

PRACE GEOGRAFICZNE

zeszyt 149, 2017, 123–139

doi: 10.4467/20833113PG.17.013.6929

Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ

Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego

## CZY MIESZKAŃCY MIAST PREFERUJĄ TERENY CENNE PRZYRODNICZO POD BUDOWĘ DOMU POD MIASTEM? STUDIUM STREFY PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

*Alina Źróbek-Różańska, Anna Źróbek-Sokolnik, Piotr Dynowski*

### **Do urban people prefer exceptional natural environment areas for building suburban homes? Case study of Olsztyn suburban area**

*Abstract:* Dynamic migrations from urban to suburban areas and related to them development of residential buildings in rural areas are both desirable by local authorities and raise many concerns, including anticipation of natural environmental values degradation. The source of those concerns is common opinion, that urban people prefer moving out toward areas with exceptional natural environmental values and, through transforming them with intensive residential building, eventually destroy them. The aim of the article was the attempt to find the answer for the following question: do urban people actually select areas with exceptional natural environmental values for their suburban residential houses? What are their motives to select the particular localization for suburban homes? Studies were carried out in the area including all communes surrounding Olsztyn, the capital of Warmia and Mazury region, where almost half of the region's area is legally protected. Achieving the aim required considering natural environmental values, analyzing the preferences toward suburban localization for residential buildings and its actual concentration. As a result, it was eventually verified, that areas with exceptional environmental values were not simultaneously attractive for residential building, therefore properly directed suburbanization do not have to explicitly mean environmental degradation, but can even contribute to gentrification of villages located in the areas that are of less importance for agriculture or maintaining valuable ecosystems.

*Keywords:* suburbanization, residential attractiveness, local policy

*Zarys treści:* Dynamiczne migracje mieszkańców miast w kierunku stref podmiejskich oraz związany z nimi rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich otaczających miasta są zjawiskiem pożądanym przez lokalne władze, budzą jednak również wiele obaw i trosk, w tym związanych z degradacją walorów przyrodniczych. Źródłem tychże obaw jest powszechny osąd, iż mieszkańcy miast najchętniej przeprowadzają się na tereny charakteryzujące się szczególnymi walorami przyrodniczymi i, przekształcając je poprzez intensywną zabudowę mieszkaniową, w efekcie je niszczą. Celem niniejszego artykułu jest próba znalezienia odpowiedzi na pytania: Czy mieszkańcy miast rzeczywiście wybierają tereny cenne przyrodniczo pod zabudowę podmiejską? Czym się kierują w wyborze lokalizacji domu pod miastem? Badania zostały przeprowadzone na obszarze gmin otaczających Olsztyn, stolicę woj. warmińsko-mazurskiego, w którym połowę powierzchni stanowią obszary prawnie chronione. Realizacja celu wymagała rozważenia zagadnienia walorów przyrodniczych, analizy preferencji wobec podmiejskiej lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych oraz rzeczywistej koncentracji podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. W rezultacie stwierdzono, że tereny cenne przyrodniczo nie są jednocześnie wysoce atrakcyjne mieszkaniowo, zatem odpowiednio ukierunkowywana suburbanizacja nie musi jednoznacznie oznaczać degradacji środowiska, a może się wręcz przyczynić do gentryfikacji wsi położonych na terenach mało wartościowych z punktu widzenia rolnictwa czy zachowania cennych ekosystemów.

*Słowa kluczowe:* suburbanizacja, atrakcyjność mieszkaniowa, polityka lokalna

## Wprowadzenie

Procesy społeczno-ekonomiczne, przebiegające w sposób intensywny i dynamiczny, powodują wyraźne zmiany w przestrzeni. Przestrzeń ulega przemianom zarówno w wymiarze fizycznym, np. poprzez pojawianie się nowych elementów w krajobrazie, jak i społecznym, w tym poprzez zmianę wartości i sposobu życia lokalnych społeczności. Znaczące zmiany w przestrzeni fizycznej niewątpliwie wywołuje nowa zabudowa, także mieszkaniowa. Jej dynamiczny rozwój jest odpowiedzią na poparte środkami finansowymi potrzeby mieszkaniowe nowych mieszkańców osiedlających się na danych obszarach, zatem rozkład przestrzenny zabudowy zależy m.in. od aktualnych trendów migracyjnych. Jednym z wyraźnie zaznaczających się w polskiej rzeczywistości nurtów migracyjnych są migracje wewnętrzne. Odbývają się one w kierunku miast (miasto–miasto lub wieś–miasto) albo w kierunku wsi (miasto–wieś i wieś–wieś). W ubiegłym stuleciu odnotowywano znaczącą przewagę migracji do miast – jeszcze w 1995 r. ponad połowa osób (54%), które wymeldowały się z miejsca poprzedniego pobytu, zamieszkała w mieście, podczas gdy na wieś wymeldowało się 40% osób. W następnych latach udział osób wymeldowujących się do miast stopniowo malał na rzecz osób wymeldowujących się na wieś, osiągając najniższą wartość w latach 2012 i 2013 (49% do 44%). Średnia dla lat 2010–2014 wyniosła 50% do 45%. Pozostały odsetek dotyczy osób, które wymeldowały się za granicę, choć w tym przypadku szacunki są uważane za niezbyt dokładne. Zatem jednym

z dynamicznych procesów, jakich doświadcza polska przestrzeń w XXI w., jest napływ nowych mieszkańców na tereny wiejskie (badaniem tychże procesów zajmują się m.in. Bański 2008, Frenkel 2011; Gałka, Warych-Juras 2011; Zborowski i in. 2012; Rosner 2014; Żróbek-Róžańska, Zysk 2015). Z badań polskich naukowców wynika, że obszary powiększające zaludnienie to przede wszystkim strefy podmiejskie dużych i średnich miast. Prawidłowość ta została zauważona dla wszystkich polskich miast wojewódzkich. Liczba ludności przyrasta również wokół miast średniej wielkości i małych (Mayer, Szmytkie 2014), a szczególnie w pobliżu dawnych miast wojewódzkich, w tych jednak przypadkach strefy przystającego zaludnienia są wyraźnie mniejsze. W tej sytuacji można odważyć się na stwierdzenie, że w Polsce obserwowany jest wyraźny proces rozlewania się dużych miast, którego zasadniczym przejawem jest dynamiczny przyrost ludności w gminach strefy podmiejskiej przy równoczesnej depopulacji owych miast (Staszewska, Wdowicka 2006). Współcześnie depopulacja dotyczy większości polskich miast o znaczeniu wojewódzkim. W latach 2010–2014 tylko sześć miast odnotowało przyrost ludności (Warszawa, Rzeszów, Kraków, Wrocław, Białystok i Gdańsk), pozostałe natomiast utraciły część swoich mieszkańców. Badania GUS (2014), które wskazują, że migracje wewnątrzwojewódzkie stanowiły 78% ogółu migracji, a 67% migracji oznaczało przeprowadzkę do miejsca znajdującego się w odległości nie większej niż 50 km od wcześniejszego miejsca zamieszkania, potwierdzają, iż znaczna część mieszkańców miast przeprowadza się do strefy podmiejskiej. W rezultacie w przestrzeni większości gmin otaczających duże miasta zwiększa się liczba domów należących do byłych mieszkańców miast.

Przemiany przestrzeni obszarów podmiejskich budzą szereg kontrowersji; stały się też przyczyną rozważań i dyskusji w wielu kręgach naukowych (m.in. Brueckner 2000; Lorens 2005; Anas, Rhee 2006; Bruegman 2006; Anas, Pines 2008; Coisnon i in. 2014; Hiner 2014). Jedną z rozważanych kwestii jest niejednoznaczność obszarów podmiejskich. W latach 80. XX w. Ziemiński i Skórzyński (1983) rozważali tożsamość strefy podmiejskiej, która ich zdaniem nie jest ani „ruchliwą metropolią”, ani „głuchą wsią”, lecz łączy w sobie elementy miasta i wsi, umożliwiając mieszkańcom miejsko-wiejski styl życia. Jak podkreśla Wilczyński (2015: 55), teren podmiejski „(...) nadal jest traktowany jako wiejski, głównie ze względu na wiejski status gmin, których tereny obejmuje. Ma cechy obszarów wiejskich oraz – poprzez proces suburbanizacji – cechy miejskie w ułomnym wydaniu”. Z wielu opinii na temat tego obszaru<sup>1</sup>, zarówno

<sup>1</sup> Zagospodarowywanie terenów wiejskich pod miastem dla celów lokalizacji funkcji miejskich występowało w Polsce już wcześniej (Czarnecki 1965; Zuziak 1982; Jałowicki 1987), proces ten nabrał jednak rozmachu i skali dopiero w XXI w., do czego przyczyniły się m.in. rozwój kredytów hipotecznych i rynku nieruchomości oraz zwiększona mobilność Polaków wskutek łatwiejszego importu samochodów osobowych itp.

wygaszanych na seminariach przez naukowców i praktyków (np. Przesmycka, Wilczyński, Śleszyński), jak i dostępnych w literaturze naukowej (Lorens 2005) i popularnonaukowej (np. Springer 2013) lub w mediach (np. artykuły w prasie lokalnej), można wywnioskować, że intensywny rozwój miejskopodobnej zabudowy mieszkaniowej w kilkunastokilometrowym oddaleniu od granic administracyjnych miast m.in. nie jest zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju, burzy ład przestrzenny, przeciąża niedostosowaną infrastrukturę, powoduje zanikanie więzi społecznych, a także zdecydowanie obniża walory przyrodnicze tychże lokalizacji. Jak podkreśla Dylewski (2007: 127, 130): „W wyniku gwałtownej, rabunkowej, nie liczącej się z zasobami konsumpcji niszczone są przede wszystkim ziemia i gleby – zasoby ograniczone, szczególnie cenne i nieodnawialne. Przy czym gleba niszczona jest nie tylko bezpośrednio, ale i pośrednio obniżane są jej właściwości przez zbliżające się sąsiedztwo miasta, jego zanieczyszczeń itp.” oraz że „wszystkie wielkie miasta polskie (...) otaczane są rozlewającą się żywiolowo, nieskoordynowaną, chaotycznie rozproszoną zabudową miejską o różnych, niespójnych funkcjach, pochłaniającą obszary, niszczącą wartości i systemy przyrodnicze, wartości kulturowe, krajobraz...”. Jak podkreśla Foryś (2013: 163): „(...) z uwagi na przesłanki ekologiczne (...) suburbanizacja przynosi więcej szkód niż korzyści. (...) dla terenów sąsiednich intensywny napływ ludności zaburza dotychczasowe funkcje, zwiększa zużycie zasobów naturalnych, jest **destruktywna dla środowiska** [podkr. A. Ż-R., A. Ż-S., P. D.]”. Z kolei Paszkowski (2015) do negatywnych skutków suburbanizacji zalicza zajmowanie cennych terenów przyrodniczych i w rezultacie zmniejszanie się powierzchni terenów rolnych, leśnych i rekreacyjnych.

W świetle przytoczonych opinii autorzy podjęli próbę odnalezienia odpowiedzi na kilka pytań: czy strefa podmiejska w świetle obecnych trendów migracyjnych jest skazana na przyrodniczą degradację? Czy mieszkańcy miast rzeczywiście wybierają tereny cenne przyrodniczo, zabudowując je na modłę miejską i przekształcają przestrzeń w sposób zgubny dla środowiska i krajobrazu? Czy może jednak przy wyborze lokalizacji domu pod miastem kierują się innymi priorytetami? Odpowiedzi szukano na przykładzie strefy podmiejskiej Olsztyna, stolicy woj. warmińsko-mazurskiego. Za wyborem przemawia fakt, że w tym województwie niemalże 50% powierzchni objęte jest ochroną<sup>2</sup>, ponad 956 tys. ha stanowią obszary chronionego krajobrazu, a ponad 31 tys. ha pełni funkcję rezerwatów przyrody (najwięcej w porównaniu z innymi województwami Polski). Realizacja celu przebiegała następującymi etapami:

W pierwszej kolejności rozważono postrzeganie walorów przyrodniczych przez odmienne grupy osób.

Następnie rozpoznano preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości mieszkaniowych w podmiejskiej lokalizacji. Informacje na temat preferencji zebrano w drodze badania ankietowego.

<sup>2</sup> Dane dotyczą roku 2015 i pochodzą z Banku Danych Lokalnych GUS.

Ostatnim etapem badań była obserwacja rzeczywistej koncentracji podmiejskiego osadnictwa oraz sformułowanie wniosków.

## Walory przyrodnicze w aspekcie zabudowy strefy podmiejskiej

Walory przyrodnicze otoczenia, w którym człowiek stale przebywa, kształtują jego jakość życia. Na proces percepcyjny znaczący wpływ wywierają m.in. odgłosy, zapachy, czystość powietrza (lub jej brak), spokój lub ruch ludzi, możliwość wypoczynku i kontemplacji, odbiór widoków (Dąbrowska-Budziło 2002). Z kolei socjopsycholog Nęcki (1988) uważa otoczenie człowieka za podstawę motywacji jego zachowań oraz procesów emocjonalnych i poznawczych. Zwraca uwagę na to, że miejsca nieprzyjemne wywołują uczucie stresu i braku komfortu oraz generują określone zachowania, w tym chęć ucieczki z danego miejsca. Niedostateczne walory otoczenia stają się czynnikiem wypychającym z danej lokalizacji, wchodzą zatem w skład grupy czynników motywujących do podjęcia migracji w celu poprawy warunków bytowych. Aspekt środowiskowy stopniowo zaczyna być uwzględniany w badaniu atrakcyjności mieszkaniowej, jego wpływ nie jest jednak jednoznaczny. Cellmer i in. (2012) położyli szczególny nacisk na trzech kluczowych atrybutach środowiskowych, do których zaliczyli obecność wód powierzchniowych, lesistość oraz ukształtowanie terenu. Autorzy ci sugerują, że obecność zbiorników wodnych i lasów ma wpływ na atrakcyjność nieruchomości. Tezę o wpływie walorów środowiska naturalnego na preferencje nabywców nieruchomości wygłaszają również inni naukowcy (np. Anderson, West 2006; Jim, Chen 2010; Panduro, Veie 2013, Schlöpfer i in. 2015). Żróbek i in. (2015) podkreślają jednak, iż z badań nad preferencjami wynika, że nabywcy zdecydowanie wyższą wagę przypisują cenie nieruchomości, dostępności komunikacyjnej oraz bliskości usług publicznych.

Warto zwrócić uwagę, że tereny charakteryzujące się wysoką oceną walorów przyrodniczych to obszary najczęściej objęte ochroną prawną. Zgodnie z obowiązującą dzisiaj Ustawą o ochronie przyrody<sup>3</sup> działania z zakresu ochrony przyrody powinny bowiem dążyć m.in. do utrzymania stabilności ekosystemów i trwałości procesów ekologicznych; zachowania różnorodności biologicznej, w tym zapewnienie ciągłości istnienia wszystkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów wraz z ich siedliskami; zachowania walorów krajobrazowych, zadrzewień oraz zieleni w miastach i wsiach; utrzymywania lub przywracania do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880).

Obowiązujące obecnie prawo polskie<sup>4</sup> oraz przepisy Unii Europejskiej wymuszają zatem konieczność uwzględnienia działań zachowawczych w stosunku do przyrody w procesie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego<sup>5</sup>. Ponadto – zgodnie z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej – „Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”, a ochrona środowiska „jest obowiązkiem władz publicznych”, zatem władze na wszystkich szczeblach powinny prowadzić „politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłemu pokoleniom”. Z kolei Strategia zrównoważonego rozwoju Polski do roku 2025 gwarantuje, że „(...) w każdy program zagospodarowania przestrzennego kraju i regionu wkomponowane zostaną elementy ochrony środowiska, zdrowia, dóbr kultury, ochrony różnorodności biologicznej i pomników natury”. Powyższe założenia realizowane są m.in. poprzez tworzenie na obszarach gmin i powiatów różnych form ochrony przyrody, do których zaliczane są: parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe<sup>6</sup>. Najbardziej restrykcyjnymi formami ochrony, które znacząco hamują lub wręcz uniemożliwiają ekspansję zabudowy terenu, są parki narodowe oraz rezerwy przyrody<sup>7</sup>. Wszystkie formy ochrony przyrody łączy idea zrównoważonego rozwoju, która – uzupełniona o zasadę ładu przestrzennego – stanowi jedną z podstawowych zasad planowania przestrzennego w Polsce.

Ze względu na potrzebę połączenia ochrony wartości przyrodniczych oraz zapewnienia ładu przestrzennego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zawierać szereg ustaleń z zakresu ochrony przyrody, przestrzeni publicznych, ładu przestrzennego, zasad zabudowy działki itp., w tym zakazy i nakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Każdy plan miejscowy w swoich zapisach musi być zgodny z wytycznymi planistycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże samo wyznaczenie w studium terenów zieleni nie gwarantuje dostatecznie ich ochrony (studium nie jest aktem prawa miejscowego). Wielu naukowców, w tym Godzina (2015) i Hulicka (2015), przypomina planistom istotność ochrony istniejących i potrzebę kształtowania potencjalnych terenów zieleni publicznej przez odpowiednie regulacje planistyczne, w tym przede wszystkim przez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania

<sup>4</sup> Zestawienie można znaleźć m.in. w: Żróbek i in. 2014; Godzina 2015.

<sup>5</sup> Mówią o tym m.in.: Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741); Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717); Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody...

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody...

<sup>7</sup> Aktualne akty prawne regulujące ochronę przyrody w Polsce znajdują się min. na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, [www.gdos.gov.pl](http://www.gdos.gov.pl) (data dostępu: 31.08.2016).

przestrzennego. Nie jest to nowa idea, gdyż według Nowej Karty Ateńskiej (1998) założono, że w miastach XXI w. dbać się będzie o zapewnienie wszystkim bliskiego sąsiedztwa miejsc zamieszkania i miejsc pracy, a także kontaktu ze starannie utrzymanymi elementami kulturowego i przyrodniczego dziedzictwa, takimi jak: urokliwe krajobrazy, wykopaliska archeologiczne i inne zabytki, tradycyjne osiedla, parki, skwery, rezerваты przyrody oraz różnego rodzaju tereny otwarte, rolnicze i powierzchni wodne (jeziora, rzeki, moczary, wybrzeże morskie). W myśl Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska<sup>8</sup> układ terenów zieleni miejskiej powinien zapewnić właściwe warunki zdrowotne, klimatyczne i wypoczynkowe mieszkańców miasta oraz zaspokajać ich potrzeby związane z zamieszkiwaniem, pracą i wypoczynkiem. Te same założenia można rozszerzyć na strefę podmiejską, która coraz dynamiczniej staje się zbiorem osiedli przypominających miasto, choć formalnie zlokalizowanych na obszarach wiejskich.

Warto zwrócić uwagę na fakt, iż postrzeganie walorów środowiska naturalnego nie jest pozbawione subiektywizmu. Dla osób niezwiązanych z ochroną środowiska naturalnego walory przyrodnicze sprowadzają się często do pozytywnych odczuć estetycznych. Jak podkreśla Frydryczak (2008/2009), piękno przyrody tkwi nie w samym tylko otoczeniu, lecz w „obudzonych nastrojach duszy”. Dodatkowo percepcja walorów przyrodniczych jest związana z osobistą wrażliwością, a także emocjonalnym nastawieniem do zagadnienia środowiska naturalnego. Postrzeganie walorów przyrody jest również inne podczas okazjonalnego obcowania z pięknem natury (np. wizyty w parkach narodowych, niedzielne wyprawy na łono natury, wyjazdy turystyczne), a inne w codziennym kontakcie. Różne bowiem oczekiwania wiążą się z przyrodą, do której człowiek wyrusza celowo, niż z tą, która stanowi tło dla domu mieszkalnego lub wręcz jest miejscem pracy. Przy rozważaniach opisanych w niniejszym artykule przyjęto założenia, że oczekiwania wobec walorów przyrodniczych na terenach mieszkalnych, czyli w miejscach, gdzie przebywa się na co dzień, będą różne dla osób zamieszkujących tereny miejskie i wiejskie:

1. Mieszkańcy miast oczekują, by otaczające elementy środowiska przyrodniczego pełniły funkcje estetyczne i rekreacyjne, zatem były podporządkowane wygodzie codziennego życia człowieka.
2. Dla utrzymujących się z rolnictwa mieszkańców wsi szczególne walory przyrodnicze oznaczają tereny przydatne dla uprawy roślin lub hodowli zwierząt.
3. Mieszkańcy wsi niezwiązani z rolnictwem korzystają z walorów przyrody w sposób podobny do mieszkańców miast.
4. Z punktu widzenia ochrony przyrody szczególnymi walorami przyrodniczymi odznaczają się tereny będące naturalnymi (nieprzekształconymi antropogenicznie) ostojami zagrożonych i ginących gatunków roślin i zwierząt, a także obszary

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. 1980 nr 3 poz. 6).

obejmujące skrajnie rzadkie, rzadkie, ginące lub zagrożone ekosystemy, krajobrazy oraz naziemne i podziemne formy geologiczne.

Przyroda w miastach pełni funkcje ekologiczne, techniczne i zdrowotne, z których najważniejsze to poprawa warunków aerosanitarnych, obniżenie temperatury w ramach „miejskiej wyspy ciepła”, infiltracja wód opadowych i tłumienie hałasu (Czerwieniec, Lewińska 2000; Sudra 2015). Zieleń pełni także funkcję społeczną i gospodarczą, w tym rekreacyjną, wypoczynkową i turystyczną. Korzystnie wpływa także na zdrowie fizyczne i psychiczne ludzi (Łukaszewicz, Łukaszewicz 2009). Wysokie walory estetyczne zieleni mogą poprawić pozytywny odbiór przestrzeni, nawet w sytuacji gdy zabudowa nie przedstawia się zbyt interesująco (Godzina 2015; Hulicka 2015; Sudra 2015). Szczególnie istotne są korzyści z funkcjonowania drzew w mieście, związane głównie z regulacją warunków klimatycznych i stanu higieny atmosfery oraz z wpływem na bilans wodny obszaru (usługi regulacyjne), a także korzyści społeczne i ekonomiczne, wyrażające się wzrostem cen sprzedaży i wynajmu domów w otoczeniu drzew i terenów zieleni oraz chęcią ludności ponoszenia opłat za obecność drzew (Szczepanowska 2008; Sudra 2015). Umiejętne wkomponowanie zieleni w przestrzeń mieszkaniową, przemysłową i komunikacyjną nie tylko wpływa na polepszenie walorów estetycznych miejsca, ale również przyczynia się do poprawy standardów życia mieszkańców miasta, którzy na co dzień mają utrudniony kontakt ze środowiskiem przyrodniczym. Tym samym można stwierdzić, że zieleń – oprócz funkcji ekologicznych, izolacyjnych, rekreacyjnych i wypoczynkowych – stanowi ważny czynnik wpływający na jakość życia w mieście. Z punktu widzenia atrakcyjności mieszkaniowej przestrzeni może stanowić ważny element w podejmowaniu decyzji o zamieszkaniu bądź opuszczeniu konkretnego miejsca przez człowieka (Michniewicz-Ankiersztajn 2014). W tym miejscu warto jednak podkreślić, że przyroda w mieście sprowadza się najczęściej do kształtowanych przez miejskich planistów form sprzyjających wygodzie mieszkańca miasta. Kontakt z przyrodą w mieście następuje zwykle okazjonalnie w parkach i zieleńcach, podczas spacerów promenadą lub bulwarem, w trakcie sporadycznych wizyt w ogrodach botanicznych, zoologicznych czy w parkach jordanowskich, a także przy odwiedzaniu obiektów zabytkowych lub cmentarzy. W życiu codziennym z kolei obcowanie z walorami środowiska przyrodniczego ogranicza się do podziwiania zieleni towarzyszącej ulicom stanowiącym drogę do pracy i domu czy mijanym w pośpiechu placom.

Kontakt z przyrodą na obszarach wiejskich z dominującą funkcją rolniczą odbywa się natomiast m.in. podczas codziennej pracy związanej z uprawą bądź hodowlą. W przypadku pracy zarobkowej istotna jest przydatność środowiska do pełnienia wybranej funkcji, a nie jego wartość estetyczna lub kulturowa. Stąd też wynika kategoryzacja terenów ze względu na ich użyteczność w rolnictwie: grunty orne,



sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zabudowane oraz pod stawami i rowami<sup>9</sup>; lub leśnictwie: lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Przydatność i wartość w ten sposób podzielonych obszarów wynika nie z ich walorów estetycznych, lecz w większości przypadków z klas bonitacyjnych. Z kolei z punktu widzenia ochrony przyrody najbardziej atrakcyjne są obszary naturalne nieprzekształcone antropogenicznie. Można przyjąć, że im teren bardziej dziewiczy, tym bardziej atrakcyjny (w tym również tereny podmokłe typu torfowiska czy tereny bagienne, które są zupełnie nieatrakcyjne z punktu widzenia możliwości zabudowy<sup>10</sup>).

W związku z powyższymi rozważaniami autorzy sformułowali przypuszczenie, że walory przyrodnicze poszukiwane przez osoby pragnące zamieszkać pod miastem nie oznaczają ani wysokich klas bonitacyjnych, ani obszarów chronionych. Dla byłych mieszkańców miast, przyzwyczajonych do miejskiej przyrody służącej estetyce i rekreacji, ważniejsza jest estetycznie zagospodarowana przestrzeń oraz starannie urządzony własny ogród. W celu weryfikacji przypuszczenia autorzy przeprowadzili badanie ankietowe sprawdzające preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości wobec czynników kształtujących atrakcyjność mieszkaniową strefy podmiejskiej.

## **Walory przyrodnicze w ocenie potencjalnych nabywców nieruchomości mieszkaniowych zlokalizowanych w strefie podmiejskiej**

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że wybierane tereny pod zabudowę mieszkaniową muszą być obiektywnie dostępne, tzn. nieobjęte ograniczeniami względem zabudowy, co od samego początku wyklucza tereny zlokalizowane na gruntach o wysokich klasach bonitacyjnych lub objętych ścisłą ochroną przyrody. Zatem lokalizacje chronione nie powinny być brane pod uwagę w badaniach atrakcyjności mieszkaniowej. Z przeprowadzonych badań własnych (Żróbek-Różańska i in. 2016) wynika, że atrakcyjność mieszkaniowa lokalizacji jest średnią ważoną ocen szeregu cech opisujących zarówno samą lokalizację (np. cena, powierzchnia, układ), jak i związanych z jej otoczeniem. W grupie cech zależnych od otoczenia znajduje się położenie względem sąsiadującego miasta (będącego najczęściej lokalizacją miejsca pracy), obiektów uciążliwych (hałaśliwych, emitujących przykry zapach, zanieczyszczających powietrze szkodliwymi substancjami), ciągów komunikacyjnych, a także względem szkół, przedszkoli i punktów handlowo-usługowych oraz lasów, jezior

<sup>9</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2001 nr 38 poz. 454).

<sup>10</sup> Z wyjątkiem przyrodników, jak np. Adam Wajrak czy Łukasz Łuczaj, którzy za miejsca zamieszkania wybrali tereny prawie nietknięte przez cywilizację (odpowiednio Teremiski w pobliżu Puszczy Białowieskiej oraz Pietrusza Wola koło Krosna), lub innych osób preferujących tego rodzaju obszary.

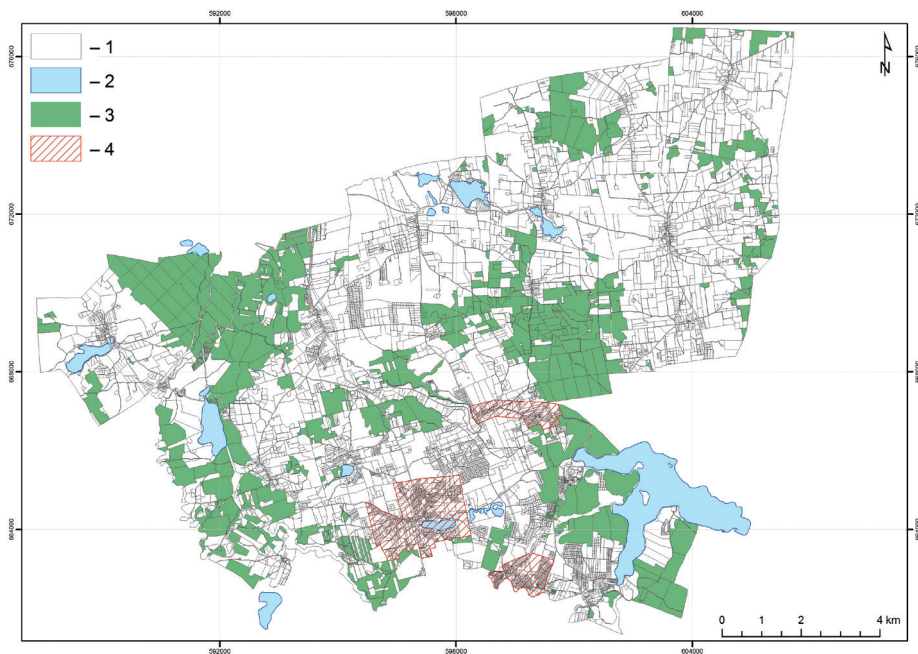
i kąpielisk. Ponadto ważnym składnikiem otoczenia jest estetyczne zagospodarowanie przestrzeni, rodzaj istniejącej zabudowy oraz szczególne walory środowiska naturalnego. W celu określenia ważności poszczególnych cech autorzy przeprowadzili badanie ankietowe, w którym respondenci ocenili poszczególne cechy w skali od 0 do 3 (gdzie: 0 – nieważne, 1 – mało ważne, 2 – średnio ważne, 3 – ważne). Ankieta została przeprowadzona w dwóch grupach osób podzielonych ze względu na wiek<sup>11</sup>. Pierwszą grupę tworzyły osoby w wieku 25 lat (liczebność próby: 394 osoby), drugą natomiast osoby w wieku od 26 do 40 (liczebność próby: 164 osoby). Na podstawie odpowiedzi wyliczono wskaźnik ważności poszczególnych cech, który mógł przyjąć wartość z przedziału  $<0; 1>$ . Uzyskano następujące rezultaty: największe znaczenie z punktu widzenia atrakcyjności mieszkaniowej miało pełne uzbrojenie (współczynnik ważności w obu grupach osiągnął wartość 0,9), wysokie poczucie bezpieczeństwa oraz dogodnie połączenie z sąsiednim miastem (również wartość 0,9), cechy zaś związane z walorami przyrodniczymi miały niewielkie znaczenie dla osób w wieku lat 25 (współczynnik ważności na poziomie 0,4) i niewiele większe dla osób w wieku pomiędzy 26 a 40 lat (współczynnik ważności na poziomie 0,6). Respondenci uznali, że oczekiwali „ogólnej estetyki otoczenia”, a bliskość lasów czy zbiorników wodnych miała znaczenie drugorzędne<sup>12</sup>. Można zatem uznać, iż dla współczesnych nowych mieszkańców strefy podmiejskiej przyroda nie odgrywa decydującej roli przy wyborze lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową, zatem przy efektywnym planowaniu obszarów chronionych nie będą oni zabudowywać i przekształcać obszarów cennych przyrodniczo.

Wyniki ankiety znajdują potwierdzenie w badaniu empirycznym. Porównanie syntetycznej oceny atrakcyjności mieszkaniowej z walorami środowiska naturalnego przeprowadzono na przykładzie podolsztyńskiej gminy wiejskiej Dywity. Zauważono, że w latach 2000–2015 najwięcej budynków mieszkalnych przybyło w obrębie wsi Dywity, Różnowo i Kieźliny (ryc. 1.).

Żadna z tych lokalizacji nie wyróżniała się szczególnymi walorami środowiska przyrodniczego, a ich głównym atutem była bliskość Olsztyna i dogodnie położenie względem drogi krajowej prowadzącej do miasta. W badaniu pogłębionym uczestniczyły wszystkie sołectwa gminy Dywity (19 jednostek). Każde sołectwo zostało

<sup>11</sup> Wiek respondentów został wybrany celowo. Grupa 25-latków składała się z osób, które wraz z zakończeniem edukacji na studiach wyższych stały przed pierwszym samodzielnym wyborem lokalizacji miejsca zamieszkania, a grupa wiekowa 26–40 obejmowała respondentów, którzy mieli dokonać wyboru nowej lokalizacji w związku z założeniem rodziny (statystycznie największa grupa wiekowa osób podejmujących migracje wewnętrzne – małżeństwa z małymi dziećmi) i jednocześnie spełniały kryterium wiekowe kredytobiorców długoterminowych kredytów hipotecznych. Zwykle przyjmuje się, że domy pod miastem budują osoby od 30. roku życia, autorzy jednak zdecydowali się obniżyć wiek do 26 lat ze względu na fakt, iż jedna z osób w małżeństwie może być młodsza.

<sup>12</sup> Dla porównania – gdy analogiczną ankietę przeprowadzono wśród osób powyżej 60. roku życia, wyniki były odmienne – ważność cech związanych z walorami przyrodniczymi oceniono na 0,8. Ta grupa wiekowa najrzadziej jednak deklarowała chęć przeprowadzki pod miasto.



Ryc. 1. Rozkład obszarów intensywnie zabudowanych względem jezior i lasów w gminie wiejskiej Dywity

Fig. 1. Spatial layout of intensively developed areas in relation to lakes and forests in Dywity rural commune

*Objaśnienia:* 1 – pozostałe obszary; 2 – jeziora; 3 – lasy; 4 – obszary intensywnie zabudowane.

*Explanations:* 1 – other areas; 2 – lakes; 3 – forests; 4 – intensively developed areas.

*Źródło:* opracowanie własne na podstawie danych kartograficznych z Urzędu Gminy Dywity.

*Source:* own studies on the basis of cartographical data from Dywity Commune Office.

ocenione pod względem bliskości lasów, szczególnych walorów środowiska przyrodniczego, bliskości jezior i kąpielisk oraz bliskości obiektów uciążliwych. Dla porównania oceniono również stopień uzbrojenia dostępnego w poszczególnych sołectwach.

Przy ocenie wzięto pod uwagę następujące kryteria oraz skalę:

- Procent pokrycia powierzchni sołectw przez lasy – opierając się nadanych kartograficznych, w programie ArcGIS wyznaczono procent pokrycia powierzchni wyznaczonych obszarów przez tereny zalesione. Do oceny wykorzystano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała mniej niż 10% pokrycia terenu sołectwa przez lasy, a ocenę 3 uzyskiwały sołectwa, w których lasy pokrywały powyżej 30% obszaru.
- Obecność terenów o szczególnych walorach środowiska naturalnego – opierając się na danych kartograficznych, w programie ArcGIS wyznaczono procent pokrycia powierzchni wyznaczonych sołectw przez tereny objęte różnymi prawnymi formami ochrony przyrody. Do oceny wykorzystano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała brak na terenie sołectwa obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, a ocenę 3 uzyskiwały sołectwa, w których tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody pokrywały powyżej 50% obszaru sołectwa.
- Bliskość jezior – na podstawie danych kartograficznych w programie ArcGIS wyznaczono bufor wielkości 1 km (przyjęta tzw. odległość spacerowa) od brzegów występujących na terenie gminy jezior. Następnie wyliczono procent pokrycia powierzchni poszczególnych sołectw przez te bufor. Do oceny wykorzystano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała 0-5% pokrycia, a ocena 3 – 20 i więcej procent pokrycia.
- Bliskość kąpielisk – opierając się na danych kartograficznych, w programie ArcGIS wyznaczono okręgi o promieniu 1 km (przyjęta tzw. odległość spacerowa) od obecnych na terenie gminy kąpielisk. Następnie wyliczono procent pokrycia powierzchni poszczególnych sołectw przez pola tych okręgów. Do oceny wykorzystano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała brak kąpieliska (0% pokrycia), a ocena 3 – 30 i więcej procent pokrycia.
- Bliskość obiektów uciążliwych – zaliczono do nich: ruchliwe drogi, oczyszczalnie ścieków, wysypiska śmieci, uciążliwe zakłady produkcyjne oraz fermy drobiu. Wykorzystując dane kartograficzne, w programie ArcGIS wyznaczono okręgi o promieniu 1,2 km (przyjęta tzw. strefa negatywnego oddziaływania<sup>13</sup>) od obecnych na terenie gminy obiektów uciążliwych. Następnie wyliczono procent pokrycia powierzchni poszczególnych sołectw przez pola tych okręgów. Do oceny wykorzystano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała, że wyznaczona strefa negatywnego oddziaływania pokrywała 75% obszaru sołectwa, a ocena 3 – do 25%.

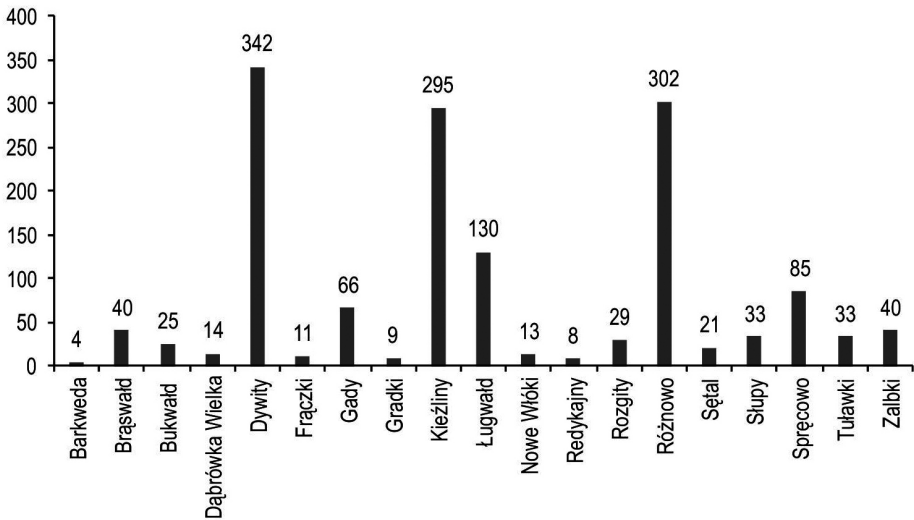
<sup>13</sup> Odległość 1,2 km wybrano na podstawie dostępnych danych literaturowych (Kośmider 2005; Krajewska, Kośmider 2005; Kołodziejczyk i in. 2011; Jarmóz 2012; Skrętowicz i in. 2014) oraz doświadczeń własnych.

– Stopień uzbrojenia – do elementów pożądanego uzbrojenia zaliczono dostęp do wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu oraz szerokopasmowego Internetu. Przy ocenie zastosowano skalę od 0 do 3, gdzie ocena 0 oznaczała brak składników infrastruktury, a ocena 3 dostęp do pełnego uzbrojenia.

Uzyskane oceny porównano z rzeczywistym trendem osadniczym zmierzonym liczbą nowo powstałych budynków mieszkalnych w danych sołectwach. W ciągu 16 lat (2000–2015 r.) w gminie wiejskiej Dywity liczącej prawie 11 000 osób (7760 osób w 2000 r. i 10 645 osób w roku 2014) przybyło łącznie 1500 nowych budynków. Co czwarty (23%) budynek mieszkalny wzniesiono w sołectwie Dywity, co piąty (20%) w sołectwie Różnowo, a co siódmy (14%) w sołectwie Kieźliny (ryc. 2).

Porównując oceny walorów przyrodniczych w poszczególnych sołectwach z liczbą wzniesionych budynków mieszkalnych, zauważono następujące prawidłowości:

- napływ nowych mieszkańców następował w sołectwach oddalonych od kompleksów leśnych;
- nowe budynki w zasadzie nie powstawały w sołectwach charakteryzujących się szczególnymi walorami przyrodniczymi;



Ryc. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych wzniesionych w gminie Dywity w latach 2000–2015 w podziale na sołectwa

Fig. 2. Number of new residential buildings in Dywity Commune in 2000–2015 in *sołectwo*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dywity.

Source: own studies on the basis of data from Dywity Commune Office.

- na rozwój osiedli mieszkaniowych nie miała znaczącego wpływu bliskość kąpielisk i jezior;
- nabywcy nieruchomości mieszkaniowych byli skłonni osiedlać się na terenach narażonych na obecność obiektów uciążliwych, jeżeli ta niedogodność była rekompensowana przez wysokie oceny innych cech, np. sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych;
- najczęściej domów wybudowano w lokalizacjach charakteryzujących się pełnym uzbrojeniem.

Powyższe obserwacje potwierdziły przypuszczenie, że największa koncentracja osadnictwa nie następuje na obszarach położonych w bliskim sąsiedztwie terenów zalesionych ani na obszarach blisko jezior lub obszarów chronionych. Istotnym czynnikiem stymulującym zabudowę podmiejską jest pełne uzbrojenie, które jest w stanie zrekompensować obecność obiektów uciążliwych. Podobne prawidłowości można zaobserwować we wszystkich gminach otaczających Olsztyn. Nowe osiedla powstają bowiem przede wszystkim na obszarach wiejskich położonych w bliskiej odległości od granic administracyjnych miasta (gminy Dywity, Purda i Stawiguda) lub głównych ciągów komunikacyjnych (wszystkie gminy otaczające Olsztyn).

## Podsumowanie i wnioski

Dynamiczna suburbanizacja, przejawiająca się wzmożonym osadnictwem na podmiejskich obszarach wiejskich, wywołuje wiele zmian w przestrzeni. W rezultacie budzi wiele emocji i trosk związanych także z degradacją walorów przyrodniczych miejsc, które doświadczają gwałtownego napływu nowych mieszkańców. Jednakże rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej nie musi się wiązać z obniżaniem jej walorów środowiskowych. Nowymi mieszkańcami podmiejskich terenów wiejskich zostają bowiem najczęściej osoby, które wyemigrowały z miast, jak w przypadku gmin otaczających Olsztyn. Dla nowych mieszkańców tereny o szczególnych walorach przyrodniczych nie są jednocześnie szczególnie atrakcyjne mieszkaniowo, gdyż obecne na tych terenach formy ochrony przyrody utrudniają bądź uniemożliwiają proces zabudowy mieszkaniowej. Ponadto preferowane walory przyrodnicze to elementy przyrody kształtujące estetykę otoczenia i jego zdolność do pełnienia funkcji rekreacyjnej, a nie obszary naturalne nieprzekształcone antropogenicznie. Spostrzeżenia te potwierdzają zarówno badania ankietowe (niski wskaźnik ważności przypisywany walorom przyrodniczym), jak i obserwacje rzeczywistej koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Większość mieszkańców strefy podmiejskiej Olsztyna wybrała lokalizacje dogodnie skomunikowane z Olsztynem (przy granicy administracyjnej miasta lub blisko głównych ciągów komunikacyjnych), wyposażone w pełne uzbrojenie i, ze względu na poczucie bezpieczeństwa, wołała wbudować się w strukturę istniejącego już osiedla,

niż zasiedlić tereny w pobliżu rezerwatów przyrody. Wspieranie i ukierunkowywanie zrównoważonego rozwoju podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej odbywać się może zatem poprzez efektywne wyznaczanie obszarów chronionych, a także przemyślaną lokalizację inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury. Te działania bowiem bezpośrednio kształtują atrakcyjność mieszkaniową konkretnych terenów. Z kolei działania podnoszące atrakcyjność mieszkaniową ukierunkowane na tereny o niskiej przydatności rolniczej i pozbawione cennych ekosystemów mogą przynieść korzyści i ożywić pustoszące wsie.

## Literatura

- Anas A., Pines D., 2008, *Anti-sprawl policies in a system of congested cities*, Regional Science and Urban Economics, 38 (5), 408–423.
- Anas A., Rhee H.-J., 2006, *Curbing excess sprawl with congestion tolls and urban boundaries*, Regional Science and Urban Economics, 36, 510–541.
- Anderson S.T., West S.E., 2006, *Open space, residential property values, and spatial context*, Regional Science and Urban Economics, 36, 773–789.
- Bański J., 2008, *Problemy demograficzne obszarów wiejskich*, Studia i Raporty IUNG-PIB, 12, 9–18.
- Bruceckner J., 2000, *Urban sprawl: Diagnosis and remedies*, International Regional Science Review, 23, 160–179.
- Bruegman R., 2006, *How sprawl got a bad name*, The American Enterprise, June, 16–21.
- Cellmer R., Senetra A., Szczepanska A., 2012, *The effect of environmental factors on property value*, [w:] *Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage*, FIG Working Week 2012, Rome, Italy, 6–10 May 2012, TS06H – Valuation – Environmental Factors, 5748.
- Coison T., Oueslati W., Salanie J., 2014, *Urban sprawl occurrence under spatially varying agricultural amenities*, Regional Science and Urban Economics, 1, 38–49.
- Czarnecki W., 1965, *Planowanie miast i osiedli*, T.1. *Wiadomości ogólne. Planowanie przestrzenne*, PWN, Warszawa.
- Czerwieniec M., Lewińska J., 2000, *Zieleń w mieście*, Instytut Gosp. Przestrz. i Kom., Kraków.
- Dąbrowska-Budziło K., 2002, *Treść krajobrazu kulturowego w jego kształtowaniu i ochronie*, Zeszyty Naukowe Politechniki Krakowskiej. Architektura, 46.
- Dylewski R., 2007, *Żywiłowa suburbanizacja w świetle raportu Komisji Europejskiej i wnioski dla Polski*, Człowiek i Środowisko, 31 (1–2), 123–131.
- Foryś I., 2013, *Suburbanizacja a zrównoważony rozwój na przykładzie wybranego rynku lokalnego*, Handel Wewnętrzny, 6, 163.
- Frenkel I., 2011, *Przemiany demograficzne na wsi w latach 2006–2009*, Wieś i Rolnictwo, 1 (150), 55–74.
- Frydryczak B., 2008/2009, *Estetyka przyrody. Nowe pojmowanie natury*. Estetyka i Krytyka, 15/16, 41–55.

- Gałka J., Warych-Juras A., 2011, *Regionalne uwarunkowania suburbanizacji w Polsce*, Studia Miejskie, 3, 147–158.
- Godzina P., 2015, *Tereny zieleni publicznej w kontekście zrównoważonego rozwoju miasta*, Prace Geograficzne, 141, 57–72.
- GUS, 2014, *Migracje wewnętrzne ludności*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Warszawa.
- Hiner C.C., 2014, *Been-heres vs. come-heres' and other identities and ideologies along the rural-urban interface: A comparative case study in Calaveras County*, Land Use Policy, 41, 70–83.  
[https://www.olsztyn.eu/fileadmin/pliki/prezentacja\\_prof\\_sleszynski.pdf](https://www.olsztyn.eu/fileadmin/pliki/prezentacja_prof_sleszynski.pdf) (31.08.2016).
- Hulicka A., 2015, *Miasto zielone – miasto zrównoważone. Sposoby kształtowania miejskich terenów zieleni w nawiązaniu do idei Green City*, Prace Geograficzne, 141, 73–85.
- Jałowiecki B., 1987, *Proces urbanizacji a relacje miasto-wieś*, seria Problemy Rozwoju Wsi i Rolnictwa, PWN, Warszawa.
- Jarmóz A., 2012, *Prawidłowa budowa, eksploatacja i rekultywacja składowisk odpadów komunalnych zgodnie z przepisami prawa polskiego*, Czasopismo Techniczne. Środowisko, 1, 4, 87–100.
- Jim C.Y., Chen W.Y., 2010, *External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high-rise residential value*, Land Use Policy, 27, 662–670.
- Kołodziejczyk T., Jugowar J.L., Piotrkowski M., 2011, *Emisja odorów z kurników*, Problemy Inżynierii Rolniczej, 1, 135–141.
- Kośmider J., 2005, *Projektowane standardy zapachowej jakości powietrza i możliwości oceny skutków wprowadzenia regulacji*, Ochrona Powietrza i Problemy Odpadów, 3, 77–82.
- Krajewska B., Kośmider J., 2005, *Standardy zapachowej jakości powietrza*, Ochrona Powietrza i Problemy Odpadów, 6, 181–191.
- Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, seria Biblioteka Urbanisty, 7, Urbanista, Warszawa, 2005, 33–44.
- Łukaszewicz A., Łukaszewicz Sz., 2009, *Rola i kształtowanie zieleni miejskiej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- Michniewicz-Ankiersztajn H., 2014, *The role of green areas in European cities' spaces in the context of the quality of life of inhabitants*, Journal of Health Sciences, 4 (13), 130–140.
- Mayer M., Szmytkie R., 2014, *Kształtowanie się stref podmiejskich wokół miast średniej wielkości (studia przypadków z regionu południowo-zachodniego)*, [w:] A. Jezierska-Thöle, M. Biczkowski (red.), *Zintegrowany rozwój obszarów wiejskich w świetle polityki Unii Europejskiej*, t. 2. *Wielofunkcyjność obszarów wiejskich*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, 121–152.
- Nęcki Z., 1988, *Percepcja środowiska – ujęcie psychologiczne*, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury. PAN, t. XXII, Kraków.
- Nowa Karta Ateńska, 1998, TUP, Warszawa.
- Panduro T.E., Lausted Veie K., 2013, *Classification and valuation of urban green spaces – a hedonic house price valuation*, Landscape and Urban Planning, 120, 119–128.



- Paszkowski Z., 2015, *Tendencje w rozwoju polskiej urbanizacji*, [w:] *Przestrzeń życia Polaków*, Raport niezależnych ekspertów z inspiracji Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego, 15–36.
- Przesmycka N., *Problem suburbanizacji w kontekście rozwoju zrównoważonego*, [http://lublin.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/lublin/ASSETS\\_sem\\_us\\_lublin\\_120222\\_6.pdf](http://lublin.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/lublin/ASSETS_sem_us_lublin_120222_6.pdf) (9.06.2016).
- Rosner A., 2014, *Migracje wewnętrzne i ich związek z przestrzennym zróżnicowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego wsi*, *Więś i Rolnictwo*, 1 (162), 63–79.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2001 nr 38 poz. 454).
- Schlöpfer F., Waltert F., Segura L., Kienast F., 2015, *Valuation of landscape amenities: A hedonic pricing analysis of housing rents in urban, suburban and periurban Switzerland*, *Landscape and Urban Planning*, 141, 24–40.
- Skętowicz M., Sówka I., Sobczyński P., Miller U., 2014, *Badanie emisji odorów z obiektu przemysłowego*, *Przemysł Chemiczny*, 93/7, 1128–1131.
- Springer F., 2013, *Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.
- Staszewska S., Wdowicka M., 2006, *Rozwój budownictwa jednorodzinnego w strefie podmiejskiej Poznania jako przejaw suburbanizacji*, [w:] J. Ślodziak, R. Klimek (red.), *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Sudra P., 2015, *Usługi ekosystemowe na tle wybranych koncepcji ekologii miasta*, *Człowiek i Środowisko*, 39 (1), 61–73.
- Szczepanowska H.B., 2008, *Ile jest warte drzewo dla społeczeństwa? Korzyści z drzew na terenach zurbanizowanych*, [w:] H.B. Szczepanowska (red.), *Wycena wartości drzew na terenach zurbanizowanych*, IGPiM, Warszawa, 169–249.
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska* (Dz.U. 1980 nr 3 poz. 6).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717).
- Wilczyński R., 2015, *Przestrzeń wiejska*, [w:] *Przestrzeń życia Polaków*, Raport niezależnych ekspertów z inspiracji Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego, 37–66.
- Zborowski A., Soja M., Łobodzińska A., 2012, *Population trends in Polish cities – stagnation, depopulation or shrinkage?*, *Prace Geograficzne*, 130/2012, 7–28.
- Ziemilski A., Skórzyński Z., 1983, *Strefa podmiejska w świadomości potocznej (uwagi i refleksje)*, [w:] L. Majdecki, P. Wolski (red.), *Kształtowanie krajobrazu stref podmiejskich*. Materiały z sesji naukowej, Wydawnictwo SGGW-AR, Warszawa, 21–29.
- Zuziak Z.K., 1982, *Przestrzeń, miejsce, przestrzeń społeczna – rozważania nad naturą pojęć*. *Osiedlowa przestrzeń społeczna*, II Ogólnopolskie Konserwatorium Polskiej Architektury Współczesnej, 18–19 listopada 1981, Mogilany, PAN Oddział w Krakowie. Komisja Urbanistyki i Architektury, Politechnika Krakowska.

- Zysk E., Żróbek-Róžańska A., 2015, *Definiowanie obszarów wiejskich w wybranych krajach UE*, Acta Scientiarum Polonorum: Administratio Locorum, 4, 75–85.
- Żróbek R., Żróbek S., Żróbek-Róžańska A., Żróbek-Sokolnik A., Dynowski P., 2014, *Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Żróbek S., Trojanek M., Żróbek-Sokolnik A., Trojanek R., 2015, *The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland*, Journal of International Studies, 7, 3, 163–173.
- Żróbek-Róžańska A., Zysk E., 2015, *Czy rozlewające się miasto odmładza podmiejską wieś? Studium podolsztynskich gmin wiejskich*, Wieś i Rolnictwo, 4 (169), 123–138.
- Żróbek-Róžańska A., Zysk E., Żróbek-Sokolnik A., 2016, *Studies over characteristics shaping residential attractiveness of suburban rural areas*, Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia, 15 (3), 145–154.

*Alina Żróbek-Róžańska*

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

*Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej, Wydział Nauk Ekonomicznych,*

*10-719 Olsztyn, ul. Oczapowskiego 4*

*alina.zrobek@uwm.edu.pl*

*Anna Żróbek-Sokolnik*

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

*Katedra Botaniki i Ochrony Przyrody, Wydział Biologii i Biotechnologii,*

*10-727 Olsztyn, Plac Łódzki 1*

*a.zrobeksokolnik@uwm.edu.pl*

*Piotr Dynowski*

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

*Katedra Botaniki i Ochrony Przyrody, Wydział Biologii i Biotechnologii,*

*10-727 Olsztyn, Plac Łódzki 1*

*piotr.dynowski@uwm.edu.pl*

