

# PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

# RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

## Gospodarka przestrzenna Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej

Redaktorzy naukowi

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2014

Redakcja wydawnicza: Justyna Mroczkowska

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Agata Wiszniowska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej [www.dbc.wroc.pl](http://www.dbc.wroc.pl),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się

na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2014

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-474-5**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	11
<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – nowa forma i instytucja integracji europejskiej.....	13
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Dzienna mobilność mieszkańców małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.....	21
<b>Magdalena Belof:</b> Wyzwania planowania przestrzennego na poziomie regionalnym .....	30
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Efektywność ekonomiczna realizacji dróg dla zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	38
<b>Joanna Cymerman:</b> Uwarunkowania przekształceń struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym w latach 2000–2012.....	50
<b>Łukasz Damurski:</b> Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka.....	59
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Wielofunkcyjność czy jednofunkcyjność? Uzdrowiska w obliczu przemian przestrzennych .....	68
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> Fundusze unijne czynnikiem kształtującym funkcję turystyczną w wybranych gminach regionu jeleniogórskiego.....	76
<b>Piotr Hajduga:</b> Specjalne strefy ekonomiczne w Polsce a kształtowanie kapitału ludzkiego.....	90
<b>Piotr Idczak, Karol Mroziak:</b> Ocena efektywności kosztowej rozwiązań kształtujących retencję zlewni rzecznej jako sposobu ograniczania zagrożenia powodziowego .....	102
<b>Marian Kachniarz:</b> Prymusi i maruderzy – aktywność inwestycyjna gmin dolnośląskich .....	112
<b>Anna Katola:</b> Znaczenie równości płci dla długookresowego wzrostu gospodarczego.....	119
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości.....	128
<b>Lidia Klos:</b> Zanieczyszczenia obszarowe na terenach wiejskich województwa zachodniopomorskiego .....	136
<b>Piotr Krajewski:</b> Problemy planistyczne na terenach parków krajobrazowych w sąsiedztwie Wrocławia na przykładzie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.....	147

<b>Natalia Krawczyszyn:</b> Kierunki polityki turystycznej w euroregionach polsko-czeskich – unifikacja czy dywersyfikacja produktu turystycznego po- granicza? .....	155
<b>Barbara Kryk:</b> Projekt modelu wsparcia na rynku pracy młodzieży zagrożo- nej wykluczeniem społecznym .....	163
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Jakość życia a jakość usług publicznych w praktyce badań na poziomie lokalnym .....	170
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Wpływ rodziny na kształtowanie postawy obywatel- skiej społeczeństwa .....	178
<b>Jerzy Ładysz:</b> Kierunki rozwoju zielonej infrastruktury we wrocławskim ob- szarze funkcjonalnym .....	186
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Zastosowanie ekonomii eksperymentalnej do pomiaru kapitału społecznego .....	196
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Realizacja wybranych programów wspierających rolnictwo w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy” .....	204
<b>Piotr Mijał:</b> Aspekty prawne konkurencyjności specjalnych stref ekono- micznych .....	214
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> Nowe budownictwo mieszkaniowe w świe- tle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi .....	223
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Polityka mieszkaniowa a współczesne przekształ- cenia obszarów śródmiejskich – przykład Łodzi .....	232
<b>Jan Polski:</b> Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne aspekty ładu przestrzen- nego w regionie .....	240
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Poziom rozwoju in- frastruktury społecznej we Wrocławiu .....	248
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Rozwój zrównoważony jako koncepcja dynamiczna kształtowania przestrzeni gospodarczej .....	256
<b>Adam Przybyłowski:</b> Stan infrastruktury transportu drogowego w Polsce z uwzględnieniem aspektów bezpieczeństwa .....	261
<b>David Ramsey:</b> Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu .....	272
<b>Janusz Rosiek:</b> Wpływ implementacji pakietu klimatyczno-energetycznego (PKE) Unii Europejskiej na równoważenie rozwoju społeczno-gospodar- czego krajów członkowskich ugrupowania .....	281
<b>Anna Skorwider-Namietko, Jarosław Skorwider-Namietko:</b> Gospodarka odpadami jako element zarządzania strategicznego w jednostkach samo- rządu terytorialnego .....	292
<b>Beata Skubiak:</b> Polityka regionalna wobec zmian demograficznych .....	301
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Kapitał społeczny jako czyn- nik wspierający innowacyjność małych przedsiębiorstw na przykładzie województwa lubelskiego .....	310

<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Typologia funkcjonalna gmin Dolnego Śląska a Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020.....	322
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subiektywne i obiektywne mierniki ubóstwa energetycznego .....	332
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Podstawy ekonomiczne kształtowania i racjonalnego wykorzystania miejskiego systemu zielonej infrastruktury .....	340
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Analiza determinant rozwoju regionalnego w świetle ewolucyjnej geografii ekonomicznej .....	350
<b>Alina Walenia:</b> Polityka spójności Unii Europejskiej a zmiany systemowe w zarządzaniu finansami publicznymi.....	359
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> Strategie rozwoju gmin mających obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych a model zrównoważonego rozwoju .....	370
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania potrzeb mieszkaniowych w Polsce .....	378
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Ograniczenia i możliwości zwiększania lesistości w aglomeracji poznańskiej na przykładzie gminy Rokietnica.....	387
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Analiza zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 .....	394

## Summaries

<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – a new form and institution of European integration .....	20
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Daily mobility of small town's inhabitants in Łódź Metropolitan Area .....	29
<b>Magdalena Belof:</b> Challenges of regional spatial planning.....	37
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Economic efficiency of building the roads for the residential areas in the local spatial management plans .....	48
<b>Joanna Cymerman:</b> Conditions of changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012 .....	58
<b>Łukasz Damurski:</b> Stakeholders of the spatial decision-making process on a local level. Theory and practice .....	67
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Polyfunctionality or monofunctionality of spas in the face of spatial transformations? .....	75
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> EU funds as the tourist function raising factor in the selected tourist communes of Jelenia Góra region .....	88

<b>Piotr Hajduga:</b> Special economic zones in Poland and the formation of human capital.....	101
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Cost-effectiveness evaluation of solutions shaping river basin retention as a method of flood risk reduction.....	111
<b>Marian Kachniarz:</b> Top leaders and stragglers – investment activity of Lower Silesia communities.....	118
<b>Anna Katola:</b> The importance of gender equality for long-term growth.....	127
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Functional and spatial transformation and the real estate taxes.....	135
<b>Lidia Kłos:</b> Territorial pollution in rural areas of the West Pomeranian Voivodeship.....	146
<b>Piotr Krajewski:</b> Planning problems in the areas of landscape parks near Wrocław on the example of Ślęzański Landscape Park.....	154
<b>Natalia Krawczynszyn:</b> Trends of tourism policy in Polish-Czech euroregions – unification or diversification of border tourist product?.....	162
<b>Barbara Kryk:</b> Draft model of support in the labor market of young people at risk of social exclusion.....	169
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Quality of life vs. quality of public services in practice of research at the local level.....	177
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Family influence on the attitudes of citizens society..	185
<b>Jerzy Ładysz:</b> Directions of development of green infrastructure in the Wrocław functional area.....	195
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Application of experimental economics for measuring of social capital.....	203
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Implementation of selected programs supporting agriculture in the Landscape Park “Barycz Valley”.....	213
<b>Piotr Mijał:</b> Legal aspects of competitiveness of Special Economic Zones ...	222
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> New housing construction within the spatial policy for suburban zone of Łódź.....	231
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Housing policy and contemporary changes of the inner city – example of Łódź.....	239
<b>Jan Polski:</b> Ecological, public and economic aspects of the spatial order in the region.....	247
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Level of social infrastructure development in Wrocław.....	255
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Sustainable development as a dynamic idea of shaping the economic space.....	260
<b>Adam Przybyłowski:</b> Road transport infrastructure development in Poland with special emphasis on safety issues.....	271
<b>David Ramsey:</b> Assessment of districts attractiveness in Wrocław.....	280

<b>Janusz Rosiek:</b> Impact of the implementation of the EU Climate and Energy Package (EU CEP) on socio-economic development of selected EU countries .....	291
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Waste management as a part of the strategic management in local self-government units .....	300
<b>Beata Skubiak:</b> Regional policy in the face of demographic changes .....	309
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Social capital as a factor supporting innovative small businesses on the example of the Lublin Voivodeship .....	321
<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Functional typology of Lower Silesia municipalities and “Development strategy of Lower Silesia Voivodeship 2020” .....	331
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subjective and objective measures of fuel poverty .....	339
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Economic principles of development and rational use of urban green infrastructure system .....	349
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Theoretical analysis of regional development determinants in the light of evolutionary economic geography .....	358
<b>Alina Walenia:</b> EU cohesion policy vs. system changes in public finance management .....	369
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> The development strategies of communes, which are areas of special natural values with regard to the sustainable development model .....	377
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taxonomic analysis of spatial differentiation of housing needs in Poland .....	386
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Limitation and possibilities of forestation growth in the Poznań agglomeration on the example of the Rokietnica commune .....	393
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Transaction prices changes analysis of undeveloped properties in the municipality of Września in the years 2002–2009 .....	400

**Joanna Cymerman**

Politechnika Koszalińska

---

## UWARUNKOWANIA PRZEKSZTAŁCENÍ STRUKTURY WŁASNOŚCIOWEJ GRUNTÓW NA POMORZU ŚRODKOWYM W LATACH 2000–2012

---

**Streszczenie:** Publikację poświęcono przemianom struktury własnościowej gruntów na obszarze Pomorza Środkowego w latach 2000–2012. Badaniami objęto gminy powiatu koszalińskiego (Będzino, Biesiekierz, Bobolice, Manowo, Mielno, Polanów, Sianów i Świeszyno) oraz miasto na prawach powiatu Koszalin. W opracowaniu wskazano również na uwarunkowania tych przemian.

**Słowa kluczowe:** struktura własnościowa gruntów, ewidencja gruntów i budynków, grupy rejestrowe.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.05

### 1. Wstęp

Przestrzeń, której zmaterializowaną formę stanowią grunty, podlega nieustannym procesom przekształceń na wielu płaszczyznach<sup>1</sup>, w tym na płaszczyźnie prawnej. Prawo własności gruntów (nieruchomości gruntowych) stanowi swoistą instytucję prawa cywilnego z uwagi na znaczenie i funkcje przestrzeni, która, jako dobro rzadkie, jest przedmiotem silnej konkurencji. Strukturę własnościową gruntów silnie determinuje kształt założeń ustrojowych państwa nieruchomości<sup>2</sup>. Zmiany ustrojowe w Polsce z początku lat 90. XX w. zaowocowały przywróceniem demokracji lokalnej (upodmiotowieniem samorządu terytorialnego) oraz gospodarki rynkowej, w tym „odrodzeniem” rynku nieruchomości<sup>3</sup>. Stały się one głównym katalizatorem procesów przekształceń własnościowych oraz przemian struktur funkcjonalno-przestrzennych, nadając im kierunek i określając nowe uwarunkowania społeczno-go-

---

<sup>1</sup> Zob. J. Regulski, *Planowanie miast*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1986, s. 11.

<sup>2</sup> J. Szachulowicz, *Własność publiczna*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2000, s. 14.

<sup>3</sup> M. Bryx, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006, s. 86.



spodarcze<sup>4</sup>. Ważną rolę w procesach przekształceń własnościowych na przestrzeni ostatnich lat odegrało przystąpienie Polski do Unii Europejskiej<sup>5</sup>. Włączenie naszego kraju w struktury unijne, objęcie wspólną polityką (m.in. regionalną, rolną), napływ kapitału zagranicznego i funduszy unijnych w istotny sposób wpłynęły na kształt i dynamikę procesów rozwojowych układów terytorialnych, w tym na skalę i dynamikę przekształceń własnościowych.

Celem opracowania jest poznanie zmian struktury własnościowej gruntów na obszarze Pomorza Środkowego oraz identyfikacja uwarunkowań tych przemian. Badaniami objęto gminy powiatu koszalińskiego (Będzino, Biesiekierz, Bobolice, Manowo, Mielno, Polanów, Sianów i Świeszyno) oraz miasto na prawach powiatu Koszalin. Zakres czasowy badań to lata 2000–2012. Podstawą do przeprowadzenia analiz były wykazy gruntów dla badanych jednostek samorządu terytorialnego, obejmujące dane o powierzchni gruntów, zestawione według ich przynależności do grup i podgrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na użytki gruntowe, według stanu na 1 stycznia z lat 2001–2013. Wykazy zostały pozyskane z Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Koszalinie (PODGiK w Koszalinie) oraz z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Miasta Koszalin (MODGiK w Koszalinie).

## 2. Uwarunkowania zmian struktury własnościowej gruntów

Struktura własnościowa gruntów obejmuje trzy główne elementy: grunty stanowiące własność państwową (Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych); grunty stanowiące własność samorządową (gmin, powiatów, województw samorządowych oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich osób prawnych) oraz grunty stanowiące własność prywatną (osób fizycznych i prywatnych osób prawnych, m.in.: spółdzielni, spółek prawa handlowego, Kościołów i związków wyznaniowych).

Zmiany struktury własnościowej gruntów odbywają się w dwojakim trybie: w drodze transakcji zawieranych na rynku nieruchomości oraz poprzez dokonywanie czynności prawnych poza rynkiem nieruchomości (rys. 1).

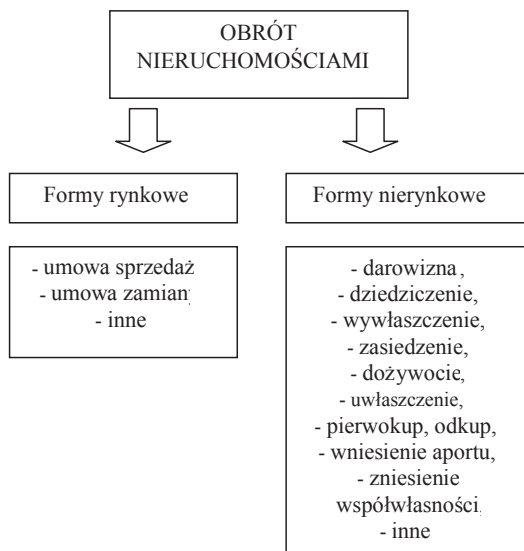
Transakcje zawierane na rynku nieruchomości (transakcje rynkowe) cechuje m.in.: wielość kupujących i sprzedających, swoboda zawarcia umowy oraz wyboru kontrahenta, odpłatność<sup>6</sup>. Z kolei formy nierynkowe charakteryzuje, przede wszystkim, ograniczenie kręgu potencjalnych stron czynności prawnej do konkretnych podmiotów, które spełniają przesłanki wynikające z ustawy oraz związany z tym często nieodpłatny charakter nabycia (np.: darowizna, dziedziczenie, zasiedzenie).

---

<sup>4</sup> Zob. R. Domański, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011, s. 52; J.J. Parysek, *Aglomeracje miejskie: struktury i funkcjonowanie*, [w:] W. Maik (red.), *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń strukturalnych i funkcjonowania*, Wydawnictwo Uczelniane WSG, Bydgoszcz 2009, s. 31–58.

<sup>5</sup> L. Kalkowski, *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007, s. 26.

<sup>6</sup> Zob. L. Kalkowski, *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003, s. 103.



**Rys. 1.** Formy obrotu nieruchomościami

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Na strukturę własnościową gruntów składa się szereg uwarunkowań o różnicowanym charakterze, obejmujących przede wszystkim<sup>7</sup>:

1) uwarunkowania prawne – obowiązujący model systemu prawnego (ochrona prawa własności, formy władania nieruchomościami), swoboda obrotu nieruchomościami, system podatkowy (wysokość podatków i opłat związanych z obrotem i posiadaniem nieruchomości), system ulg podatkowych, łatwość zagospodarowania i zabudowy (model planowania przestrzennego),

2) uwarunkowania polityczne – ustrój państwa i reżim polityczny, stopień rozproszenia interesów politycznych partii, oddziaływanie grup pozaparlamentarnych na stanowienie prawa (lobbing), polityka państwa,

3) uwarunkowania ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, miejsce w cyklu koniunkturalnym, stan zamożności społeczeństwa, poziom bezrobocia, wysokość stóp procentowych, różnorodność form kredytowania,

4) uwarunkowania demograficzne – struktura demograficzna społeczeństwa, wielkość i struktura rodziny,

5) uwarunkowania fizyczne i środowiskowe – cechy materialne środowiska naturalnego i wytworzonego przez człowieka: ukształtowanie terenu, cechy klimatu, bogactwa naturalne, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna itp.

<sup>7</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 158.

### 3. Zmiany struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym

Pomorze Środkowe obejmuje obszar zachodniej części województwa pomorskiego i wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, ograniczony Bałtykiem oraz rzekami Łebą (na wschodzie), Notecią (na południu) i Regą (na zachodzie). Zakresem przestrzennym badań objęto gminy powiatu koszalińskiego oraz miasto Koszalin. Obszar objęty badaniami zajmuje łącznie 158 561 ha, z czego 7,97% stanowią tereny miejskie, a pozostałe 92,03% tereny wiejskie (tabela 1).

**Tabela 1.** Jednostki samorządu terytorialnego Pomorza Środkowego objęte badaniami z uwzględnieniem powierzchni i liczby ludności

Gmina	Typ	Powierzchnia w ha <sup>a</sup>		Liczba ludności <sup>b</sup>	
		miasto	obszar wiejski	miasto	obszar wiejski
Będzino	wiejska	-	16 619	-	8 548
Biesiekierz	wiejska	-	11 660	-	6 283
Bobolice	miejско-wiejska	477	36 279	4 271	5 449
Manowo	wiejska	-	18 831	-	6 825
Mielno	wiejska	-	6 213	-	5 011
Polanów	miejско-wiejska	737	38 598	3 076	6 071
Sianów	miejско-wiejska	1 588	21 088	6 643	7 022
Świeszyno	wiejska	-	13 256	-	6 614
Koszalin	miasto na prawach powiatu	9 834	-	109 343 <sup>c</sup>	-
Razem		12 636	145 925	123 333	51 823

<sup>a</sup> Powierzchnia geodezyjna według stanu na 1 stycznia 2014 r.

<sup>b</sup> Liczba ludności według stanu na 31 grudnia 2012 r.

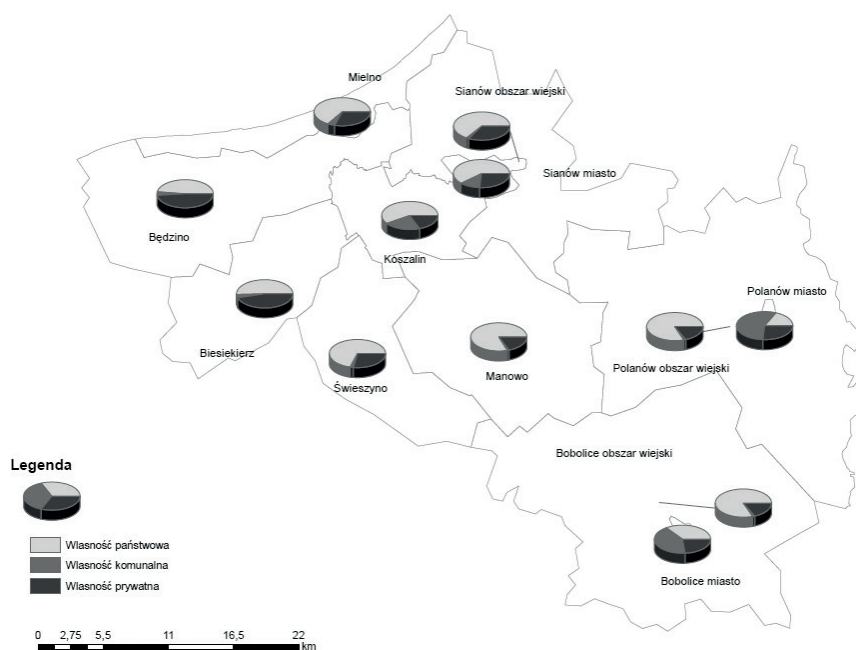
<sup>c</sup> W 2010 r. miały miejsce zmiany granic administracyjnych dwóch gmin, polegające na przyłączeniu sołectw Jamno i Łabusz z gminy Będzino do miasta Koszalin, co skutkowało powiększeniem jego obszaru o 1497 ha.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz PODGiK i MODGiK w Koszalinie.

W 2000 r. blisko  $\frac{3}{4}$  obszaru (127 995 ha) stanowiły grunty państwowe, z czego blisko 97% (124 545 ha) znajdowało się w dyspozycji państwowych agencji i jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej, m.in.: Agencji Nieruchomości Rolnych, Agencji Mienia Wojskowego, Wojskowej Agencji Mieszaniowej, Lasów Państwowych oraz w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych.

Grunty prywatne zajmowały niespełna 24% obszaru (41 358 ha), a komunalne niewiele ponad 3% (5751 ha). Należy zwrócić uwagę na istotne różnice w strukturze własności gruntów na terenach miast i obszarach wiejskich (tabela 2).

Na terenach wiejskich przeważającą większość, bo aż 74,34%, stanowiły grunty państwowe (121 904 ha). Grunty prywatne zajmowały 24,15% (39 234 ha), a komunalne zaledwie 1,74% (2833 ha). W miastach przewaga gruntów państwowych była zdecydowanie mniejsza – ich udział wynosił 54,71% (6091 ha), głównie za sprawą większego udziału gruntów komunalnych, które zajmowały 22,84% obszaru



**Rys. 2.** Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszalińskiego oraz w mieście Koszalin w 2000 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z PODGiK i MODGiK w Koszalinie.

(2918 ha). W rękach prywatnych pozostawało 2124 ha (16,63%). W 2012 r. nastąpiło znaczne zmniejszenie udziału gruntów państwowych na badanym obszarze: z 73,10 do 62,81%, zarówno na obszarach miast, jak i terenach wiejskich, przy czym większą skalę zmian zaobserwowano na terenach wsi (rys. 3).

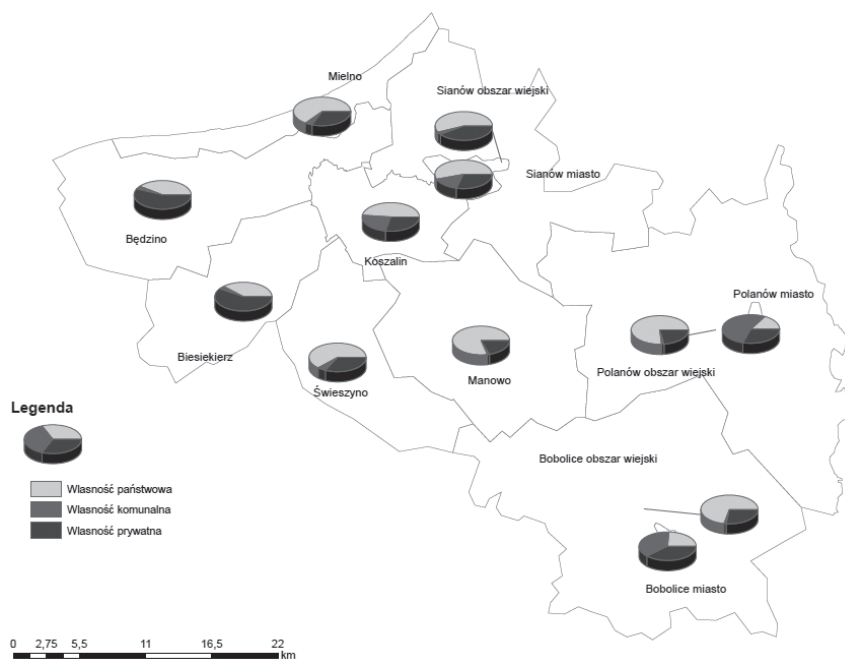
W tym samym okresie istotnie wzrósł udział gruntów prywatnych: z 23,60 do 33,06%, zwłaszcza na obszarach miast. W przypadku gruntów komunalnych zaobserwowano niewielkie zwiększenie ich udziału: z 3,28 do 4,12%. Zmiany struktury własnościowej w poszczególnych gminach przebiegały z różnym natężeniem (rys. 4).

We wszystkich gminach, z wyjątkiem miasta Koszalin, nastąpiło zmniejszenie powierzchni gruntów państwowych, przy czym największy spadek odnotowano w gminie Bobolice (-39%). Na całym obszarze zanotowano również wzrost powierzchni gruntów prywatnych: największy (104%) w Koszalinie, co wynikało w głównej mierze ze zmiany granic administracyjnych; na drugim miejscu uplasowały się Bobolice (88%); najmniejszy wzrost odnotowano w gminie Mielno (9%). Powierzchnia gruntów komunalnych zwiększyła się na przeważającej części obszaru z wyjątkiem trzech gmin (Bobolice, Mielno, Polanów), w których odnotowano jej spadek.

**Tabela 2.** Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszalińskiego oraz w mieście Koszalin w latach 2000 i 2012

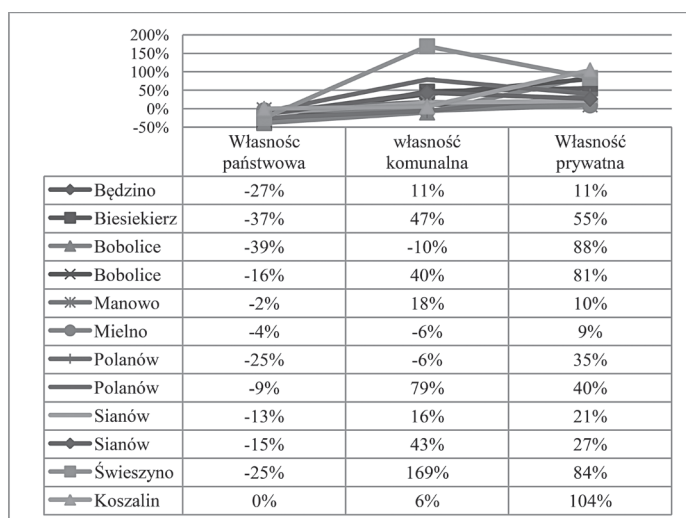
Gmina	Status	Powierzchnia ewidencyjna w ha	Państwowa		Komunalna		Prywatna				
			razem	w tym	razem	w tym	razem	osób fizycznych	spółek prawa handlowego	spółdzielni	Kościołów i związków wyznaniowych
				Skarbu Państwa w dyspozycji agencji i jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej		gmin					
<b>2000</b>											
Będzino	wiejska	18113	50,57	50,31	2,43	2,43	46,99	44,84	1,75	0,01	1,33
Biesiekierz	wiejska	11649	59,76	59,66	2,15	2,15	38,08	37,81	0,27	0,01	0,15
Bobolice	miasto	477	38,99	32,70	39,20	39,20	21,80	21,17	0,00	0,21	0,42
Bobolice	obszar wiejski	36299	83,34	83,23	1,35	1,35	15,31	11,82	22,80	0,00	0,01
Manowo	wiejska	18801	81,84	76,26	1,41	1,41	16,75	16,54	0,73	0,00	0,09
Mielno	wiejska	6257	64,68	63,67	5,10	5,10	30,22	29,04	3,12	0,00	0,24
Polanów	miasto	737	19,27	17,10	57,53	57,53	23,20	20,08	5,85	1,76	0,00
Polanów	obszar wiejski	38563	83,24	82,88	1,19	1,19	15,57	11,81	23,50	0,00	0,10
Sianów	miasto	1588	60,83	55,92	13,92	13,92	25,25	25,19	0,00	0,00	0,06
Sianów	obszar wiejski	21060	64,58	63,94	1,61	1,61	33,80	33,23	1,33	0,00	0,12
Swieszyno	wiejska	13229	78,60	68,01	2,02	2,02	19,38	18,95	1,52	0,00	0,14
Koszalin	miejska	8331	57,58	52,30	25,04	25,04	17,38	14,40	3,25	0,12	1,97
Razem		175104	73,10	71,06	3,28	3,28	23,60	21,48	1,78	0,01	0,31
Obszar wiejski		163971	74,34	73,25	1,74	1,74	24,15	22,03	1,88	0,00	0,23
Obszar miejski		11133	54,71	43,26	22,84	22,84	16,63	14,47	0,45	0,19	1,31
<b>2012</b>											
Będzino	wiejska	16609	40,17	39,76	2,94	2,25	56,88	49,40	5,84	0,10	1,55
Biesiekierz	wiejska	11654	37,68	37,55	3,16	2,01	59,16	52,02	6,62	0,00	0,52
Bobolice	miasto	477	23,90	21,80	35,22	33,54	40,88	39,62	0,84	0,00	0,42
Bobolice	obszar wiejski	36284	70,43	70,21	1,89	1,40	27,68	22,88	4,75	0,00	0,05
Manowo	wiejska	18798	79,85	74,27	1,67	1,38	18,49	15,50	2,89	0,00	0,10
Mielno	wiejska	6253	62,19	61,52	4,80	3,93	33,01	30,51	2,21	0,03	0,26
Polanów	miasto	737	14,38	12,08	54,27	49,53	31,34	28,22	1,49	0,00	1,63
Polanów	obszar wiejski	38584	76,02	75,57	2,13	1,47	21,85	17,90	3,83	0,00	0,11
Sianów	miasto	1588	53,15	51,39	16,18	14,99	30,67	29,53	0,76	0,31	0,06
Sianów	obszar wiejski	21067	54,91	54,57	2,31	1,65	42,78	40,69	1,96	0,01	0,11
Swieszyno	wiejska	13233	58,98	54,21	5,43	2,43	35,59	26,65	8,77	0,00	0,16
Koszalin	miejska	9973	48,11	43,54	22,22	19,66	29,68	24,57	3,24	0,73	1,13
Razem		175257	62,81	61,30	4,12	3,18	33,06	28,37	4,31	0,06	0,33
Obszar wiejski		162482	64,14	62,83	2,57	1,76	33,28	28,55	4,43	0,01	0,28
Obszar miejski		12775	45,89	41,89	23,80	21,32	30,31	25,96	2,74	0,61	1,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z PODGiK i MODGiK w Koszalinie.



**Rys. 3.** Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszalińskiego oraz w mieście Koszalin w 2012 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z PODGiK i MODGiK w Koszalinie.



**Rys. 4.** Zmiany struktury własnościowej gruntów w gminach powiatu koszalińskiego oraz w mieście Koszalin w latach 2000–2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z PODGiK i MODGiK w Koszalinie.

## 4. Podsumowanie

Przemiany struktury własności gruntów są istotnym elementem procesu przekształceń, jakim podlega przestrzeń, i są uwarunkowane szeregiem czynników o charakterze endo- i egzogenicznym. Skala i tempo tych przemian wykazuje zróżnicowanie przestrzenne, związane z typem jednostki terytorialnej<sup>8</sup>.

Przeprowadzone badania wykazały, że w latach 2000–2012 na obszarze Pomorza Środkowego nastąpiło znaczne zmniejszenie udziału gruntów państwowych, zarówno na obszarach miast, jak i terenach wiejskich, któremu towarzyszyło zwiększenie udziału terenów stanowiących własność prywatną i komunalną (głównie gmin). Procesy przekształceń własnościowych w poszczególnych gminach przebiegały w zróżnicowany sposób: gminą, w której zaobserwowano najistotniejsze zmiany, była gmina wiejska Świeszyno, a także gmina Polanów (obszar wiejski). Najmniejsze zmiany cechowały nadmorską gminę Mielno z uwagi na duży udział gruntów Skarbu Państwa (gruntów pod wodami, użytków rolnych i lasów) będących w dyspozycji państwowych agencji i jednostek organizacyjnych gospodarujących nieruchomościami w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Na kształt zaobserwowanych przemian wpłynęły w głównej mierze uwarunkowania o charakterze ekonomicznym i demograficznym, związane z przebiegiem procesów społeczno-gospodarczych w badanych gminach Pomorza Środkowego. Dużą rolę odegrały też uwarunkowania fizyczne i środowiskowe związane z lokalizacją poszczególnych gmin w systemie osadniczym regionu oraz zróżnicowanymi cechami środowiska naturalnego.

## Literatura

- Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006.
- Cymerman R., Hopfer A., Nowak A., *Stan zamierzenia w gospodarowaniu przestrzenią wiejską w Polsce*, [w:] A. Hopfer (red.), *Prawne i przestrzenne problemy gospodarowania nieruchomościami*, PAN KPZK Biuletyn, z. 183, Warszawa 1998.
- Domański R., *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011.
- Kalkowski L., *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007.
- Kalkowski L., *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
- Parysek J.J., *Aglomeracje miejskie: struktury i funkcjonowanie*, [w:] W. Maik (red.), *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń strukturalnych i funkcjonowania*, Wydawnictwo Uczelniane WSG, Bydgoszcz 2009.

---

<sup>8</sup> Zob. R. Cymerman, A. Hopfer, A. Nowak, *Stan zamierzenia w gospodarowaniu przestrzenią wiejską w Polsce*, [w:] A. Hopfer (red.), *Prawne i przestrzenne problemy gospodarowania nieruchomościami*, PAN KPZK Biuletyn, z. 183, Warszawa 1998, s. 23–38; M. Wierchowski, *Gospodarowanie gruntami w polskich miastach*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011, s. 78.

- Regulski J., *Planowanie miast*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1986.
- Stan i struktura ludności oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2012 r., 2012*, GUS, Warszawa.
- Szachułowicz J., *Własność publiczna*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2000.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.
- Wierzychowski M., *Gospodarowanie gruntami w polskich miastach*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011.

## **CONDITIONS OF CHANGES IN THE STRUCTURE OF LAND OWNERSHIP IN CENTRAL POMERANIA IN THE YEARS 2000–2012**

**Summary:** The study presents changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012. The research was made in the areas of Będzino, Biesiekierz, Bobolice, Manowo, Mielno, Polanów and Sianów communes and Koszalin, a town on powiat rights. The author seeks to explain the background to the changes and describes the volume of the evolution.

**Keywords:** structure of land ownership, real estate cadastre, land register groups.