejska-327958/, dostęp: 15.11.2016.

Urząd Miasta Olsztyn, http://bip.olsztyn.eu/bip/dokument/296556/xlv_752_13_w_sprawie_przyjecia_strategii_rozwoju_miasta_olsztyn_2020/, dostęp: 15.11.2016.

Ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.) Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.

Strategia rozwoju Olsztyna 2020+ (2013). Uchwała RM nr XLV/752/13 z 31.10.2013 r.

Teisseyre, P. (2015). Sprawdź jak bardzo zielone jest twoje miasto (Check how green is your town), http://biqdata.wyborcza.pl/sprawdz-czy-twoje-miasto-jest-naprawde-zieolne- dostęp: 10.11.2016.

PARTICIPATORY BUDGET OF GREEN'S AREAS BASED ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF OLSZTYN

ABSTRACT

Increasingly often, residents of Western European cities want to have a voice in the appearance of public spaces. The popularity of citizens' budgets among local governments is growing. A participatory budget is an initiative with huge potential and it may be the beginning of changes in the city management system. There are still too few green areas in Polish cities.

In Olsztyn, the share of green areas (including the municipal forest) amounts to about 24%. Despite several compensatory plantings, there have still been too few actions taken with respect to green areas. The article outlines a proposal for allocating a part of the citizens' budget to a green budget due to an excessively low, i.e. around 13%, share of projects concerning green areas. Actions were proposed which could be carried out as part of the green participatory budget in the city of Olsztyn.

Key words: participatory budget, green areas , Olsztyn

✉magda.nowak@uwm.edu.pl

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 16(1) 2017, 35–48
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 10.02.2017
Accepted: 10.02.2017

METODYKA WERYFIKACJI CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA POZIOM CEN TRANSAKCYJNYCH I JEJ ZASTOSOWANIE W PROCESIE SCALANIA GRUNTÓW

Monika Siejka✉

Katedra Geodezji, Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, ul. Balicka 253a, 30-149 Kraków

ABSTRAKT

Wielofunkcyjność obszarów wiejskich w różnych dziedzinach gospodarki wymusza konieczność uwzględniania tego faktu w pracach scalania i wymiany gruntów. Zmiana struktury własności i użytkowania gruntów korzystnie wpływa nie tylko na rozwój rolnictwa, lecz także na rozwój funkcji pozarolniczych obszaru objętego scaleniem. Podstawą prawidłowego wykonania scalenia i wymiany gruntów jest przeprowadzenie szacunku gruntów wolnego od błędów i wad. Wobec coraz lepiej rozwijającego się rynku nieruchomości, również w zakresie gruntów rolnych, zasadne jest wykorzystanie cen transakcyjnych do szacunku gruntów na potrzeby ich scalenia i wymiany. Rozwiązanie to ułatwi wzajemne rozliczenia między uczestnikami scalenia, pozwoli na obrót gruntami w procesie scalenia, a także wpłynie na dokładność określania wartości gruntów posiadanych przez uczestników scalenia, szczególnie w aspekcie rozwoju funkcji pozarolniczych.
Obowiązujące obecnie przepisy prawne dopuszczają wycenę w oparciu o ceny transakcyjne w sytuacji nieokreślenia zasad szacunku przez uczestników scalenia. Przepisy te nakładają jednak istotne ograniczenie, którym jest wykorzystanie cen uzyskiwanych w sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych. Tak oszacowana wartość nie spełnia znamion wartości rynkowej.
Podjęte w pracy badania, przeprowadzone na obszarze o charakterze rolniczym, potwierdzają tezę, że poziom cen transakcyjnych nieruchomości rolnych zależy od cech charakterystycznych dla lokalnego rynku nieruchomości. Chcąc uniknąć błędów wadliwego oszacowania nieruchomości z powodu niewłaściwego wskazania liczby i rodzaju cech decydujących o poziomie cen, należy przeprowadzić ich weryfikację.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, nieruchomość rolna, cena transakcyjna, scalenie i wymiana gruntów, wartość szacunkowa gruntów

WPROWADZENIE

Jednym z działań odgrywających bardzo ważną rolę w urządzaniu przestrzeni wiejskiej są kompleksowe prace scaleniowe. Celem nadrzędnym tego procesu jest poprawa warunków pracy i życia rolników [Noga 1991]. Procesy scaleniowe podnoszą efektywność produkcji rolniczej poprzez: zmniejszenie liczby działek i zwiększenie ich powierzchni, poprawę kształtu działek, poprawę układu sieci dróg, ograniczenie kosztów ponoszonych w gospodarstwie oraz umożliwiają wprowadzenie nowoczesnych technologii [Noga 2001, Leń i Mika 2016, Balawejder i in. 2015].

✉rmwiech@cyf-kr.edu.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

Obserwowany obecnie rozwój obszarów wiejskich, także w innych niż rolnictwo dziedzinach gospodarki, wymusza konieczność uwzględniania tego faktu w prowadzonych procesach scalania i wymiany gruntów. Procesy scaleniowe stymulują rozwój różnych funkcji pełnionych przez te obszary. Dotyczy to zarówno sfery gospodarczej, społecznej, jak i środowiskowej. Zmiana struktury własności i użytkowania gruntów korzystnie wpływa zarówno na rozwój rolnictwa, jak i na rozwój funkcji pozarolniczych obszaru objętego scaleniem [Sobolewska-Mikulska 2014, Sobolewska-Mikulska i in. 2014].

Przeprowadzenie prawidłowego scalenia gruntów warunkowane jest poprawnym wykonaniem szacunku gruntów. Szczególnie ważne jest wyeliminowanie błędów i wad metodologicznych [Ferlek i in. 1970]. Wyróżnia się dwie metody szacunku gruntów – bezwzględną i względną. Metoda bezwzględna polega na wycenie gruntów w jednostkach pieniężnych. Z kolei w metodzie względnej szacunek gruntów może zostać przeprowadzony w trojaki sposób: uczestnicy scalenia uznają grunty za jednakowo cenne, określają zasady wyceny w drodze uchwały lub przeprowadzenie szacunku następuje z wykorzystaniem dokumentacji gleboznawczej i kartograficznej. W tym ostatnim przypadku stosuje się metodę szacunku porównawczego względnego, szacunku porównawczego bezwzględnego i metodę wskaźnikową. Szacunek gruntów może być przeprowadzony także z wykorzystaniem wartości rynkowych poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, dochodowego czy mieszanego [Dudzińska 2010].

Obecnie jedną z najczęściej stosowanych metod jest metoda wieloczynnikowa szacunku gruntów, oparta na wartościach punktowych uwzględniających wartość produkcyjną gleb opracowanych przez Instytut Upraw i Nawożenia Gruntów (IUNG) [Witek 1981, Noga 1989, Noga 2001].

Wobec coraz lepiej rozwijającego sie rynku nieruchomości, również w zakresie gruntów rolnych, zasadne jest wykorzystanie cen transakcyjnych do szacunku gruntów na potrzeby ich scalenia i wymiany. Rozwiązanie to ułatwi wzajemne rozliczenia między uczestnikami scalenia, pozwoli na obrót gruntami w procesie scalenia, a także wpłynie na dokładność określania wartości gruntów posiadanych przez uczestników scalenia, szczególnie w aspekcie rozwoju funkcji pozarolniczych na obszarach objętych scaleniem.

Z punktu widzenia tematyki podjętej w pracy istotne jest sprecyzowanie pojęcia nieruchomości rolnej. Nieruchomość rolna (grunt rolny) wg art. 46 Kodeksu cywilnego jest to część powierzchni ziemskiej, która aktualnie jest (lub może być) wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Może składać się z jednej lub kilku działek ewidencyjnych, pod warunkiem, że stanowią one przedmiot tej samej własności. Jak wynika z przytoczonej definicji, nieruchomości rolne charakteryzuje zróżnicowana użyteczność, co w konsekwencji powoduje powstanie kilku segmentów rynku nieruchomości rolnych. Nieruchomości wykorzystywane do typowej działalności w gospodarstwach rolnych (np. w zakresie produkcji roślinnej) cechuje lokalny charakter. Najczęściej więc w przypadku szacowania nieruchomości tego rodzaju analiza rynku lokalnego powinna obejmować obszar gminy, w której położona jest nieruchomość. Z kolei w sytuacji gdy rynek lokalny jest słabo rozwinięty, jak również w przypadku wyceny nieruchomości mogących pełnić funkcje pozarolnicze, obszar analizy należy poszerzyć o gminy sąsiednie.

Jak podają Clifton i Spurlock [1983], Kucharska-Stasiak [2006] oraz Pietrzykowski [2011], cechy mogące różnicować wartość nieruchomości rolnych obejmują następujące uwarunkowania:

– fizyczne i środowiskowe, określające zasób gruntów rolnych, ich strukturę jakościową oraz wartość produkcyjną gleb;
– ekonomiczne, dotyczące roli produkcji rolnej w strukturze gospodarki krajowej, struktury własnościowej gruntów rolnych, dochodowości produkcji rolnej, poziomu czynszu dzierżawnego, atrakcyjności inwestycyjnej regionu;
– prawne, obejmujące regulacje dotyczące obrotu gruntami rolnymi;
– historyczne, dotyczące m.in. struktury obszarowej gospodarstw rolnych (np. zjawiska rozdrobnienia agrarnego);

rmwiech@cyf-kr.edu.pl

– polityczne i administracyjne, związane z szeroko rozumianą polityką rolną, w tym: krajowymi programami wspierania rolnictwa, poprawą jego konkurencyjności na arenie międzynarodowej, stosowaniem systemów ubezpieczeń społecznych rolników, oraz politykę przestrzenną władz lokalnych;
– społeczne, związane z zachodzącymi zmianami w otoczeniu, stylu życia, panującymi zwyczajami np. pokoleniowego dziedziczenia i prowadzenia gospodarstw rolnych.

W zakresie analiz prowadzonych na rynkach lokalnych w celu przeprowadzenia szacunku gruntów na potrzeby ich scalania i wymiany, szczególnego znaczenia nabierają uwarunkowania fizyczne i środowiskowe.

Ocena wpływu atrybutów przestrzennych charakteryzujących daną nieruchomość na jej wartość jest zagadnieniem istotnym i trudnym. Badania z tego zakresu prowadzili m.in. Cellmer [1999], Wilkowski in. [2006], Wiśniewski [2007], Parzych [2009], Cellmer i in. [2014] oraz Siejka [2015]. Wyniki tych badań dowodzą jednoznacznie, że liczba i rodzaj cech wpływających na wartość nieruchomości jest charakterystyczna dla danego rynku. Ponadto poprawna ich weryfikacja istotnie podnosi dokładność uzyskanego wyniku wyceny.

W pracy zaproponowano metodykę wstępnej weryfikacji cech wpływających na poziom cen transakcyjnych gruntów ornych na przykładzie gminy Lubycza Królewska położonej w powiecie Tomaszów Lubelski.

MATERIAŁ I METODYKA PRAC BADAWCZYCH

Badanie przeprowadzono w powiecie tomaszowskim, w województwie lubelskim. Wybór obszaru badań podyktowany był jego rolniczym charakterem oraz szczególną lokalizacją. Powiat ten od południa graniczy z Ukrainą (przejście graniczne, drogowe i kolejowe w Hrebennem), od południowego wschodu z województwem podkarpackim (powiat lubaczowski), od zachodu z powiatem biłgorajskim, od północy z powiatem zamojskim, a od wschodu z powiatem hrubieszowskim. Jego powierzchnia wynosi 1487 km^2. W skład powiatu wchodzi jedna gmina miejska – Tomaszów Lubelski, trzy gminy miejsko-wiejskie (Lubycza Królewska, Łaszczów, Tyszowce) oraz dziewięć gmin wiejskich (Bełżec, Jarczów, Krynice, Rachanie, Susiec, Tarnawatka, Telatyn, Tomaszów Lubelski, Ulhówek).

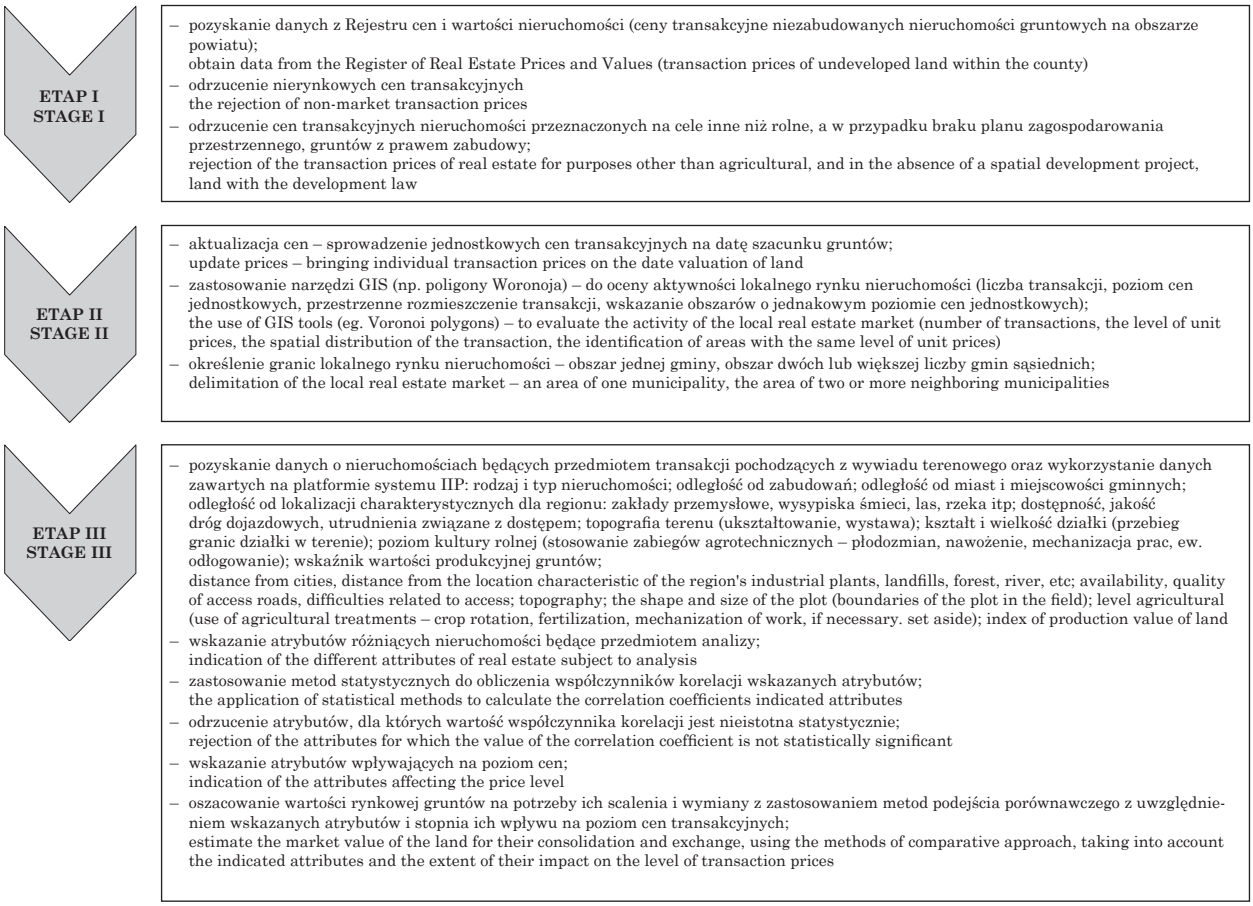
Według danych GUS, 72,8% powierzchni całkowitej powiatu stanowią użytki rolne, z czego prawie 80% przypada na to grunty orne. Z kolei lasy i grunty związane z gospodarką leśną zajmują 22,4% powierzchni powiatu. Wielkości te ukazują rolniczy charakter regionu i potwierdzają zasadność wyboru obszaru badań.

Badania przeprowadzono w trzech następujących po sobie etapach. Szczegółowy zakres każdego z nich przedstawiono na rysunku 1.

Analizę rynku nieruchomości w powiecie Tomaszów Lubelski oparto na materiałach pochodzących z powiatowego zasobu geodezyjnego. Dane te pochodziły z Rejestru cen i wartości nieruchomości. Pozyskano 5000 danych w postaci cen transakcyjnych z lat 2010–2015. Ze względu na rolniczy charakter gmin leżących w tym powiecie przedmiotem obrotu są w przeważającej większości przypadków nieruchomości nabywane w celu powiększenia gospodarstwa rolnego. Ponad 80% sprzedanych nieruchomości stanowią niezabudowane nieruchomości gruntowe. Wśród nich niespełna 25% przypada na nieruchomości o powierzchniach poniżej 30 a. Tę grupę powierzchniową odrzucono z dalszych analiz, jako niereprezentatywną dla funkcji nieruchomości rolnych. Do analizy wykorzystano wyłącznie grunty przeznaczone do produkcji rolnej, według zapisów w planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu były to grunty bez prawa zabudowy.

Ostatecznie otrzymano 3080 danych w postaci jednostkowych cen transakcyjnych gruntów ornych. Rozkład przestrzenny liczby transakcji w badanym okresie w powiecie tomaszowskim przedstawiono na rysunku 2.

Najmniejszą liczbę transakcji zanotowano w gminach Bełżec (71) i Lubycza Królewska (143) usytuowanych w południowej części powiatu. Najbardziej aktywne rynki w zakresie obrotu gruntami rolnymi zaobserwowano w środkowej części powiatu. Są to gminy: Tyszowce, Rachanie, Łaszczów, w których liczba transakcji nie przekroczyła 400 oraz Tomaszów Lubelski – 451 transakcji. W pozostałych gminach



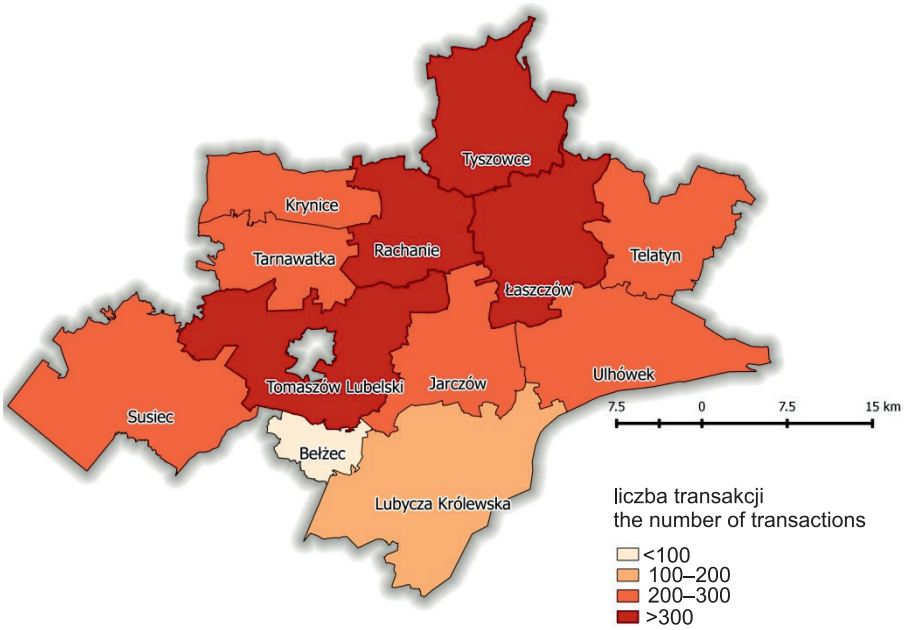
Rys. 1. Metodyka weryfikacji cech rynkowych wpływających na poziom cen i jej zastosowanie w procesie scalenia gruntów
Fig. 1. Methodology verification the impact of market features on the level of transaction prices and its application in land consolidation process
Źródło: badania własne
Source: own research

liczba transakcji wynosiła od 202 w gminie Tarnawatka do 261 w gminie Krynice.

Wstępna analiza rozkładu poziomu cen w powiecie tomaszowskim wymagała w pierwszej kolejności przeprowadzenia aktualizacji jednostkowych cen na datę ostatniej transakcji, tj. 10 grudnia 2015 r. W ten sposób wyeliminowano jeden bardzo istotny czynnik mogący różnicować poziom cen (czynnik czasu). Aktualizację cen przeprowadzono, wykorzystując model regresji liniowej, zdefiniowany przez wartości przeciętne i odchylenia standardowe, w rozkładach brzegowych określonych na podstawie wyników z próby oraz z uwzględnieniem współczynnika korelacji zupełnej (Pearsona) zmiennej X względem zmiennej Y [Czaja 2001]. Współczynnik korelacji określa kierunek i siłę związku między analizowanymi zmiennymi, co w danym przypadku pozwoli ocenić, czy zbiór cen wymaga aktualizacji. Siłę korelacji można określać na trzech poziomach [Czaja 2001]: $r \leq 0{,}3$ – korelacja słaba; $0{,}3 < r \leq 0{,}6$ – korelacja przeciętna, $r > 0{,}6$ – korelacja silna (tab. 1).

Wartość współczynnika korelacji otrzymana na poziomie pierwszym świadczy o aktualności cen w badanym okresie. Współczynnik korelacji poniżej 0,3 otrzymano w dwóch przypadkach – w analizach dotyczących gminy wiejskiej Tomaszów Lubelski oraz

rmwiech@cyf-kr.edu.pl



Rys. 2. Rozkład liczby transakcji w powiecie Tomaszów Lubelski w latach 2010–2015
Fig. 2. Distribution the number of transactions in the area of Tomaszów Lubelski district in 2010–2015
Źródło: badania własne
Source: own research

Tabela 1. Współczynniki określające zmienność cen w bazie danych
Table 1. Factors determining the variability of prices in database

Gmina Commune	Współczynnik korelacji Correlation coefficient *r*	Odchylenie standardowe cen Standard deviation of prices σ (c) [PLN/ha]	Odchylenie standardowe czasu Standard deviation of time σ (*t*) [m-c]	Współczynnik Coefficient *B* [PLN/ha/m-c]
Tyszowce	0,6242	9 641	19,99	301
Susiec	0,5811	3 779	20,51	107
Ulhówek	0,5589	16 956	20,14	470
Telatyn	0,5497	12 185	19,67	340
Lubycza Królewska	0,5701	12 763	19,56	372
Jarczów	0,3897	6 557	18,87	135
Krynice	0,3623	5 443	19,02	104
Rachanie	0,3448	6 407	19,61	113
Łaszczów	0,3149	9 754	19,70	156
Tarnawatka	0,3138	4 349	19,71	69
Bałżec	0,2578	5 261	19,76	69
Tomaszów Lubelski	0,0542	6 420	19,73	17,5

Źródło: badania własne
Source: own research

gminy Bełżec. W pozostałych przypadkach aktualizację cen przeprowadzono według wzoru zaproponowanego przez Czaję [2001]:

$$c_{i(t)} = c_i + B \cdot (t_a - t_i) \qquad B = r \cdot \frac{\sigma(c)}{\sigma(t)}$$

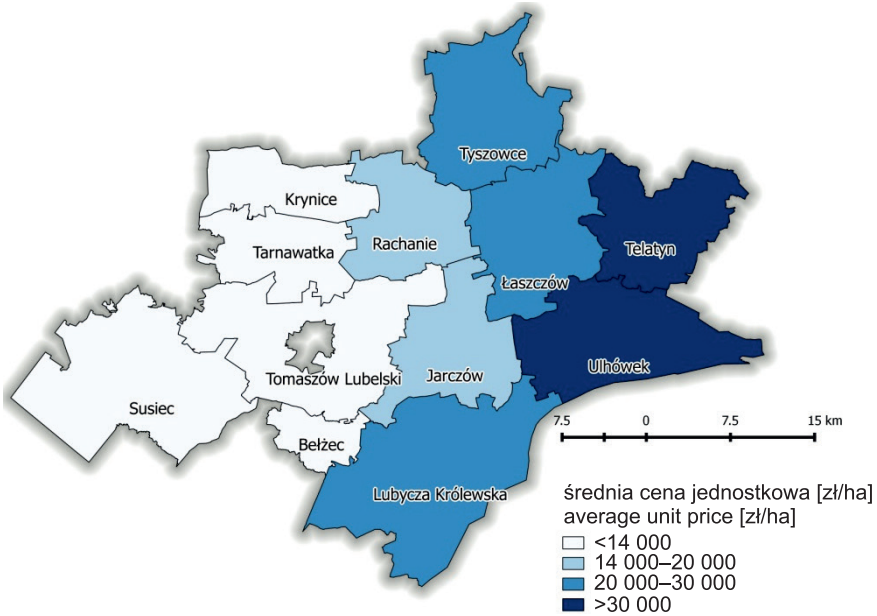
gdzie:
c_i – cena transakcyjna i-tej nieruchomości
B – współczynnik regresji
t_a – data aktualizacji (wyrażona w miesiącach)
t_i – data transakcji (wyrażona w miesiącach)

Po wyeliminowaniu elementu różnicującego, którym jest czas, wybraną grupę reprezentatywną poddano dalszej analizie z wykorzystaniem narzędzi GIS.

Zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości rolnych wykorzystano do przeprowadzenia badań w zakresie przestrzennego rozkładu cen transakcyjnych w powiecie Tomaszów Lubelski, a następnie przeprowadzono szczegółową analizę czynników decydujących o zmianie poziomu cen transakcyjnych na w gminie Lubycza Królewska.

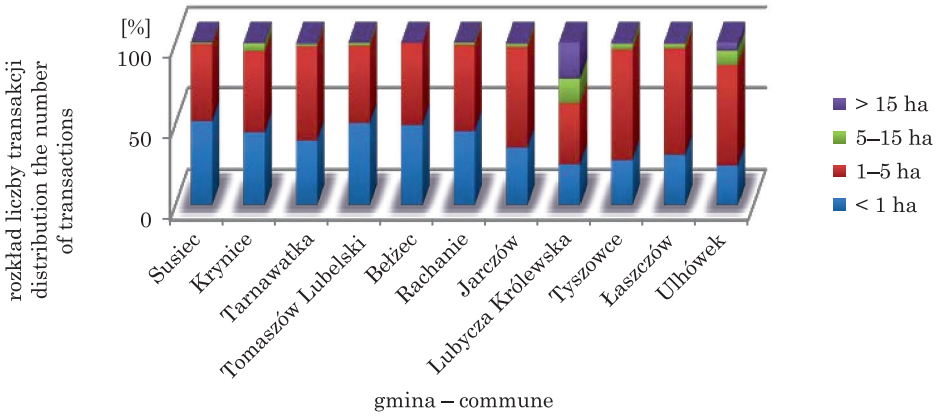
Rozkład cen transakcyjnych w powiecie Tomaszów Lubelski pokazuje interesującą prawidłowość (rys. 3). Najniższe ceny zanotowano w gminach zachodnich i środkowych (poniżej 14 000 zł/ha). Przesuwając się pasem na wschód, można zauważyć stopniowy wzrost cen jednostkowych do kwoty ponad 17 000 zł/ha w gminie Jarczów i Rachanie oraz ponad 20 000 zł/ha w gminach Tyszowce, Łaszczów i Lubycza Królewska. Zdecydowanie najwyższe ceny zanotowano w dwóch gminach najbardziej wysuniętych na wschód – Telatyn i Ulhówek (powyżej 35 000 zł/ha).

Wraz ze wzrostem cen jednostkowych rośnie powierzchnia zbywanych nieruchomości (rys. 4). W gminach, w których jednostkowe ceny transakcyjne są na najniższym poziomie, zanotowano największy odsetek transakcji poniżej 1 ha. Jest to prawie połowa zawartych transakcji. Transakcje dotyczące nieruchomości o powierzchniach powyżej 5 ha zdarzają się sporadycznie. Wraz ze wzrostem jednostkowych cen transakcyjnych wzrasta liczba transakcji nieruchomościami o powierzchni powyżej 5 ha, a nawet powyżej 15 ha. W gminie Lubycza Królewska



Rys. 3. Przestrzenny rozkład średnich zaktualizowanych jednostkowych cen transakcyjnych w powiecie Tomaszów Lubelski
Fig. 3. Spatial distribution of the updated average unit transaction prices in a Tomaszów Lubelski district
Źródło: badania własne
Source: own research

rmwiech@cyf-kr.edu.pl



Rys. 4. Procentowy rozkład liczby transakcji w danych zakresach powierzchniowych
Fig. 4. Percentage distribution the number of transactions in the range of surface
Źródło: badania własne
Source: own research

prawie jedna czwarta transakcji dotyczy nieruchomości o powierzchni od 15 ha do 100 ha. Transakcje nieruchomościami o powierzchni kilkudziesięciu hektarów zanotowano także w gminach Ulhówek, Telatyn, Łaszczów i Tyszowce.

Szczegółową analizę dotyczącą weryfikacji cech decydujących o zmienności cen gruntów ornych przeprowadzono w gminie Lubycza Królewska. Wybór ten podyktowany był lokalizacją gminy oraz powierzchnią gruntów w obrocie rynkowym. W gminie tej znajduje się drogowe i kolejowe przejście graniczne w miejscowości Hrebenne. Łączna powierzchnia gruntów podlegających obrotowi wynosi 2047 ha, co stanowi prawie 10% powierzchni gminy. Jest to największa powierzchnia występująca w obrocie rynkowym w powiecie w ciągu badanych sześciu lat. Dodatkowo odnotowano tam największą liczbę sprzedanych nieruchomości o powierzchni powyżej 5 ha oraz reprezentatywną próbkę danych w pozostałych przedziałach powierzchniowych.

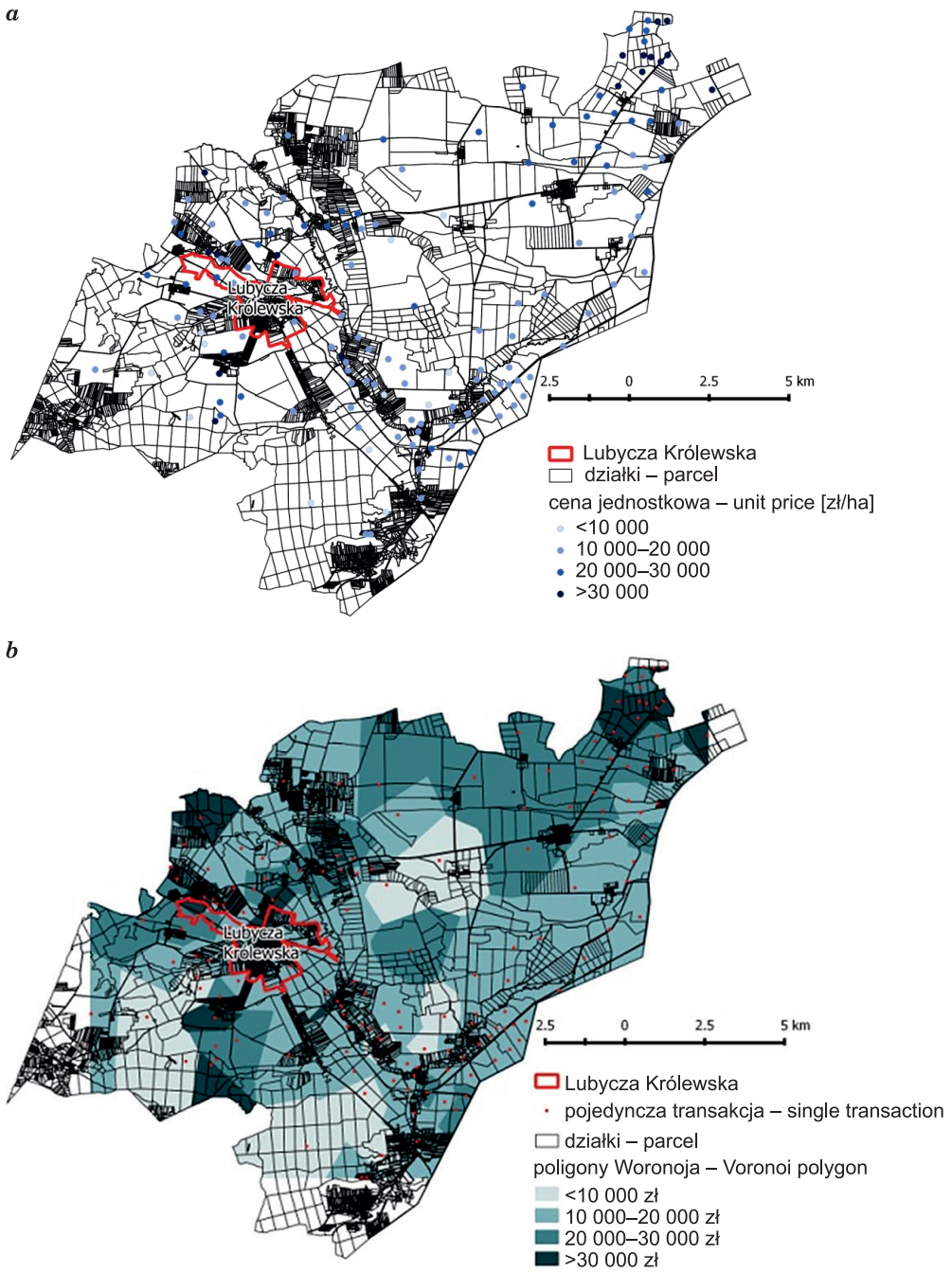
WYNIKI BADAŃ I DYSKUSJA

Do weryfikacji liczby i rodzaju cech rynkowych wykorzystano dostępne narzędzia GIS. Na mapę gminy zawierającą warstwę z granicami działek ewidencyjnych naniesiono zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne (rys. 5a). Wykorzystując metodę poligonów Woronoja, zaznaczono obszary o jednakowym poziomie cen jednostkowych w zadanych zakresach kwotowych (rys. 5b).

Na podstawie wizualizacji przestrzennego rozmieszczenia cen można wskazać miejsca największej aktywności w zakresie liczby zawieranych transakcji oraz przeprowadzić wstępną weryfikację cech decydujących o ich zróżnicowaniu. Wskazano takie cechy jak: odległość od miejscowości gminnej, odległość od przejścia granicznego, powierzchnia, wskaźnik wartości produkcyjnej gruntów ornych (W). Wartość produkcyjną użytków rolnych określa się osobno dla gruntów ornych i użytków zielonych. Wobec tego, że w badanym zbiorze danych ponad 93% transakcji dotyczy gruntów ornych, analiza obejmuje ten właśnie rodzaj gruntów. Wskaźnik wartości produkcyjnej (W) gruntów ornych obliczono według wzoru podanego przez Nogę [1991, 2001].

$$W = \frac{\sum_{i=1}^{n}(K_n \cdot P_n)}{P}$$

gdzie:
K_n – wartości punktowe wskaźnika dla poszczególnych klas bonitacyjnych gleb, wg IUNG (Tabela 2)
P_n – powierzchnia klasy bonitacyjnej gruntów ornych [ha]
P – powierzchnia ogólna gruntów ornych [ha]
n – klasa bonitacyjna gruntów ornych



Rys. 5. Przestrzenny rozkład zaktualizowanych jednostkowych cen transakcyjnych na obszarze Lubycza Królewska: *a* – zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne; *b* – obszary o jednakowym poziomie cen jednostkowych

Fig. 5. Spatial distribution the updated unit transaction prices in the area of Lubycza Królewska: *a* – updated unit transaction prices; *b* – areas with the same level of unit prices

Źródło: badania własne

Source: own research

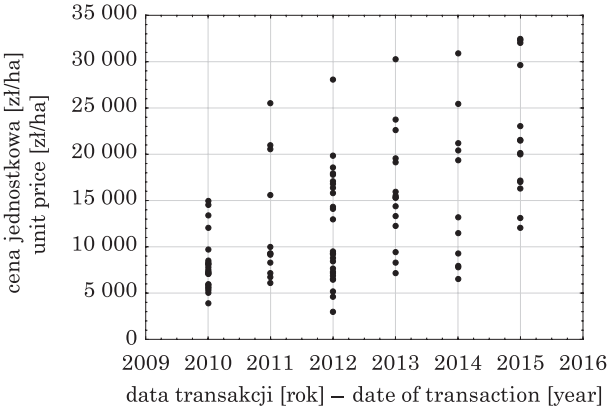
rmwiech@cyf-kr.edu.pl

Tabela 2. Punktowe wartości produkcyjne gruntów ornych wg IUNG
Table 2. Point production values of arable land by IUNG

Lp. No	Klasa bonitacyjna Soil classification	Wartość Value K_n
1	I	100
2	II	92
3	III*a*	83
4	III*b*	70
5	IV*a*	57
6	IV*b*	40
7	V	30
8	VI	18
9	RZ-VI*	10
10	PsZ-VI*	10
11	*N**	5

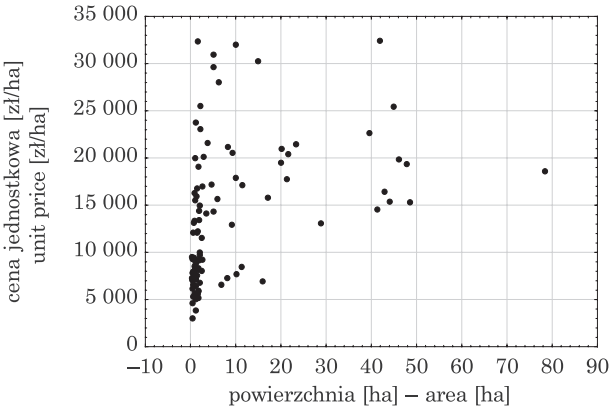
* wielkości przyjęte przez Nogę [1991, za Wrzochol i Dawidziuk 1971]
* values adopted by Noga [1991 in the paper Wrzochol i Dawidziuk 1971]
Źródło: Witek i Górski [1977]
Source: Witek and Górski [1977]

W dalszych badaniach przeprowadzono analizę rozkładu jednostkowych cen transakcyjnych względem cech charakteryzujących nieruchomości będące przedmiotem transakcji.



Rys. 6. Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w latach 2010–2015
Fig. 6. Distribution of unit transaction prices in 2010–2015
Źródło: badania własne
Source: own research

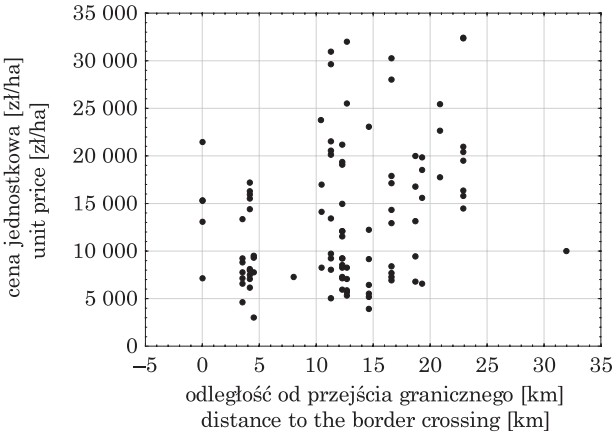
Na rysunku 6 wydać jednoznacznie, iż aktywność lokalnego rynku nieruchomości w poszczególnych latach utrzymuje się na wyrównanym poziomie, natomiast jednostkowe ceny transakcyjne rosną. Nieruchomości o powierzchniach powyżej kilkunastu hektarów osiągają znacznie wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości o powierzchniach mniejszych (rys. 7).



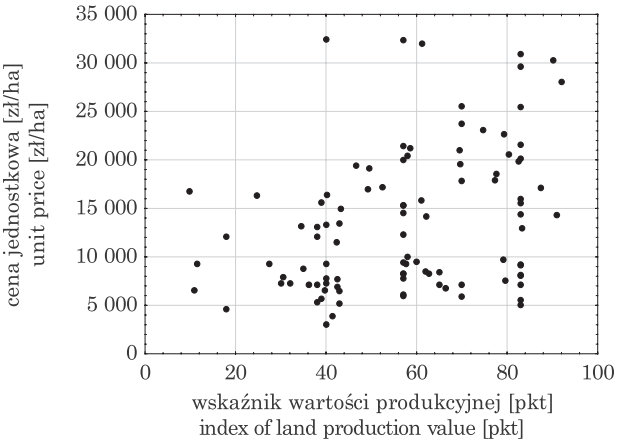
Rys. 7. Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych względem powierzchni nieruchomości
Fig. 7. Distribution of unit transaction prices to the surface of the property
Źródło: badania własne
Source: own research

Na zróżnicowanie cen nieruchomości rolnych na badanym obszarze wpływa również odległość od przejścia granicznego oraz odległość od miejscowości gminnej (rys. 8 i rys. 9). Istotne znaczenie ma także wielkość wskaźnika wartości produkcyjnej gruntów (rys.10).

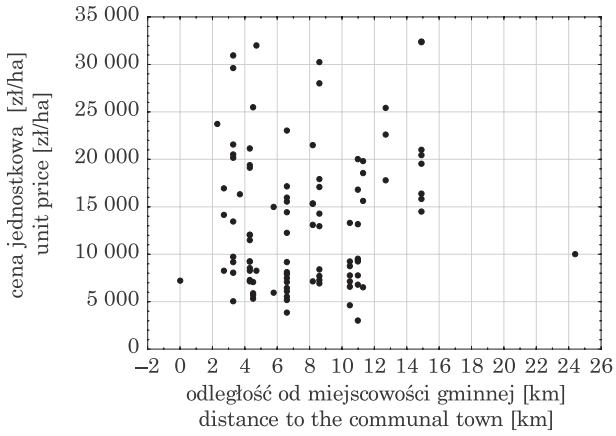
Badanie zależności między jednostkowymi cenami transakcyjnymi charakteryzującymi grunty orne w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy Lubycza Królewska a lokalizacją miejscowości względem miejscowości gminnej oraz przejścia granicznego, jak również datą zawarcia transakcji i wskaźnikiem wartości produkcyjnej gruntów ornych (*W*), przeprowadzono, budując macierz współczynników korelacji zupełnej dla wszystkich kombinacji, jednostkowych cen i wskazanych cech decydujących o zróżnicowaniu cen w zebranej bazie danych [Czaja 2001, Parzych 2009].



Rys. 8. Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych względem odległości od przejścia granicznego
Fig. 8. Distribution of unit transaction prices relative to the distance from the border crossing
Źródło: badania własne
Source: Own research



Rys.10. Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych względem wskaźnika wartości produkcyjnej gruntów [*W*]
Fig. 10. Distribution unit transaction prices relative to the index of production value [*W*]
Źródło: badania własne
Source: own research



Rys. 9. Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych względem odległości od miejscowości gminnej
Fig. 9. Distribution of unit transaction prices relative to the distance from the commune town
Źródło: badania własne
Source: Own research

Na podstawie macierzy korelacji wyznaczono korelacje wagowe określające wielkość wpływu wskazanych cech na zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości. Bazę danych ograniczono do dwóch lat, tj. 2014–2015. W tabeli 3 i tabeli 4 przedstawiono wyniki obliczeń, w postaci macierzy współczynników korelacji zupełnej dla zmiennej losowej wielowymiarowej, wykonanych w programie STATISTICA.

Jak wynika z danych zawartych w tabeli 3, obliczone współczynniki korelacji zupełnej w poszczególnych parach przyjmują wartości od 0,0167 do 0,4561. Jest to korelacja na poziomie od słabego do przeciętnego. Najniższy związek zachodzi między jednostkową ceną gruntów ornych a ich odległością od miejscowości gminnej. Na podstawie macierzy współczynników korelacji obliczono korelacje wagowe oraz ich odchylenia standardowe dla cech wskazanych w tabeli 3, co przedstawiono w tabeli 4.

Wyniki obliczeń przedstawione w tabeli 4 dowodzą, że w analizowanej bazie danych cztery cechy mają istotny wpływ na zmienność cen. Przy czym dominującą cechą jest wskaźnik wartości produkcyjnej gruntów ornych, powierzchnia nabywanych gruntów, odległość od przejścia granicznego i data zawarcia transakcji. Wpływ odległości od miejscowości gminnej jest nieistotny statystycznie.

rmwiech@cyf-kr.edu.pl

Tabela 3. Macierz współczynników korelacji dla rynku lokalnego gminy Lubycza Królewska
Table 3. The matrix of correlation coefficients for the local market in Lubycza Królewska

Wyszczególnienie Specification	Odległość od miejscowości gminnej Distance to the communal town	Odległość od przejścia granicznego Distance to the border crossing	Powierzchnia Area	Wskaźnik Index (*W*)	Data transakcji Date of transaction	Cena jednostkowa Unit price
Odległość od miejscowości gminnej Distance to the communal town	1,0000	0,3296	0,1832	-0,0966	-0,1524	0,0941
Odległość od przejścia granicznego Distance to the border crossing	0,3295	1,0000	0,2243	0,2846	-0,0782	0,4331
Powierzchnia Area	0,1832	0,2242	1,0000	0,0167	-0,2727	0,3427
Wskaźnik Index (*W*)	-0,0966	0,2846	0,0167	1,0000	0,1670	0,4561
Data transakcji Date of transaction	-0,1524	-0,0782	-0,2727	0,1670	1,0000	0,0781
Cena jednostkowa Unit price	0,0941	0,4331	0,3427	0,4561	0,0781	1,0000

Źródło: badania własne
Source: own research

Tabela 4. Korelacje wagowe analizowanych cech dla rynku lokalnego gminy Lubycza Królewska
Table 4. Weight correlations of the analyzed features of the local market in Lubycza Królewska commune

Atrybut Attribute	Korelacja wagowa Weight correlation	Odchylenie standardowe Standard deviation
Odległość od miejscowości gminnej Distance to the communal town	0,0001	0,1527
Odległość od przejścia granicznego Distance to the border crossing	0,2729	0,1598
Powierzchnia Area	0,3092	0,1492
Wskaźnik wartości produkcyjnej gruntów ornych Index of production value (W)	0,3523	0,1515
Data transakcji Date of transaction	0,1251	0,1484
Podsumowanie regresji zmiennej zależnej: Summary of the dependent variable regression $R = 0.62827799$; $R^2 = 0.39473323$		

Źródło: badania własne
Source: own research

WNIOSKI

Intensywny rozwój obszarów wiejskich, obserwowany szczególnie po akcesji Polski do Unii Europejskiej, wymusza konieczność uwzględniania tego faktu w procesach scalania i wymiany gruntów. Postępowanie scaleniowe stymuluje rozwój różnych funkcji pełnionych przez obejmujące je tereny. Zmiany zachodzące na tych obszarach dotyczą zarówno sfery gospodarczej, społecznej, jak i środowiskowej współczesnej wsi.

Ważnym etapem procesu scalenia jest przeprowadzenie metodologicznie poprawnego szacunku gruntów. Zapis art. 11 ust. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów dopuszcza wykorzystanie cen transakcyjnych przy określaniu wartości gruntów, wprowadzając jednocześnie ograniczenie do sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych. W przeprowadzonych w pracy badaniach wykazano, że zasadne jest wykorzystanie do tego celu rynkowych cen transakcyjnych. Rozwiązanie takie ułatwi wzajemne rozliczenia między uczestnikami scalenia, a przede wszystkim wpłynie na dokładność określenia wartości gruntów.

W badaniach potwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości rolnych cechuje lokalny charakter. W związku z tym właściwe jest uwzględnienie wyniku analizy rynku nieruchomości na etapie ustalania zasad przeprowadzenia szacunku gruntów. Pierwszym etapem analiz może być wykorzystanie narzędzi GIS do zobrazowania przestrzennego rozmieszczenia liczby transakcji oraz poziomu jednostkowych cen transakcyjnych. W pracy zaproponowano wykorzystanie do tego celu poligonów Woronoja, często stosowanych do przedstawiana zjawisk o charakterze ciągłym. Zobrazowanie zjawiska rozkładu jednostkowych cen transakcyjnych wydaje się dobrym sposobem do wizualizacji stanu istniejącego, pod warunkiem sprowadzenia tych cen na jedną datę. Proponowanym rozwiązaniem jest data przeprowadzenia szacunku gruntów.

Wizualizacja za pomocą proponowanego narzędzia umożliwia rzetelną weryfikację liczby i rodzaju cech wpływających na zmienność cen na badanym obszarze.

W dalszych analizach z wykorzystaniem narzędzi statystycznych, np. zaproponowanego w pracy modelu regresji wielorakiej, wskazano stopień wpływu poszczególnych cech na zmienność cen, a tym samym wartość gruntów objętych procesem scalenia i wymiany. Poprawna weryfikacja cech istotnie podnosi ponadto dokładność wyniku wyceny i umożliwia ustalenie słusznego ekwiwalentu.

PIŚMIENNICTWO

Balawejder, M., Bielska, A., Gniadek, J., Król, Ż., Kupidura, A., Leń, P., Oleniacz, G., Sobolewska-Mikulska, K., Turek, A. (2015). Scalenia gruntów determinantem wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Monografia (Land consolidation is a determinant of multifunctional rural development. Monograph). WSIE, Rzeszów, ss. 154.

Cellmer, R. (1999). Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości (Principles and methods analysis of components the real estate market). Educaterra, Olsztyn.

Cellmer, R., Belej, M., Źróbek, S., Šubic Kovač, M. (2014). (Urban land value maps. A methodological approach). Geodetski Vestnik 58, 535–551.

Clifton, I., D., Spurlock, S., B. (1983). Analysis of variations in farm real estate prices over homogeneous market areas in the southeast. Southern Journal of Agricultural Economics 7, 89–96.

Czaja, J. (2001). Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości (Methods of estimating market value and cadastral real estate). KOMP-SYSTEM, Kraków.

Dudzińska, M. (2010). Czynniki determinujące wartość rynkową gruntu rolnego i wartość gruntu w postępowaniu scaleniowym (Factors determining the market value of agricultural land and other-purpose land in the consolidation procedure). Acta Sci. Pol. Administratio Locorum 9(4), 19–28.

Frelek, M., Fedorowski, W. Nowosielski E. (1970). Geodezja rolna (Agricultural Land Surveying). PPWK, Warszawa.

Kucharska-Stasiak, E. (2006). Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości (Risk of investing in the real estate market. Studies and Materials TNN). Studia i Materiały TNN, 14(1), 109–122.

Noga, K. (1989). Sposób szacunku gruntów w terenach górskich (Method of land estimation in mountain areas). ZN AR we Wrocławiu. Geodezja i Urządzanie

✉rmwiech@cyf-kr.edu.pl

Rolne (Science notebooks AR in Wroclaw. Surveying and Farming) 187, 197–206.

Noga, K. (1991). Sposób określania wartości szacunkowych gruntów gospodarstw w pracach scaleniowych wykonywanych na terenach górskich (Method of determining farmland valuation in consolidation works performed in mountain areas). ZN AR Kraków. Geodezja (Science notebooks AR Krakow, Land Surveying) 30.

Noga, K. (2001). Metodyka programowania i realizacji prac scalenia i wymiany gruntów w ujęciu kompleksowym (Methodology of programming and implementation of the work of consolidation and exchange of land in a comprehensive approach). ZN AR Krakow. Geodezja (Science notebooks AR Krakow, Land Surveying).

Leń, P., Mika, M. (2016). Determination of the urgency of undertaking land consolidation works in the villages of the Sławno municipality. Journal of Ecological Engineering 17(4), 163–169.

Parzych, P. (2009). Modele estymacji wartości rynkowej lub katastralnej nieruchomości zurbanizowanych, rolnych i leśnych *(*Models of estimation the market value or cadastral value of urban, agricultural and forestry real estates. Monograph). Wydawnictwo AGH, Kraków.

Pietrzykowski, R. (2011). Kształtowanie się cen ziemi rolniczej ze względu na wybrane czynniki użytkowo-rynkowe (Shaping agricultural land prices due to selected usable market factors). Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie. Problemy Rolnictwa Światowego (Science notebooks. SGGW in Warsaw. Problems of World Farming) t. 11(26), z. 4, 138–147.

Sobolewska-Mikulska, K. (2014). Ochrona środowiska w działaniach przeciwpowodziowych na obszarach wiejskich w scaleniach infrastrukturalnych, w: Gospodarka nieruchomościami i kataster. Wybrane problemy (Environmental protection in rural floods in infrastructure consolidation, in: Real estate management and cadastre. Selected problems). Red. (Ed.) K., Sobolewska-Mikulska. Oficyna wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, ss. 70–77.

Sobolewska-Mikulska, K., Krupowicz, W., Sajnóg, N. (2014). Methodology of validation of agricultural real properties in Poland with the use of Geographic Information System tools. 14th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics and Remote Sensing, www.sgem.org, SGEM2014 Conference Proceedings, June 19–25, 2, 345–356.

Siejka, M. (2015). Optymalny wybór lokalizacji inwestycji w gospodarce nieruchomościami (Optimal selection of investments location in land management). Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich (Infrastructure and Ecology of Rural Areas) IV(2)/2015, Kraków.

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. z 2016 poz. 380 z późn. zm. (Act of 23 April 1964 r. Civil Code, uniform text from 2016, item 380 with subsequent amendments). Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093.

Ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Act of 26 March 1982 on land consolidation and exchange*)*. Dz.U. z 1982 r. nr 178, poz. 1749. z pózn. zm., http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20140000700.

Wilkowski, W., Budzyński, T., Sobolewska-Mikulska, K., Pułecka, A. (2006). Współczesne problemy katastru i gospodarki nieruchomościami (Contemporary problems of cadastre and real estate management). Oficyna Wyd. PW, Warszawa, ss.120.

Wiśniewski, R. (2007). Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości (Multidimensional property value forecasting. Monograph). Rozprawy i Monografie 124, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn.

Witek, T. (1981). Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski według gmin (Valuation of the agricultural production area of Poland according to municipalities*)*. IUNG, Puławy.

Witek, T., Górski, T. (1977). Przyrodnicza bonitacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Polsce (Natural bonitosis of agricultural production space in Poland). IUNG, Puławy.

Wrzochol, S., Dawidziuk, S. (1971). Sposób prowadzenia szacunku gruntów przy ich scaleniu oparty na wartości bonitacyjnej i przydatności rolniczej gleby z uwzględnieniem czynników ekonomicznych (Method of conducting land estimation when they are merged based on the value of the soil and the suitability of the agricultural soil, taking into account the economic factors). Przegląd Geodezyjny (Geodetic Survey*)* 6, 234–241.

METHODOLOGY VERIFICATION THE IMPACT OF MARKET FEATURES ON THE LEVEL OF TRANSACTION PRICES AND ITS APPLICATION IN LAND CONSOLIDATION PROCESS

ABSTRACT

Multifunctionality of rural areas in various sectors of the economy enforces the need to take into account this fact in the work of consolidation and exchange of land. The change of land ownership and land use is beneficial not only for the development of agriculture, but also on the development of non-agricultural functions of the area covered by consolidation. The basis for proper implementation of consolidation and exchange of land is valuation of land free from errors and defects In the situation of increasingly growing real estate market also in terms of agricultural land, it is reasonable to use transaction prices to estimate land value for the needs of land consolidation and exchange. This solution facilitates the mutual settlements between the participants of consolidation, will allow the trade of land during the process of consolidation, and also will affect the accuracy of determining of the value of land owned by the participants of consolidation, especially in terms of the development of non-agricultural functions.

The current regulations allow valuation based on transaction prices in a situation not specify the principles of respect for the participants merge. These regulations impose a significant limitation, however, it is the use of prices obtained for the sale of state-owned agricultural estates. So estimated value does not satisfy signs of market value.

The research undertaken in the work carried out in the area of an agricultural nature confirms the thesis that the volatility of transaction prices of agricultural properties is caused by the characteristic features of the local real estate market. To avoid errors of faulty valuation of the property due to incorrect indication of the number and types of features deciding on the volatility of prices, it is necessary to carry out their verification.

Key words: real estate market, agricultural property, the transaction price, consolidation and exchange of land, the estimated value of land

✉rmwiech@cyf-kr.edu.pl

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 16(1) 2017, 49–58
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 6.03.2017
Accepted: 6.03.2017

POTENCJAŁ REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWY ŁĄCZNIKOWEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NA PRZYKŁADZIE UL. LIPOWEJ W LUBLINIE

Ewa Trzaskowska✉, Aneta Miszczuk

Instytut Architektury Krajobrazu, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, ul. Konstantynów 1 H, 20-950 Poznań

ABSTRAKT

Jakość przestrzeni publicznych zależna jest od wielu czynników. Mają na nią wpływ: wyraz wizualny, estetyka, design, architektura, zieleń, ale też dostępność dla różnych użytkowników i zapewnienie bezpieczeństwa. W pracy oceniono pod względem możliwości wykorzystania rekreacyjno-wypoczynkowego jedną z historycznych ulic Lublina, położoną w centrum miasta. Ma ona różnych użytkowników: mieszkańców okolicznych kamienic, odwiedzających galerię handlową, uczniów szkół, studentów i pracowników licznych urzędów zlokalizowanych w pobliżu. Jednak tylko w minimalnym stopniu wykorzystywana jest do wypoczynku, stanowi przede wszystkim przestrzeń do przemieszczania się. Głównym celem była charakterystyka tego linearnego systemu ruchu pieszego i ocena jego potencjału jako przestrzeni publicznej służącej mieszkańcom do wypoczynku. Zaproponowano również rozwiązania służące wypoczynkowi. Podjęte w pracy problemy mogą przyczynić się do wypełnienia luki w projektowaniu przestrzeni publicznych.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, ulice, wypoczynek, Lublin

WSTĘP

Ulice są to przestrzenie projektowane jako miejsca rozwoju transportu publicznego, ruchu pieszego i jazdy na rowerze. Do ruchu pieszego przeznaczone są pojedyncze ciągi określane mianem chodników. Pojawiły się one już w starożytnym Rzymie [Böhm 2006]. Według podziału przestrzeni publicznych Jałowieckiego [2003] należą one do przestrzeni łącznikowych. Ponad 50 lat temu samochody osobowe zaczęły dominować w miastach jako środek transportu, rezultatem tego są pogarszające się warunki dla pieszych i rowerzystów. Większość społeczeństwa, korzystająca w codziennej aktywności z tych przestrzeni, musi rywalizować o przestrzeń z nasilającym się ruchem samochodowym oraz wypełniającymi ją miejscami parkingowymi. Pomniejszana jest przez to rola ulic jako przestrzeni publicznych. Dlatego w progu XXI w. naglącym postulatem jest skoncentrowanie uwagi na trosce o ludzki wymiar ulic. Według Gehla [2013], ziszczenie się wizji miast pełnych życia, zrównoważonych, bezpiecznych i zdrowych można osiągnąć przez większą dbałość przede wszystkim o pieszych. Ważnym zagadnieniem jest wzmocnienie społecznej roli przestrzeni miejskiej jako miejsc spotkań, które przyczynią się do budowania ładu społecznego i otwartego, demokratycznego społeczeństwa. Zachęcenie ludzi do poruszania się pieszo wzmocni też potencjał miasta pełnego życia. Tylko takie mogą przeciwdziałać tendencjom polegającym na wycofywaniu się ludzi do ogrodzonych, zamkniętych przestrzeni.

✉etrzaskowska@kul.pl

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

Chodzenie ma też związek z zachowaniem dobrej kondycji fizycznej. Jesteśmy świadkami narastania problemów związanych z zachowaniem zdrowia, m.in. dlatego, że społeczeństwa w wielu miejscach na świecie prowadzą siedzący tryb życia, a samochody ograniczają potrzebę ruchu do minimum. Zaproszenie do chodzenia jako naturalnego sposobu poruszania się w życiu codziennym powinno stać się elementem zintegrowanej polityki zdrowotnej. A wykorzystanie chodników jako struktur umożliwiających zieloną mobilność, w tym ruch pieszy, wzmacnia rozwój zrównoważony, wpływając na poprawę stanu środowiska, obniżając zużycie zasobów, produkcję szkodliwych substancji czy zmniejszając natężenie hałasu [Drabik 1995].

Nie powinno się również zapominać o tym, że ulice jako przestrzenie publiczne decydują też o pięknie miasta [Kosiński 2011, Szulc 2013]. Są one również nośnikami informacji wizualnej, jak podkreśla Cichy-Pazder [1998].

Celem pracy jest ocena przestrzeni publicznych pod względem atrakcyjności funkcjonalnej, walorów kompozycyjnych i sprzyjaniu kontaktom międzyludzkim oraz odpowiedź na pytania: czy jest ona użytkowana przez mieszkańców i turystów oraz czy można ją traktować jako miejsce wypoczynku. W pracy przeprowadzono badania pozwalające określić potencjał turystyczno-wypoczynkowy przestrzeni łącznikowej dla mieszkańców oraz zaproponowano rozwiązania służące wypoczynkowi mieszkańców.

METODY I MATERIAŁY

Do badań wybrano ulicę Lipową o długości 720 m. Położoną w ścisłym centrum Lublina. Łączy Krakowskie Przedmieście z ulicą Narutowicza. Jest ona ciągiem komunikacyjnym prowadzącym wzdłuż dawnych szańców miejskich, nadal o tym samym przebiegu. Początkowo nazywana była Grobową, później Pod Lipkami, a od 1844 r. ulicą Cmentarną. Obecna nazwa stosowana jest od I wojny światowej i wywodzi się od gatunku drzew posadzonych na polecenie władz austriackich wzdłuż wałów obronnych. W latach 70. XVII w. przebiegała tu ostatnia czwarta linia obrony. Na ulicy Lipowej były rozmieszczone liczne małe bastiony, po których obecnie nie ma widocznych śladów. Drzewa rosły wzdłuż całej ulicy. Dużą ich część wycięto w latach 60. XX w. w związku z zakładaniem trakcji trolejbusowej, inne w 2006 r. podczas budowy centrum handlowego Plaza. Droga ta nabrała większego znaczenia z chwilą usytuowania przy niej cmentarza rzymskokatolickiego oraz parku Saskiego. Obecnie wykorzystywana jest przez różne grupy mieszkańców, ale w większości traktowana jest tylko jako przestrzeń do przemieszczania się.

W latach 2015–2016, aby określić potencjał turystyczno-wypoczynkowy, przeprowadzono wieloaspektowe badania linearnego systemu penetracji łączące ujęcia: przestrzenne (geometria i morfologia tych systemów w przestrzeni geograficznej), funkcjonalne (dostępność, funkcjonalność i użytkowanie badanych systemów) i geoekologiczne (percepcja wizualna krajobrazów występujących wzdłuż tras przystosowanych do ruchu pieszego).

Wykonano następujące analizy:

- historyczno-kulturową (uwarunkowania historyczne, kulturowe i społeczne danej przestrzeni oraz ocenę tych wartości);
- układów komunikacyjnych (rodzaje i stan nawierzchni jezdnych, pieszo-jezdnych); natężenia ruchu pieszego (określenie zróżnicowania użytkowania ciągów komunikacyjnych, badania 6–7.04.2016 r., w pobliżu V LO i poniżej cmentarza, w godzinach 7.00–9.00, 12.00–13.00 oraz 14.00–16.00); natężenia ruchu samochodowego (8.04.2016 r. w pobliżu V LO i poniżej cmentarza, w godzinach 7.00–9.00, 12.00–13.00 oraz 14.00–16.00);
- dostępności (w tym określenie wejść i wyjść, barier oraz ułatwień komunikacyjnych); elementów zagospodarowania przestrzeni (rozmieszczenie obiektów kulturowych, małej architektury oraz infrastruktury, określenie stylistyki przestrzenni); funkcjonalno-przestrzenną, kompozycyjną, zmienności widokowej;
- układów roślinnych (inwentaryzacja elementów występujących w przestrzeni oraz gatunków roślin);
- sensualną (wykazanie ilości, typów i jakości wrażeń zmysłowych występujących na danym terenie, punktacja od 2 do -2).

Zebrane informacje umożliwiły poznanie specyfiki i uwarunkowań badanego terenu, pozwoliły określić

etrzaskowska@kul.pl

słabe i mocne strony poszczególnych elementów tworzących opracowywaną przestrzeń. Stanowiło to podstawę do formułowania wytycznych dotyczących wprowadzania zmian do założeń programowych oraz kierunków działań projektowych i wykonawczych.

WYNIKI

Do najcenniejszych obiektów znajdujących się przy ulicy Lipowej należy cmentarz rzymskokatolicki. W 1794 roku biskup lubelski Wojciech Skarszewski wydał pozwolenie na jego założenie. Pod koniec XIX w. obok cmentarza rzymskokatolickiego powstał również ewangelicki i protestancki. Podczas II wojny na cmentarzu ewangelickim Niemcy wybudowali pogańską kaplicę. Z czasem utworzono też część wojskową i prawosławną [Nowak 2000]. Cmentarz ma charakter wielonarodowy i wielowyznaniowy. Specyfiką są wspólne groby rodzin ewangelicko-katolickich umiejscowione na granicy dwu wyznaniowych części. Nekropolia jest cennym zabytkiem Lublina, jednym z najstarszych i najładniejszych cmentarzy w kraju, porównywanym z warszawskimi Powązkami i Cmentarzem Rakowickim w Krakowie [Album lubelski... 2011]. Za cenne uznaje się: układ przestrzenny cmentarzy rzym.-kat., prawosławnego i ewangelickiego, kaplicę cmentarną (obecnie kościół rektoralny p.w. Wszystkich Świętych), kaplicę prawosławną p.w. Niewiast Niosących Wonności do Grobu Chrystusa i św. Eliasza, bramę na cmentarz prawosławny, ogrodzenie z trzema bramami. Na nekropolii odnaleźć można miejsca pamięci narodowej, mogiły: ks. Piotra Ściegiennego, więźniów Zamku Lubelskiego, zbiorową ofiar bombardowania 8–9 września1939 r., zbiorową ofiar zbrodni hitlerowskich w 1939 r., grobowiec uczestników powstania styczniowego, pomnik i mogiłę Dzieci Zamojszczyzny. Do cennych zabytków należą położone poza cmentarzem Dom cmentarny, obecnie kancelaria cmentarza rzym.-kat., oraz drewniany krzyż zlokalizowany w pobliżu bramy głównej. W „Katalogu zasobów kulturowych miasta Lublina" [1999] przy ulicy Lipowej, jako obiekty o znaczącej wartości kulturowej i historycznej, wymieniono pochodzący z 1904 r. dom nr 5.

Na opisywanym terenie znajdują się również dwa miejsca pamięci poza cmentarzem, zlokalizowane w pobliżu szkół. Przy gimnazjum nr 9 znajduje się pomnik majora cichociemnego, Hieronima Dekutowskiego „Zapora", dowódcy największego oddziału podziemnego Armii Krajowej na Lubelszczyźnie. Powstał on w hołdzie dowódcy i jego podkomendnych w 2003 r. Przy pomniku przebiega szlak pamięci żołnierzy wyklętych. Z kolei przy V Liceum Ogólnokształcącym posadzono dąb pamięci wraz z tablicą pamiątkową w hołdzie majorowi WP Antoniemu Mironowi Laskowskiemu zamordowanemu w Charkowie w 1940 r. Wśród zdarzeń historycznych należy również przytoczyć fakt stworzenia przy ulicy Lipowej 7, w grudniu 1939 r., obozu pracy dla Żydów, który w 1943 stał się filią obozu na Majdanku.

Według Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. [Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430, z późn. zm.] ulica Lipowa stanowi drogę klasy głównej, która jest dobrze skomunikowana z resztą miasta. Odchodzą od niej drogi zbiorcze, dojazdowe i lokalne. Wszystkie pokryte są asfaltem, ale stan ich nawierzchni jest zróżnicowany. Wzdłuż arterii komunikacyjnych przebiegają pokryte kostką brukową ciągi piesze. Stan ich nawierzchni jest zadowalający. Na opisywanym terenie występuje mała liczba parkingów, jako miejsca postojowe wykorzystywane są chodniki. Znaczna liczba miejsc postojowych znajduje się na parkingu podziemnym w galerii handlowej.

Natężenie ruchu na ulicy Lipowej jest zróżnicowane. Bardzo duży ruch samochodowy, jak i pieszy odnotowano na odcinku od skrzyżowania z ulicą Krakowskie Przedmieście do centrum handlowego. Na pozostałej części zauważalne jest umiarkowane natężenie ruchu, a na odcinku od Narutowicza do cmentarza po stronie prawej ruch prawie nie występuje. Największe natężenie ruchu obserwowano w okresie porannym i popołudniowym, co wynika z bliskości urzędów i innych miejsc pracy oraz placówek oświatowych. Na trasie tej przebiega wiele linii autobusowych i trolejbusowych komunikacji miejskiej. Przystanki autobusowe rozmieszczone są w odległościach dogodnych dla pasażerów. Utrudniona jest komunikacja rowerowa, co wynika z braku ścieżek rowerowych i dużego ruchu na jezdni. Dostępność dla pieszych jest dobra, występuje wiele przejść wyposażonych

w sygnalizację świetlną. Brakuje podjazdów dla osób niepełnosprawnych i wózków.

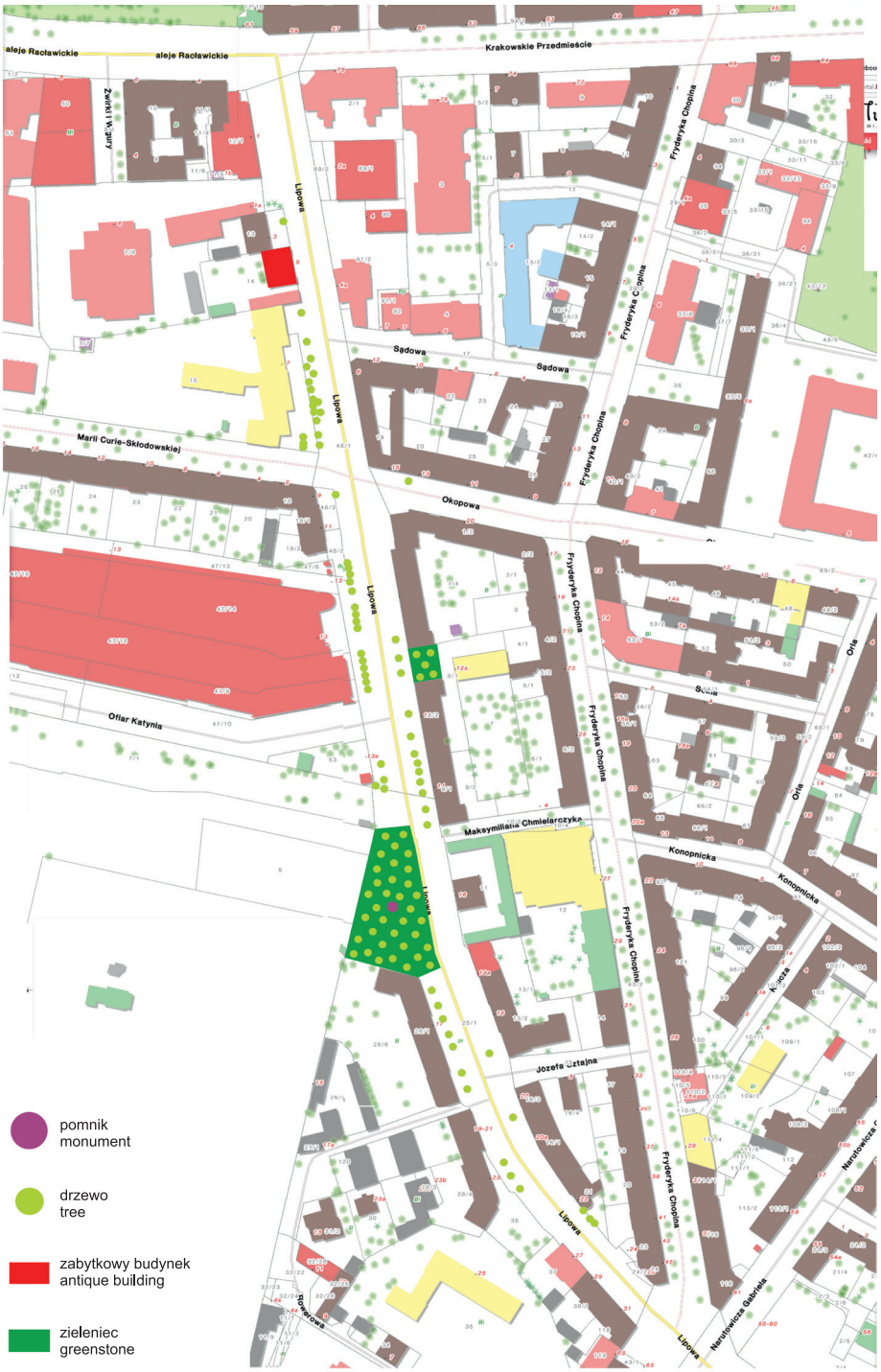
Analizując bilans powierzchni, zaobserwować można następujący rozkład funkcji: komunikacja kołowa – 35%, komunikacja piesza – 20%, zieleń – 10%, woda – 0%, gastronomia – 10%, handel/usługi – 20%, rozrywka – 3%, wypoczynek i rekreacja – 2%. Teren charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem funkcjonalnym budynków. Występują budynki mieszkalne, handlowe (centrum Plaza, sklep spożywczy Koziołek, piekarniczy, mięsny, obuwniczy, wielobranżowy, dwa salony sukien ślubnych, stoiska z kwiatami przy cmentarzu, cztery kioski Ruchu), oświatowe (V Liceum Ogólnokształcące im. Marii Skłodowskiej-Curie oraz Gimnazjum nr 9 im. Hieronima Dekutowskiego), gastronomiczne (dwie pizzerie, dwie lodziarnie, komis, okresowo przy galerii handlowej pojawia się mobilna kawiarnia) i usługowe (optyk, bank, pracownia sitodruku, fryzjer, dwa salony kosmetyczne, siłownia, biuro podróży). Warto zauważyć, że nagromadzenie usług występuje od Al. Racławickich do galerii handlowej, a na dalszym odcinku brakuje witryn sklepowych, usługowych, przeważa funkcja mieszkaniowa. Wywiera to wpływ na dominujące tu długie fasady budynków z pojedynczymi wejściami, a te nie zachęcają do wykorzystania tej części ulicy jako miejsc spotkań. Nagromadzenie różnych funkcji ma wpływ na wykorzystywanie ulicy przez użytkowników: mieszkańców okolicznych kamienic odwiedzających galerię handlową i cmentarz, uczniów szkół, studentów i pracowników licznych urzędów zlokalizowanych w pobliżu. Dominującą funkcją jest jednak komunikacja. Ulica Lipowa jest przestrzenią, przez którą większość ludzi się tylko przemieszcza, korzystając z komunikacji miejskiej lub samochodów prywatnych. Pozostali uczestnicy ruchu są drugorzędnymi odbiorcami. Często brakuje dla nich miejsca do swobodnego poruszania się.

Z elementów małej architektury zachęcających do korzystania z przestrzeni publicznych odnotowano pięć ławek zlokalizowanych przy galerii handlowej Plaza oraz trzy na wiatach przystankowych. Są to zazwyczaj ławki drewniane o prostej formie. Okazjonalnie ławki lub krzesła ogrodowe wystawiane są przy lodziarni. Przechodnie mają ograniczone możliwość do odpoczynku. Podobną lokalizację mają też kosze na śmieci, są to zazwyczaj śmietniki metalowe w kolorze czarnym. Niedostatek tych elementów wpływa niekorzystnie na utrzymanie czystości w tym miejscu. Zaobserwowano bardzo dużą liczbę latarni. Występują one głównie przy ciągu pieszym, co ma wpływ na bezpieczeństwo w godzinach wieczornych. W obrębie analizowanego obszaru zlokalizowane są trzy przystanki autobusowe oraz biletomaty. Przy Plazie znajduje się stacja Roweru Miejskiego. Cały teren jest bogato wyposażony w sygnalizację świetlną i znaki drogowe.

Na terenie objętym analizą nie występują dominanty. Dostrzec można dużą liczbę subdominant zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Należą do nich wszystkie budynki stanowiące pierzeję uliczną. Subdominantami negatywnymi są ich zaniedbane elewacje. Ulica Lipowa stanowi główną oś, która rozciąga się wzdłuż całego ciągu komunikacyjnego. Założenia rytmiczne przeważają na osi północ – południe. Tworzą je latarnie znajdujące się w równych odległościach. Zinwentaryzowano mało otwarć widokowych.

Analizowany obszar jest ubogi w zieleń. Tylko w niektórych miejscach znajdują się niewielkie powierzchnie trawników, nie występują murawy i łąki kwietne, skalniaki, przedogródki. Odnotowano występowanie 14 gatunków drzew. Największą liczebnością charakteryzowały się lipy drobnolistne *Tilia cordata* (67), w tym 38 posadzonych od trzech do pięciu lat temu, dużo rzadziej spotkano: jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* (4), topolę czarną *Populus nigra* (4), kasztanowiec biały *Aesculus hippocastanum* (3), robinię akacjową *Robinia pseudoacacia* (3), wierzbę *Salix* sp. (3), klon jesionolistny *Acer negundo* (1) oraz niewielkie okazy takich gatunków jak: grujecznik japoński *Cercidiphyllum japonicum*, głóg *Crataegus* sp., dąb szypułkowy *Quercus robur*, klon pospolity *Acer platanoides*, 'Globosum'. Warto podkreślić występowanie drzew pomnikowych: dębu szypułkowego *Quercus robur* (385 cm w obwodzie), trzech miłorzębów japońskich *Ginko biloba* (260 cm w obwodzie) zlokalizowanych na skwerze przed cmentarzem (rys 1). Duża różnorodność występuje wśród krzewów. Odnaleziono 23 gatunki, choć są to zwykle

✉etrzaskowska@kul.pl



Rys.1. Występowanie zieleni na ulicy Lipowej
Fig. 1. Occurrence green in Lipowa street
Źródło: opracowanie własne
Source: prepaired by the authors

pojedyncze okazy: tawuła japońska *Spiraea japonica*, tawuła van Houtte'a *Spirea vanhouttei*, berberysy *Berberis* sp., róże *Rosa* sp., trzmielina pospolita *Euonymus europaeus*, mahonia pospolita *Mahonia aquifolium*, jaśminowiec wonny *Philadelphus coronarius*, wśród iglastych krzewów: jałowce *Juniperus* sp. i tuje *Thuja* sp. Większą ilościowością charakteryzują się jedynie: tawlina jarzębinowa *Sorbaria sorbifolia* (6) i lilak pospolity *Syringa vulgaris* (5). Fragmentarycznie spotykane były żywopłoty cięte z ligustru pospolitego *Ligustrum vulgare*, morwy białej *Morus alba*, irgi błyszczącej *Cotoneaster lucidus*, śliwy domowej mirabelki *Prunus domestica*, berberysów *Berberis* sp., róży pomarszczonej *Rosa rugosa*. Na terenie opracowania odnaleziono jedną rabatę z niskich tawuł i jałowców płożących zlokalizowaną przy salonie sukien ślubnych. Pomiędzy budynkami znajduje się mały zieleniec, wielkości 400 m^2, kiedyś pewnie zaprojektowany i założony, teraz pielęgnowany przez mieszkańców. Układ roślin w tym miejscu ma charakter przypadkowych nasadzeń pogrupowanych w małe kępy. Odnaleźć tu można największe zróżnicowanie bylin. Tak jak w przypadku krzewów są to grupy liczące po kilka okazów, odnaleziono tu: funkie *Hosta* sp., mydlnicę bazyliowatą *Saponaria ocymoides*, kosaćce bródkowe *Iris germanica*, floksy wiechowate *Phlox paniculata*, mak wschodni *Papaver orientale*, malwy różowe *Alcea rosea*, niezapominajki *Myosotis* sp., bratki *Viola* × *wittrockiana*, orliki *Aquilegia hybrida*, pierwiosnki *Primula* sp. oraz rośliny cebulowe: tulipany *Tulipa* sp. i żonkile *Narcissus jonquilla*. Na terenie opracowania odnotowano 15 gatunków roślin zielnych. W niewielkim stopniu na ulicy Lipowej znalazły zastosowanie donice z roślinami, tak popularne w wielu centrach miast. Trzy donice znajdują się na placu przy skrzyżowaniu z ulicą Narutowicza. Zastosowane są tu te same gatunki roślin, które rosną w donicach postawionych w różnych częściach miasta (lipę, jałowiec, berberys, tawułę, kocanki), sześć donic znajduje się przy V LO (bergenie), trzy przy centrum Plaza (tuje), a dwie przy pizzerii (jałowiec, tuja).

Spacer ulicą może być doświadczeniem w strefie krajobrazu multisensorycznego. Wykonane w terenie badania wskazują, że odbiór przestrzeni nie jest najlepszy. Analizowana trasa nie dostarcza wielu zróżnicowanych bodźców. Poza czterema miejscami, gdzie występuje większa ilość zieleni i nagromadzenie wartości historyczno-kulturowych, teren ten nie dostarcza bodźców wzrokowych. Brak bodźców dotykowych. Na negatywny odbiór zmysłami węchu i słuchu wpływa zanieczyszczenie powietrza i hałas wynikające z dużego natężenia ruch samochodowego.

Szczegółowe analizy ulicy Lipowej pozwalają stwierdzić, że przestrzeń ta nie jest dostatecznie wykorzystywana. Istniejące aranżacje zieleni nie pełnią funkcji kompozycyjnej ani wypoczynkowo-rekreacyjnej. Chodniki odbierane są głównie jako monofunkcyjne. Jako miejsca spotkań można wymienić: ławki przy centrum handlowym, przystanki, plac przy wejściu do V LO i lodziarnię u zbiegu ulicy Sądowej. Brakuje miejsc sprzyjających wypoczynkowi, nawet takich, które zachęcają do poruszania się i dłuższego pozostania w tej przestrzeni.

Co prawda, nie jest możliwe zaprojektowanie kompozycji dzisiejszego miasta „od początku", również finanse miejskie nie pozwalają na przeprowadzenie „hausmannowskich" zmian w układzie urbanistycznym. Zaproponowano natomiast poprawienie atrakcyjności przestrzeni miejskich poprzez wprowadzanie form i układów zieleni oraz małej architektury, które podwyższą ich walory estetyczne i wypoczynkowe. Atutem do wykorzystania ulicy Lipowej jest m.in. zróżnicowane natężenie ruchu oraz występowanie drzew pomnikowych. Wskazane jest ograniczenie prędkości poruszania się samochodów, większa dbałość o zapewnienie potrzeb wypoczynkowych w ścisłym centrum i wyeksponowanie walorów historycznych (choćby poprzez zaznaczenie na chodnikach przebiegu czwartego wału umocnień, ustawienie tablic informacyjnych). Zachęci to mieszkańców do przebywania w opisywanej przestrzeni publicznej. Na terenie opracowania zaproponowano uzupełnienie istniejącej zieleni wzdłuż chodników, dosadzenie lip, aby tak jak na początku powstania ulicy rosły one na całej długości. W miejscach, gdzie to niemożliwe, należy zastosować donice z drzewami. W części mniej uczęszczanej wprowadzić krzewy i rabaty przy wejściach do budynków, stworzyć miejsca do wypoczynku

✉etrzaskowska@kul.pl

z wygodnymi ławkami i tzw. parklety. Proponuje się również wprowadzenie żywopłotów z ligustru i irgi błyszczącej, aby dodatkowo oddzielić chodniki od ulicy i poprawić komfort wypoczynku. W miejscach, gdzie w powszechnej opinii brakuje przestrzeni na zieleń, może ona pojawić się w postaci pnączy sadzonych w pojemnikach lub tuż przy ścianach budynków, warto zastosować ogrody deszczowe w skrzyniach, łączące funkcję estetyczną z retencją wód opadowych. Za obowiązkowe należy uznać wykorzystanie potencjału trzech miejsc: przy cmentarzu i przystanku, gdzie należy stworzyć niewielkie strefy wypoczynkowe z ławkami (umożliwiłoby to też odpoczynek osobom odwiedzającym lubelski ogród pamięci), przebudowę istniejącego zieleńca i stworzenie ogrodu kieszonkowego z muralem oraz zagospodarowanie terenu prowadzącego do biblioteki KUL na kolejną przestrzeń wypoczynkową dla mieszkańców. Nowatorskim rozwiązaniem dla Lublina byłoby pokrycie ścian galerii handlowej roślinami i utworzenie tzw. zielonych ścian.

DYSKUSJA

Podstawy teoretyczne budowy miast dla ludzi wprowadził Gehl [2013], jeszcze w latach 60. XX w., kiedy zaczęła się era samochodu w miastach. Promuje on ideę atrakcyjnego dla wszystkich grup społecznych miasta. Podkreślając, że tylko przestrzeń dobrze zorganizowana może zachęcać do spotkań, a im więcej ludzi będzie na niej przebywać, tym będzie ona bardziej wartościowa. W wielu miastach na całym świecie, szczególnie w ostatnich dziesięcioleciach, intensywnie pracowano nad poprawą warunków dla pieszych i żywotnością przestrzeni publicznych, eliminując ruch samochodowy z listy najważniejszych priorytetów. Szczególnie interesujące są działania podjęte w Kopenhadze i Melbourn. Regularnie prowadzone tam badania dowodzą, że poprawa warunków dla ruchu pieszego i umożliwienie nowych sposobów korzystania z ulic sprzyja tworzeniu przestrzeni polifunkcyjnych. Proste zmiany, np. wymiana ławek znacząco zmieniły przestrzeń i sposób użytkowania [Montgomery 2015], co także potwierdziło się w Lublinie. Umieszczenie donic z roślinami i ławek przy Ratuszu czy Bramie Krakowskiej bardzo szybko zachęciło mieszkańców do odpoczynku nawet w ścisłym centrum, przy ruchliwej ulicy. To czy ludzie zechcą chodzić i pozostawać w przestrzeni, zależy w głównej mierze od uważnego projektowania w ludzkim wymiarze i stworzeniu zaproszenia. Dobrze kształtowana przestrzeń, nawet łącznikowa, daje możliwości interakcji społecznych, przyczynia się do nawiązywania więzi sąsiedzkich oraz wpływa na poczucie satysfakcji i bezpieczeństwa [Bonenberg 2008]. Nie bez znaczenia jest to, że może pełnić funkcję promocyjną dla danego obszaru i wspomagać jego rozwój. Skorzystają na tym wszyscy użytkownicy, nie tylko mieszkańcy, gmina i firmy lokalizujące w atrakcyjnych miejscach swoje inwestycje [Masik i in. 2006].

Kształtowanie dobrego samopoczucia użytkowników przestrzeni publicznych wiąże się z zapewnieniem nie tylko komfortu społecznego. Człowiek dąży w mieście do realizowania szerokiego zakresu swoich potrzeb, w tym wypoczynkowych, o których zaspokojeniu decydują m.in. wartości wizualne, kompozycyjne oraz formy zieleni. Ze względu na fakt, że w centrum miasta nie ma wolnych terenów na wprowadzanie obszarów zieleni, istniejąca zieleń powinna tak być uzupełniana i aranżowana, by zwiększyć jej wielofunkcyjność [Bożętka 2008, Trzaskowska 2013]. Drzewa i krzewy, rozproszone między materiałem twardym, pełnią nieocenioną służbę przez dostarczanie tlenu, pochłanianie dwutlenku węgla, usuwanie zanieczyszczeń, stwarzanie cienia, poprawę lokalnego klimatu, zapobieganie erozji oraz absorbowanie i oczyszczanie wód opadowych [Łukasiewicz i Łukasiewicz 2006]. Istniejące w śródmieściu fragmenty zieleni powinny zaspokajać potrzeby użytkowników w szerokim zakresie; od wrażeń estetycznych i funkcji kompozycji urbanistycznej do funkcji zdrowotnej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i wychowawczej. Sposób kształtowania zieleni winien zapewnić bezpieczeństwo i komfort każdej z tych funkcji. Dobrym przykładem jest zieleń Pól Marsowych, szeroko wykorzystywana do zaspokajania potrzeb mieszkańców Paryża. Pełni funkcję reprezentacyjnego założenia kompozycyjnego, służy wypoczynkowi, uprawianiu sportu i rekreacji (gimnastyka, jogging). Można tu spotkać także turystów zachwycających się symbolem miasta, wieżą Eiffla.

Według Wallis [1977] formy zieleni wraz z małą architekturą wprowadzone do przestrzeni publicznych miasta pozwalają na eliminowanie poczucia zatłoczenia oraz uczuć zagubienia i osamotnienia. Wykorzystując formy zieleni, można tak projektować przestrzenie publiczne w mieście, by umożliwić ich uczestnikom wybór sytuacji: od stymulujących i pobudzających, do uspokajających, dających poczucie bezpieczeństwa i odprężenia [Bańka 2002]. Przy czym ludzie czują się komfortowo w otoczeniu znanych i akceptowanych form, kształtów i kolorów oraz o zrównoważonych wielkościach „w skali człowieka". Ludzie dla dobrego samopoczucia wcale nie potrzebują bardzo dużo zieleni [Montgomery 2015]. Cichy-Pazder [1998] zwraca dodatkowo uwagę, że doznania fizyczne i psychiczne są podstawą doświadczania i zapamiętywania przestrzeni miejskiej, w której poszukuje się tego, co przyjemne i piękne, a unika rzeczy nieprzyjemnych i negatywnych. Szeroka gama doznań pochodzących od kształtu przestrzeni jest generatorem postaw i zachowań człowieka w jego otoczeniu. Zieleń jest elementem utrwalonych wzorców i wcześniej poznanych sytuacji, która zasadniczo wywołuje pozytywne wrażenia i reakcje emocjonalne. Zatem wprowadzanie jej do środowiska człowieka spotyka się z powszechną akceptacją.

Kształtując przestrzeń, należy zwrócić uwagę na funkcje poznawcze. Przebywając w danej przestrzeni, człowiek poszukuje elementów wyróżniających się z otoczenia, które stanowią podstawę schematu poznawczego mapy mentalnej miasta powstającej w umyśle człowieka. Aby zobaczyć miasto, przede wszystkim poruszamy się pieszo, aby też poczuć jego atmosferę, „klimat". Poznanie miasta oparte jest na dobrze identyfikowanych elementach struktury wizualnej, na sekwencjach umożliwiających człowiekowi stworzenie w jego umyśle mapy poznawczej miasta – schematu, wzorca, który służy orientacji przestrzennej. W procesie identyfikacji elementów przestrzeni miejskiej ważną rolę odgrywa przekaz wizualny podany językiem form przestrzennych, najczęściej architektury, ale również form i kompozycji zieleni oraz ich relacji z architekturą. Podstawą przekazu czytelnej informacji wizualnej ułatwiającej identyfikację przestrzeni jest specyficzna struktura, forma i tożsamość miasta wyrażająca się m.in. odrębnością, indywidualnością niektórych elementów struktury przestrzennej, które stają się znakami szczególnymi danej przestrzeni [Djukic 2008]. Wyróżniające się pozytywne elementy najczęściej stają się podstawą schematu poznawczego powstającego w umyśle człowieka [Lynch 2011].

Obecnie w Polsce kwestie dotyczące jakości i kształtowania przestrzeni publicznych zyskały na znaczeniu [Organizacja przestrzeni... 2013] w obszarach śródmiejskich. Problemem pozostaje umiejętność kształtowania przestrzeni publicznych i rozwiązywania spraw własnościowych. Często też dążenia grupy osób sprawujących władzę w mieście, oparte na własnych wyobrażeniach, odbiegają od sugestii urbanistów i mogą być dalekie od faktycznych ocen oraz deklarowanych przez mieszkańców potrzeb [Karwińska 2008].

WNIOSKI

Jedną z zasad zrównoważonego środowiska jest to, żeby upowszechnić chodzenie. Miasto musi zwiększyć ilość i jakość dobrze zaprojektowanych, pięknych przestrzeni publicznych, w tym też łącznikowych. Powinny być one zdrowe, bezpieczne i pełne życia. Ulica Lipowa, położona w centrum Lublina, ma duży potencjał kulturowo-historyczny oraz przyrodniczy, dzięki obecności drzew pomnikowych, aby stać się przestrzenią polifunkcyjną (przystosowaną do udostępniania walorów historycznych, wykorzystywaną w celach rekreacyjnych, wypoczynkowych: spacer po pracy, spacer podczas urlopu, regeneracja sił, relaks poprzez kontakt z przyrodą, sporty rowerowe, biegi). Należy dążyć do wzmocnienia roli pieszych poprzez zmniejszenie ruchu, wprowadzenie ławek, zieleni, parkletów oraz wyeksponowanie śladów historycznych.

PIŚMIENNICTWO

Bańka, A. (2002). Społeczna psychologia środowiskowa (Social environmental psychology). WN Scholar, Warszawa.

Böhm, A. (2006). Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu (Spatial planning for landscape architects). Wydawnictwo PK, Kraków.

✉etrzaskowska@kul.pl

Bonenberg, A. (2008). Tożsamość miejsca. Podstawy rozważań o projektowaniu w obrębie historycznych centrów miast na przykładzie Zamościa (Spatial identity. Architectural design within historical centres based on the example of Zamość). Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura i Urbanistyka 16, 9–18.

Bożętka, B. (2008). Systemy zieleni miejskiej w Polsce – ewolucja i problemy kształtowania (Urban green areas systems in Poland – evolution and problems of management). Problemy Ekologii Krajobrazu 22, 49–63.

Cichy-Pazder, E. (1998). Humanistyczne podstawy kompozycji miast. Wybrane aspekty percepcyjne i behawioralne (Humanities base composition cities. Selected aspects of perceptual and behavioral). Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.

Djukic, A. (2008). Publiczna przestrzeń ulicy – przekształcenie i ulepszenie tożsamości (The public space of the street – transformation and improvement of identity). Czasopismo Techniczne 2A, 139–150.

Drabik, J. (1995). Aktywność fizyczna w edukacji zdrowotnej społeczeństwa (Physical activity in the health education). Cz. I (P. I). AWF, Gdańsk.

Album lubelski. Wędrówki po dawnym i współczesnym mieście (The album of Lublin. Walking through the old and the contemporary city). (2011). Red. (Ed.) L., Dulik, W., Golec.Wyd. AD REM, Lublin.

Gehl, J. (2013). Życie między budynkami (Life between buildings: using public space). Wyd. RAM, Kraków.

Jałowiecki, B. (2003). Tożsamość ludzi, tożsamość miejsc, w: Tożsamość miejsca i ludzi (Human identity, the identity of the locations, in: Identity of place and people). Red. (Ed.) M., Dymicka, Z., Opacki. Wyd. Oficyna Naukowa, Warszawa.

Karwińska, A. (2008). Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe (The Spatial. Socio-cultural conditions). Wyd. Nauk. PWN, Warszawa.

Katalog zasobów kulturowych miasta Lublina (The catalogue cultural resources of the city of Lublin). Opracowanie dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina 1999, http://www.biblioteka.teatrnn.pl/dlibra/Content/8893/Katalog_Zasobow_Kulturowych_Miasta_Lublina2.pdf, dostęp 2.03.2017.

Kosiński, W. (2011). Miasto i piękno miasta (The city and the beauty of the city). Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków, 59.

Lynch, K. (2011). Obraz miasta (The image of the city). Wyd. Archivolta, Kraków.

Łukasiewicz, A., Łukasiewicz, S. (2006). Rola i kształtowanie zieleni miejskiej (The role and development of urban greenery). Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

Masik, G., Sagan, I., Czepczyński, M., Rzyski, S. 2006. Równoważenie procesów suburbanizacji w obszarze metropolitalnym Trójmiasta, w: Studia nad obszarem metropolitalnym Trójmiasta (Balancing processes of suburbanization in the Trójmiasto metropolitan area in: (Studying the area Metropolitan Trójmiasto). Pomorskie Studia Regionalne. Red. (Ed.) F., Pankau. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk, ss. 123–189.

Montgomery, Ch. (2015). Miasto szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta (Happy city. Transforming our lives thrugh urban design). Wyd. Wysoki Zamek, Kraków.

Nowaka, B. (2000). Lublin. Przewodnik (Lublin. Guide). Wyd. Test, Lublin.

Organizacje przestrzeni ulic w obszarach śródmiejskich. Poradnik (Organization of the streets. Guide). (2013). Praca zbiorowa. Wyd. Biuro projektowo-konsultingowe, Warszawa, www.transeko.pl, dostęp: 16.02.2016.

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430, z późn. zm.

Szulc, A. (2013). Zielone miasto – zieleń przy ulicach (The Green city – green streets). Agencja Promocji Zieleni, Warszawa.

Trzaskowska, E. (2013). Wykorzystanie roślin i zbiorowisk synantropijnych na terenach zieleni Lublina (The use of plants and synanthropic communities on the green areas of Lublin). Wyd. KUL, Lublin.

Wallis, A. (1977). Miasto i przestrzeń (Town and area). PWN, Warszawa.

✉etrzaskowska@kul.pl

THE RECREATION AND LEISURE POTENTIAL OF COPULAR PUBLIC SPACE ON EXAMPLE LIPOWA STREET IN LUBLIN

ABSTRACT

The quality of public space are depended on many factors. Visual expression, esthetics, design, architecture, greenery and availability for differ users, ensuring security have impact on them. In this article assessment one of the historical street in the centre of Lublin is given. There are different users such as residents of nearby old buildings, visitors, nearby strip mall's customers, learners, students and clerks of numerous offices located around the street. Although remotely the Lipowa street is used to rest. It is area dedicated mostly to traffic flow. Characteric of this linear system of foot traffic and assessment of its potencial as public space dedicated to residents' recreation is taken as the main aim of this article on. The problems considered at this work can contribute to fill the gap in public space designing.

Key words: public space, streets, leisure, Lublin

✉etrzaskowska@kul.pl

SPIS TREŚCI
CONTENTS

Andrzej Biłozor, Małgorzata Renigier-Biłozor, Natalia Julia Zielińska

Przestrzenne i społeczno-gospodarcze skutki budowy drogi ekspresowej S7 na odcinku Olsztynek – Nidzica wraz z obwodnicą Olsztynka w ciągu drogi ekspresowej S51 – studium na przykładzie wsi Sudwa / Spatial and social-economic effects of the construction of expressway S7 in Olsztynek – Nidzica passage together with Olsztynek ring road in the expressway S51 – study on the example of the village Sudwa 7

Waldemar W. Budner

Tendencje rozwoju rynku nowoczesnych usług biznesowych w Polsce / Tendencies in development of modern business services market in Poland 19

Magdalena Nowak

Budżet partycypacyjny terenów zieleni na przykładzie miasta Olsztyna / Participatory budget of green's areas based on the example of the city of Olsztyn 29

Monika Siejka

Metodyka weryfikacji cech rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych i jej zastosowanie w procesie scalania gruntów / Methodology verification the impact of market features on the level of transaction prices and its application in land consolidation process 35

Ewa Trzaskowska, Aneta Miszczuk

Potencjał rekreacyjno-wypoczynkowy łącznikowej przestrzeni publicznej na przykładzie ul. Lipowej w Lublinie / The recreation and leisure potential of copular public space on example Lipowa street in Lublin 49