

# ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Czasopismo naukowe założone w 2001 roku przez polskie uczelnie rolnicze

## **Administratio Locorum**

Gospodarka Przestrzenna

Real Estate Management

12(3) 2013



Bydgoszcz Kraków Lublin Olsztyn  
Poznań Siedlce Szczecin Warszawa Wrocław

## **Rada Programowa *Acta Scientiarum Polonorum***

Józef Bieniek (Kraków), Wiesław Nagórko (Warszawa), Janusz Prusiński (Bydgoszcz),  
Ewa Sobecka (Szczecin), Jerzy Sobota (Wrocław), Barbara Gąsiorowska (Siedlce),  
Krzysztof Szkucik (Lublin), Waldemar Uchman (Poznań), Ryszard Żróbek (Olsztyn)

## **Rada Naukowa serii *Administratio Locorum***

Christian Ahl (Getynga), Koloman Ivanička (Bratysława), Arturas Kaklauskas (Wilno),  
Davorin Kerekovič (Zagrzeb), Alina Maciejewska (Warszawa), Tadeusz Markowski (Łódź),  
Ewa Siemińska (Toruń), Khac Thoi Nguen (Hanoi), Maria Trojanek (Poznań),  
Ivančica Schrunk (Minnesota)

Ryszard Żróbek (Olsztyn) – przewodniczący, redaktor naczelny serii

Agnieszka Dawidowicz – sekretarz rady i zespołu redakcyjnego

## **Redaktorzy tematyczni serii *Administratio Locorum***

Gospodarka przestrzenna i kataster – Kazimierz Zwirowicz  
Gospodarka i wycena nieruchomości – Sabina Żróbek  
Zarządzanie nieruchomościami – Andrzej Muczyński

Opracowanie redakcyjne  
Agnieszka Orłowska-Rachwał

Projekt okładki  
Daniel Morzyński

Redakcja informuje, że wersją pierwotną czasopisma jest wydanie papierowe

Kwartalnik jest także dostępny w formie elektronicznej  
(<http://wydawnictwo.uwm.edu.pl>, podstrona *Czytelnia*)

ISSN 1644-0749

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego  
Olsztyn 2013



Redaktor Naczelny – Aurelia Grejner  
ul. Jana Heweliusza 14, 10-718 Olsztyn  
tel. 89 523 36 61, fax 89 523 34 38  
e-mail: [wydawca@uwm.edu.pl](mailto:wydawca@uwm.edu.pl)  
[www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/](http://www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/)

Nakład 300 egz. Ark. wyd. 4,5; ark. druk. 3,75  
Druk: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie, nr zam. 675

## OD REDAKCJI

Koniec roku to czas podsumowań. Kwartalnik *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* utrzymał swoją pozycję na liście czasopism naukowych po kolejnej ocenie przeprowadzonej latem tego roku. W dalszym ciągu pracujemy, aby stanowić silną konkurencję na rynku wydawniczym. Prowadzimy także starania, aby czasopismo pojawiło się w bazie cytowań. Autorom dziękujemy za wszystkie nadesłane opracowania badawcze.

Numer 12(3) zawiera pięć artykułów. Skład otwiera artykuł Mariusza Antolaka dotyczący zróżnicowania i przekształceń detalu architektonicznego w wizualnym odbiorze zabudowy. Autor analizuje detale architektoniczne zabudowy regionalnej w gminie wiejskiej Ostróda, które odgrywają zasadniczą rolę w estetyce przestrzeni.

W innym opracowaniu Leszek Dawid mierzy wzrost wartości nieruchomości na skutek ich podziałów i budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Analiza dotyczy danych obszaru gminy Słupsk. W badaniach potwierdzono istotny wzrost wartości nieruchomości za sprawą wskazanych działań.

Odrębne zagadnienie porusza Marta Gross. Opracowanie autorki stanowi próbę usystematyzowania pojęcia *gospodarowania nieruchomościami*, a także zdefiniowania pojęć *land management* oraz *land administration*, które pojawiają się w literaturze zagranicznej. Zdaniem autorki zagadnienia te rozumiane są nieco odmiennie na forum międzynarodowym i w Polsce.

Specjalistyczna praca Justyny Maćkowskiej i Tomasza Podciborskiego stanowi metodyczne podejście do oceny stanu ładu przestrzennego ścieżek pieszo-rowerowych. Metodę zweryfikowano na konkretnym obiekcie badawczym – odcinku nowo wybudowanej ścieżki pieszo-rowerowej o długości około 4 km, usytuowanej w Iławie, w woj. warmińsko-mazurskim.

Drugie opracowanie Tomasza Podciborskiego z Agnieszką Dąb nawiązuje do badań Mariusza Antolaka i dotyczy oceny zabudowy zagrodowej w aspekcie ładu przestrzennego. Przyjęta metoda umożliwiła ocenę poziomu zagospodarowania przestrzeni zarówno pojedynczych działek zagrodowych, jak i ich skupisk. Wyniki oceny mogą być pomocne podczas prowadzenia prac rewitalizacyjnych w jednostkach osadniczych oraz na etapie prac planistycznych i projektowych.

Życzę przyjemnej lektury.

Przewodniczący Rady Naukowej  
serii *Administratio Locorum*



prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek



## **ZRÓŻNICOWANIE ORAZ PRZEKSZTAŁCENIA DETALU ARCHITEKTONICZNEGO W WIZUALNYM ODBIORZE ZABUDOWY NA PRZYKŁADZIE GMINY WIEJSKIEJ OSTRÓDA**

Mariusz Antolak

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Współczesne układy ruralistyczne na Mazurach składają się głównie z budynków pochodzących z początku XX w. Obiekty te charakteryzują się niezwykłym kunsztem budowlanym i stanowią trzon zabudowy wiejskiej. Niezwykle ważną rolę w ich wizualnym odbiorze pełni detal architektoniczny. Analizowano zabudowę regionalną gminy wiejskiej Ostróda. Do szczegółowych analiz wybrano 8 miejscowości, w których zidentyfikowano wartościowy materiał badawczy. Badania przeprowadzono we wrześniu 2011 r. w: Brzydowie, Durągu, Lichtajnach, Lipowie, Ornowie, Reszkach, Turzniczy i Tyrowie. W inwentaryzacji szczególną uwagę zwrócono na: dachy, otwory okienne i drzwiowe oraz wykończenie elewacji. Elewacje istniejących budynków często są tynkowane lub pokrywane sidingiem. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powiązana jest ze zmianą kształtu otworów, natomiast zmiany pokrycia dachów wpływają negatywnie na odbiór wizualny architektury. Ozdobny detal architektoniczny często jest usuwany lub przykrywany. We współczesnych projektach zauważalna jest marginalizacja znaczenia detalu i maksymalne uproszczenie elewacji budynku.

**Słowa kluczowe:** detal architektoniczny, zabudowa regionalna, Ostróda

### **WPROWADZENIE**

Współczesne układy ruralistyczne na Mazurach składają się głównie z budynków pochodzących z początku XX w. Obiekty te charakteryzują się niezwykłym kunsztem budowlanym i stanowią trzon zabudowy wiejskiej. Niezwykle ważną rolę w ich wizualnym odbiorze pełni detal architektoniczny. Na terenie dawnych Prus Wschodnich przez wiele lat funkcjonowały służby budowlane (m.in. Główny Urząd Doradztwa Budowlanego) zajmujące się tworzeniem i popularyzowaniem wzorcowych budowli i typów domów.

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Mariusz Antolak, Katedra Architektury Krajobrazu i Agroturystyki, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 17, 10-727 Olsztyn, e-mail: mariusz.antolak@uwm.edu.pl

Urzędy miały prawo do decydowania o wyborze architektów i firm, jak również miały szerokie kompetencje w zakresie korygowania przedstawionych do zatwierdzenia projektów [Liżewska 2008]. Na przełomie XIX i XX w. powstały liczne wzorniki architektury regionalnej oraz wytyczne do kształtowania zabudowy [porównaj z: Liebold 1891, Das Bauernhaus im... 1905–1906, Detlewsen 1911, Odbudowa wsi polskiej... 1915, Iwanicki 1917, Drexler 1921, Schimanski 1936], których składowymi był precyzyjnie dobrany detal architektoniczny. Dzięki ścisłym regulacjom prawnym, w krajobrazie kulturowym wsi, pozostała niezwykle wartościowa materia, która współcześnie podlega gwałtownym przekształceniom.

Problem architektonicznej i krajobrazowej specyfiki mazurskiej wsi ma współcześnie ogromne znaczenie. Wiele domów o dużych walorach architektonicznych, które pozostają bez opieki, popada w ruinę. Dużym problemem są niewłaściwie prowadzone remonty. Towarzyszy im niejednokrotnie deformacja otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany w elewacji budynku. Ocieplanie budynków powoduje nie tylko pojawianie się obcych materiałów budowlanych, ale i niszczenie istniejącego detalu świadczącego o wysokim kunszcie budowlanym. Dużym problemem jest niska świadomość społeczeństwa oraz luki w systemie prawnym [Storz 2011]. W nowych projektach ozdobny detal praktycznie nie występuje, a architektura rzadko kiedy nawiązuje do tradycji regionu. Największe atuty Mazur znikają w zastraszającym tempie.

## **METODYKA BADAŃ**

Analizowano zabudowę regionalną gminy wiejskiej Ostróda. Wstępne badania terenowe przeprowadzono na obszarze całej gminy w roku 2010. Do szczegółowych analiz wybrano osiem najbardziej reprezentacyjnych miejscowości. Inwentaryzację przeprowadzono w ramach tematu: „Badania przekształceń krajobrazów naturalnych i kulturowych oraz ich funkcji gospodarczych i rekreacyjnych”, zadanie badawcze: „Krajobrazy ziemi ostródzkiej. Planowanie i ochrona”. Był to również jeden z tematów letniego obozu naukowo-badawczego Koła Naukowego Architektów Krajobrazu „Horyzont” [Antolak i in. 2011], który miał miejsce we wrześniu 2011 r. Analizowano wszystkie budynki znajdujące się w miejscowościach: Brzydowo, Durąg, Lichtajny, Lipowo, Ornowo, Reszki, Turznica i Tyrowo. Zinwentaryzowano 413 budynków mieszkalnych oraz 556 budynków gospodarczych i usługowych. Dla każdej z miejscowości stworzono osobny katalog istniejącej zabudowy. W dokumentowaniu detalu architektonicznego szczególną uwagę zwrócono na: dachy (typ, spadki, elementy konstrukcyjne, pokrycia dachowe), otwory okienne (kształt, proporcje, układ, połączenia okienne, listwy przymykowe, obramowania, gzymsy, opaski okienne, luki odciażające, podokienniki, profile i wrąby w krzyżu okiennym, kolorystyka), otwory drzwiowe (rozmięszczenie, liczba skrzydeł, konstrukcja, nadświetla,) oraz wykończenie elewacji (materiał, okładzina, układy deskowań, naroża budynków, łączenia, podmurówki, gzymsy, fryzy, wywietrzniki, tablice informacyjne, kolorystyka, facjaty, lukarny, wystawki, dobudówki, ganki). Opisano formy typowe oraz ich przekształcenia. Zaproponowano zabiegi, które mogą pomóc w zachowaniu istniejącego zasobu oraz w tworzeniu nowej wartości krajobrazu kulturowego Mazur.

## WYNIKI BADAŃ

Podczas prac zinwentaryzowano bardzo duży zasób zdobień elewacji budynków, a jednocześnie zaobserwowano niepokojące zjawisko zaniku tej wartości krajobrazu. Detal architektoniczny odgrywa niezwykle ważną rolę w urozmaiceniu statyki formy budynku. Dekoracyjność tych form związana jest między innymi z kontrastującą z elewacją budynku barwą oraz z grą światła i cienia.

Dominującym typem dachu na terenie opracowania są dachy dwuspadowe, niekiedy wzbogacone facjatami, o kącie nachylenia 45°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną (esówka). Innym wariantem jest dach dwuspadowy z przypustnicą – typowy dla okresu międzywojennego (lata 20. XX w.). Zdecydowanie rzadziej występują dachy naczółkowe. Elementami dekoracyjnymi związanymi z konstrukcją dachową są zdobione krokwie oraz wiatrownice. Charakterystycznym elementem są powszechnie występujące drewniane listwy okapowe (wróblownice) o ciekawych zdobieniach. Elementy te wycinane są najczęściej naprzemiennie „w łezkę” i „w ząbki”, niekiedy towarzyszą im układy rytmicznych dziurkowań. Najprostszą formą są natomiast wzdłużne prostokątne wycięcia. Połacie dachowe zlicowane są z elewacją lub wysunięte przed lico ściany.

Otwory okienne stanowią zasadniczy element kompozycyjny elewacji budynków. Formy historyczne wykonane są z drewna. Niezwykle duże znaczenie odgrywają właściwe podziały stolarki okiennej. Rozbicie tafli szkła ożywia monotonię i wprowadza silny akcent dekoracyjny. Oknom o konstrukcji skrzynkowej lekkości nadaje krzyż okienny z interesującymi zdobieniami (ślepię, przymyk). Zdobienia ograniczają się zazwyczaj do profilowania i żłobkowania drewnianej listwy przymykowej. Dużą rolę w odbiorze estetycznym zabudowy mają obramowania otworów okiennych. W budynkach z czerwonej cegły licowej uwagę zwracają nadokienne łuki odciążające. Są one szczególnie powszechne w budynkach gospodarczych. Okna tynkowanych budynków mieszkalnych obramowane są często żłobionymi opaskami okiennymi, uszakami z towarzyszącymi fryzami, gzymsami, podokiennikami i naczółkami. Pospolite są ponadto łączenia kilku otworów okiennych w całość, poprzez dekorowanie ich wspólnym gzymsem odcinkowym. Stosunkowo powszechnie występują okna pozorne (iluzjonistyczne) i świetliki, w budynkach gospodarczych natomiast wywietrzniki przyjmujące różne formy (podłużne, romboidalne, krzyżowe).

Drzwi traktowane są często jako wizytówka domu. Z tego powodu są one niejednokrotnie przyozdabiane różnorodnymi zdobieniami snycerskimi. Najczęściej spotykane są drzwi dwuskrzydłowe o konstrukcji ramowo-płycinowej. Elementem ozdobnym i praktycznym były nadświetla ze szczeblinami. Zdobione są ścięciem naroży, dodaniem uszaków i rautów lub profilowaniem obrysu. Duże znaczenie w odbiorze wizualnym miał umiejętnie dobrany do proporcji budynku podział płycin i ich zdobienia. Nieco mniejsze znaczenie niż w przypadku okien ma zdobienie listew przymykowych (kanelowanie, konsolki), które malowane są farbą olejną, najczęściej w różnych odcieniach brązu. Zdobienia obramowań drzwiowych nawiązują stylistyką do okiennych. Zazwyczaj wykonane są z ozdobnego tynku o jasnej kolorystyce kontrastującej z ciemnymi płycinami.

Istotną rolę w kształtowaniu elewacji budynków odgrywa gzyms (cegłany bądź tynkowany), najczęściej o układzie kostkowym, skośnym bądź romboidalnym. Popularne w innych częściach Mazur kształtki ceramiczne należą na tym terenie do rzadkości.

Właściwych proporcji nadają elewacjom niezwykle popularne fryzy, z cegłą licową układaną tak, jak w przypadku gzymsów. Dużą rolę w kształtowaniu sylwetki elewacji ma rytmika rozmieszczenia cegieł. Zdobienie to występuje równie często w zabudowie mieszkaniowej, jak i gospodarczej. Szczyty budynków niejednokrotnie zaopatrzone są w betonowe płyty z wrytym rokiem wzniesienia obiektu. Funkcje ozdobne pełnią również układy deskowań szczytów (pionowe, poziome lub „w jodełkę”). Charakterystycznym budulcem podmurówek jest kamień polny tworzący interesujące zestawienia, zarówno z czerwoną cegłą licową, jak i ciemnym drewnem. Funkcje ozdobne pełni tu również jasna fuga. W przypadku budynków gospodarczych, podmurówki są często dużo wyższe i przeplatają się nierównomiernie z cegłą licową. Warto wspomnieć ponadto o kotwach stosowanych w elewacjach, które oprócz funkcji konstrukcyjnej, są również ważnym urozmaicheniem fasady budynków (głównie gospodarczych) pod względem estetycznym.

Charakterystycznym elementem zabudowy regionalnej gminy są ganki. Snycerskie opracowanie elementów konstrukcyjnych i dekoracyjnych znacząco podnosi walory estetyczne budynku, przy którym występuje. Innymi elementami ozdobnymi, stosowanymi w gankach, była oprawa okienna, rzeźbione płyciny ścian bocznych, balustrady i słupki. Mają one niezwykle zwiewną formę nadającą budynkowi lekkości.

## **PRZEKSZTAŁCENIA FORMY**

Przekształcenia wartościowej zabudowy regionalnej na omawianym terenie są znaczące. Problemem są głównie remonty istniejących budynków mieszkalnych oraz popadające w ruinę budynki gospodarcze. We współczesnych projektach zauważalna jest marginalizacja znaczenia detalu i maksymalne uproszczenie elewacji budynku. Problemami są: niewłaściwa proporcja, materiał i kolory. Plastikowe okna nie mają wewnętrznych podziałów, na elewacjach brakuje zdobień przelamujących monotonię, wprowadzających rytm i harmonię. Wielospadowe dachy kryte blachodachówką w różnych kolorach nie powielają utartych wzorców architektonicznych, obecnych w krajobrazie od wieków, a przede wszystkim przeczą zasadzie ustawowego „dobrego sąsiedztwa”.

Elewacje istniejących budynków są często tynkowane lub pokrywane sidingiem (rys. 1). Zarys elewacji staje się monotony, a styropian, którym okładany jest stary budynek, w połączeniu ze szczelnymi oknami z plastiku staje się przyczyną problemów z zawilgoceniem wnętrza budynku. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powiązana jest ze zmianą kształtu otworów i ich lokalizacją w elewacji (rys. 2–4). Nieprzemysłane zabiegi powodują całkowite zeszpecenie formy architektonicznej. Skuwane zostają cenne obramowania okienne, usuwane gzymsy, podokienniki. Współczesna wizja budynku zmierza do maksymalnego uproszczenia formy, zaniku tego, co w architekturze najcenniejsze. Drewniane okna, które zabierały światło słoneczne podziałami stolarki okiennej, wymieniane są na większe, plastikowe, które zaraz po wstawieniu zasłaniane są roletami. Dodatkowymi problemami są zmiany wprowadzane w konstrukcji i pokryciu dachu. Solidna „holenderka” wymieniana jest na tańszą, różnokolorową blachodachówkę. Zmiany nie omijają niestety również obiektów zabytkowych.





Rys. 1. Przykrywanie ozdobnych fryzów oraz przekształcenia otworów okiennych i drzwiowych, Tyrowo, wrzesień 2011 r. (fot. autor)

Fig. 1. Covering ornamentals friezes and transformation of window and door openings, Tyrowo, September 2011 (phot. by the author)



Rys. 2. Współczesne przekształcenia detalu architektonicznego, Brzydowo, wrzesień 2011 r. (fot. archiwum KNAK „Horyzont”)

Fig. 2. The contemporary transformation of architectural detail, Brzydowo, September 2011 (phot. KNAK „Horyzont”)



Rys. 3. Ubożenie elewacji budynku mieszkalnego w wyniku niewłaściwego umiejscowienia nowych otworów okiennych, Durąg, wrzesień 2011 r. (fot. archiwum KNAK „Horyzont”)  
Fig. 3. Depletion of the facade of a residential building due to improper siting of new window openings, Durąg, September 2011 (phot. KNAK „Horyzont”)



Rys. 4. Znaczące przekształcenia budynku mieszkalnego, Durąg, wrzesień 2011 r. (fot. archiwum KNAK „Horyzont”)  
Fig. 4. Significant transformation of a residential building, Durąg, September 2011 (phot. KNAK „Horyzont”)

## DYSKUSJA

Poniemiecka spuścizna architektoniczna pozostawiona Polakom w spadku podlega silnej degradacji. Za głównego winowajcę niejednokrotnie podaje się brak funduszy na remonty. Jednak wydaje się, że głównym problemem nie jest brak pieniędzy, a brak poszanowania tradycji budowlanej, związany z błędami w wychowaniu estetycznym społeczeństwa. Zdaniem Schillera [1972] technika, będąc najpełniejszym wyrazem naszych czasów, wzbogaca świat o wytwory materialne, ale jednocześnie niszczy wrażliwość jednostki.



Rys. 5. Pozytywny przykład przebudowy tradycyjnego budynku z początku XX w. z zastosowaniem ozdobnego detalu architektonicznego, Tyrowo, wrzesień 2011 r. (fot. autor)

Fig. 5. The positive example of the reconstruction of the traditional building of the early twentieth century with the use of decorative architectural details, Tyrowo, September 2011 (phot. by the author)

Sposobem ratowania zabudowy regionalnej przed deformacjami jest tworzenie gminnej dokumentacji architektury regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem detalu architektonicznego (poszerzona wersja kart gminnej ewidencji zabytków). Brak szczegółowej dokumentacji architektonicznej powoduje zanik tego cennego świadectwa historii [porównaj z: Zbiory fotograficzne..., Basiński i in. 1990, Liżewska 2007, Wysocki 2008, Liżewska i in. 2010, Wysocki 2010, Storz 2011]. We współczesnej architekturze należy nawiązywać do dawnych, regionalnych wzorców. Rozwiązania tego typu mogą być promowane poprzez konkursy architektoniczne. Dobrym przykładem jest konkurs architektoniczny na projekt domu jednorodzinne dla terenów wiejskich województwa warmińsko-mazurskiego, pt. „Twój dom – dialog z tradycją”. Organizatorzy konkursu nagradzali projekty domów nowoczesnych i funkcjonalnych, których architektura w twórczy sposób nawiązywała do najlepszych tradycji regionu, zapewniając równocześnie wysoki

standard życia mieszkańców i poszanowanie walorów środowiska. Mimo wszystko, nieuniknione wydaje się wprowadzenie do skansenów etnograficznych przykładów budownictwa murowanego z początku XX w. – wartości, która w zastraszającym tempie ginie z krajobrazu kulturowego Mazur. Problem jest znaczny, przyjmuje obecnie charakter niekontrolowanego zjawiska. Na szczęście od reguły tej zdarzają się wyjątki. Przykład wyremontowanej zagrody w miejscowości Tyrowo (rys. 5), w której właściciele nieruchomości dokonali gruntownego remontu zabudowy z lat 30. XX w., jest krzepiący. Pozostawia też nadzieję, że wartościowej zabudowy z początku XX w. nie będziemy musieli oglądać za kilkadziesiąt lat wyłącznie w skansenach.

## PIŚMIENNICTWO

- Antolak M., Brewka K., Chudzik K., Dobrzyńska O., Kowalewska J., Łebkowska M., Olszak A., Witkowska M., 2011. Podsumowanie obozu naukowo-badawczego Koła Naukowego Architektów Krajobrazu „Horyzont”, Kajakowo, 5–10 września 2011 r., kierownik naukowy i opiekun Koła: mgr inż. arch. kraj. Mariusz Antolak (materiały niepublikowane).
- Basiński A., Górka A., Lipińska B., Medowski T., Krzempek K., 1990. Budować na wsi. Zasady kształtowania krajobrazu wiejskiego w województwie elbląskim. Biuro Architektury Regionalnej (maszynopis), Gdańsk.
- Das Bauernhaus im Deutschen Reiche und seinen Grenzgebieten. 1905/1906. Hannover.
- Detlewsen R., 1911. Bauernhauser und Holzkirchen In Ostpreussen, Berlin.
- Drexler I., 1921. Obudowanie wsi i miast na ziemi naszej. Wyd. Zakładu Nar. im. Ossolińskich Lwów–Warszawa–Kraków.
- Iwanicki K., 1917. Budownictwo wiejskie. Poradnik przy wznoszeniu zabudowań na wsi. Wyd. Drukarnia Polska w Kijowie Kijów–Warszawa.
- Liebold B., 1891. Budowle z cegły nietynkowanej. Wzornik detalu dekoracyjnego. Holzminden.
- Liżewska i. i in., 2010. Analiza tradycji wiejskiego budownictwa jednorodzinne na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego. ROBiDZ Olsztyn.
- Liżewska I., 2007. Tradycyjne budownictwo wiejskie na Warmii i Mazurach. Borussia Olsztyn.
- Liżewska I., 2008. Zarządzanie krajobrazem kulturowym małego miasta. Przeobrażenia urbanistyczno-architektoniczne miasta Szczytno na przestrzeni XX wieku. Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG Sosnowiec 10, 71–72.
- Odbudowa wsi polskiej. Projekty zagród włościańskich wyróżnione na konkursie ogłoszonym przez C.K.O. za pośrednictwem Koła Architektów w Warszawie, 1915, Warszawa.
- Schiller F., 1972. Listy o estetycznym wychowaniu człowieka i inne rozprawy. Czytelnik Warszawa, s. 41–170.
- Schimanski E., 1936. Das Bauernhaus Masurens. Królewiec.
- Storz K., 2011. Murowany dom wiejski w krajobrazie kulturowym Warmii i Mazur. Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- Wysocki J., 2008. Studium zróżnicowania regionalnego zabudowy wiejskiej regionu warmińsko-mazurskiego, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Wysocki J., 2010. Zróżnicowanie regionalne budownictwa wiejskiego Warmii i Mazur. Warmińsko-Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego, Olsztyn.
- Zbiory fotograficzne dawnego Urzędu Konserwatora Zabytków w Królewcu. Prusy Wschodnie – dokumentacja historyczna prowincji , oprac. IS PAN Warszawa.

## **DIVERSITY AND TRANSFORMATIONS OF ARCHITECTURAL DETAIL IN THE VISUAL PERCEPTION OF BUILDINGS: A CASE STUDY OF THE COMMUNE OF OSTRÓDA**

**Abstract.** The contemporary patterns of rural settlements consist of mainly the buildings raised in the early 20<sup>th</sup> c. Being excellent examples of master masonry, these houses are the core of rural settlements. Architectural detail plays an extremely important role in their visual perception. Our analysis comprised the regional architecture in the rural commune of Ostróda. Eight villages were selected for detailed analysis. The study was performed in September 2011, and included the villages of Brzydowo, Durąg, Lichtajny, Lipowo, Ornowo, Reszki, Turznica and Tyrowo. When documenting the architectural detail, the following received particular attention: roofs, windows, doors and exterior wall finish. The exterior walls of existing buildings are often plastered or covered with wall siding. The window and door frames are often replaced, which alters to the original openings. When the original roofing is changed, the visual quality of a whole building may suffer. The ornamental detail is removed or covered. In contemporary designs of houses, architectural detail is treated as of marginal importance and exterior wall design is extremely simplified.

**Key words:** architectural detail, regional architecture, Ostróda

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 26.09.2013



## **SŁUPSK COMMUNE AS A CASE STUDY OF ACCESSION OF PROPERTY DUE TO ITS DIVISION AND CONSTRUCTION OF NEW TECHNICAL INFRASTRUCTURE**

Leszek Dawid

Koszalin University of Technology in Koszalin

**Abstract.** Construction of technical infrastructure and divisions of real estate as a rule cause an increase of real estate value. The size of its increase depends on many factors. The aim of this article is an attempt at determining these factors and a size of accession of property basing on an example of Słupsk commune located in Pomerania district. Research concerns years 2006–2010. In this article the author does research on the accession of property due to division of real estate and construction of technical infrastructure and analyzes only these factors whose impact was possible to determine basing on data received from the Słupsk commune's office. The author takes into account: location, functions in local master plan, standard of technical infrastructure, property size, number of properties after division. The research area do not contain properties that in local master plan were located on grounds destined to agricultural or forest purposes or for lack of such a plan were used in agricultural or forest purposes.

**Key words:** the increase of property value, construction of the infrastructure, division of real estate, the commune

### **INTRODUCTION**

The accession of property may take place among other things as a result of division and construction of technical infrastructure. The size of its increase depends on many factors. This article is an attempt at determining these factors and a size of the increase of the real estate value that takes place as a result of the real estate division and building the technical infrastructure basing on an example of the commune of Słupsk in years 2006–2010. The study was carried out basing on data received from the Słupsk commune's office. The research area do not contain properties that in local master plan were located on grounds destined to agricultural or forest purposes or for lack of such a plan were used in agricultural or forest purposes.

## THE ACCESSION OF PROPERTY

According to Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia... [Dz.U. z 2004 r., nr 268, poz. 2663 z późn. zm.] the accession of property is determined by real estate valuers. There are many factors that have an impact on the increase of real estate value. The most important are:

- real estate location,
- the extent of technical infrastructure equipment,
- the property destination in local master plan,
- price level in property surroundings,
- price level of similar properties,
- the property size and shape,
- others.

In this article the author does research on the accession of property due to division of real estate and construction of technical infrastructure and analyzes only these factors whose impact was possible to determine basing on data received from the Słupsk commune's office. The author takes into account: location, functions in local master plan, standard of technical infrastructure, property size, number of properties after division.

## THE PROPERTY DIVISION

The division of the real estate consists in demarcating from hitherto existing parcel two or more parcels which then can be an autonomous subject of turnover. There are many surveying and administrative procedures during division of the real estate [Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września... Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.]. Newly created parcels must be given numbers, their surface and legal position must be determined – regardless of whether it is a civil law division conducted under legal process or through administrative powers [Kopyra 2006]. Divisions may take place at the request of an owner, perpetual usufruct user or an office, if it is connected with execution of public purposes and if a plot belongs to a commune and was not given in perpetual usufruct [Bojar 2008, Durzyńska 2009, Godlewski et. al. 2004, Żróbek et. al].

Currently binding regulations concerning division of the real estate are included mainly in Ustawa z dnia 17 maja 1989 r... [Dz.U. z 2010 r. nr 193, poz. 1287], Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r... [Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.], Ustawa z dnia 27 marca 2003 r... [Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.].

The rules of real estate division are specified in Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r... [Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.], Ustawa z dnia 27 marca 2003 r... [Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.]. In this act, a positive opinion of requested real estate division is dependent on compliance of this request with decisions included in local master plan concerning both its destination and possibilities to its managing after the division. For lack of the local master plan, if property is on the area used to purposes different than agricultural and forest according to decisions included in real estate cadastre, an opinion of requested real estate division is given basing on distinct regulations



or basing on conditions determined in decision about zoning conditions [Cymerman et. al. 2008a]. As a result of the real estate division, the increase of its value may take place, what is connected with a better structure of newly created parcels [Dydenko 2008].

## **CONSTRUCTION OF TECHNICAL INFRASTRUCTURE**

The construction of technical infrastructure consists in building roads and constructing under, on or over the ground infrastructure (pipes and devices) belonging to water supply, heating, electric, gas or telecommunications system. This definition of technical infrastructure construction is included in article 143, paragraph 2 of Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r.... [Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.].

The real estate value before and after technical infrastructure construction is determined according to the property condition before and after technical infrastructure construction and according to prices in the day of making the decision on arranging the adjacent payment [Cymerman et. al. 2008b]. The most often it is a date of an official report on receiving technical infrastructure or conveyance of roads.

Value of parcels components shall not be taken into account while determining real estate value before and after technical infrastructure construction [Rozporządzenie Rady Ministrów... Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2105 z późn. zm.]. However it is necessary to take into account the distance between the property and the technical infrastructure and conditions of their connection [Szacowanie nieruchomości 2006].

## **THE RESEARCH AREA**

The subject of the research is the area comprises a rural commune of Słupsk located in the northwest part of Pomerania province, in Słupsk district. The commune borders: with the commune of Ustka from north, with the commune of Smołdzino from northeast, with the communes Głównyzyce and Daminca from east and with the commune of Dębni- ca Kaszubska from southeast. From west it borders with the commune of Postomino that belongs to Sławno district in west Pomerania province.

The commune is 260 058 hectares in size and about 15 000 inhabitants live in its borders (condition from the end of year 2010) in 34 villages spread relatively evenly on the commune's area. The biggest villages are: Jezierzycze, Redzikowo and Siemianice. They are inhabited by about 31% of the commune's population. There are thirty two villages in Słupsk commune: Bierkowo, Bukówka, Bydlino, Bruskowo Wielkie, Bruskowo Małe, Gać-Redęcin, Gałęzinowo, Głobino, Grąsino, Jezierzycze, Jezierzycze-Osiedle, Karżcino, Krępa Słupska, Krzemienica, Kukowo, Kusowo, Lubuczewo, Redzikowo, Redzikowo-Osiedle, Rogawica, Siemianice, Stanięcino, Strzelino, Strzelinko, Swołowo, Warblewo, Wieszyno, Wiklino, Wielichowo, Włynkowo, Włynkówko, Wrzeście. The commune's office is in Słupsk, a city that does not belong to Słupsk commune.

## THE ACCESSION OF PROPERTY DUE TO THE REAL ESTATE DIVISION

The Słupsk commune's office has given following data concerning divisions of real estate in years 2006–2010: number of divisions, location, parcel's number, parcel's size, real estate value before and after division, number of newly created parcels, a date of property appraisal and their aims. 88 divisions took place in Słupsk commune in analyzed period of time. The most of it (18 divisions) took place in 2008, the least (6 divisions) – in 2006, what is presented in Table 1. The average increase of value of 1 m<sup>2</sup> of a parcel after a division in years 2006–2010 amounted to 2.99 zł, being included between 1.93 (year 2006) and 3.69 (year 2010) and systematically grows. The biggest accession took place in divisions of parcels with size up to one hectare. The following dependence can be seen: the smaller parcel, the bigger increase of real estate value. Here goes an example: year 2006, Siemianice, two parcels, the first with no. 270/3 and 0,9791 ha in size – the value of 1 m<sup>2</sup> rose by 4.15 zł, the second with no. 241/1 and 1,5900 ha in size – the value of 1 m<sup>2</sup> rose by 1.36 zł. There are considerably smaller increases when it comes to parcels with a few hectares in size, for instance after the division of the parcel with 5.169 ha in size, in 2009, in Karzcin the value of 1 m<sup>2</sup> rose only by 0.46 zł. In analyzed period of time among parcels, 70% of them are in size up to 1 ha, about 20% are in size from 1 to 3 ha and about 10% – others.

Table 1. Number of divisions in Słupsk commune and average increase of 1m<sup>2</sup> value after division in 2006–2010

Year	Number of divisions	Average increase of real estate value after division – 1 m <sup>2</sup>
2006	6	1.93 zł
2007	18	2.77 zł
2008	27	2.98 zł
2009	22	3.59 zł
2010	15	3.69 zł
2006–2010	88	2.99 zł

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

## LOCATION AND THE REAL ESTATE DIVISION

Another factor that was taken into account is the impact of the location of real estate on the number of real estate divisions what is presented in Table 2 and the Figure 1. The biggest number of divisions took place in Siemianice and Włynkówko (13 divisions in each village), next are Bierkowo (with 10 divisions), Głobino (with 8) and Włynkowo (with 7). In another villages, number of divisions is between 1 and 6. Siemianice is the biggest village in Słupsk commune. Almost 2 000 inhabitants live there, which is over 13% of the commune population. This village is equipped in good technical infrastructure and has a good location near the route A6 Szczecin–Gdańsk. Włynkówko with the

same number of divisions characterizes similar location. The average increase of 1m<sup>2</sup> value after division amounted to 3.40 zł in Siemianice and 3.25 zł in Włynkówko. Comparing these numbers with the average of the whole commune enables to state that they are insignificantly bigger. The biggest increase of value of 1m<sup>2</sup> after division (rejecting single divisions in individual villages) was in Włynkowo (4.76 zł) – the village equipped with good technical infrastructure and located near Włynkówko. The smallest increase was in Kepno and amounted to 1.08 zł, what is a result of big size of divided parcels. It is worth to notice, that in analysed period of time, there were none divisions in the eastern edges of the commune. It may be explained by their poor management in comparison with the rest villages.

Table 2. Number of divisions and average increase of value of 1 m<sup>2</sup> after division in villages of Słupsk commune in 2006–2010

Specification	Number of parcels/average change of price of 1m <sup>2</sup> [zł]				
Village/Year	2006	2007	2008	2009	2010
Bierkowo	1/0.23	1/2.88	3/2.29	3/3.55	2/1.48
Bruskowo Małe	0	1/36.5*	3/2.85	1/0.94	1/0.38
Bydlino	0	0	0	1/9.20	0
Gałęzinowo	0	0	1/0.64	0	0
Głobino	0	1/2.38	5/3.87	1/3.52	1/5.43
Karzęcino	0	0	0	1/0.46	0
Krepa Słupska	1/4.16	2/2.9	0	0	
Lubuczewo	0	0	0	1/2.48	1/3.32
Niewierowo	0	1/4.84	0	0	0
Siemianice	3/1.86	4/2.15	2/4.42	2/4.42	2/4.13
Stanięcino	0	0	2/2.53	0	0
Strzelinko	0	1/3.20	2/2.03	0	1/2.09
Strzelino	1/3.91	1/2.55	1/1.98	0	0
Swochowo	0	0	2/1.64	1/6.15	2/5.24
Wielichowo	0	1/0.25	0	1/4.17	0
Wiklino	0	0	0	2/1.53	0
Włynkowo	0	0	1/4.88	3/4.20	3/5.02
Włynkówko	1/1.58	4/3.60	5/2.72	2/6.41	1/1.96
Wrzeście	0	1/0.31	0	2/1.08	0
Wrzeście-Kepno	0	0	0	0	0

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

\*Rejected on account of a increase value that is dozen times bigger than average

## NUMBER OF PARCELS AFTER DIVISION AND THE ACCESSION OF PROPERTY

An analyze of data received from the Słupsk commune enables to state that there is connection between the increase of real estate value and the number of divisions. Between 2006 and 2010 the biggest increase took place during division one parcel into seven (the price rose by 4.15 zł for 1m<sup>2</sup>), then during division into four parcels (3.80 zł for 1m<sup>2</sup>), what is presented in Table 3. The smallest increase was noted during division into 2 parcels (2.17 zł for 1m<sup>2</sup>) and division into 3 parcels (2.89 zł for 1m<sup>2</sup>), in the rest cases the increase of 1m<sup>2</sup> value was between 3.06 zł and 3.34 zł. The average value after all divisions in analyzes period of time amounts to 2.99 zł for 1 m<sup>2</sup>. The following dependence may be noticed, the bigger number of parcels is created as a result of the property division, the bigger is increase of the real estate value.

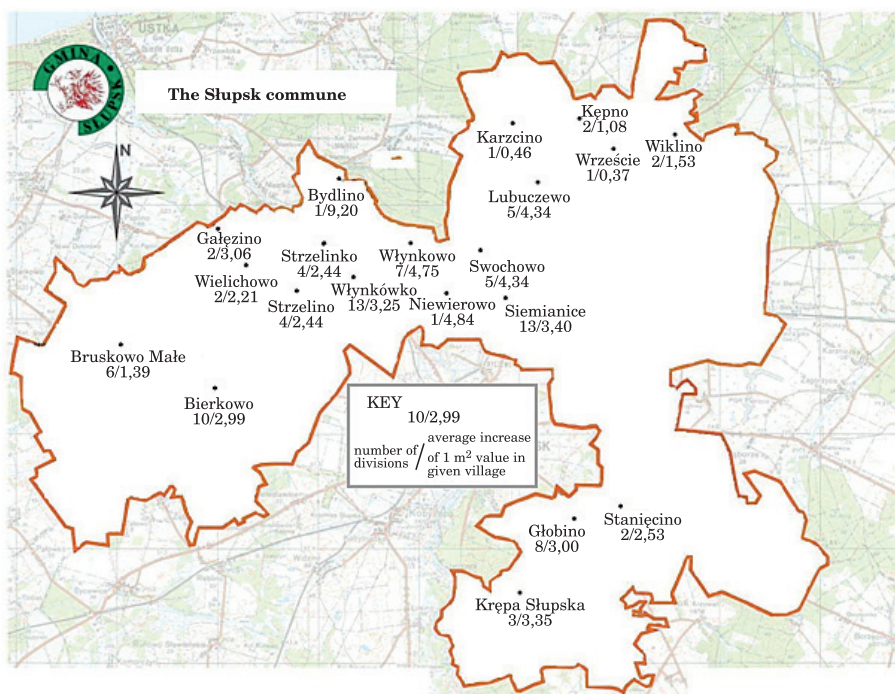


Fig. 1. Location of divisions and average increase of 1 m<sup>2</sup> value in given village after division in Słupsk commune in 2006–2010

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

Table 3. Average increase of real estate value and average property size depending on number of parcels after division

Number of parcels after division	Number of cases	Average parcel size after division [ha]	Average increase of 1m <sup>2</sup> value after division [zł]
2	20	0.3509	2.17
3	11	0.1971	2.89
4	13	0.2975	3.80
5	8	0.1974	3.30
6	8	0.2312	3.33
7	7	0.1596	4.15
8	4	0.1099	3.06
9	6	0.4471	3.25
11	4	0.1556	3.34
12,14,15,16,18*	1	–	–

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

\*Rejected on account of a increase value that is dozen times bigger than average

In Słupsk commune in years 2006–2010 the most often parcels were divided into two (25% of all divisions) and into four (16% of all divisions). Statistically the biggest parcels were created as a result of division into nine parcels (average size of such a parcel is 0.4471 ha) and into two parcels (average size is 0.3509 ha). The smallest parcels were created as a result of division into eight parcels (average size of such a parcel is 0.1099 ha) and into seven parcels (average size is 0.1596 ha). The average size of parcels after division in the rest cases amounted to 0.2292 ha.

## THE ACCESSION OF PROPERTY DUE TO CONSTRUCTION OF THE TECHNICAL INFRASTRUCTURE

In analyzed period of time in Słupsk commune there were 14 decisions concerning the accession of property, what is presented in Table 4. No decision was made in years 2006–2007, eight decisions were made in 2008, two decisions – in 2009 and four – in 2010. The increase of real estate value in 2008 and 2009 was connected with engineering a road and concerned Krępa Słupska. In 2010 two cases of constructing infrastructure took place in Włynkówko and two – in Krępa Słupska (Tab. 5). The average increase of 1m<sup>2</sup> value was the highest in 2010 (and amounted to 8.33 zł), just a little lower was in 2008 (8.13 zł). The lowest increase was in 2009 and amounted to 7.10 zł. Sizes of real estate are similar and are included in range 667–1171 m<sup>2</sup>, only one parcel is bigger – its size amounts to 2225 m<sup>2</sup>. The average size of real estate amounted to 984.57 ha. It can be state that in years 2008–2010 in Słupsk commune the average increase of 1m<sup>2</sup> value due to construction of the technical infrastructure amounted to 7.85 zł.

Table 4. Number of decisions made as a result of construction of the technical infrastructure in Słupsk commune in years 2008–2010

Year	Number of decisions	The increase of 1m <sup>2</sup> value [zł]
2008	8	8.13
2009	2	7.10
2010	4	8.33
2008-2010	14	7.85

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

Table 5. The accession of property in given villages of Słupsk commune due to construction of infrastructure in years 2008–2010

Village, number of a parcel, year	Size [m <sup>2</sup> ]	Parcel value before construction of infrastructure [zł]	Parcel value after construction of infrastructure [zł]	The increase of 1m <sup>2</sup> value [zł]
Krepa Słupska 194/14, 2008	907	46366.00	53740.00	8.13
Krepa Słupska 194/12, 2008	888	45.395	52.614	8.13
Krepa Słupska 194/11, 2008	944	48.257	55.932	8.11
Krepa Słupska 194/9, 2008	1170	59.810	69.323	8.13
Krepa Słupska 194/16, 2008	1001	51.171	59.309	8.13
Krepa Słupska 194/23, 2008	1171	59.862	69.382	8.13
Krepa Słupska 194/35, 2008	650	33.228	38.513	8.13
Krepa Słupska 194/38, 2008	667	34.097	39.520	8.13
Krepa Słupska 194/32, 2009	713	36.285	41.347	7.10
Krepa Słupska 194/28, 2009	986	50.177	7.001	7.10
Krepa Słupska 194/33, 2010	688	33.987	40.206	9.04
Krepa Słupska 194/31, 2010	2225	13.230	129.028	7.10
Włynówko 116/14, 2010	896	53.267	60.955	8.58
Włynówko 116/19, 2010	878	52.197	59.730	8.58

Source: the author's own study based on data received from the Słupsk commune's office

## RECAPITULATION AND CONCLUSIONS

1. In analyzed period of time in Słupsk commune as a result of divisions and construction of technical infrastructure the accession of property took place.

2. Average increase of 1 m<sup>2</sup> value due to divisions of real estate amounted to 2.99 zł and due to construction of technical infrastructure amounted to 7.85 zł.

3. Average increase of real estate value being a result of the property division was the biggest in cases of small parcels. Average value of parcels with less than 1 ha in

size increased by 4–5 zł for 1 m<sup>2</sup>, while average value of parcels with a few or more hectares in size increased by about 1 zł for 1 m<sup>2</sup>. An analyse of the number of parcels created in the result of the property division enables to state that the biggest increase took place by division into seven parcels (4.15 zł for 1 m<sup>2</sup>), then by division into four parcels (3.80 zł for 1 m<sup>2</sup>). The smallest increase appeared by divisions into two parcels (2.17 zł for 1 m<sup>2</sup>) and into three parcels (2.89 zł for 1 m<sup>2</sup>).

4. The biggest number of divisions could be observed in Siemianice (13 divisions) and Włynkówko (13 divisions). These villages are located very favourably near to route A6 Szczecin–Gdańsk and are equipped with good technical infrastructure. The rest of divisions are spread quite evenly on the whole commune's area besides eastern edges where divisions did not take place what may be explained by their poor management in comparison with the rest of villages.

## REFERENCES

- Bojar Z., 2008, Podziały nieruchomości. Komentarz, Gall s.c., Katowice.
- Cymerman R., Jesiotr G., Jesiotr M., 2008a. Gospodarka nieruchomościami, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin.
- Cymerman R., Kowalczyk C., Telega T., 2008b. Oplaty adiacenckie, EDUCATERRA, Olsztyn.
- Durzyńska M., 2009. Rozgraniczenie i podział nieruchomości, wyd. 1, LexisNexis, Warszawa.
- Dydenko J., 2008. Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów, Oficyna, Warszawa.
- Gmina Słupsk, [http://pl.wikipedia.org/Wiki/Gmina\\_Słupsk](http://pl.wikipedia.org/Wiki/Gmina_Słupsk), dostęp: 05.05.2012 r.
- Godlewski R., Łączmańska M i in. 2004. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. Red. H. Kisilowska, wyd. LexisNexis, Warszawa.
- Kopyra J., 2008, Podziały nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, C.H. BECK, Warszawa.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. z 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Dz.U. z 2004 nr 268 poz. 2663 z późn. zm.
- Szacowanie nieruchomości, 2006. Red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
- Urząd Gminy Słupsk, <http://slupsk.ug.gov.pl/>, dostęp: 05.05.2012 r.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.– Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2010 r. nr 193 poz. 1287.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- Wierzbowski B., 2008. Gospodarka nieruchomościami, LexisNexis, Warszawa.
- Żróbek R., Żróbek S., Kuryj J., 2006. Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur, Gall, Katowice.

## WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK ICH PODZIAŁÓW I BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA PRZYKŁADZIE GMINY SŁUPSK

**Streszczenie.** Budowa urządzeń infrastruktury technicznej przez gminę oraz podziały nieruchomości z reguły wpływają na wzrost wartości nieruchomości. Wielkość tego wzrostu może zależeć od wielu czynników. Celem artykułu jest próba określenia tych czynników oraz wielkości wartości wzrostu na przykładzie gminy Słupsk, położonej w województwie zachodniopomorskim. Badaniami objęto lata 2006–2010. Badając wzrost wartości nieruchomości na skutek ich podziału i budowy urządzeń infrastruktury technicznej, analizowano tylko te czynniki, których wpływ można było określić na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Słupsk. W badaniu uwzględniono: położenie, funkcje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP), wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość działki, liczbę działek po podziale. Z obszaru badań wyłączono nieruchomości, które w MPZP były położone na terenach przeznaczonych na cele rolne lub leśne, a w przypadku jego braku były wykonywane na cele rolne lub leśne.

**Słowa kluczowe:** budowa urządzeń infrastruktury, podział nieruchomości, wzrost wartości nieruchomości, gmina

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 2.09.2013



## **POJĘCIE LAND MANAGEMENT ORAZ LAND ADMINISTRATION**

Marta Gross

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Gospodarowanie nieruchomościami jest przedmiotem zainteresowania nie tylko w Polsce, ale również na arenie międzynarodowej. Problematyka ta jest nadal aktualna, o czym świadczyć może wiele opracowań naukowych, tematyka organizowanych konferencji naukowych, czy też działalność różnego rodzaju organizacji (np. Komisji 7 Międzynarodowej Federacji Geodetów – FIG, czy Organizacji Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa – FAO). Celem opracowania jest próba usystematyzowania pojęcia gospodarowania nieruchomościami, a także zdefiniowanie pojęć *land management* oraz *land administration*, które pojawiają się w literaturze zagranicznej.

**Słowa kluczowe:** gospodarowanie, *land management*, *land administration*

### **WPROWADZENIE**

Gospodarowanie nieruchomościami jest przedmiotem zainteresowania nie tylko w Polsce, ale również na arenie międzynarodowej. Mogą o tym świadczyć prace Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG), a w szczególności Komisji 7, Organizacji Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa (FAO), czy też tematyka konferencji, np. *FIG/FAO International Seminar on State Land Management in Transitional Countries: Issues and Ways Forward* (Budapeszt 2012), *FIG–World Bank Conference on Land Governance in Support of the Millennium Development Goals: Responding to the New Challenges* (Waszyngton 2009), *FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management* (Werona 2008). Opublikowano ponadto liczne opracowania dotyczące tego zagadnienia – m.in.: Acharya [2008], Bundesanstalt für Immobilienaufgaben [2012], Municipal real... [2011], Office politics... [2012], FAO [2007], Gaulé [2011], Gospodarowanie gminnymi... [2008], Grover [2008, 2009], Grover i Elia [2011], Janowski i Wiśniewski [2008a, 2008b], Khanalibayli [2008], Nowacki [2008], Marona [2012]. Świadczy to tym, iż problematyka gospodarowania nieruchomościami jest nadal aktualna.

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Marta Gross, Katedra Zasobów Nieruchomości, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15/305, 10-720 Olsztyn, marta.gross@uwm.edu.pl

Do podjęcia prezentowanej tematyki autorkę skłoniła chęć usystematyzowania pojęcia gospodarowania nieruchomościami, tym bardziej, że pojawia się ono w literaturze zagranicznej.

## GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Pojęcie gospodarowanie nie zostało wyjaśnione przez ustawodawcę. Termin ten znajduje się w tytułach niektórych ustaw funkcjonujących w Polsce oraz w treści przepisów odnoszących się do nieruchomości w sposób pośredni lub bezpośredni.

„Gospodarowanie to świadoma działalność ludzi o charakterze indywidualnym lub zbiorowym polegająca na rozdziale ograniczonych zasobów między konkurencyjne zastosowania na podstawie racjonalnych przesłanek i użycia tych zasobów dla osiągnięcia możliwie najlepszego (optymalnego) pożytku, tj.: wytworzenia i podziału wartości (dóbr) i usług w sposób zapewniający zaspokojenie potrzeb społecznych, a zarazem oszczędne ich spożytkowanie bez szkody dla środowiska naturalnego i warunków życia społeczeństwa” [Żróbek 2005].

Termin gospodarowanie związany jest z pojęciem gospodarka, które ma wiele znaczeń. Gospodarowanie kojarzone jest przede wszystkim z zarządzaniem, dysponowaniem czy też zajmowaniem się np. nieruchomościami. Najogólniej rzecz biorąc, stanowi zespół czynności faktycznych i prawnych [Bieniek 2001]. Pierwsza grupa to czynności mające na celu zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz utrzymanie jej w stanie co najmniej nie pogorszonym, aby mogła spełniać swoje funkcje. Z kolei czynności prawne to działania mające na celu ustalenie prawa własności, jego ochronę i rozporządzanie tym prawem. Gospodarowanie to wykonywanie tych dwóch rodzajów czynności. Dzięki temu można ocenić jego efektywność z punktu widzenia interesu właściciela oraz interesu społecznego [Szachułowicz 2005].

W innym wymiarze gospodarowanie to całokształt zagadnień, które powiązane są z planowaniem, organizowaniem, koordynowaniem oraz kontrolą, a więc z realizacją procesu zarządzania [Cichoń 2010], dzięki któremu mogą zostać zrealizowane procedury oraz wykonane czynności gospodarowania. Janowski i Wiśniewski [2008a] definiują gospodarowanie nieruchomościami jako „zorganizowany proces: podejmowania czynności faktycznych zmierzających do osiągnięcia możliwie najlepszego (optymalnego) pożytku z nieruchomości, realizacji przyjętych planów i programów, optymalnego zarządzania ograniczonymi zasobami nieruchomości, wykonywania zadań szczegółowych związanych z bieżącymi potrzebami, w tym łagodzenia konfliktów przestrzennych, racjonalnego inwestowania w nieruchomości, stosowania odpowiednich narzędzi oceny i nadzorowania realizowanych czynności oraz podejmowania innych niezbędnych działań dotyczących nieruchomości, których celem jest realizacja i wykonanie zadań wynikających z racjonalnych przesłanek”. Zatem gospodarowanie nieruchomościami jest ciągiem zdarzeń, które występują bezpośrednio po sobie w czasie i przestrzeni. Jest to proces realizowany etapowo, prowadzący do zmian nie tylko samej nieruchomości, ale również jej otoczenia. Proces ten prowadzi do zmian jakościowych, czyli zmian funkcji nieruchomości, ale także do zmian ilościowych, które powodują zmiany w strukturze przestrzennej zasobu

nieruchomości [Janowski i Wiśniewski 2008a]. Zatem, w odróżnieniu do Bieńka [2001] i Szachulowicza [2005], cytowani autorzy w swojej definicji pomijają czynności prawne gospodarowania.

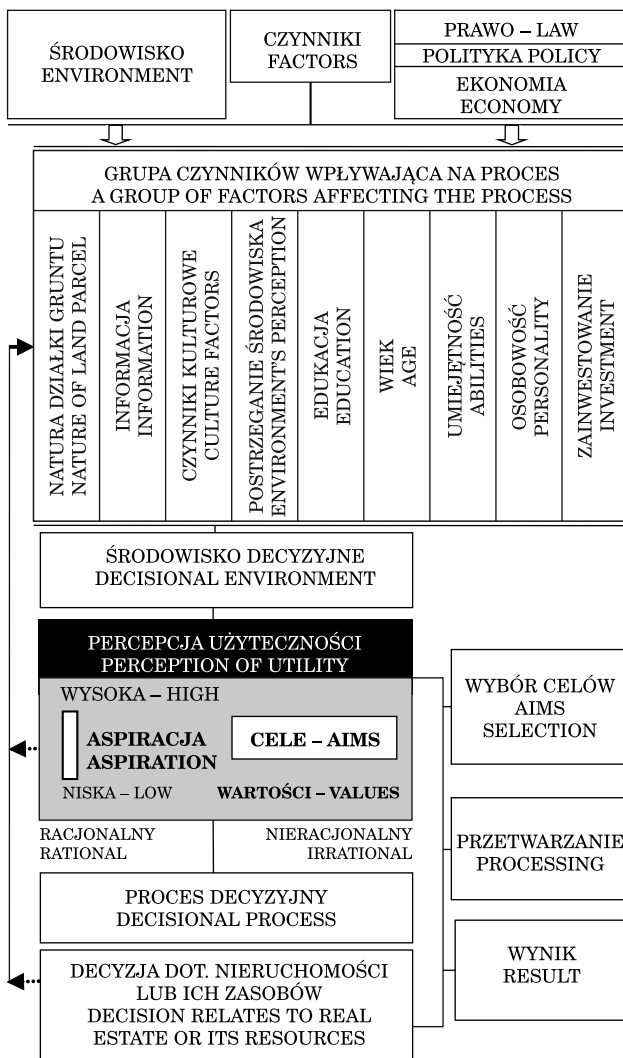
Z kolei Nowak [2009] wyraźnie podkreśla, iż do czynności gospodarowania nieruchomościami należy zaliczyć zarówno czynności o charakterze prawnym (np. założenie księgi wieczystej dla nieruchomości), ekonomicznym (np. wycena nieruchomości), jak i technicznym (rozumiane jako zespół czynności faktycznych mających na celu zabezpieczenie nieruchomości przed jej zniszczeniem lub uszkodzeniem). W związku z tym można wnioskować, iż gospodarowanie nieruchomościami wymaga interdyscyplinarnej wiedzy, na co uwagę zwracają: Nowak [2009], Williamson i in. [2010] oraz Żróbek i in. [2012].

Zdaniem Nowackiego [2008], gospodarowanie nieruchomościami stymulowane jest poprzez postęp technologiczny, dzięki któremu np. instalacje stosowane w obiektach są bardziej efektywne i o większej sprawności. Na procesy gospodarowania wpływ mają również działania konserwacyjno-remontowe zarządcy.

Gospodarowanie nieruchomościami to oddziaływanie podmiotów funkcjonujących na rynku zarówno na nieruchomość, jak i jej części składowe, poprzez podejmowanie mniej lub bardziej racjonalnych decyzji. Decyzje te mają wpływ na dostosowanie pojedynczej nieruchomości lub zasobu nieruchomości do aktualnych i przyszłych potrzeb podmiotów gospodarujących tym środkiem trwałym. Wobec tego proces decyzyjny w gospodarowaniu nieruchomościami powinien przebiegać etapowo. Należy rozpocząć od zdefiniowania problemu poprzez przeprowadzenie szczegółowej analizy badanego zjawiska. Kolejnym krokiem powinno być określenie możliwych do wykonania wariantów postępowania, a następnie wariantu optymalnego, który prowadzi do podjęcia decyzji, w jaki sposób rozwiązać sformułowany wcześniej problem.

Decyzje podejmowane w ramach realizacji procesu gospodarowania nieruchomościami dotyczą m.in. wyboru nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, określenia wysokości opłat adiacencckich, sposobu nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego, określenia sposobu zapłaty ceny transakcyjnej (jednorazowo lub w ratach), czy przyznawania bonifikat od ceny transakcyjnej nieruchomości. Na podejmowanie decyzji wpływ ma wiele czynników, które można pogrupować. Na rysunku 1 przedstawiono zależności między grupami czynników wpływających na środowisko decyzyjne. Zatem gospodarowanie nieruchomościami to oddziaływanie podmiotów, stale podejmujących określone decyzje, na nieruchomości i ich części składowe. Na proces gospodarowania wyraźny wpływ mają umiejętności zarządcze podmiotu gospodarującego nieruchomością.

Zdaniem Janowskiego i Wiśniewskiego [2008a], gospodarowanie nieruchomościami oznacza również wykonywanie różnego rodzaju zadań szczegółowych, które związane są ze zwykłymi codziennymi czynnościami gospodarowania wynikającymi z jego potrzeb (są to czynności bieżące, okresowe, przypadkowe). Zgadza się z tym również Hycner [2006], twierdząc, iż gospodarka nieruchomościami stanowi zbiór działań podejmowanych na podstawie obowiązujących aktów prawnych przez właściwe organy w celu utrzymania nieruchomości znajdujących się w ich zasobach w optymalnym i prawidłowym stanie.



Rys. 1. Zależności między grupami czynników wpływających na środowisko decyzyjne  
 Fig. 1. Relations among the groups of indicators that have an influence on decision making

Źródło: Żróbek [2000]  
 Source: Żróbek [2000]

Gospodarka nieruchomościami określa „metody i warunki zarządzania przestrzenią i jej obiektami” [Hycner 2006], które przede wszystkim wynikają z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym niektóre procesy gospodarowania nieruchomościami realizują procesy planistyczne.

## **GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI – UJĘCIE MIĘDZYNARODOWE (*LAND MANAGEMENT, LAND ADMINISTRATION*)**

Termin gospodarowanie nieruchomościami zdefiniowano również na forum międzynarodowym. Mecha [2012] zwraca uwagę na brak ujednoczenia słownictwa dotyczącego tego zagadnienia. Podkreśla, iż niewłaściwe tłumaczenia terminów pochodzących z języka angielskiego można znaleźć także w przepisach Unii Europejskiej. W związku z tym przytoczono wybrane definicje charakteryzujące gospodarowanie nieruchomościami w ujęciu międzynarodowym, ponieważ analizując literaturę przedmiotu, okazuje się, że pojęcia te często pojawiały się w tekstach anglojęzycznych.

W literaturze anglojęzycznej stosowane są dwa podstawowe określenia: *land management* oraz *land administration*. Według Oxford English Dictionary [2012] termin *management* oznacza odpowiedzialność i kontrolę nad zasobami firmy, departamentu lub innej organizacji („the responsibility for and control of the resources of a company, department, or other organization”). Black i in. [2012] podają, iż opisywane pojęcie ma na celu zrozumienie jak podejmowane są decyzje oraz określenie menadżerów, którzy mogą podejmować lepsze decyzje („Management aims to understand how decisions are made and to produce managers who can make better decisions”). Zatem termin ten można tłumaczyć jako gospodarowanie.

Pojęcie *administration*, zgodnie z zapisami Oxford English Dictionary [2012], oznacza prowadzenie biura lub urzędu („The right to perform a particular office; authority”), wykonywanie czynności mających na celu kontrolowanie spraw publicznych państwa, regionu itd., rządzenie („The action of taking charge of the public affairs of a country, district; governance”). Zatem termin ten może być rozumiany jako wykonywanie czynności administrowania (administrowanie).

Z kolei termin *land* (grunt) Pirwitz [1998] oraz United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) [1996] proponują stosować zamiennie z pojęciem nieruchomości. Stwierdzenie to wynika z podanej przez UNECE [1996] definicji nieruchomości (powierzchnia Ziemi, wszystko to, co znajduje się nad nią i pod nią, jak również wszystko to, co jest trwale związane z gruntem).

Zdaniem Williamsona i in. [2009], gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) to czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami jako zasobem zmierzające do osiągnięcia społecznego, środowiskowego i ekonomicznego rozwoju zrównoważonego.

Gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) jest procesem, w ramach którego dąży się do racjonalnego wykorzystania zasobów nieruchomości. Obejmuje czynności związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości, a mianowicie takie procedury jak [UNECE 1996]:

- przenoszenie własności nieruchomości (w tym decyzje dotyczące ustanawiania hipotek i realizacji inwestycji);

- szacowanie nieruchomości;
- rozwój i zarządzanie obiektami użyteczności publicznej oraz usługami;
- zarządzanie zasobami nieruchomości leśnych i rolnych;
- tworzenie i wdrażanie polityki dotyczącej wykorzystania nieruchomości;
- ocena oddziaływania na środowisko;
- monitorowanie działań, które wpływają na możliwie najlepsze wykorzystanie nieruchomości.

W nomenklaturze zagranicznej pojęcie *land administration* jest powszechnie stosowane. Problemem jest tłumaczenie go na język polski – jako zarządzanie gruntami [Pirwitz 1998, Kozierkiewicz 2008], zarządzanie terenami [Wilkowski 2004], administrowanie gruntami [Pirwitz 1998] czy też administrowanie terenami [Mecha 2012]. Zatem na podstawie stwierdzenia o możliwości zamiennego stosowania terminu grunt (*land*) i nieruchomość pojęcie to można tłumaczyć jako administrowanie nieruchomościami. Według FAO [2002] jest to sposób, w jaki są wprowadzane, a następnie stosowane zasady dotyczące praw do nieruchomości. Obejmuje to wiele systemów i procesów administrowania:

- prawa do nieruchomości – przydzielenie praw do nieruchomości; ustalenie granic działek, do których przydzielono prawa; transfer praw do nieruchomości poprzez sprzedaż, dzierżawę, darowiznę, dziedziczenie; rozstrzygnięcie wątpliwości i sporów dotyczących praw i granic działek;
- kontrolę wykorzystania nieruchomości – planowanie przestrzenne, jego egzekwowanie i rozstrzyganie konfliktów z tym związanych;
- szacowanie nieruchomości – rozstrzyganie sporów związanych z wyceną.

Williamson i in. [2010] również definiują pojęcie administrowania nieruchomościami (*land administration*). Autorzy zauważają, iż jest to proces prowadzony na szczeblu rządowym wykorzystujący agencje sektora publicznego i prywatnego związane z posiadaniem, wartością, wykorzystaniem i rozwojem nieruchomości.

Według UNECE [1996] pojęcie administrowania nieruchomościami (*land administration*) to proces gromadzenia, rejestrowania i rozpowszechniania informacji na temat własności, wartości i wykorzystania nieruchomości w ramach realizacji polityki dotyczącej gospodarowania nieruchomościami.

Zdaniem Wilkowskiego [2004] przedstawiona definicja jest „pojęciowo szersza od pojęcia gospodarki nieruchomościami (...). Można przyjąć, że w tej definicji mieści się problematyka obejmująca (...):

- kataster nieruchomości i księgi wieczyste;
- wycenę nieruchomości;
- szeroko pojętą gospodarkę nieruchomościami obejmującą wszystkie ich rodzaje: gruntowe, rolne, leśne, a także wszystkie rodzaje postępowań związanych z tą gospodarką, tj. scalenia i podziały nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów, wykupy i wyłączenia”.

Nieco inne stanowisko reprezentują Williamson i in. [2009], Grover [2012] oraz Marona [2012], twierdząc, iż termin gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) jest pojęciem szerszym niż administrowanie nieruchomościami (*land administration*).

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Z przedstawionych rozważań wynika, iż zdefiniowanie pojęć gospodarka nieruchomościami (*land management*) oraz administrowanie nieruchomościami (*land administration*) sprawia wiele trudności. Nie ma więc jednoznacznej definicji, ponieważ w każdej terminy rozpatrywane są pod innym kątem. Omawiane pojęcia rozumiane są ponadto nieco odmiennie na forum międzynarodowym niż w Polsce. Wobec tego na podstawie zaprezentowanych rozważań przyjęto, iż poprzez termin *land management* należy rozumieć gospodarowanie nieruchomościami, natomiast przez *land administration* – administrowanie nieruchomościami, czyli prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości.

Przyjęto, iż gospodarowanie nieruchomościami (*land management*) stanowi ogół czynności faktycznych i prawnych polegających na podejmowaniu racjonalnych decyzji (z uwagi na ograniczoność zasobów nieruchomości) z uwzględnieniem postępu technologicznego oraz narzędzi nadzoru i kontroli w celu dążenia do osiągnięcia rozwoju zrównoważonego. Z kolei administrowanie (*land administration*) jest pojęciem węższym znaczeniowo.

## PIŚMIENNICTWO

- Acharya B.R., 2008. Government and Public Land Management in Nepal. FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management. Verona, Italy, 9–10 September 2008. [www.fig.net](http://www.fig.net), dostęp: 3.12.2013 r.
- Bieniek G., 2001. Procedury prawne gospodarowania nieruchomościami. [W:] Procedury i negocjacje w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami. Materiały konferencyjne IX konferencji naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Poznań–Kiekrz: Biuro Usługowo-Handlowe „PRINTER”, ss. 22–41.
- Black J., Hashimzade N., Myles G., 2012. A dictionary of economics. Oxford University Press, [www.oxfordreference.com](http://www.oxfordreference.com), dostęp: 2.10.2012 r.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2012. Federal Real Estate. Real estate services under one roof. 5<sup>th</sup> Edition. Bonn: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, <http://www.bundesimmobilien.de/>, dostęp: 2.11.2012 r.
- Cichoń D., 2010. Zintegrowany system zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi w Polsce (rozprawa doktorska). Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, Wydział Zarządzania, <http://winntbg.bg.agh.edu.pl/rozprawy2/10348/full10348.pdf>, dostęp: 2.12.2012 r.
- FAO. 2002. Land Tenure and Rural Development. FAO Land Tenure Studies no 3. FAO, Rzym.
- FAO. 2007. Good governance in land tenure and administration. FAO Land Tenure Studies no 9. FAO, Rzym.
- Gaulė E. 2011. Analysis of county governors' administrations reform of 2010 in Lithuania. Public Policy and Administration 10(3), 413–426, <http://www.vpa.ktu.lt>, dostęp: 12.2012 r.
- Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości. 2008. Red. R. Wiśniewski, Wydawnictwo UWM.
- Grover R., 2008. FIG/FAO International Seminar. State and Public Sector Land Management. 9–10 September 2008. Verona, Italy. Report. [www.fig.net](http://www.fig.net), dostęp: 3.01.2009 r.
- Grover R., 2009. State and public land management: the drivers of change. [W:] Journal of land reform, Land settlement and cooperatives. 2009/1. FAO, ss. 58–68.

- Grover R., 2012. Informacje uzyskane podczas wizyty studyjnej w Oxfordzie, 14–21.11.2012 r.
- Grover R., Elia E., 2011. The management of state and public sector land. FIG working week 2011. Bridging the gap between cultures. Marrakech, Morocco, 18–22 May 2011, [www.fig.net](http://www.fig.net), dostęp: 2.09.2011 r.
- Hycner R., 2006. Zagadnienia geodezyjno-prawne gospodarki nieruchomościami, Wydawnictwo Gall, Katowice.
- Janowski A., Wiśniewski R., 2008a. Gospodarowanie zasobami nieruchomości w warunkach rynkowych, cz. I. *Acta Sci.Pol., Administratio Locorum* 7(1), 17–29.
- Janowski A., Wiśniewski R., 2008b. Gospodarowanie zasobami nieruchomości w warunkach rynkowych, cz. II. *Acta Sc.Pol. Administratio Locorum* 7(2), 5–23.
- Khanalibayli E., 2008. Management and privatization of state and public land in Azerbaijan. FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management. Verona, Italy, 9–10 September 2008, [www.fig.net](http://www.fig.net), dostęp: 3.01.2010 r.
- Kozierkiewicz R., 2008. Dictionary of real estate market. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Marona B., 2012. Ocena racjonalności gospodarowania a cele posiadania nieruchomości w sektorze prywatnym i publicznym. Materiały z V Konferencji Naukowej „Efektywność źródłem bogactwa narodów” 23–25 stycznia 2012, [http://efektywnosc.konferencja.org/ufiles/File/Marona\\_Bartlomiej.pdf](http://efektywnosc.konferencja.org/ufiles/File/Marona_Bartlomiej.pdf), dostęp: 06.2012 r.
- Mecha E., 2012. Przewodnik po faktach nr 152, 5 marca 2012, <http://www.gispol.org.pl>, dostęp: 06.2012 r.
- Municipal real estate. Comparing public real estate management in European cities, 2011. Rotterdam: Real Estate EMEA, <http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Austria/Local%20Assets/Documents/Studien/EMEA%20EU%20Real%20Estate%20lr.pdf>, dostęp: 03.2012 r.
- Nowacki P., 2008. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami w organizacjach gospodarczych z wykorzystaniem praktyk facility management. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 16(1), 53–66.
- Nowak M.J., 2009. Gospodarka nieruchomościami – próba definicji. *Wycena* 4(89), 26–30.
- Office politics. Public sector property management in Finland. Deloitte Development LLC, 2012, [http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Global/Local%20Assets/Documents/Public%20Sector/dttl\\_ps\\_OfficePoliticsFinlandCaseStudy2012.pdf](http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Global/Local%20Assets/Documents/Public%20Sector/dttl_ps_OfficePoliticsFinlandCaseStudy2012.pdf), dostęp: 01.2013 r.
- Oxford English Dictionary. 2012. Oxford University Press, [www.oed.com](http://www.oed.com), dostęp: 10.2012 r.
- Pirwitz K., 1998. Wytyczne administrowania gruntami ze szczególnym uwzględnieniem krajów znajdujących się w fazie przekształceń (II). *Geodeta* 11(42), 28–33.
- Szachułowicz J., 2005. Gospodarka nieruchomościami. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
- United Nations Economic Commission for Europe. 1996. Land administration guidelines with special reference to countries in transition. UN-ECE, Geneva.
- Wilkowski W., 2004. Prawne i geodezyjne uwarunkowania współczesnych trendów w gospodarce nieruchomościami. *Prace Instytutu Geodezji i Kartografii*. T. L, z. 107, [http://bc.igik.edu.pl/Content/110/PI\\_2004\\_107\\_17.pdf](http://bc.igik.edu.pl/Content/110/PI_2004_107_17.pdf), dostęp: 07.2012 r.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2009. Land administration for sustainable development. Redlands, ESRI Press, California.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2010. Land administration for sustainable development. FIG Congress 2010. Facing the Challenges – building the Capacity. Sydney, Australia, 11–16 April 2010, [http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03a/ts03a\\_williamson\\_enemark\\_et\\_al\\_4103.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03a/ts03a_williamson_enemark_et_al_4103.pdf), dostęp: 06.2010 r.
- Żróbek R., 2000. Wybrane aspekty gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem warunków rynkowych. [W:] *Materiały konferencji naukowej nt. „Tendencje i kierunki działań w gospodarce i zarządzaniu nieruchomościami”*. Wydawnictwo POLIGRAFIA, Olsztyn, ss. 7–21.



- Żróbek R., 2005. Gospodarka nieruchomościami – pojęcie i zakres w ujęciu dynamicznym. Gospodarka i zarządzanie zasobami nieruchomości. Red. R. Żróbek, Wydawnictwo UWM, Olsztyn, ss. 7–22.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., 2012. Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo Gall. Wydanie II rozszerzone, Katowice.

## A CONCEPT OF *LAND MANAGEMENT* AND *LAND ADMINISTRATION*

**Abstract.** Real estate management is a subject of interest not only in Poland, but also in the international area. This issue is still up-to-date, what is shown by many scientific studies, subjects of scientific conferences or activities of various types of organizations (for example Commission 7 of International Federation of Surveyors – FIG, Food and Agriculture Organization of the United Nations – FAO). The aim of this paper is to systematize a concept of *real estate management* and also define a concept of *land management* and *land administration*, which appear in the foreign literature.

**Key words:** management, land management, land administration

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 31.10.2013



## **METODA OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO ŚCIEŻEK PIESZO-ROWEROWYCH**

Justyna Maćkowska, Tomasz Podciborski

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Celem głównym było opracowanie metody oceny stanu ładu przestrzennego terenów wykorzystywanych do turystyki pieszo-rowerowej i jej weryfikacja na wybranym przykładzie. W ramach zadań szczegółowych na podstawie badań ankietowych wyodrębniono elementy przestrzeni istotne dla turystyki pieszo-rowerowej. Nazwano je wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego i opracowano ich mierniki, podając skalę punktową pozwalającą różnicować: stan, rodzaj zagospodarowania i usytuowania ocenianego elementu. Realizacja ostatniego zadania szczegółowego polegała na ustaleniu zasad oceny stanu ładu przestrzennego. Opracowaną metodę zweryfikowano na wybranym obiekcie badawczym.

**Słowa kluczowe:** przestrzeń turystyczna, ład przestrzenny, ocena, ścieżki pieszo-rowerowe

### **WPROWADZENIE**

Współczesny człowiek, wskutek prowadzonej działalności, stale zmienia otoczenie, dążąc do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, usługowych, transportowych oraz rekreacyjno-wypoczynkowych. Stale zagospodarowuje nowe przestrzenie. Wzmocniona działalność inwestycyjno-budowlana wymaga spojrzenia na przestrzeń jako na dobro skończone, o które należy dbać, wprowadzając regulacje prawne oraz tworząc opracowania planistyczne. Działania te powinny zagwarantować bezpieczeństwo środowiska przyrodniczego oraz rozwój zrównoważony. Zasoby naturalne powinny być wykorzystywane racjonalnie. Na każdym kroku egzystencji nie wolno zapominać, że zachowanie ładu przestrzennego jest naszym wspólnym celem i obowiązkiem, zaś ład zachowany na wysokim poziomie przyczyni się do podniesienia walorów estetycznych i krajobrazowych przestrzeni, podnosząc jej atrakcyjność i wartość ekonomiczną. Ład przestrzenny stanowi ważny instrument kreowania przestrzeni, sprzyja wzmocnieniu i budowaniu lepszej

jakości życia, więzi społecznych, klimatu gospodarczego, a także opinii na temat danego miejsca. Skutkuje to koniecznością przeprowadzania analiz i prognoz poprzedzających wprowadzenie w przestrzeni jakichkolwiek zmian. Konieczne jest przeprowadzenie oceny rozmieszczenia przestrzennego różnych form i obiektów, ich struktury poziomej i pionowej, sąsiedztwa funkcji, występowania form unikatowych.

Jedną z podstawowych potrzeb człowieka jest potrzeba odpoczynku, realizowana poprzez obcowanie ze środowiskiem naturalnym. Do jej zaspokojenia wybranym fragmentem przestrzeni nadaje się specyficzne cechy i formy, tworząc przestrzeń turystyczną. Sposób zagospodarowania przestrzeni turystycznej wynika przede wszystkim z potrzeb jej użytkowników. Ich preferencje, a także wymagania i możliwości, które stwarza nam teren, powinny decydować o lokalizacji i różnorodności poszczególnych elementów bazy turystycznej.

Ocena stanu ładu przestrzennego powinna uwzględniać styl, charakter badanej przestrzeni i uwarunkowania lokalne. Przeprowadzenie oceny terenu jest możliwe w oparciu o dostępne źródła informacji geograficznej. Powinny być one wiarygodne i możliwe do weryfikacji i aktualizacji. Z uwagi na zróżnicowanie przestrzeni w literaturze opisano wiele metod służących ocenie i waloryzacji krajobrazu. Podzielono je z względu na sposób określenia wartości, przyjętej skali oraz potrzeb, dla których dokonywana jest ocena. Każda z metod może wykorzystywać różne źródła informacji dostosowane do potrzeb oraz zasad oceny. Wybór metody jest ściśle powiązany z cechami ocenianego terenu. Według autorów konieczne jest opracowanie uniwersalnej metody oceny stanu ładu przestrzennego terenów ruchu pieszo-rowerowego ze szczególnym uwzględnieniem źródeł danych niezbędnych do przeprowadzenia oceny.

Wyniki oceny stanu ładu przestrzennego powinny dać odpowiedź na pytania: czy sposób zagospodarowania terenu jest prawidłowy, czy przestrzeń cechuje harmonia oraz czy konieczne i możliwe jest wprowadzenie zmian w obecnej strukturze przestrzeni.

## TURYSTYKA, PRZESTRZEŃ TURYSTYCZNA

Turystyka jest pojęciem bardzo ogólnym i różnie definiowanym. Według Liszewskiego [1995], jest to zjawisko przestrzenne, społeczno-kulturowe i ekonomiczne polegające na dobrowolnej, czasowej zmianie miejsca stałego pobytu człowieka w celach wypoczynkowych, poznawczych oraz doznania przeżyć intelektualnych i emocjonalnych. Przeclawski [1997] natomiast twierdzi, że turystyka jest przede wszystkim zjawiskiem kulturowym, ponieważ jest funkcją kultury, jej elementem i przekazem, jest spotkaniem różnych kultur oraz czynnikiem przemian kulturowych, czego przykładem może być przejmowanie przez turystów wzorów różnych zachowań. Z kolei Bartkowski [1997] proponuje, aby termin turystyka był rozumiany jako synonim odbywania wycieczek, tj. wymarszów lub wyjazdów poza miejsce stałego pobytu dla rozrywki i odpoczynku, połączonych zwykle ze zwiedzaniem obiektów przyrodniczych, zabytków architektury i sztuki, obiektów kultury materialnej, poznawaniem innych narodów i grup ludnościowych własnego kraju, udziałem w imprezach i uroczystościach kulturalnych, sportowych czy innych, a także z samą chęcią zetknięcia się z przyrodą lub wyżycia się w wysiłku fizycznym.

W wielu innych próbach zdefiniowania pojęcia powtarza się aspekt społeczny opisywany jako dobrowolna lub czasowa zmiana miejsca pobytu, której efektem jest zmiana otoczenia, stylu życia, nawiązanie nowych więzi i kontaktów społecznych, poznawanie nowych form środowiska przyrodniczego. Turystyka jest zjawiskiem o bogatej i różnorodnej treści. Ma ogromne znaczenie jako forma odpoczynku, relaksu, poznania, zdobywania wiedzy, regeneracji sił fizycznych i psychicznych człowieka. Istotną rolę pełni również w dziedzinie ekonomii, jest na niektórych obszarach znaczącym źródłem dochodów mieszkańców i inwestorów, wpływa na rozwój gospodarczy miejscowości i regionów. Bardzo ważną cechą turystyki jest ogromne, nieprzebrane bogactwo różnorodności, cech, form będących w stanie zaspokoić potrzeby i preferencje podróżujących. Współcześnie jest elementem życia każdego człowieka, który poprzez turystykę poznaje świat, przyrodę, ludzi i kulturę, odpoczywa, relaksuje się i poprawia swój stan zdrowia. Człowiek, aby to wszystko osiągnąć zaczyna podróżować, zwiedzać świat, pragnie odpocząć od codzienności.

Zjawisko turystyki, ruchu turystycznego występuje w pewnej przestrzeni, zwanej przestrzenią turystyczną. Jest ona definiowana jako część przestrzeni geograficznej mającej cechy korzystne (umożliwiające i sprzyjające) do realizacji różnych form wypoczynku charakteryzujące się istnieniem procesów rekreacyjnych o rozmiarach istotnych społecznie i przestrzennie [Drzewiecki 1992].

Warunkiem funkcjonowania przestrzeni turystycznej jest występowanie ruchu turystycznego i związanego z nim odpowiedniego jej zagospodarowania turystycznego. Wielkość i charakter ruchu turystycznego pozwala określić typ przestrzeni turystycznej. Liszewski [1997] uważa, że przestrzeń turystyczna to funkcjonalnie wyróżniająca się część przestrzeni geograficznej (podprzestrzeń), na którą składają się elementy przyrodnicze (powłoki Ziemi, środowisko naturalne), trwałe efekty działalności ludzkiej w tym środowisku (środowisko gospodarcze), a także środowisko człowieka w rozumieniu społecznym. Obiektywnym atrybutem przestrzeni turystycznej jest postrzeganie jej, jako części przestrzeni geograficznej, natomiast subiektywnym – konieczność występowania w niej człowieka jako turysty, który poprzez wykonywane czynności oraz podejmowane decyzje kształtuje własną przestrzeń turystyczną, jednocześnie stając się jej podstawowym i najważniejszym elementem [Włodarczyk 2009].

Turystyka pieszo-rowerowa jest coraz częstszym sposobem spędzania wolnego czasu. Jest ona najczęściej uprawiana w formie codziennych lub weekendowych przejażdżek na niezbyt długich trasach. Do jej głównych zalet należą: ogólna dostępność, brak konieczności pokonywania dużych odległości od miejsca zamieszkania oraz niskie koszty.

## WYBÓR ELEMENTÓW PRZESTRZENI MAJĄCYCH WPŁYW NA STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO TERENÓW TURYSTYKI PIESZO-ROWEROWEJ

Do celów opracowania na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych na grupie 100 osób wybrano elementy przestrzeni mające wpływ na stan ładu przestrzennego. Lista elementów z podziałem na grupy oraz wagą określającą siłę wpływu danego elementu przestrzeni na kreowanie ładu przestrzennego jest następująca:

1. Elementy techniczne i towarzyszące:
  - stan nawierzchni [0,094],
  - rodzaj nawierzchni [0,088],
  - szerokość ścieżki [m] [0,087],
  - rozdzielenie kolorystyczne części pieszej i rowerowej [0,086].
2. Elementy wpływające na bezpieczeństwo:
  - oświetlenie ścieżki pieszo-rowerowej [0,095],
  - barierki, zabezpieczenia [0,088],
  - oddalenie ścieżki rowerowej od pasa ruchu dla samochodów [0,086],
  - kolizje z pasami ruchu i przejściami dla pieszych [0,086].
3. Elementy estetyczno-krajobrazowe:
  - rozdzielenie ścieżki rowerowej pasami zieleni od pasa ruchu dla samochodów [0,075],
  - punkty/ tarasy widokowe [0,074],
  - wkomponowanie ścieżek rowerowych w rzeźbę terenu [0,071],
  - wysokie drzewa dające cień [0,070].

Wybrane elementy przestrzeni w dalszej części opracowania nazwano wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego.

## MIERNIKI OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

Dla 12 wskaźników wytypowanych podczas badań ankietowych opracowano mierniki. Przyjęły wartości od 0 do 2 punktów. Wartość zero występuje w sytuacji negatywnego wpływu elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego, a wartość najwyższa – 2 punkty, gdy dany wskaźnik wpływa pozytywnie na kreowanie stanu ładu przestrzennego. Opracowanie mierników było niezbędne do stworzenia modelu, który posłużył do oceny stanu ładu przestrzennego wybranego obszaru badawczego. Wartości mierników dla ich wskaźników są następujące:

1. Stan nawierzchni:
  - nawierzchnia równa, bez ubytków, szczelin – 2 pkt,
  - nawierzchnia z niewielką liczbą ubytków, szczelin – 1 pkt,
  - nawierzchnia uszkodzona, w złym stanie, liczne ubytki – 0 pkt.
2. Rodzaj nawierzchni:
  - nawierzchnia z kostki barwionej lub masy bitumicznej – 2 pkt,
  - nawierzchnia z kostki brukowej fazowanej – 1 pkt,
  - nawierzchnia ziemna, żwirowa, nieutwardzona – 0 pkt.

3. Szerokość ścieżki:
  - ścieżka o szerokość  $> 1,5$  m – 2 pkt,
  - ścieżka o szerokości 1,0–1,5 m – 1 pkt,
  - ścieżka o szerokości  $< 1,0$  m – 0 pkt.
4. Rozdzielenie kolorystyczne części pieszej i rowerowej:
  - rozdzielenie ścieżek różnymi kolorami – 2 pkt,
  - rozdzielenie linią po środku ścieżek lub odcieniem jednego koloru – 1 pkt,
  - brak rozdzielenia ścieżek różnymi kolorami – 0 pkt.
5. Oświetlenie ścieżki:
  - lampy oświetleniowe rozmieszczone równomiernie, działające, ozdobne – 2 pkt,
  - lampy oświetleniowe rozmieszczone rzadko, zdewastowane lub nie działające – 1 pkt,
  - brak lamp oświetleniowych – 0 pkt.
6. Bariery, zabezpieczenia:
  - bariery lub parawany odpowiedniej wysokości – 2 pkt,
  - bariery lub parawany zbyt niskie – 1 pkt,
  - brak barier zabezpieczających w miejscach niebezpiecznych – 0 pkt.
7. Oddalenie ścieżki pieszo-rowerowej od pasa ruchu dla samochodów:
  - ścieżka oddalona na  $> 1,0$  m od pasa ruchu dla samochodów – 2 pkt,
  - ścieżka oddalona od 0,5 m do 1,0 m od pasa ruchu dla samochodów – 1 pkt,
  - ścieżka oddalona na  $< 0,5$  m od pasa ruchu dla samochodów – 0 pkt.
8. Kolizje z pasami ruchu i przejściami dla pieszych:
  - ścieżki zaprojektowane bez kolizji z pasami ruchu i przejściami dla pieszych – 2 pkt,
  - rzadkie kolizje ścieżek z pasami ruchu i przejściami dla pieszych, dobrze oznakowane przecięcia ścieżek rowerowych z pasami ruchu lub przejściami dla pieszych – 1 pkt,
  - częste, nieoznakowane przecięcia ścieżek rowerowych z pasami ruchu lub przejściami dla pieszych – 0 pkt.
9. Oddzielenie ścieżki pieszo-rowerowej pasami zieleni od pasa ruchu samochodów:
  - pas zieleni o szerokości  $> 1,5$  m – 2 pkt,
  - pas zieleni o szerokości od 0,5 m do 1,5 m – 1 pkt,
  - brak pasa zieleni – 0 pkt.
10. Punkty/tarasy widokowe:
  - punkty/tarasy widokowe wydzielone z otoczenia, oznakowane punkty widokowe – 2 pkt,
  - punkty/tarasy widokowe nieoznakowane, niewydzielone punkty widokowe – 1 pkt,
  - brak punktów/taras widokowych – 0 pkt.
11. Wkomponowanie ścieżek pieszo-rowerowych w rzeźbę terenu:
  - ścieżki płaskie lub łagodnie nachylone – 2 pkt,
  - ścieżki na niewielkim nasypie lub wykopie o umocnionych powierzchniach wpasowane w rzeźbę terenu otaczającą ścieżkę rowerową – 1 pkt,
  - ścieżki na wysokim nasypie bez zabezpieczeń lub w głębokim wykopie – 0 pkt.
12. Wysokie drzewa dające cień:
  - liczne wysokie drzewa lub skupiska drzew – 2 pkt,
  - nieliczne, niskie i rozproszone drzewa – 1 pkt,
  - brak zieleni wysokiej – 0 pkt.

## ZASADY OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

Oceniając stan ładu przestrzennego ścieżki pieszo-rowerowej, proponuje się wprowadzenie podziału ocenianego obiektu na fragmenty o długości 200 m. Podział trasy należy wprowadzić zgodnie z kilometrażem projektowym. W dalszej części każdy wydzielony odcinek należy poddać inwentaryzacji, w ramach której zostaną wypełnione karty oceny stanu ładu przestrzennego. Wzór karty oceny stanu ładu przestrzennego przedstawiono w tabeli 1. Karty należy uzupełniać w oparciu o wywiad terenowy.

Tabela 1. Karta oceny stanu ładu przestrzennego  
Table 1. Card of assessment spatial order

Dane adresowe i lokalizacyjne Address data and locational	Województwo Province mięscowość, ulica Locality, street	Numer odcinka Number of section		
1	2	3	4	5
Nazwa wskaźnika Name of indicator	wartość miernika – punktacja ( $P$ ) value of meter – drafting of the clauses ( $P$ )		współczynnik korygujący $X$ ratio correcting $X$	Wartość $P \cdot X$ Value $P \cdot X$
Stan nawierzchni Condition of pavement	nawierzchnia równa, bez ubytków, szczelin pavement equals, without wastes, slots	2	0,094	
	nawierzchnia z niewielką ilością ubytków, szczelin pavement with few of waste, slots	1		
	nawierzchnia uszkodzona, w złym stanie, liczne ubytki pavement broken down, in bad condition, numerous wastes	0		
Rodzaj nawierzchni Kind of pavement	nawierzchnia z kostki barwionej lub masy bitumicznej pavement from ankle colored or bituminous masses	2	0,088	
	nawierzchnia z kostki brukowej fazowanej pavement from ankle	1		
	nawierzchnia ziemna, żwirowa, nietwardzona earth pavement, gravel, unhardened	0		
Szerokość ścieżki Width of path	ścieżka o szerokość $> 1,5$ m Path about width $> 1,5$ m	2	0,087	
	ścieżka o szerokości od 1,0 m do 1,5 m path about width $< 1,0$ m	1		
	ścieżka o szerokości $< 1,0$ m path about width $< 1,0$ m	0		
Rozdzielenie kolorystyczne części pieszej i rowerowej Coloristic separation part	rozdzielenie ścieżek różnymi kolorami separation of path different colors	2	0,086	
	rozdzielenie linią pośrodku ścieżek lub odzieniem jednego koloru separation line paths in the middle or tint one color	1		
	brak rozdzielenia ścieżek różnymi kolorami lack of separation of path different colors	0		



cd. tabeli 1  
cont. table 1

1	2	3	4	5
Oświetlenie ścieżki Illumination of path	lampy oświetleniowe rozmieszczone równomiernie, działające, ozdobne lamps located even, acting, decorative	2		
	lampy oświetleniowe rozmieszczone rzadko, zdeławastowane lub niedziałające lamps located seldom, vandalize or unacting	1	0,095	
	brak lamp oświetleniowych lack of lamp	0		
Barierki, zabezpieczenia Barriers, insurances	barierki lub parawany odpowiedniej wysokości barriers or screens of proper heights	2		
	barierki lub parawany zbyt niskie barriers or screens low far too	1	0,088	
	brak barierek zabezpieczających w miejscach niebezpiecznych lack of barrier in dangerous places indemnifying	0		
Oddalenie ścieżki pieszo-rowerowej od pasa ruchu dla samochodów Pull-out of path from strip of traffic for cars	ścieżka oddalona > 1,0 m od pasa ruchu dla samochodów path on distance from strip of traffic for cars outlying > 1,0 m	2		
	ścieżka oddalona od 0,5 m do 1,0 m od pasa ruchu dla samochodów path on distance from 0,5 m for 1,0 m from strip of traffic for cars	1	0,086	
	ścieżka oddalona < 0,5 m od pasa ruchu dla samochodów path on distance from strip of traffic for cars outlying < 0,5 m	0		
Kolizje z pasami ruchu i przejściami dla pieszych Clashes with strips of traffic and for pedestrians passages	ścieżki zaprojektowane bez kolizji z pasami ruchu i przejściami dla pieszych paths designed without clash with strips of traffic and for pedestrians passages	2		
	rzadkie kolizje ścieżek z pasami ruchu i przejściami dla pieszych, dobrze oznakowane przecięcia ścieżek rowerowych z pasami ruchu lub przejściami dla pieszych rare clashes of paths with strips of traffic and for pedestrians passages, marked intersections of bicycle paths with strips of traffic for pedestrians passages	1	0,086	
	częste, nieoznakowane przecięcia ścieżek rowerowych z pasami ruchu lub przejściami dla pieszych frequent, marked intersections of bicycle paths with strips of traffic not or for pedestrians passages	0		
Oddzielenie ścieżki pieszo-rowerowej pasami zieleni od pasa ruchu samochodów Separating of path from strip of traffic car – bicycle strips green on foot	pas zieleni o szerokości > 1,5 m strip about width green > 1,5 m	2		
	pas zieleni o szerokości od 0,5 m do 1,5 m strip green about width from 1,5 m for 0,5 m	1	0,075	
	brak pasa zieleni lack of strip green	0		

cd. tabeli 1  
cont. table 1

1	2	3	4	5
	punkty / tarasy widokowe wydzielone z otoczenia, oznakowane punkty widokowe	2		
Punkty / tarasy widokowe Points of viewing /terraces	points of viewing / terraces given off from enclosing, marked viewing points		0,074	
	punkty / tarasy widokowe nieoznakowane, niewydzielone punkty widokowe	1		
	points of viewing / terraces not marked, given off viewing points not			
	brak punktów / tarasów widokowych lack of point viewing / terraces	0		
	ścieżki płaskie lub łagodnie nachylone flat paths or gently drooping	2		
	ścieżki na niewielkim nasypie lub wykopie o umocnionych powierzchniach			
Wkomponowanie ścieżek pieszo-rowerowych w rzeźbę terenu To sculpture of field – bicycle path on foot	wpasowane w rzeźbę terenu otaczającego ścieżkę rowerową paths on small or it will excavate about strengthened surfaces to sculpture of field enclosing path bicycle	1	0,071	
	ścieżki na wysokim nasypie bez zabezpieczeń lub w głębokim wykopie paths on high without insurances or it will excavate in deep	0		
	liczne wysokie drzewa lub skupiska drzew numerous high trees or concentrations of trees	2		
Wysokie drzewa dające cień High trees giving shadow	nieliczne, niskie i rozproszone drzewa not numerous, low and trees diffuse	1	0,070	
	brak zieleni wysokiej lack green high	0		

$$\sum = P \cdot X$$

Osoba wypełniająca Person fulfilling	Klasa atrakcyjności Class of attractiveness	Kolor Color	Przedziały Partitions
Imię Name	I	zielony green	$1,5000 \leq x \leq 2,000$
Nazwisko Surname	II	żółty yellow	$1,000 \leq x < 1,500$
Data Date	III	pomarańczowy orange	$0,500 \leq x < 1,000$
Klasa ładu przestrzennego Class of spatial order	IV	czerwony red	$0,000 \leq x < 0,500$

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

Propozycja przedziałów klas ładu przestrzennego w zależności od stanu zagospodarowania przestrzeni przedstawia się następująco:

- I klasa ( $1,500 \text{ pkt} \leq x \leq 2,000 \text{ pkt}$ ) oznacza bardzo dobry stan ładu przestrzennego analizowanego fragmentu ścieżek pieszo-rowerowych, bez widocznych uchybień i zaburzeń przestrzennych;
- II klasa ( $1,000 \text{ pkt} \leq x < 1,500 \text{ pkt}$ ) oznacza dobry stan ładu przestrzennego analizowanego fragmentu ścieżek pieszo-rowerowych, z niewielkimi zakłóceniami porządku w przestrzeni, łatwymi do skorygowania;
- III klasa ( $0,500 \text{ pkt} \leq x < 1,000 \text{ pkt}$ ) oznacza średni stan ładu przestrzennego analizowanego fragmentu ścieżek pieszo-rowerowych, zakłócony porządek w przestrzeni;
- IV klasa ( $0,000 \text{ pkt} \leq x < 0,500 \text{ pkt}$ ) oznacza zły stan ładu przestrzennego analizowanego fragmentu ścieżek pieszo-rowerowych, liczne uchybienia niemożliwe do szybkiego i prostego skorygowania.

## CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU BADAWCZEGO

Za obiekt badawczy do celów opracowania posłużył odcinek nowo wybudowanej ścieżki pieszo-rowerowej o długości około 4 km, usytuowany w Iławie, w woj. warmińsko-mazurskim. Obiekt położony jest w obrębach geodezyjnych nr 2, 3, 10, 11 i przebiega wzdłuż południowego brzegu rzeki Iławki i wschodniego brzegu jeziora Jeziorak. Całość zadania podzielono w projekcie na trzy sekcje. Do celów opracowania oceniono część obiektu zlokalizowaną na obszarze sekcji 1. Punkt początkowy ocenianego odcinka zlokalizowany jest przy ulicy T. Kościuszki, natomiast końcowy na moście rzeki Iławki przy ulicy J. Dąbrowskiego. Odcinek ma długość około 1200 metrów. Wybór tego fragmentu inwestycji podyktowany był jego dużym zróżnicowaniem, a także faktem, że pozostałe sekcje są jeszcze w trakcie budowy.

Wybrane dane techniczne obiektu:

- ścieżki piesze (chodniki) o nawierzchni z kostki betonowej typu starobruk "NOSALIT" o grubości 6 cm;
- ścieżki rowerowe o nawierzchni z asfaltu barwionego (kolor czerwony);
- drogi dojazdowe i parkingi z kostki betonowej o grubości 8 cm (szare);
- szerokość nawierzchni – 2,5 m;
- szerokość pobocza ziemnego – 0,5 m;
- spadek poprzeczny nawierzchni – 2%;
- spadek pobocza ziemnego – 6%;
- pochylenie skarp – 1:3, (1:1,5);
- pomosty i placówki widokowe, stacje ćwiczeń, place zabaw, plac z deszczochronem, plac z ogniskiem, boiska do gry w siatkówkę plażową, badmintona, koszykówkę i ping-ponga;
- pomost pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Iławki z tarasem widokowym.

Tabela 2. Uproszczona karta oceny stanu ładu przestrzennego  
 Table 2. Simplified card of state of spatial order

	Punkt I Point I		Punkt II Point II		Punkt III Point III		Punkt IV Point IV		Punkt V Point V		Punkt VI Point VI								
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	
Numer wskaznika Number of index	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter	waga weight	wartość miernika value of meter
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	19
1	2	0,094	0,188	2	0,094	0,188	2	0,094	0,188	2	0,094	0,188	2	0,094	0,188	2	0,094	0,188	0,188
2	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	0,176
3	2	0,087	0,174	2	0,087	0,174	2	0,087	0,174	2	0,087	0,174	2	0,087	0,174	2	0,087	0,174	0,174
4	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	0,172
5	2	0,095	0,190	2	0,095	0,190	2	0,095	0,190	2	0,095	0,190	2	0,095	0,190	2	0,095	0,190	0,190
6	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	2	0,088	0,176	0,176
7	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	0,172
8	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	1	0,086	0,086	1	0,086	0,086	2	0,086	0,172	2	0,086	0,172	0,172
9	2	0,075	0,150	2	0,075	0,150	2	0,075	0,150	2	0,075	0,150	2	0,075	0,150	2	0,075	0,150	0,150
10	1	0,074	0,074	0	0,074	0,000	1	0,074	0,074	0	0,074	0,000	2	0,074	0,148	0	0,074	0,000	0,000

cd. tabeli 2  
cont. table 2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
11	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	0,142	
12	1	0,070	0,070	1	0,070	0,070	1	0,070	0,070	1	0,070	0,070	0	0,070	0,000	0	0,070	0,070	0,000	
	Σ	1,000	1,856	Σ	1,000	1,782	Σ	1,000	1,770	Σ	1,000	1,696	Σ	1,000	1,860	Σ	1,000	1,712		
Klasa Class	I klasa I class	I klasa I class	II klasa II class	II klasa II class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	I klasa I class	I klasa I class					
	Klasy ładu przestrzennego Class of spatial order																			
	Wartość Value																			
I bardzo wysoki poziom ładu przestrzennego I very high level of spatial order	1,5000 ≤ x ≤ 2,000																			
II wysoki poziom ładu przestrzennego II high level of spatial order	1,000 ≤ x < 1,500																			
III średni poziom ładu przestrzennego III average level of spatial order	0,500 ≤ x < 1,000																			
IV niski poziom ładu przestrzennego IV low of spatial order	0,000 ≤ x < 0,500																			
	Oznaczenia kolorystyczne Coloristic designations																			
	zielony green																			
	żółty yellow																			
	pomarańczowy orange																			
	czerwony red																			

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

## OCENA STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO WYBRANEGO FRAGMENTU ŚCIEŻKI PIESZO-ROWEROWEJ

W ramach pierwszego etapu podzielono ocenianą trasę na odcinki o długości 200 m. W ten sposób wydzielono sześć punktów, w których przeprowadzono ocenę. Kolejny etap polegał na sporządzeniu sześciu indywidualnych kart oceny stanu ładu przestrzennego (wzór tab. 1)

Zbiorcze wyniki oceny przedstawiono w tabeli 2.

### PODSUMOWANIE

Prawidłowe gospodarowanie przestrzenią powinno być realizowane poprzez zachowanie równowagi między zaspokajaniem potrzeb człowieka, stanem środowiska i ładu, który cechuje naturę. Przekształcanie przestrzeni przez ludzi prowadzi do stopniowego zmniejszania się obszarów naturalnych, powodując jednocześnie ich komercjalizację i wzrost wartości rynkowej. Dlatego, aby uchronić unikatowe walory przestrzenne, należy tworzyć przemyślane opracowania planistyczne.

Szczególnym rodzajem przestrzeni jest przestrzeń turystyczna. Jest związana z występowaniem specyficznych i najbardziej pożądaných przez człowieka form i walorów krajo-brazowych. Służy do obsługi ruchu turystycznego i jest w związku z tym zagospodarowywana przez elementy służące obsłudze tego ruchu. Przestrzeń turystyczna jest znacznie zróżnicowana zależnie od rodzaju ruchu turystycznego oraz właściwości bazy turystycznej.

W oparciu o badania własne opracowano metodę oceny stanu ładu przestrzennego przestrzeni wykorzystywanej do turystyki pieszo-rowerowej i zweryfikowano ją na wybranym obiekcie badawczym. Ocena pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Przestrzeń jest dobrem ograniczonym, dlatego należy dążyć do zachowania harmonii i ładu przestrzennego, a jednocześnie realizować najbardziej niezbędne potrzeby społeczne. Konieczne jest zachowanie równowagi między tymi dążeniami i utrzymanie prawidłowych relacji między najważniejszymi elementami przestrzeni.

2. Kreowanie ładu przestrzennego pozwala na rozwój danego obszaru zarówno pod względem gospodarczym, jak i środowiskowym. Instrumentami służącymi regulacji zadań organów każdego szczebla, odpowiedzialnymi za kreowanie przestrzeni, są różnorodne akty prawne i opracowania planistyczne.

3. Ocena stanu ładu przestrzennego powinna być przeprowadzona w oparciu o jak najbardziej aktualne źródła informacji.

4. Turystyka pieszo-rowerowa stanowi specyficzną formę turystyki, jest zależna od wielu czynników i w dużej mierze kreowana i stymulowana przez wzmoczone w ostatnich latach inwestycje dofinansowywane przez Unię Europejską.

5. Metoda oceny stanu ładu przestrzennego powinna być dostosowana do cech badanego terenu oraz celu oceny.

6. Do opracowania metody wykorzystano badania ankietowe, które pozwoliły na wytypowanie 12 najistotniejszych z punktu widzenia turystyki pieszo-rowerowej elementów

przestrzeni, następnie opracowano dla nich wskaźniki i ich mierniki, które zestawiono w karcie oceny stanu ładu przestrzennego.

7. Obszar oceniony ze względu na charakter liniowy podzielono na dwustumetrowe odcinki zgodnie z kilometrażem projektowym; dla innych, podobnych obiektów możliwe jest przyjęcie tego samego rozwiązania lub zagęszczenie stanowisk obserwacyjnych zgodnie ze stanem i zróżnicowaniem ocenianego obiektu.

8. Stwierdzono na całym nadanym obszarze występowanie dobrego stanu ładu przestrzennego (II klasa). Wynika on z faktu, że oceniany obiekt jest świeżo zakończoną inwestycją i nie występują tam zniszczenia oraz nieprawidłowości techniczne. Do uzyskania I – najwyższej klasy stanu ładu przestrzennego wystarczyłyby niewielkie nakłady w postaci lepszego oznakowania kolizji lub zlokalizowania w przestrzeni dodatkowych punktów postojowych i widokowych.

9. Podstawowym celem oceny stanu ładu przestrzennego było wyszukanie nieprawidłowości w zagospodarowaniu badanego terenu oraz zastanowienie się nad możliwościami i celowością ich poprawy. Opracowaną metodę można uznać za uniwersalną i możliwą do wykorzystania dla podobnych obiektów.

## PIŚMIENNICTWO

- Bartkowski T., 1977, Wypisy do geografii turystycznej. Wydawnictwo AWF, Poznań.  
Drzewiecki M., 1992, Wiejska przestrzeń rekreacyjna. Instytut Turystyki, Warszawa.  
Liszewski S., 1995, Przestrzeń turystyczna. [W:] Turyzm, t. 5, z. 2, Uniwersytet Łódzki, Łódź.  
Przeclawski K., 1997, Człowiek a turystyka – zarys socjologii turystyki. Wyd. Albis, Kraków.  
Włodarczyk B., 2009, Przestrzeń turystyczna Istota, koncepcja, determinanty rozwoju. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

## THE METHOD OF THE ASSESSMENT OF THE STATE OF THE SPATIAL ORDER OF HIKING-BICYCLE PATHS

**Abstract.** A main aim of the study was the analysis of the method of assessment of the state of the spatial order of grounds used to the hiking-bicycle tourism and the verification of the method on the chosen example. Within the framework of detailed tasks on the basis of inquiry research there were separated elements of the space, essential for the hiking-bicycle tourism. Then, they were called indicators of the assessment of the state of the spatial order. For these indicators there were worked out their measures, giving the punctual scale permitting to differentiate: the state, the kind of the farm implements and the location of assessed element. The realization of the last detailed task consisted in the settlement of rules of assessment of the state of the spatial order. The worked out method was verified on the chosen research object.

**Key words:** the tourist space, the spatial order, the assessment, hiking-bicycle paths

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.10.2013





## **OCENA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W ASPEKCIE ŁADU PRZESTRZENNEGO**

Tomasz Podciborski, Agnieszka Dąb

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Celem głównym było opracowanie metody oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej oraz jej weryfikacja na wybranym przykładzie. Przedstawiona w opracowaniu metoda pozwala na ocenę poziomu zagospodarowania przestrzeni w aspekcie ładu przestrzennego pojedynczych działek zagrodowych jak też ich skupisk. Wyniki oceny są pomocne w podejmowaniu decyzji podczas prowadzenia prac rewitalizacyjnych jednostek osadniczych oraz na etapie prac planistycznych i projektowych.

**Słowa kluczowe:** przestrzeń, ład przestrzenny, działka zagrodowa

### **WPROWADZENIE**

Ład przestrzenny w przepisach prawa został po raz pierwszy ujęty w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. [Dz.U. 1994 nr 115, poz. 139], przy czym było to jedynie zasygnalizowanie problemu przestrzegania ładu przestrzennego bez jego definiowania. Pojęcie to doczekało się definicji prawnej dopiero w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. 2003 nr 80, poz. 717]. Wejście w życie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziło również nowe zasady tworzenia opracowań planistycznych. Podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy stała się zasada „dobrego sąsiedztwa” zapożyczona z prawodawstwa zachodnich sąsiadów, a procedurę uzyskania pozwolenia na budowę po 2003 r. w znaczący sposób uproszczono. Wymienione zmiany spowodowały konieczność opracowania metody oceny stanu zabudowy zagrodowej w aspekcie ładu przestrzennego.

## DZIAŁKA ZAGRODOWA

W literaturze istnieje wiele definicji zagrody. Stanowi ona pewnego rodzaju skoncentrowanie elementów kulturowych, budynków, środków produkcji i urządzeń, które są nie tylko zbiorem zaplanowanym, co przede wszystkim wypracowanym układem wewnętrznym, formalnie i funkcjonalnie powiązanych [Litwin i in. 1997 za Janecki 1978].

Zagroda wiejska jest to zespół budynków i budowli wchodzących w skład gospodarstwa, zgrupowanych na jednym ciągłym terenie, zwanym działką zagrodową, która wyposażona jest w dojazdy, dojścia i urządzenia techniczne niezbędne do produkcji rolniczej i zapewniające właściwe warunki zamieszkania rodzinie chłopskiej [Mrozowiecki i in. 1992 za Lachert 1979].

Według Cymermana [2011] działka zagrodowa, siedlisko jest to wyodrębniona działka lub część tej działki obejmująca: budynki mieszkalne, budynki rolnicze gospodarstwa rolnego, budowle rolnicze, przestrzeń komunikacyjną, ogród przydomowy.

Każda zagroda jest inna. Na tę oryginalność wpływ mają konkretne cechy, do których należą głównie: wielkość powierzchni arealu obsługiwana przez dane gospodarstwo, rodzaj zabudowań, powierzchnia użytkowa, funkcjonalność i kompleksowość działki zagrodowej do prowadzenia konkretnej działalności z uwzględnieniem potrzeb i charakteru rynku, lokalizacja budynków na działce [Cymerman 2011].

O zagrodzie można mówić w różnych aspektach: gospodarczym, gdzie zagroda uważana jest za najmniejszą jednostkę w zakresie gospodarki gromady; społecznym – postrzegana jako siedziba rolnika i rodziny rolnika, który zajmuje się uprawą ziemi należącej do gospodarstwa; technicznym – jako powtarzający się wielokrotnie element osiedla; planistycznym – jako zwarty kompozycyjnie zespół zabudowań i roślinności w krajobrazie [Litwin i in. 1997 za Tworzkowski 1977].

## WYBÓR ELEMENTÓW PRZESTRZENI MAJĄCYCH WPŁYW NA STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

Wybór elementów przestrzeni mających wpływ na stan ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej miał miejsce w oparciu o zapisy obowiązujących przepisów prawa normujących zasady zagospodarowania działek siedliskowych. Lista analizowanych przepisów prawa przedstawia się następująco: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane [Dz.U. 2010 nr 243, poz. 1623]; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690 z późn. zm]; Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie [Dz.U. 1997 nr 132, poz. 887].

Na podstawie analizy literatury, przepisów prawa, jak i własnych rozważań, autorzy opracowania wybrali 48 elementów przestrzeni mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego działek zagrodowych.

Wybrane elementy przestrzeni przyporządkowano do jednej z sześciu grup, a ich lista jest następująca:

- grupa 1 – cechy dotyczące działki zagrodowej: powierzchnia, kształt, ukształtowanie pionowe, elementy nadziemne uzbrojenia terenu, elementy naziemne uzbrojenia terenu, elementy naziemne podziemnego uzbrojenia terenu, linia zabudowy, usytuowanie budynków kalenicą względem drogi, odległość budynków od granicy, rodzaj ogrodzenia, szerokość bramy wjazdowej, sąsiedztwo funkcji;
- grupa 2 – funkcjonalność siedliska: podział działki zagrodowej na strefy funkcjonalne, liczba parceli, wielkość parceli, powierzchnia działki zajęta pod komunikację, powiązanie budynku mieszkalnego z innymi zabudowaniami, powiązanie funkcjonalne budynków składowych i inwentarskich, położenie płyt obornikowych i zbiorników na odchody płynne w bezpośredniej bliskości budynku inwentarskiego, bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków, wydzielone pastwisko nocne;
- grupa 3 – budynek mieszkalny: technologia budowy, wiek, kolorystyka elewacji, stan techniczny, liczba kondygnacji, konstrukcja dachu, kąt nachylenia dachu, kolorystyka dachu, rodzaj okien, kolorystyka stolarki okiennej, podział okien;
- grupa 4 – budynki gospodarcze: technologia budowy, wiek, kolorystyka elewacji, stan techniczny, konstrukcja dachu, kąt nachylenia dachu, kolorystyka dachu, rodzaj drzwi;
- grupa 5 – względy higieny i zdrowotności: odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych, usytuowanie studni, usytuowanie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne, śmietnik i rozmieszczenie tych urządzeń;
- grupa 6 – zieleń na działce zagrodowej: użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki), ochronna, ozdobna (ogród kwiatowy), miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci.

Przedstawione elementy przestrzeni mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego działki siedliskowej posłużyły do sporządzenia ankiety będącej elementem badań przeprowadzonych do celów tego opracowania.

Badania ankietowe przeprowadzono wśród stu osób będących właścicielami działek zagrodowych. Kwestionariusz ankietowy zawierał 48 elementów przestrzeni podzielonych na sześć grup. Zadaniem ankietowanego było wskazanie siły wpływu danego elementu przestrzeni na kreowanie stanu ładu przestrzennego działki siedliskowej. Wyniki ankiety stanowiły kryterium do określenia listy najbardziej istotnych elementów przestrzeni tworzących przestrzeń działki siedliskowej oraz pozwoliły na ustalenie wag określających siłę wpływu danego elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego.

Lista piętnastu wybranych elementów przestrzeni, które w dalszej części pracy nazwano wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego, wraz z ich wagami przedstawia się następująco: usytuowanie płyty obornikowej i zbiorników na odchody płynne [0,074]; odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych [0,071]; kształt działki zagrodowej [0,070], zieleń użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki) [0,069]; bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków [0,068]; położenie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne [0,067]; stan techniczny budynku mieszkalnego [0,067]; miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci [0,067];

powierzchnia działki zagrodowej [0,066]; stan techniczny budynku gospodarczego [0,065]; śmietnik [0,064]; zieleń ochronna [0,063]; elementy nadziemne uzbrojenia terenu [0,063]; usytuowanie studni [0,063]; zieleń ozdobna (ogród kwiatowy) [0,063].

## OPRACOWANIE MIERNIKÓW OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

W dalszej części dla piętnastu wskaźników wytypowanych podczas badań ankietowych opracowano mierniki. Mierniki miały wartość od 0 do 2 punktów, przyjmując wartość zero w sytuacji negatywnego wpływu elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego i wartość najwyższą z możliwych – 2, gdy dany wskaźnik wpływa pozytywnie na kreowanie stanu ładu przestrzennego. Opracowanie mierników było niezbędne do stworzenia modelu, który posłuży do oceny stanu ładu przestrzennego wybranego obszaru badawczego.

Wartości mierników dla ich wskaźników były następujące:

1. Płyty obornikowe i zbiorniki na odchody płynne: brak – 0 pkt; zlokalizowane zgodnie z przepisami prawa – 1 pkt; zlokalizowane zgodnie z przepisami prawa i odizolowane od części mieszkalnej – 2 pkt.

2. Odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych: niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa – 0 pkt; nie mniejsza niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budynku mieszkalnego – 1 pkt; zgodna z przepisami prawa. Zachowana odległość 8 m także w przypadku budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego znajdującego się w granicach jednej działki budowlanej – 2 pkt.

3. Kształt działki zagrodowej: nieregularny – 0 pkt; regularny, działka pasmowa stosunek boków 1:2 – 1 pkt; regularny, działka blokowa, stosunek boków 3:4 lub 2:3 – 2 pkt.

4. Zieleń użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki): nie występuje – 0 pkt; w złym stanie, mała liczba nasadzeń – 1 pkt; w skład której wchodzi wiele nasadzeń – 2 pkt.

5. Bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków: nie występuje – 0 pkt; zapewniony drogą gruntową – 1 pkt; zapewniony drogą utwardzoną – 2 pkt.

6. Położenie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne: zbyt bliskie w stosunku do budynków mieszkalnych – 0 pkt; odpowiednie w stosunku do zabudowań mieszkalnych – 1 pkt, odpowiednie w stosunku do zabudowań mieszkalnych. Płyta zlokalizowana obok budynków inwentarskich – 2 pkt.

7. Stan techniczny budynku mieszkalnego: zły – 0 pkt; średni – 1 pkt; wzorowy – 2 pkt.

8. Miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci: niewydzielone – 0 pkt; powiązane z częścią mieszkalną – 1 pkt; odizolowane od drogi wewnętrznej i drogi zagrodowej, niepowiązane z domem mieszkalnym – 2 pkt.

9. Powierzchnia działki zagrodowej (tab. 1).

Tabela 1. Miernik powierzchni działki zagrodowej  
Table 1. Meter of surface of country area

	Wielkość gospodarstwa w [ha] Largeness of farm in [ha]					pkt
	2–5 ha	5–10 ha	10–15 ha	15–20 ha	> 20 ha	
Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	$P \leq 1000$	$P \leq 1200$	$P \leq 1800$	$P \leq 2250$	$P \leq 4500$	0
Sur. of area [m <sup>2</sup> ]	$P > 1200$	$P > 1800$	$P > 2250$	$P > 3000$	$P > 5500$	1
	$1000 < P \leq 1200$	$1200 < P \leq 1800$	$1800 < P \leq 2250$	$2250 < P \leq 3000$	$4500 < P \leq 5500$	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Litwin i in. [1997]

Source: Personal elaboration on base Litwin and other [1997]

10. Stan techniczny budynku gospodarczego: zły – 0 pkt; średni – 1 pkt; wzorowy – 2 pkt.

11. Śmietnik: brak – 0 pkt; zlokalizowany w odległości niezgodnej z przepisami prawa – 1 pkt; usytuowany zgodnie z przepisami prawa – 2 pkt.

12. Zieleń ochronna: brak – 0 pkt; nie zapewnia pełnej ochrony – 1 pkt; zapewnia pełną ochronę – 2 pkt.

13. Elementy nadziemne uzbrojenia terenu: występują na działce w bliskiej odległości, powodujące kolizje przestrzenne – 0 pkt; występują na terenie działki, niepowodując kolizji przestrzennych – 1 pkt; nie występują na terenie działki – 2 pkt.

14. Usytuowanie studni: niezgodnie z przepisami prawa – 0 pkt; zgodne z przepisami prawa. Studnie zlokalizowane w miejscach utrudniających możliwość pełnego korzystania z nieruchomości – 1 pkt; zgodne z przepisami prawa. Studnie zlokalizowane w miejscach pozwalających na pełne korzystanie z nieruchomości – 2 pkt.

15. Zieleń ozdobna (ogród kwiatowy): brak – 0 pkt; w złym stanie – 1 pkt; w dobrym stanie – 2 pkt.

## OPRACOWANIE ZASAD OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

Opracowana metoda może posłużyć do oceny pojedynczych działek, ich skupisk, oraz działek zagrodowych tworzących całą jednostkę osadniczą. W przypadku prowadzenia oceny na większych obszarach proponuje się wyodrębnienie siedlisk reprezentatywnych.

Kolejny etap polega na zebraniu informacji o każdej z działek. Informacje należy pozyskać z: pomiarów bezpośrednich, wywiadu terenowego, rozmów z właścicielami ocenianych działek, jak również z istniejących źródeł (mapa zasadnicza, mapa ewidencji gruntów i budynków). Zebrane dane powinny posłużyć do sporządzenia kart inwentaryzacyjnych.

W dalszej części na podstawie kart inwentaryzacyjnych należy przeprowadzić ocenę stanu ładu przestrzennego za pomocą wskaźników i mierników opisanych w tym opracowaniu. Każdemu z elementów przestrzeni (wskaźniki oceny) ze względu na jego stan należy nadać odpowiednią liczbę punktów (mierniki oceny), a uzyskane punkty przemnożyć przez wagi. Tak uzyskane wartości sumujemy, a wartość ostateczna wskazuje na przynależność danej działki do odpowiedniej klasy ładu przestrzennego.



cd. tabeli 2  
cont. table 2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
14	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0	0,063	0,063	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0,000
15	2	0,063	0,126	1	0,063	0,063	1	0,063	0,063	0	0,063	0,000	1	0,063	0,063	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	0,126
Suma	25	1,000	1,669	16	1,000	1,069	15	1,000	0,993	16	1,000	1,081	18	1,000	1,209	23	1,000	1,538	20	1,000	1,341	1,341
Klasa Class	I klasa I class	I klasa I class	II klasa II class	II klasa II class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class
	Klasy ładu przestrzennego Class of spatial order											Oznaczenia kolorystyczne Coloristic designations										
	I bardzo wysoki poziom ładu przestrzennego I very high level of spatial order											I klasa I class										
	II wysoki poziom ładu przestrzennego II high level of spatial order											II klasa II class										
	III średni poziom ładu przestrzennego III Average level of spatial order											III klasa III class										
	IV niski poziom ładu przestrzennego IV Low of spatial order											IV klasa IV class										
	Wartość Value											miejsowość locality										
	$1,5000 \leq x \leq 2,000$											Kluczownik										
	$1,000 \leq x < 1,500$											zieleny green										
	$0,500 \leq x < 1,000$											żółty yellow										
	$0,000 \leq x < 0,500$											pomarańczowy orange										
												liczba działek amount of area 7										
												czerwony red										

Źródło: Opracowanie własne  
Source: own study

## WERYFIKACJA METODY NA WYBRANYM PRZYKŁADZIE

Za obiekty badawcze posłużyły działki siedliskowe położone we wsi Kluczbork leżącej w pasie Nizin Środkowych w północno-zachodniej części Wysoczyzny Ciechanowskiej. Zgodnie z opracowanymi zasadami oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej wyodrębniono siedem reprezentatywnych działek siedliskowych, które następnie oceniono. Kolejnym krokiem było uzupełnienie uproszczonej karty oceny stanu ładu przestrzennego działek zagrodowych (tab. 2), czyli przypisanie każdemu ocenianemu elementowi przestrzeni odpowiedniej liczby punktów w zależności od stanu jego zagospodarowania (patrz wskaźniki i mierniki oceny stanu ładu przestrzennego).

Z uproszczonej karty oceny stanu ładu przestrzennego wynika, że tylko dwie działki zagrodowe zaliczono do pierwszej klasy ładu przestrzennego i to one stanowią wyróżniały się od pozostałych pod względem estetyczno-kompozycyjnym. Cztery działki zakwalifikowano do drugiej oraz jedną do trzeciej klasy ładu przestrzennego. Żadna z ocenianych działek nie kwalifikowała się do klasy najniższej, czyli czwartej. Tylko jedno stanowisko zakwalifikowano do pierwszej klasy, działka ta za większą część badanych elementów otrzymała maksymalną ocenę. Po zinwentaryzowaniu wszystkich gospodarstw można stwierdzić, że działka ta stanowi wyróżnia się pod względem walorów estetyczno-kompozycyjnych.

## PODSUMOWANIE

Opracowana metoda oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej opiera się na ocenie 15 elementów przestrzeni wskazanych przez ankietowanych jako mających największy wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zabudowy zagrodowej. Ma ona charakter subiektywny i w pewnym stopniu stronniczy, jest jednak w części potwierdzona ogólnie przyjętymi zasadami, obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, że jest to metoda uniwersalna, która może być stosowana na różnych terenach zabudowy zagrodowej w różnych częściach Polski. Pozwala na ocenę istniejących już układów przestrzennych i tych w fazie projektowania. Wyniki mogą być cennym źródłem informacji podczas podejmowania decyzji planistycznych. Opisywana metoda może być zastosowana nie tylko do oceny stanu ładu przestrzennego, ale również do wskazania najsłabszych punktów danej jednostki osadniczej. Pozwala na wskazanie elementów przestrzeni wymagających poprawy poprzez przeprowadzenie zbiegów rewitalizacyjnych. Wyniki analizy stanu ładu przestrzennego mogą być przedstawione w zależności od potrzeb i preferencji zamawiającego w formie opisowej, tabelarycznej czy też graficznej.



## PIŚMIENNICTWO

- Litwin U., Przegon W., Sochacka D., 1997. Projektowanie terenów osiedlowych, cz. I. Działka zagrodowa. Wydawnictwo AR, Kraków.
- Mrozowicki E., Pogodziński Z., Więckowicz Z., 1992. Planowanie przestrzenne i projektowanie terenów wiejskich. Wydawnictwo Akademii Rolniczej, Wrocław.
- Podstawy rolnictwa i wyceny nieruchomości rolnych. 2011. Red. R. Cymerman, Olsztyn.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 1994 nr 115, poz. 139.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. Dz.U. 2010 nr 243, poz. 1623.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie. Dz.U. 1997 nr 132 poz. 887.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.

## ESTIMATE OF COUNTRY CONSTRUCTION IN ASPECT OF SPATIAL ORDER

**Abstract.** A main aim was to elaborate of the method of the evaluation of the state of the spatial harmony of grounds of the farm-stead building together with the verification of the method on the chosen example. The introduced method of the evaluation of the state of the spatial harmony of grounds of the farm-stead building lets on the evaluation of the level of the farm implements of the space in the aspect of the spatial harmony of individual farm-stead lots as well as their conglomerates. Results of carried out evaluation are helpful in the decision making during revitalization works of grounds of settlement individuals and on the stage of planning-based and project works.

**Key words:** the space, the spatial harmony, a farm-stead lot

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.10.2013

## SPIS TREŚCI CONTENTS

### **Mariusz Antolak**

- Zróżnicowanie oraz przekształcenia detalu architektonicznego w wizualnym odbiorze  
zabudowy na przykładzie gminy wiejskiej Ostróda ..... 5  
Diversity and transformations of architectural detail in the visual perception of buildings:  
a case study of the commune of Ostróda

### **Leszek Dawid**

- Słupsk commune as a case study of accession of property due to its division and construction  
of new technical infrastructure ..... 15  
Wzrost wartości nieruchomości na skutek ich podziałów i budowy urządzeń infrastruktury  
technicznej na przykładzie gminy Słupsk

### **Marta Gross**

- Pojęcie *land management* oraz *land administration* ..... 25  
A concept of land management and land administration

### **Justyna Maćkowska, Tomasz Podciborski**

- Metoda oceny stanu ładu przestrzennego ścieżek pieszo-rowerowych ..... 35  
The method of the assessment of the state of the spatial order of hiking-bicycle paths

### **Tomasz Podciborski, Agnieszka Dąb**

- Ocena zabudowy zagrodowej w aspekcie ładu przestrzennego ..... 49  
Estimate of country construction in aspect of spatial order