

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Czasopismo naukowe założone w 2001 roku przez polskie uczelnie rolnicze

Administratio Locorum

Gospodarka Przestrzenna

5(1–2) 2006



Bydgoszcz Kraków Lublin Olsztyn
Poznań Siedlce Szczecin Warszawa Wrocław

Rada Programowa *Acta Scientiarum Polonorum*

Kazimierz Banasik (Warszawa), Janusz Falkowski (Olsztyn),
Florian Gambuś (Kraków), Franciszek Kluza (Lublin),
Edward Niedźwiecki (Szczecin), Janusz Prusiński (Bydgoszcz),
Jerzy Sobota (Wrocław) – przewodniczący, Stanisław Socha (Siedlce),
Waldemar Uchman (Poznań)

Rada Naukowa serii *Administratio Locorum*

Christian Ahl (Getynga), Jan Falkowski (Toruń), Arturas Kaklauskas (Wilno),
Urszula Litwin (Kraków), Tadeusz Markowski (Łódź),
Hieronim Olenderek (Warszawa), Antoni Sobczak (Poznań),
Zofia Więckowicz (Wrocław), Sabina Żróbek (Olsztyn) – przewodnicząca

Opracowanie redakcyjne
Aurelia Grejner

Projekt okładki
Daniel Morzyński

ISSN 1644–0749

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego
Olsztyn 2006



Redaktor Naczelny – Zofia Gawinek
ul. Jana Heweliusza 14, 10-718 Olsztyn
tel. (48) (089) 523 36 61, fax (48) (089) 523 34 38
e-mail: wydawca@uwm.edu.pl
www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/

Nakład 300 egz. Ark. wyd. 6,7, ark. druk. 5,75
Druk: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie, nr zam. 68

Od Redakcji

Gospodarka przestrzenna to dziedzina wiedzy i praktyki obejmująca całokształt działań w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu dla potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń. Działania te dotyczą zarówno przestrzeni poddanej racjonalnej organizacji, jak i podmiotów posiadających prawa do konkretnych nieruchomości. Prawa te, chociaż w wielu wypadkach ochroniane przez Konstytucję, w sytuacjach szczególnych mogą być ograniczone lub odjęte.

Problematykę wywłaszczenia nieruchomości a szczególnie praw osób wywłaszczanych przedstawia artykuł otwierający piąty zeszyt serii *Administratio Locorum*. Autor dokonał także porównania procedury wywłaszczeniowej realizowanej na gruncie prawa polskiego i niemieckiego.

Racjonalna organizacja przestrzeni to dbałość o zachowanie równowagi między terenami zabudowanymi a walorami środowiska naturalnego. Ważną rolę przypisuje się tutaj tzw. terenom otwartym w miastach. Pojęcie to obejmuje wszystkie tereny nie zajęte zabudową i infrastrukturą miejską. Tereny otwarte zostały opisane w tym wydaniu z punktu widzenia ich identyfikacji na przykładzie miasta Olsztyna. Autorka dokonała ich inwentaryzacji a wyniki analiz przedstawiła na mapie, której treść skonfrontowała z modelami klasycznymi.

Kolejne artykuły dotyczą problematyki rozwoju gmin wiejskich i wiejsko-miejskich. Zostały opracowane przez tę samą autorkę. Podkreślono w nich rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako stymulatora rozwoju gospodarczego gminy, oraz opisano procedury przemieszczania się ludności na przestrzeni lat 1988–2002.

Następne opracowanie zatytułowane „Próba określenia przyszłych zmian powierzchni i jakości użytków rolnych” dobrze wpisuje się w problematykę gospodarowania obszarami wiejskimi. Autorki podjęły próbę opracowania prognozy powierzchni użytków rolnych w województwie opolskim.

W tym numerze „*Acta Scientiarum Polonorum*” powrócił też problem dokładności określania wartości nieruchomości. Zamieszczony artykuł dotyczy dokładności wyceny przeprowadzonej z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej.

Wydanie zamykają rozważania dotyczące umowy leasingu nieruchomości zawieranej na gruncie belgijskiego systemu prawnego. Autorzy opracowania sugerują, że rozwiązania belgijskie mogą stanowić punkt wyjścia do podjęcia podobnych rozwiązań na gruncie polskiego prawa cywilnego.

Przewodnicząca Rady Naukowej
serii *Administratio Locorum*



prof. dr hab. Sabina Żróbek

TEORIA I PRAKTYKA WYWŁASZCZANIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE I NIEMCZACH

Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Stałe lub czasowe odjęcie prawa własności lub innego prawa do nieruchomości, zgodnie z Konstytucją RP, może być realizowane tylko wyjątkowo.

W opracowaniu przedstawiono procedurę wywłaszczania nieruchomości. Zwrócono szczególną uwagę na prawa osób wywłaszczanych. Przedstawiono wyniki badań przeprowadzonych na obszarze północnej Polski. Podkreślono te aspekty, w których doszło do innej interpretacji obowiązujących przepisów. Dokonano też porównania procedury wywłaszczenia nieruchomości w Polsce i w Niemczech. Badano przypadki wywłaszczeń nieruchomości w latach 2000–2005.

Słowa kluczowe: wywłaszczenia, cel publiczny, nieruchomość, odszkodowania, wartość procedury, decyzje, gwarancje, analiza porównawcza, przypadki szczególne

WPROWADZENIE

Konstytucja jako ustawa zasadnicza gwarantuje prawo własności i prawo dziedziczenia nieruchomości. Formy i procedury ochrony tych praw zostały zawarte w ustawie Kodeks cywilny z 1964 roku.

W sytuacjach szczególnych związanych z realizacją **celów publicznych** występuje możliwość ograniczania lub odjęcia prawa własności lub innych praw do nieruchomości (użytkowanie wieczyste gruntów oraz niektóre ograniczone prawa rzeczowe).

Szczegółowe regulacje związane z realizacją procedury wywłaszczenia nieruchomości zostały zawarte w Ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku.

Wywłaszczenie nieruchomości obejmuje zatem następujące etapy i punkty decyzyjne:

- uznanie działania i funkcji zagospodarowania za cel publiczny (wybór z listy celów publicznych zawartych w ustawie);
- podjęcie decyzji w sprawie wywłaszczenia nieruchomości (organ administracji publicznej);
- określenie wartości nieruchomości jako podstawy do ustalenia słusznego odszkodowania (rzeczoznawcy majątkowi);

Adres do korespondencji – Corresponding author: Ryszard Żróbek, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10–720 Olsztyn, e-mail: rzrobek@uwm.edu.pl

– ostateczne przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (zapisy w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości).

W Polsce system prawny zabezpiecza prawa majątkowe podmiotów wywłaszczanych (określenie celu wywłaszczenia, możliwość zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, słuszne odszkodowanie). Ochrona właściciela (użytkownika wieczystego) przejawia się także w możliwości przyznania nieruchomości zamiennej, z uwzględnieniem wartości nieruchomości wywłaszczonej. Zwykle jest to wartość rynkowa, a tylko wyjątkowo wartość odtworzeniowa.

Wywłaszczeniu może podlegać tylko nieruchomość położona na obszarach przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne. Społeczność lokalna ma zagwarantowany udział w procedurach sporządzania i uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym opracowaniu wskazano na podstawowe czynności związane z realizacją procedury wywłaszczenia nieruchomości w Polsce po 1997 roku. Zwrócono uwagę na prawa właścicieli nieruchomości podlegających wywłaszczeniu. Badania szczegółowe oparto o analizę wybranych decyzji wywłaszczeniowych podjętych w latach 2000–2005 w starostwach powiatowych oraz urzędach miast na prawach powiatu zlokalizowanych w północnej Polsce. Porównano też procedury wywłaszczenia stosowane w Polsce i w Niemczech.

STAN PRAWNY I PROCEDURA WYWŁASZCZANIA NIERUCHOMOŚCI

Procedurę wywłaszczenia nieruchomości reguluje Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawy:

- o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku,
- o autostradach płatnych z 1994 roku,
- o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz o zmianie innych ustaw z 2005 roku.

Brak wciąż przepisu, który regulowałby wszystkie przypadki wywłaszczeń nieruchomości w jednym akcie prawnym. Dotyczy to wywłaszczeń na cele budowy autostrad oraz linii kolejowych (magistrale).

Nie opracowano również odrębnych, szczegółowych zasad postępowania przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby ich wywłaszczenia, w formie rozporządzenia do Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Istota wywłaszczenia nieruchomości

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (art. 21) ustanowiła zasadę ochrony własności oraz prawa dziedziczenia. Przewiduje się jednak możliwość **wywłaszczenia** nieruchomości na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem – odpowiadającym wartości rynkowej nieruchomości (wyjątkowo wartości opartej o koszt odtworzenia).

Wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa mogą podlegać nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego lub stanowiące własność osób prywatnych. Wywłaszczenie doty-

czy też innych praw związanych z nieruchomością (np. użytkowania wieczystego). Można dokonać wywłaszczenia **wyłącznie** nieruchomości przeznaczonej w planie miejscowym na **cele publiczne** [Zróbek i in. 2006]. Jest też możliwość wywłaszczenia nieruchomości osób prywatnych na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Wywłaszczenie traktowane jest jako wyjątek od ogólnych cywilnoprawnych zasad przenoszenia własności i jest to uwarunkowane faktem, że cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości. Prawa te nie mogą być nabyte wcześniej w drodze umowy.

Z możliwości wywłaszczenia można skorzystać więc po spełnieniu łącznie – zawsze przed rozpoczęciem inwestycji – podanych niżej warunków.

Wywłaszczeniu może podlegać zatem nieruchomość:

- niezbędna do realizacji celów publicznych;
- położona w obszarze przeznaczonym w planie przestrzennym na cele publiczne;
- do której prawa nie było można nabyć w drodze umowy.

Wywłaszczeniu może być poddane każde prawo rzeczowe, z wyłączeniem prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa oraz praw rzeczowych o charakterze osobistym. Wywłaszczenie może być dokonane w odniesieniu do innych niż własność praw rzeczowych przysługujących Skarbowi Państwa, w odniesieniu do nieruchomości [Kisilewska 2002].

Wywłaszczenie innego niż własność prawa rzeczowego może się zrealizować przez:

- wywłaszczenie prawa własności obciążonego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- bezpośrednie wywłaszczenie (np. użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa).

Przedmiotem wywłaszczenia nie mogą być natomiast takie ograniczone prawa rzeczowe jak **zastaw i hipoteka**.

Charakter prawny wywłaszczenia jest złożony i obejmuje zarówno elementy prawa publicznego (cel publiczny, decyzja administracyjna), jak i prawa prywatnego (pozbawienie lub ograniczenie prawa, uzyskanie tytułu do nieruchomości zamiennej).

Wywłaszczenie, traktowane jako instytucja prawa publicznego, daje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego możliwość ingerencji w sferę cudzej własności.

Wywłaszczenie w Ustawie o gospodarce nieruchomościami (UoGN)

Zgodnie z art. 112 ust. 1 UoGN wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawianiu lub ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę na następujące uwarunkowania wywłaszczenia:

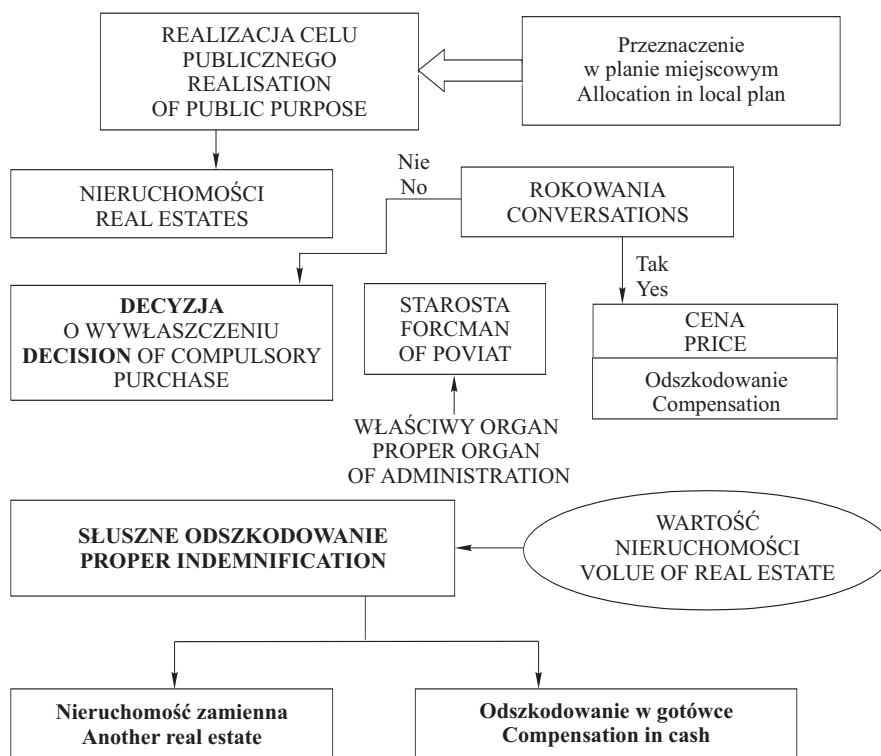
- a) ma przy nim zastosowanie procedura charakterystyczna dla postępowania administracyjnego zakończona wydaniem decyzji (rys. 1);
- b) przedmiotem postępowania są nieruchomości położone na obszarach:
 - przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne,
 - w stosunku do których została wydana ostateczna decyzja o lokalizacji na nich celu publicznego;
- c) dokonywane jest ono na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

Organem właściwym do wydania decyzji o wywłaszczeniu jest **starosta** wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a organem właściwym do rozpoznania odwołania jest **wojewoda**. (Nie dotyczy to wywłaszczeń na potrzeby budowy autostrad oraz magistralnych linii kolejowych). Przedmiotem wywłaszczenia może być tylko nieruchomość.

Procedura wywłaszczania ma zastosowanie zarówno do wydzielonej, jak i niewydzielonej (idealnej) części nieruchomości obejmującej udziały we współwłasności [Woś 1998].

Niedopuszczalne, co do zasady, jest wywłaszczenie tylko części składowych nieruchomości, chyba że nastąpi jednoczesne ograniczenie prawa własności nieruchomości, która została pomniejszona o wywłaszczoną część składową przez ustanowienie zakazu wznoszenia określonych obiektów budowlanych.

Podmioty wywłaszczające to Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wyklucza możliwość rozszerzenia kręgu tych podmiotów. Mogą one (np. jednostki organizacyjne Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) uzyskać prawo do nieruchomości dopiero po jej wywłaszczeniu. Istnieje także możliwość wywłaszczenia użytkownika wieczystego przysługującego Skarbowi Państwa oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość Skarbu Państwa.



Rys. 1. Proces wywłaszczania nieruchomości w Polsce
Fig. 1. The process of real estate compulsory purchase in Poland

Decyzja o wywłaszczeniu powoduje bezpośrednią zmianę stosunków praworzeczowych w stosunku do wywłaszczonej nieruchomości. Dotyczy to zmiany właściciela, wygaśnięcia użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych ciężących na nieruchomości. Jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawo do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z **katastru nieruchomości**. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości. Postępowanie wywłaszczeniowe zostaje podjęte, jeżeli w ciągu 2 miesięcy od dnia ogłoszenia o wywłaszczeniu nie zgłoszą się osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Postępowanie administracyjne dotyczące wywłaszczenia kończy się wydaniem **decyzji administracyjnej**. Nabycie prawa własności nieruchomości następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość o nieustalonym właścicielu, odpowiadające wartości nieruchomości, zostaje złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat. Przyjęto zasadę, że w decyzji o wywłaszczeniu podaje się ustaloną wysokość odszkodowania.

Odszkodowanie to przysługuje:

- właścicielowi nieruchomości,
- użytkownikowi wieczystemu nieruchomości gruntowej,
- posiadaczowi innych praw rzeczowych.

Jest ono też przyznawane za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z:

- a) zapobieżeniem niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogły powstać u właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości;
- b) ograniczeniem, przez starostę w decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości związanego z:
 - zakładaniem i przeprowadzeniem na niej ciągów drenażowych;
 - prowadzeniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej;
 - umieszczaniem innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z sieci przewodów i związanych z nimi urządzeń technicznych.

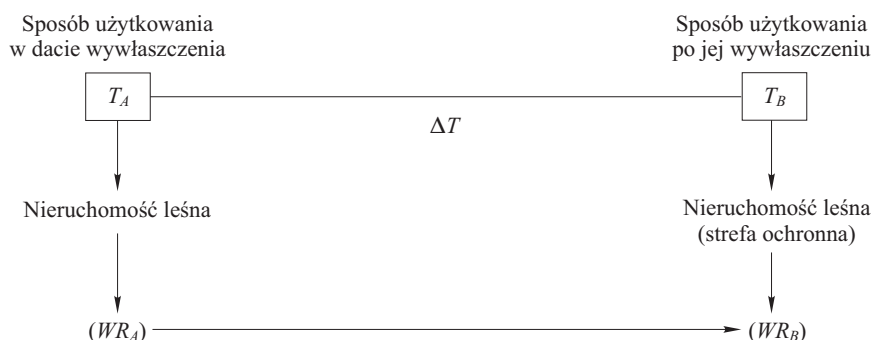
Pojęcie słusznego odszkodowania pojawiło się w systemie prawnym już w 1810 roku – we francuskiej ustawie o wywłaszczeniu nieruchomości na podstawie wcześniejszej Deklaracji Praw Człowieka i Obywatela uchwalonej w 1789 roku przez Zgromadzenie Narodowe [Woś 1998]. Odszkodowanie to spełnia funkcje kompensacyjne, a podstawą do jego ustalenia winna być zwykle **wartość rynkowa** nieruchomości.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę do określania kwoty odszkodowania należy uwzględnić następujące cechy:

- rodzaj nieruchomości (nieruchomość: gruntowa, budynkowa, lokalowa);

- położenie (lokalizacja: ogólna, szczegółowa i względna);
- sposób użytkowania (w dacie wydania decyzji o wywłaszczeniu);
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (od braku dostępu do infrastruktury do pełnego wyposażenia w te urządzenia);
- stan nieruchomości (stan zagospodarowania, stan prawny i techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym: wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona);
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (ceny podobnych nieruchomości na rynku lokalnym).

Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania – jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia, nie spowoduje zwiększenia jej wartości – ilustruje to poniższy przykład:



ΔT – upływ czasu

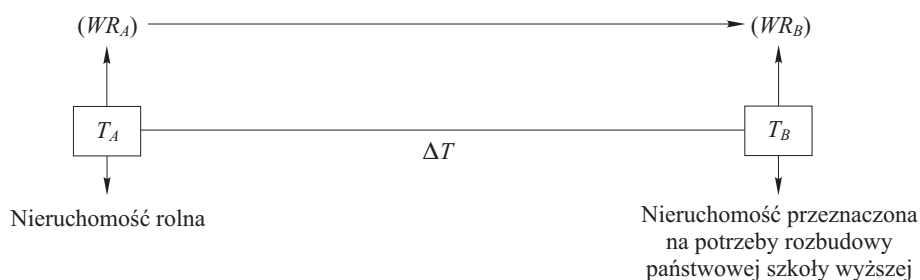
T_A – data wywłaszczenia

T_B – data zrealizowania celu publicznego

WR_A – wartość rynkowa (stan A)

WR_B – wartość rynkowa (stan B)

W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, należy określić wartość rynkową tej nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.



ΔT – upływ czasu
 T_A – data wywłaszczenia
 T_B – data zrealizowania celu publicznego
 WR_A – wartość rynkowa (stan A)
 WR_B – wartość rynkowa (stan B)

Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej (brak danych do porównania lub nieruchomość nie przynosi dochodu) – to należy oszacować jej wartość odtworzeniową, stosując następującą formułę:

$$WOD_N = W_G + W_{CZS}, \quad (1)$$

gdzie:

WOD_N – wartość odtworzeniowa nieruchomości,
 $W_G = W_{RNG}$ – wartość rynkowa gruntu,
 W_{CZS} – wartość części składowych gruntu.

$$W_{CZS} = KO - WZ, \quad (2)$$

gdzie:

W_{CZS} – wartość budynków lub ich części, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie,
 KO – koszt odtworzenia lub koszt zastąpienia,
 WZ – wartość zużycia łącznego (zużycie techniczne, funkcjonalne, środowiskowe).

Od przedstawionych ogólnych zasad określania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości wprowadzono wyjątki dotyczące w szczególności:

- drzewostanu leśnego;
- zadrzewień;
- plantacji kultur wieloletnich;
- zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych.

W tych przypadkach odszkodowanie obejmuje również **utraczone korzyści**.

W przypadku określania wartości **drzewostanu leśnego albo zadrzewień** (WOD_L) wysokość odszkodowania zależy od faktu, czy w drzewostanie znajduje się **materiał użytkowy**. W tym przypadku należy oszacować wartość drewna znajdującego się w drzewostanie i dodać ją do wartości gruntu zgodnie ze wzorem:

$$WOD_L = W_{dz} + WR_G, \quad (3)$$

gdzie:

W_{dz} – wartość drewna znajdującego się w drzewostanie,
 WR_G – wartość rynkowa gruntów.

W sytuacji, gdy w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu należy oszacować koszty zalesienia (KZ), koszty pielęgnacji drzewostanu (KP) – do dnia wywłaszczenia, zgodnie z formułą:

$$WOD'_L = KZ + KP + WR_G \quad (4)$$

Przy określeniu wartości plantacji **kultur wieloletnich** (*WPKW*) – np. chmielników, winnic, upraw aronii – należy oszacować koszty założenia plantacji (*KZP*), koszty jej pielęgnacji do czasów pierwszych zbiorów (*KP_Z*) oraz wartość utraconych pożytków (*WUP*) w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. War-

tość plantacji pomniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych $\left(\sum_{i=a}^T A \right)$, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania (a_1) do dnia wywłaszczenia (T). Wzór opisujący tę zależność jest następujący:

$$WPKW = KZP + KP_Z + WUP - \sum_{i=a}^T A + WR_G \quad (5)$$

Przy określeniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych (*WZU*) szacuje się wartość przewidywanych plonów (*WPP*) według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych (*WNK*) w związku ze zbiorem tych plonów (*WNK*) – zgodnie ze wzorem:

$$WZU = WPP - WNK + WR_G \quad (6)$$

W okresie postępowania wywłaszczeniowego właściciel wywłaszczanej nieruchomości może prowadzić na niej bieżącą działalność gospodarczą, której nie można oceniać jak działań zmierzających do uzyskania wyższego odszkodowania. Odszkodowanie winno być wypłacone jednorazowo w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu i ustaleniu odszkodowania stała się ostateczna.

WSTĘPNE PORÓWNANIE PROCEDUR WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE I NIEMCZACH

W Niemczech, w prawie cywilnym, wyodrębnia się **prawo własności** oraz **prawa rzeczowe do nieruchomości**, takie jak:

- wieczysta służebność gruntowa (dziedziczne prawo zabudowy);
- służebności;
- użytkowanie;
- prawo zabezpieczające (hipoteka i dług obciążający nieruchomość).

Wieczysta służebność gruntowa ustanowiona jest zwykle na 99 lat i jest to prawo odpłatne w zależności od rodzaju zabudowy i jej przeznaczenia (np. grunty przeznaczone pod domy jednorodzinne są obciążone opłatą wynoszącą od 2 do 4% wartości gruntu). Początki współczesnej procedury wywłaszczenia nieruchomości w Niemczech sięgają XIX wieku. Było to związane z intensywnym uprzemysłowieniem tego kraju. Od 1953 roku obowiązuje przepis, który umożliwia wywłaszczenie nieruchomości także na potrzeby

Tabela 1. Wywłaszczenie nieruchomości w Polsce i w Niemczech – analiza porównawcza
 Table 1. The compulsory purchase of real estate in Poland and Germany – comparative analysis

Polska	Niemcy
Lista konkretnych celów publicznych podana w ustawie.	Brak listy celów publicznych. Cele te są podane w ustawach poszczególnych landów.
Nie ma możliwości wywłaszczenia na potrzeby tworzenia zasobów nieruchomości zamiennych.	Możliwe jest wywłaszczenie nieruchomości m.in. w celu pozyskania nieruchomości, które mają być wykorzystane jako odszkodowanie w gruncie lub zastąpienia innymi (nowymi) prawami, praw odebranych w wyniku wywłaszczenia, w celu realizacji działań urbanistycznych na terenach zdewastowanych zabudowań.
Wywłaszczenie jest możliwe tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.	Możliwość wywłaszczenia również na rzecz instytucji użyteczności publicznej realizującej cel publiczny.
Przedmiotem wywłaszczenia może być tylko prawo własności, prawo użytkowania wieczystego oraz inne ograniczone prawa rzeczowe. Pozostałe prawa wygasają z mocy prawa.	Poza prawami wywłaszczanymi w Polsce przedmiotem wywłaszczenia są również inne prawa majątkowe, np. wierzytelności, a wyjątkowo również rzeczy ruchome.
Brak obligatoryjności zaofierowania nieruchomości zamiennej.	Organ wywłaszczający jest zobowiązany do zaofierowania nieruchomości zamiennej.
Wykonanie decyzji następuje po dniu, w którym stała się ona ostateczna.	Do wykonania decyzji o wywłaszczeniu konieczne jest dodatkowo zarządzenie o jej wykonaniu (po wypłacie odszkodowania).
Brak obowiązku wydania zgody organu wywłaszczającego na zmianę stanu przedmiotu wywłaszczenia.	Obowiązek pisemnej zgody organu przeprowadzającego wywłaszczenie na zmianę stanu nieruchomości, tzw. blokada rozporządzania nieruchomością.
Postępowanie wywłaszczeniowe kończy się zawsze wydaniem decyzji – nie ma możliwości podpisania ugody po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.	W przypadku porozumienia obu stron po wszczęciu postępowania, spisuje się protokół, który ma moc taką jak decyzja o wywłaszczeniu.
Brak możliwości rozszerzenia zakresu wywłaszczenia. Nabycie pozostałej części nieruchomości możliwe tylko w drodze umowy cywilnoprawnej po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu.	Istnieje możliwość rozszerzenia zakresu wywłaszczenia w toku postępowania wywłaszczeniowego, gdy niewywłaszczona część nieruchomości nie nadaje się do dalszego użytkowania zgodnego z jej przeznaczeniem.
Brak możliwości wejścia w posiadanie nieruchomości przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu (poza wyjątkami określonymi w ustawie).	W uzasadnionych przypadkach organ, na rzecz którego wywłaszczana jest nieruchomość, może wejść w jej posiadanie jeszcze przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu.
Przy określaniu wysokości odszkodowania: ustalenie odszkodowania na podstawie wartości rynkowej, z uwzględnieniem wzrostu wartości w związku z celem wywłaszczenia.	Przy określaniu wysokości odszkodowania: ustala się tzw. słuszną wysokość odszkodowania, która jest oparta na wartości rynkowej, ale uwzględnia się również straty/korzyści majątkowe wynikające z wywłaszczenia.
Tylko właściciel lub jego spadkobierca może żądać zwrotu nieruchomości w ciągu 3 miesięcy od dnia powiadomienia o możliwości zwrotu.	Również inni posiadacze nieruchomości mogą żądać zwrotu wywłaszczonych praw, czas na złożenie wniosku o zwrot nieruchomości wynosi 2 lata.

budownictwa mieszkaniowego. Federalna ustawa budowlana z 1960 roku dotyczyła głównie wywłaszczenia na potrzeby realizacji zabudowy. Porządkowała ona też procedury wywłaszczeń stosowane wcześniej w poszczególnych landach. Zmiany wprowadzone w 1976 roku dotyczyły poszerzenia listy celów publicznych. Wprowadzono też możliwość wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby realizacji zamierzeń inwestycyjnych gminy przed wejściem w życie planu miejscowego. W 1997 roku problematyka wywłaszczeń nieruchomości została uściślona w Kodeksie budowlanym (tekst jednolity z 2004 roku). W przepisach niemieckich kładzie się szczególny nacisk na możliwości wywłaszczeń związanych z ochroną środowiska. Listy konkretnych celów wywłaszczeń podane są w przepisach wydawanych przez poszczególne landy. Prawo federalne (Kodeks budowlany) określa jedynie te cele, które związane są z potrzebą zachowania ładu przestrzennego.

Analiza porównawcza procedur wywłaszczenia nieruchomości określonych w Polsce przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w Niemczech Kodeksem budowlanym (*Baugesetzbuch*), pozwoliła na stwierdzenie ich znacznego podobieństwa. Istnieją jednak również różnice, z których najważniejsze zestawiono w tabeli 1.

BADANIA WYBRANYCH PRZYPADKÓW WYWŁASZCZEŃ NIERUCHOMOŚCI

Ogółem przebadano 350 przypadków wywłaszczenia lub zamiaru wywłaszczenia nieruchomości. Przeprowadzenie przez starostę postępowania wywłaszczeniowego jest zwykle długotrwałe, ponieważ wywłaszczony może skorzystać z odwołania lub skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość przyjmowano jej wartość rynkową, a tylko w 2% ogólnej liczby badanych przypadków wartość odtworzeniową.

Wartości nieruchomości były określane przez rzeczoznawców majątkowych – zgodnie z obowiązującą metodyką i standardami zawodowymi. Stwierdzono jednak 15 przypadków zaniżenia wartości nieruchomości wynikającego z niedostatecznego uwzględnienia zmiany cen spowodowanych upływem czasu. Szacuje się, że zaniżenie to wahało się od 3 do 15% wartości cen rynkowych. W 3 przypadkach zastosowano do wyceny podejście kosztowe, mimo że z opisu analizowanego rynku lokalnego wynikała możliwość oszacowania wartości rynkowej nieruchomości podejściem dochodowym.

Innym problemem był brak aktualnych danych w ewidencji nieruchomości wywłaszczonych na rzecz Skarbu Państwa.

Z przeprowadzonych badań wynika też rola rokowań poprzedzających procedurę wywłaszczeń. Właściwie przeprowadzone przez organ administracji publicznej rokowania pozwoliły zawrzeć umowy w 76% badanych przypadków związanych z realizacją celu publicznego na nieruchomościach.

Stwierdzono, że starostowie wnikliwie analizowali wnioski o wywłaszczenia i odmawiali wszczęcia postępowania w przypadku analizy wniosków niekompletnych lub składanych przez osoby nieuprawnione.

Innym zauważonym w trakcie badań problemem była analiza stanu prawnego nieruchomości. W dwóch starostwach podjęto wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, mimo nie potwierdzenia praw do spadku osób wywłaszczonych.

Istotnym problemem do rozwiązania w trakcie procesu wywłaszczania nieruchomości było ustalenie wysokości odszkodowania.

W 10% analizowanych przypadków nie realizowano zasady określonej w 1999 roku przez Naczelny Sąd Administracyjny, aby w sytuacji, gdy minęły 2 miesiące od ustalenia wartości przyjętej przez organ uzyskać opinię rzeczoznawcy majątkowego, co do ewentualnej zmiany tej wartości (aktualizacja operatu szacunkowego).

ZAKOŃCZENIE I WNIOSKI

Na podstawie analizy przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości w Polsce należy stwierdzić, że prawa właścicieli i władających nieruchomościami są dobrze chronione w obowiązujących aktach prawnych. Szczegółowe zapisy są jednak zawarte w różnych ustawach, choć wiodącą w realizacji procedur wywłaszczenia jest Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku.

Należy opracować standardy zawodowe dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące określania wartości nieruchomości podlegających wywłaszczeniu oraz wartości części składowych gruntów. Dotyczy to szczególnie zasad określania wartości upraw wieloletnich. Na podstawie badań szczegółowych stwierdzono, że prawa do słusznego odszkodowania są należycie chronione i właściwie stosowane w procesie wywłaszczenia. Pewien niepokój budzi niedostatek informacji katastralnych dotyczących tych nieruchomości.

Stosunkowo rzadko stosuje się też zasadę przyznawania nieruchomości zamiennej.

Należy też rozważyć sposoby rekompensowania utraconych korzyści przez właścicieli nieruchomości komercyjnych oraz zwrócić uwagę na możliwości odtwarzania utraconych funkcji w innej lokalizacji.

PIŚMIENNICTWO

Kisilowska W., 2002. *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*. LexisNexis Warszawa.

Woś T., 1998. *Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości*. PWN Warszawa.

Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., 2006. *Gospodarka nieruchomościami wraz z komentarzem do wybranych procedur*. GALL Gliwice.

THE THEORY AND PRACTISE OF REAL ESTATE COMPULSORY PURCHASE IN POLAND AND GERMANY

Abstract. Deprivation ownership right or other right to real estate can be realized only exclusively. Then, valid identification belongs to concede. In this paper procedure of expropriation was done.

It pays attention to rights of persons who were expropriated and presents results of results carried on in northern Poland. In the paper, underline these aspects, it has come in which for other interpretation of obligatory regulations. It performs comparison of procedure of compulsory purchase of real estate in Poland and Germany. It researches cases of compulsory purchases of real estate in last years 2002–2005.

Key words: expropriations, public purpose, real estate, compensations, value, procedures, decisions, guarantees, comparative analysis, particular cases

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 20.09.2006

IDENTYFIKACJA UKŁADU TERENÓW OTWARTYCH W MIEŚCIE OLSZTYNIE

Iwona Cieślak

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Układ terenów otwartych jest integralną częścią organizmu miejskiego spełniającą wiele istotnych dla miasta funkcji. Jego właściwa struktura zapewnia prawidłowe funkcjonowanie zieleni w sylwetce miasta. Niejednokrotnie wizerunek, odpowiadający za atrakcyjność miasta, postrzegamy przez pryzmat jego zielonej struktury. Prawidłowe lokalizowanie w przestrzeni miejskiej obszarów zieleni powinno gwarantować ich wzajemne powiązanie, a przez to spełnianie przez nie ich podstawowych funkcji, optymalne wykorzystanie i zapobieganie wchłaniania ich przez zabudowę. Referat jest opisem badań nad metodą prawidłowego identyfikowania struktury terenów otwartych, która powinna być działaniem podstawowym w procesie kształtowania tego układu.

Słowa kluczowe: układ terenów otwartych, przestrzeń miejska, gospodarowanie zielonymi zasobami miast

WPROWADZENIE

„Tereny otwarte” to pojęcie, które obejmuje wszystkie tereny nie zajęte zabudową i infrastrukturą miejską. Najczęściej identyfikujemy je jako tereny zielone towarzyszące lub będące tłem dla coraz bardziej monumentalnej zabudowy miejskiej.

Tereny otwarte, jako integralna część organizmu miejskiego, spełniają wiele istotnych dla miasta funkcji: biologicznych, społecznych, gospodarczych oraz jedną z podstawowych funkcji tych terenów – estetyczną. Zieleń wprowadza do sylwetki miasta koloryt związany ściśle z porą roku, urozmaica także siatkę ulic, stanowiąc do niej ostry kontrast, „rozluźnia” zabudowę. Jest tłem dla budowli monumentalnych i podstawą w kształtowaniu kompozycji architektonicznych krajobrazu miejskiego [Czarnecki 1961]. Niejednokrotnie wizerunek, odpowiadający za atrakcyjność miasta, postrzegamy przez pryzmat jego zielonej struktury. Prawidłowe lokalizowanie w przestrzeni miejskiej obszarów zieleni powinno gwarantować ich wzajemne powiązanie, a przez to spełnianie przez nie ich podstawowych funkcji, optymalne wykorzystanie i zapobieganie wchłaniania ich przez zabudowę.

Adres do korespondencji – Corresponding author: dr inż. Iwona Cieślak, Katedra Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn

RODZAJE UKŁADÓW TERENÓW OTWARTYCH

Rozmieszczenie terenów otwartych w mieście jest uzależnione od wielu czynników, między innymi historycznych, gospodarczych, a także związanych z położeniem miasta i jego rolą w aspekcie regionalnym oraz krajowym. Ich lokalizacja jest zwykle efektem przemysłanych decyzji planistycznych mających np. rozluźnić zwartą zabudowę, zwiększając jej wartość estetyczną, ale równie często wynika z niemożności zabudowania terenu ze względu na np. jego strukturę geologiczną. Lokalizacja terenów otwartych wiąże się również ściśle z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Wiele zielonych płaszczyzn miasta jest zlokalizowanych w dolinach rzecznych. Jednak o ile pojedynczy teren otwarty może być zlokalizowany przypadkowo, o tyle system wszystkich terenów otwartych tego typu w mieście powinien być wynikiem przemyślanej polityki przestrzennej miasta [Bajerowski 1982].

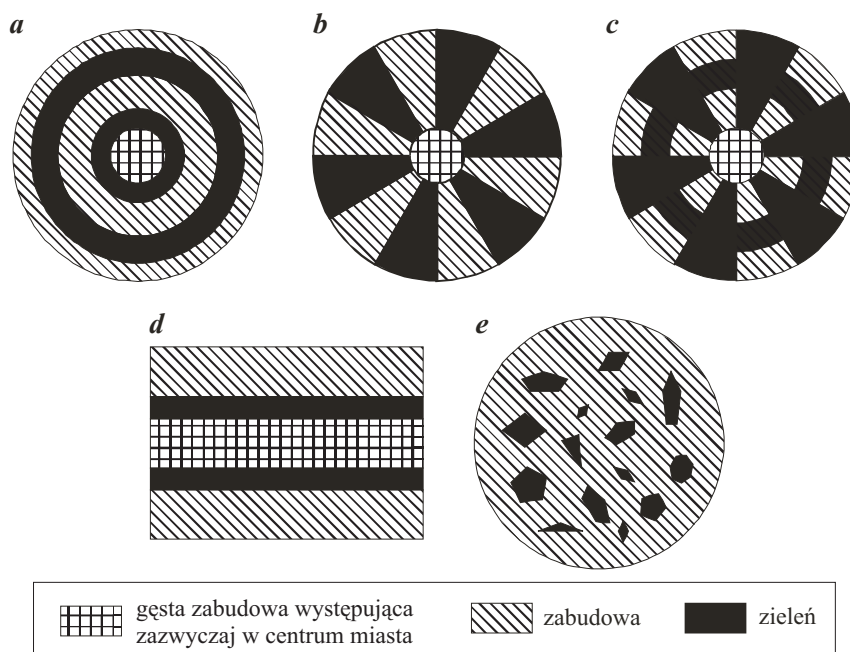
Mimo wielu ograniczeń w planowaniu lokalizacji terenów zieleni wykształciło się kilka form modelowych, nawiązujących do planowania geometrycznego zwanych systemami zieleni miejskiej. Tołwiński [1963] pisał o systemie zieleni jako o takim jej układzie, który umożliwiłby wszechstronne korzystanie z niej mieszkańcom miasta. Cechą racjonalnie zaplanowanego układu jest jego powiązanie komunikacyjne, pozwalające dość sprawnie i szybko przemieszczać się w różne części miasta pasami zieleni. Układ taki powinien być układem trwałym, ciągłym, otwartym i elastycznym. Jest to zatem celowo wyodrębniona część miasta, o różnych funkcjach przyrodniczych, tworzona przez obszary węzłowe i węzły – jako źródła nasilania funkcji tego układu, oraz z tak zwanych ekologicznych korytarzy i sięgaczy – czyli dróg zasilania funkcji układu, powiązanych zarówno ze sobą, jak i z zewnętrznym (regionalnym) systemem przyrodniczym. Wykształcony w mieście system terenów otwartych, mimo przekształceń i modernizacji, powinien być trwały i nigdy nie zmieniać przeznaczenia [Krzemkowski 1995].

Funkcje, jakie powinien spełniać układ terenów zieleni miejskiej określa również Ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku [DzU nr 92, poz. 880]. Jest w niej mowa o tym, że „układ zieleni miejskiej powinien zapewnić właściwe warunki zdrowotne, klimatyczne i wypoczynkowe, niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkańców miast, związanych z zamieszkaniem, pracą i wypoczynkiem”.

Analizując lokalizacje terenów otwartych w aspekcie wymienionych uwarunkowań, wyróżniono kilka podstawowych systemów rozmieszczenia tych układów, opierając ich konstrukcję na szkieletcie organizacyjnym układu urbanistycznego miasta. Systematyka takich układów nieznacznie różni się w zależności od autora opracowania. Najbardziej pełną i właściwą wydaje się systematyka podana przez Czarneckiego [1961], oparta na systemie komunikacyjnym miasta:

- system pierścieniowy (rys. 1a) powstał w wyniku lokalizowania terenów zieleni w miejscu starych, wyburzonych fortyfikacji, murów obronnych. Niewątpliwą zaletą takiego systemu jest niewielka odległość do terenów zieleni w zasadzie z każdego miejsca. Jest to jednak przy obecnym poziomie urbanizacji system przestarzały. Można go bowiem zastosować jedynie w małych miastach, ponieważ tylko takie można otoczyć pierścieniem zieleni. System ten nie wykazuje też powiązań między poszczególnymi pierścieniami, a więc nie spełnia kryteriów komunikacyjności systemu [Pokorski, Siwiec 1998];

- system promienisty (klinowy) – rys. 1b – powstał w miastach, których rozwój odbywał się wzdłuż przecinających się, głównych arterii komunikacyjnych. Tereny między tymi arteriami nieobsłużone komunikacyjnie, pozostały niezabudowane i z czasem przekształcone w kliny zieleni. Zaletą tego systemu jest dobre połączenie ze strefą podmiejską oraz w miarę dobra dostępność terenów zielonych dla mieszkańców miasta. Kliny zieleni powstawały zazwyczaj w dolinach rzecznych, naturalnych wąwozach, terenach podmokłych bądź zajętych przez wojsko. Tereny takie jako te, które nie wzbudzały zainteresowania potencjalnych inwestorów budowlanych cechowała niewielka wartość rynkowa. Powstałe w ten sposób kliny „wdzierały się” w zabudowę śródmiejską. Kliny nie mogą być przerwane zabudową. Wadą systemu promienistego jest to, że tereny zielone łączą się jedynie przez centrum miast. Nie można np. przejść nimi z północnej części do zachodniej pomijając centrum [Czarnecki 1961];
- system kombinowany (pierścieniowo-promienisty) – rys. 1c – jest to system powstały z połączenia dwóch wcześniej opisanych systemów. Kliny zieleni są tu połączone przynajmniej jedną wewnętrzną obwodnicą zieleni i pasem zieleni zewnętrznej. Jest to najdoskonalszy system gwarantujący ciągłość terenów otwartych. Wadą tego typu systemu, jeżeli można uznać to za wadę, jest to, że dość znacząco dzieli on zabudowę miejską, wytwarzając przy tym wiele mikroklimatów [Pokorski, Siwiec 1998];



Rys. 1. Systemy zieleni w mieście [Pokorski, Siwiec 1998]

Fig. 1. Green systems in city [Pokorski, Siwiec 1998]

- system pasmowy (rys. 1d) można zauważyć w miastach, których trasy komunikacyjne budowane były na kanwie regularnej prostokątnej siatki. Układ zieleni w tych miastach to swoisty „przekładaniec” pasów zabudowy pasmami zieleni. System ten nie jest systemem ekonomicznym. Trasy komunikacyjne często wykorzystywane są jednostronnie. Druga strona graniczy bowiem z pasmem zieleni nie wymagającym obsługi komunikacyjnej w takim stopniu jak inne tereny miasta. Jednocześnie, ze względu na wymienione cechy, system ten wymaga większej liczby tras komunikacyjnych.
- system plamowy (rys. 1e), jak pisze Czarnecki [1961], właściwie nie jest to system a układ, gdyż nie wykazuje żadnych powiązań między strefami zieleni. Według Ptaszyckiej [1950] układ plamowy pozbawiony jest myśli planistycznej. Jest to zatem przypadkowo rozmieszczany na obszarze miasta układ terenów zielonych, które tworzą zazwyczaj dawne ogrody pałacowe, klasztorne, stare cmentarze [Niemirski 1973]. Układ taki dopuszczalny jest w miastach o wyjątkowo zwartej zabudowie, gdzie niemożliwe jest stworzenie w procesie planowania żadnego z opisanych układów zieleni miejskiej.

INWENTARYZACJA TERENÓW OTWARTYCH MIASTA

Inwentaryzacja terenów otwartych miasta Olsztyna miała na celu ustalenie charakteru funkcji pełnionych przez te tereny, ich stanu i lokalizacji (struktury) oraz identyfikacji układu tych terenów. Wykonano ją zgodnie z zasadami wynikającymi z teorii metod badań terenowych przy jednoczesnym wykorzystaniu map topograficznych Olsztyna w skali 1:10 000.

Inwentaryzację rozpoczęto od podziału powierzchni miasta na pola podstawowe. Za najbardziej korzystne, ze względu na charakter prowadzonych prac, uznano zastosowanie pól geometrycznych, a mianowicie sieci kwadratów o boku 125 m. Pole powierzchni pojedynczego pola podstawowego to 1,6 ha. Powierzchnię tę uznano za optymalną, czyli taką, która pozwoliła na wskazanie małych powierzchniowo, ale znaczących terenów zieleni (np. placów pamięci, małych cmentarzy), a równocześnie gwarantowała jednolitą, ze względu na charakter zainwestowania, funkcję terenu. Jednocześnie uznano, że przyjęcie pól podstawowych o mniejszej powierzchni prowadziłyby do zbytniego rozdrobnienia, zamazania właściwego obrazu układu terenów otwartych miasta i utrudniły prace obliczeniowe.

1 a	b	c	d
e	f	g	h
i	j	k	l
m	n	o	p

Rys. 2. S c h e m a t oznaczenia pól podstawowych

Fig. 2. Scheme of designation of basic field

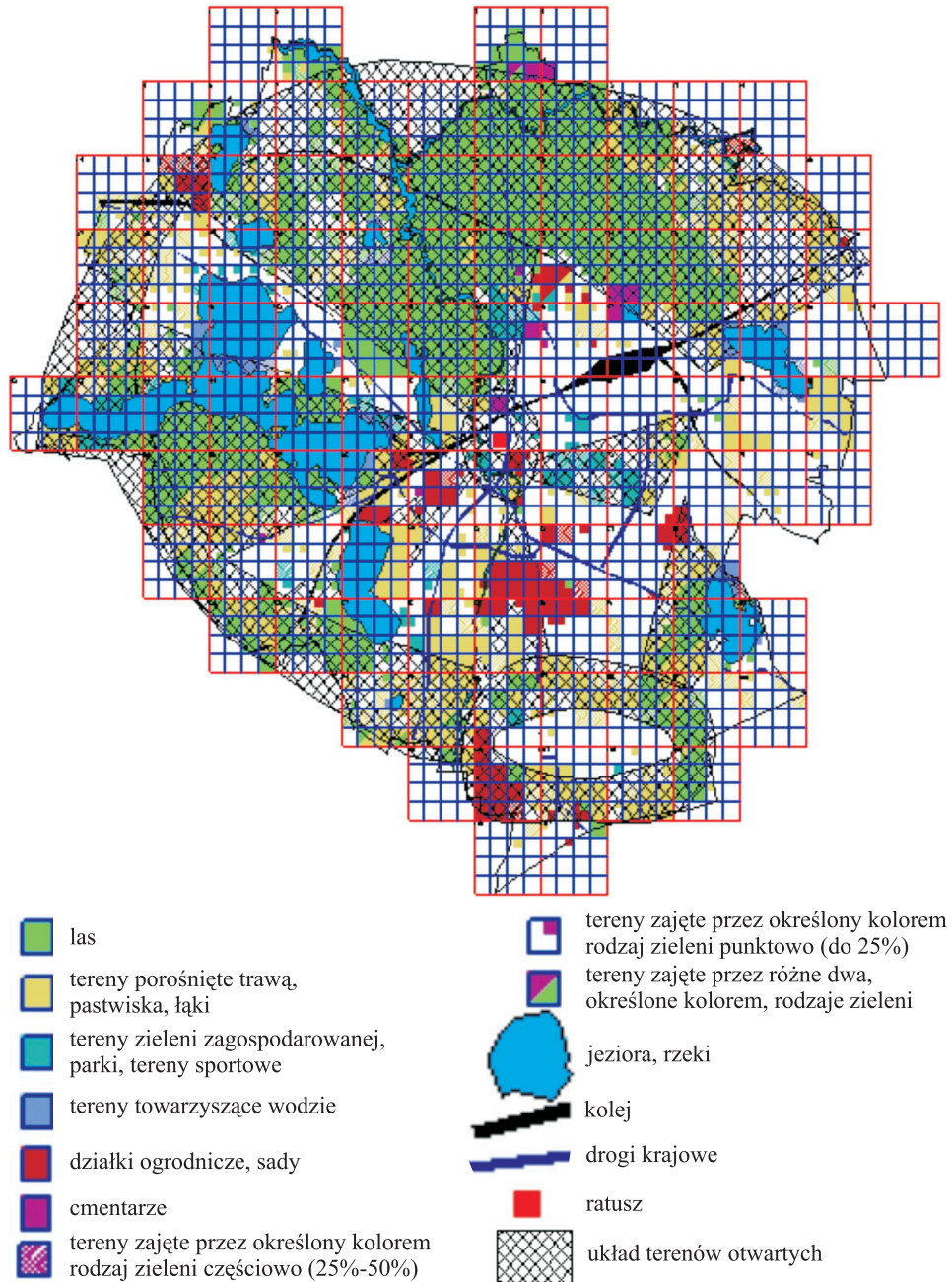
Oceniono 1700 pól podstawowych, które połączono w grupy 16-elementowe, tworzące kwadraty o boku 500 m. Takie kwadraty ponumerowano kolejno od 1 do 107. Pola podstawowe zawarte w numerowanych, 16-elementowych kwadratach, oznaczono według schematu (rys. 2).

Tak zbudowana sieć pól podstawowych i ponadpodstawowych umożliwiła wykonanie analiz różnych cech przestrzennych terenu w obrębie tych samych jednostek, odpowiednio do powierzchniowego rozłożenia zjawisk, bez konieczności zmiany układu pól podstawowych.

Każde pole podstawowe zostało ocenione na podstawie map topograficznych w skali 1:10 000 i wywiadu terenowego. Oceniane pola oznaczano barwnie zgodnie z opracowaną legendą. W przypadku niejednorodnego pokrycia terenu pola podstawowego daną formą użytkowania oznaczano je barwą częściowo, przyjmując przy tym następującą zasadę: jeżeli pole pokryte było zielenią w ponad 50% w stosunku do całkowitej powierzchni pola podstawowego to uznawano je za wystarczająco „zielone”. Zasadę tę zaczerpnięto z normatywów zieleni (co prawda obecnie one nie obowiązują, ale z braku innych obowiązujących uregulowań często służą jako podstawa do wyznaczania wielkości terenów otwartych). Zgodnie z nimi za w pełni obsłużony przez zieleni uznaje się teren, którego ponad 50% powierzchni stanowią tereny zielone. Jeżeli pole było pokryte terenami zieleni w przedziale od 25 do 50% to uznawano, że pokrycie jest częściowe, minimalne (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [DzU 2004, nr 109 poz. 1156], co najmniej 25% powierzchni działki powinna stanowić zieleni). Natomiast w przedziale 10–25% pokrycia pola zielenią uznawano je za punktowe. Przeprowadzając inwentaryzację terenów otwartych, brano pod uwagę ich lokalizację i rodzaj. W wyniku tych działań uzyskano obraz rozkładu terenów otwartych w mieście Olsztynie (rys. 3).

Analizując uzyskaną sieć przestrzennego rozkładu terenów otwartych stwierdzono, że najbardziej zbliżonym układem modelowym do faktycznie istniejącego w mieście Olsztynie jest układ pierścieniowo-promienisty z dwoma ośrodkami centralnymi, wokół których utworzyły się pierścienie zieleni. Pierścień wewnętrzny zieleni opiera się na dolinie Łyny i okala centrum Olsztyna. Drugi ośrodek wykształcił się, zgodnie z teorią lokalizacji, jako centrum dużego osiedla mieszkaniowego Jaroty. Ośrodek ten także otoczony jest pierścieniem zieleni. Pierścień zewnętrzny tworzy w przeważającej części duży pas Lasu Miejskiego i zieleni towarzysząca jeziorom. Jest on przerwany od strony wschodniej, gdzie tereny zabudowane graniczą z terenami nie zagospodarowanymi. Promienie zieleni wykształciły się zwłaszcza wokół jezior i niektórych tras komunikacyjnych. W części wschodniej miasta układ zieleni przypomina bardziej układ rozproszony. Prawdopodobnie spowodowane jest to szybkim przemysłowym zainwestowaniem obszarów. Funkcja przemysłowa wykazuje mniejszą dbałość o powstawanie zorganizowanych systemów zieleni. Widoczny staje się fakt, że na terenie miasta znajduje się niewiele terenów zieleni urządzonej (parków miejskich, placów zabaw, placów sportowych) w stosunku do powierzchni całkowitej terenów otwartych.

Struktura terenów otwartych jest bardziej urozmaicona ze względu na ich lokalizację niż ze względu na ich rodzaje. Na strukturę terenów otwartych miasta składa się zaledwie sześć wyraźnie wydzielających się rodzajów terenów otwartych, a mianowicie: lasy, tereny trawiaste, tereny zagospodarowane (parki, boiska), tereny towarzyszące wodom, działki ogrodnicze, cmentarze. Ze względu na rodzaj nie jest to zatem struktura zróżnicowana, co może oznaczać ograniczone potrzeby mieszkańców bądź niepełne ich zaspokojenie. Oprócz lasów poszczególne rodzaje terenów otwartych tworzą rozproszone przestrzenie, niewielkie obszarowo enklawy, które trudno byłoby przekształcić w większe segmenty. Rozdrobnienie to stwarza, co prawda, możliwość zaspokojenia potrzeb rekreacyjnych



Rys. 3. Układ i struktura terenów otwartych w mieście Olsztynie
 Fig. 3. Arrangement and structure of field opened in city Olsztyn

ludności zamieszkującej tereny bezpośrednio przyległe do terenów otwartych, ale minimalizuje znaczenie tego rodzaju terenów w przestrzeni miasta. Powoduje to często drugoplanowe znaczenie zagospodarowania i utrzymania takich terenów, a w efekcie prowadzi do ich degradacji [Cieślak 2004].

PODSUMOWANIE

Olsztyn jest miastem zieleni. Wyjątkowe położenie, wśród lasów i jezior, wpływa na wygląd, estetykę i znaczenie miasta w regionie. Zarówno w świadomości mieszkańców, jak i gości Olsztyn pozostaje centralnym ośrodkiem Mazur, choć tak naprawdę położony jest na Warmii. Jak już wspomniano niezwykle korzystne położenie, ze względu na walory przyrodnicze, decyduje o wysokim wskaźniku terenów otwartych, przypadającym na mieszkańca Olsztyna. Lokalizacja miasta stwarza również, w zasadzie nieograniczone możliwości zaspokajania potrzeb rekreacyjnych mieszkańców poza granicami miasta. Właśnie poza granicami Olsztyna można zaobserwować największy rozwój gospodarki terenami otwartymi i bardzo wysoki poziom wykorzystania ekonomicznego zasobów naturalnych regionu, jakimi bez wątpienia są walory przyrodnicze. Mimo nienajlepszych uwarunkowań gospodarczych (wysokie bezrobocie) Olsztyn jest niewątpliwie miastem atrakcyjnym, o kluczowym znaczeniu dla regionu. Powoduje to niezwykle szybką urbanizację miasta i wciąż zwiększającą się liczbę jego mieszkańców. Gwałtowny rozwój urbanistyczny, przy jednoczesnym przekonaniu o niewyczerpywalnych zasobach terenów zieleni wpływa na brak racjonalnego planowania terenów otwartych w mieście. Porównując stan i układ terenów otwartych w mieście w roku 1982 [Bajerowski 1982] z chwilą obecną stwierdzono, że niewiele się zmieniło. Układ nie został skonkretyzowany i wzmocniony w najsłabszych ogniwach. Jedyne rozwój tego układu stanowią niewielkie powierzchnie zieleni śródosiedlowej w nowo zabudowywanych terenach miasta. Plany tworzenia parków miejskich również nie zostały zrealizowane, mimo że idee te pochodzą nawet z lat 70.

PIŚMIENNICTWO

- Bajerowski T., 1982. Inwentaryzacja i próba oceny terenów otwartych miasta Olsztyna. Praca magisterska. Akademia Rolniczo-Techniczna w Olsztynie. Wydział Geodezji i Urządzeń Rolnych Olsztyn.
- Cieślak I., 2004. Analiza układu i struktury terenów otwartych w aspekcie kreowania wartości przestrzeni na przykładzie miasta Olsztyna. Rozprawa doktorska. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie.
- Czarnecki W., 1961. Planowanie miast i osiedli. PWN Warszawa-Poznań.
- Krzemkowski J., 1995. Co ogranicza rozwój terenów zieleni. *Ogrodnictwo* nr 5/1995, 25–27.
- Niemirski W., 1973. Kształtowanie terenów zieleni. Arkady Warszawa.
- Pokorski I., Siwiec A., 1998. Kształtowanie terenów zieleni. Wydawnictwo Szkolne i Pedagogiczne Warszawa.

- Ptaszycka A., 1950. Przestrzenie zielone w miastach. Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza Poznań.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. DzU 2004, nr 109, poz. 1156.
- Tołwiński T., 1963. Zieleń w urbanistyce. Wyd: Urbanistyka t. 3. PWN Warszawa.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. DzU 2004, nr 92, poz. 880.

IDENTIFICATION OF AN ARRANGEMENT OF OPEN SPACES IN THE CITY OF OLSZTYN

Abstract. Due to rapid urban development and expansion, much attention has been paid recently to the problem of environmental management and quality improvement in the city, which resulted in the promotion of open space development, so as to make this type of space an integral part of city centers. Open spaces perform various important functions in developed settlement units, i.e. the cities, contributing to an increase in the value of urban areas. The present paper is example of identification of an arrangement and structure of those fields, enables correct management those fields.

Key words: arrangement of the open space, city area, management green stocks of cities

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 10.11.2005

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JAKO STYMULATOR ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY NA PRZYKŁADZIE MPZP OŁAWA PRZEMYSŁ

Maria Hełdak

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Streszczenie. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy lub jej części zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu. Uchwalenie planu wprowadzającego funkcje produkcyjno-usługowe na obszar gminy, a później konsekwentna realizacja infrastruktury towarzyszącej z budżetu gminy, wpływa na podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru. Analizą objęto plan miejscowy sporządzony na obszarze gminy miejskiej Oława (MPZP Oława Przemysł), w ramach którego gmina Oława zobowiązała się do poniesienia szeregu wydatków, dla stworzenia przychylnych do inwestowania warunków, przyciągających potencjalnych inwestorów. Wśród różnych zobowiązań gminy wynikających z ustaleń planu można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej obsługującej teren aktywności gospodarczej (budowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej). Dodatkowo gmina zobowiązała się ponieść koszty realizacji wjazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej, koszty realizacji bocznicy kolejowej oraz pokryć opłaty przyłączeniowe za gaz i energię elektryczną. Wymienione wyżej przedsięwzięcia wynikają z ustaleń planu miejscowego przyjętego w drodze uchwały Rady Gminy Oława.

Słowa kluczowe: plan miejscowy, rozwój gospodarczy, lokalizacja inwestycji, Oława

WSTĘP

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy lub jej części zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu. Często gminy zobowiązują się do poniesienia szeregu wydatków, aby stworzyć przychylne warunki, przyciągające potencjalnych inwestorów. Wśród różnych zobowiązań, wynikających z przyjęcia planu przez radę gminy, można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wykup terenów na cele

publiczne związane z realizacją zadań własnych gminy oraz roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzony w życie plan miejscowy może także generować korzyści wynikające z realizacji ustaleń planu przez m.in.: wzrost wartości nieruchomości spowodowany zmianą funkcji i związany z tym pobór opłaty w przypadku zbycia nieruchomości z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego, wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, tak od gruntów, jak i od budynków lub budowli, spowodowany m.in. zmianą sposobu użytkowania terenu oraz wybudowaniem obiektu budowlanego na nieruchomości, a także wpływy z tytułu opłat adiacenckich pobierane na skutek podziału dokonanego m.in. zgodnie z zapisami planu lub na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, co także może nastąpić na podstawie planu. Spodziewane wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednimi bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowanie, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten przedkłada się radzie gminy celem zapoznania się z kosztami realizacji ustaleń zapisanych w projekcie planu inwestycji w trakcie prac nad planem, przed skierowaniem projektu planu do opiniowania. Prognozę sporządza się w oparciu o art. 17, pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku [DzU nr 80, poz. 717 ze zmianami], z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [DzU nr 164, poz. 1587].

Celem niniejszej pracy jest wskazanie roli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennie jako stymulatora rozwoju gospodarczego gminy oraz przedstawienie kosztów, jakie jest w stanie ponieść gmina, aby zachęcić przedsiębiorców do inwestowania na jej terenie. Zestawienie korzyści i kosztów realizacji planu przyniesie odpowiedź na pytanie, czy wydatki gminy związane z wdrożeniem planu w życie zostaną zwrócone na skutek realizacji inwestycji gospodarczych na podstawie planu. Analizą objęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie, opracowany zgodnie z Uchwałą nr XXV/192/04 Rady Miejskiej w Oławie z 5 sierpnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Oszacowane w pracy wartości dotyczą tylko wydatków i dochodów własnych gminy i nie rozważają ewentualnych korzyści i wydatków, jakie będą zobowiązani ponieść na analizowanych terenach prywatni inwestorzy oraz inne osoby.

UWARUNKOWANIA PRAWNE

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku [DzU nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami] utrzymała wyłączne prawo gmin do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią jedyne akty prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego. Plan miejscowy stanowi narzędzie do prowadzenia polityki przestrzennej gminy, która wcześniej powinna być

wyrażona w innym równie ważnym dokumencie gminnym o charakterze strategicznym – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowoczesny plan miejscowy spełnia wiele funkcji, które mają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Trafny dobór układu funkcjonalnego przestrzeni w danej gminie, podyktowany zachowaniami rynku nieruchomości na pewno uatrakcyjni obszary wskazane w planie miejscowym. Stąd wniosek, że plan miejscowy spełnia funkcję regulacyjną na rynku nieruchomości, może być zarówno motorem, jak i hamulcem w obrocie nieruchomościami [Cymerman, Celmer, Buczek 1998]. Podział administracji publicznej na administrację rządową i samorząd terytorialny spowodował podział zadań na zadania własne, czyli takie, które podejmuje gmina i zadania zlecone. Do zadań własnych gminy zaliczone zostało ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku, w decyzjach o warunkach zabudowy lub w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Gmina podejmuje zatem indywidualne rozstrzygnięcia w sprawach ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu wiążą zarówno organy gminy i instytucje publiczne, jak i obywateli. Ustawa nie wprowadza obowiązku sporządzania planu dla całego obszaru gminy. Sporządza się go fakultatywnie dla całego obszaru lub jej części (poza wyjątkami, kiedy sporządzenie planu jest obowiązkowe). Załącznikiem do tekstu planu miejscowego jest m.in. rozstrzygnięcie dotyczące głównie kosztów stanowiących wydatki związane z realizacją inwestycji, w tym: w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się zatem z deklaracją rady gminy co do sposobu realizacji zadań zapisanych w planie. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych jest uchwalane łącznie z planem w formie załącznika do planu. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan będący aktem prawa miejscowego, nie ma charakteru dokumentu strategicznego i powinien ograniczać się jedynie do sformułowań regulacyjnych. Ma to związek z podkreśleniem decyzyjnej roli planów, które nie muszą być uzupełniane dodatkowymi analizami i uwarunkowaniami uzasadniającymi.

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ORAZ PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE

Teren stanowiący przedmiot analiz oraz przedmiot opracowania planu, zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta Oławy. Poza obszarem objętym planem, na północ od terenu analiz, zlokalizowane są tereny zainwestowane zabudową przemysłową. W granicach planu zlokalizowane są pojedyncze budynki związane z zabudową mieszkaniową, na działce nr ew. 4 i 5/4. Obszar zlokalizowany jest w projektowanej Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej INVEST – PARK – podstrefie Oława.

W granicach obszaru opracowania planu, zdecydowana większość terenów znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Zgodnie z informacją Starosty oławskiego

wszystkie nieruchomości przeznaczone w projekcie planu dla lokalizacji obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym stanowią własność gminy miejskiej Oława. W granicach obszaru opracowania planu, zdecydowana większość terenów znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Wśród nich następujące działki: 1/6 o powierzchni 0,1782 ha, 9 – 0,2152 ha, 10 – 3,2954 ha, 1/14 – 0,0339 ha, 7 – 0,3541 ha, AM – 96 ha; 6 – 14,6653 ha, AM – 97 ha; 5/5 – 3,0965 ha, 4 – 2,7978 ha, 12/1 – 2,6278 ha, 12/2 – 7,7033 ha, 13 – 0,2889 ha, AM – 98 ha, obręb Oława. Ogólna powierzchnia terenu stanowiącego własność miasta Oławy i przeznaczonego zarazem na cele inwestycyjne, wynosi ok. 35,2564 ha. Na obszarze objętym opracowaniem, jedynie niewielki fragment, na którym znajduje się rów melioracyjny, stanowi własność Skarbu Państwa. Brak natomiast gruntów stanowiących własność osób fizycznych. Na obszarze objętym planem przeważająca część terenu została przeznaczona na cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej (35,2564 ha). Symbol „P” w planie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym. Ponadto za zgodną z planem uznaje się: lokalizację towarzyszącą obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; lokalizację komunikacji wewnętrznej dla potrzeb obsługi projektowanej działalności; wprowadzenie zieleni wysokiej; lokalizację bocznicy kolejowej; lokalizację środków ochrony czynnej, tj. np. przesłon akustycznych. Zapisy planu dopuszczają wysoki wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksymalnie 70% powierzchni działki inwestycyjnej.

Plan zakłada także poszerzenie istniejącej ulicy oznaczonej symbolem KDZ (tereny publicznej komunikacji drogowej). Za zgodną z funkcją wiodącą uznaje się lokalizację ulicy klasy „Z” – zbiorczej, realizację towarzyszących obiektów inżynierskich związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu. Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację – po akceptacji zarządcy drogi – obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

ZOBOWIĄZANIA GMINY W ZAKRESIE ROZBUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacyjnych plan zakłada modernizację ulicy KDZ – ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia. Ulica ta znajduje się w zarządzie powiatu, stąd inwestycja stanowi zadanie własne Powiatowego Zarządu Dróg. Gmina miejska w Oławie zobowiązała się wybudować podłączenia z terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych do dróg publicznych, w tym wybudować dostępy do drogi nazwane „wjazd nr 1”, „wjazd nr 2 wraz z drogą dojazdową”, „wjazd nr 3”. Odrębnym zobowiązaniem gminy była budowa bocznicy kolejowej wraz z rozjazdami oraz sygnalizacją świetlną.

W zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, plan zakłada uzbrojenie terenów pod lokalizację obiektów produkcyj-

nych, składów i magazynów przez inwestorów we własnym zakresie. Ustalenia planu zakładają budowę urządzeń infrastruktury technicznej częściowo w ciągu drogi powiatowej (ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia). Wśród zadań podjętych przez gminę miejską w Oławie wymienić można:

- budowę sieci wodociągowej \varnothing 160 mm o długości ok. 1100 m, zakładane zapotrzebowanie na pobór wody ok. 880 m³ na dobę;
- budowę kanalizacji – \varnothing 250 mm o długości ok. 1100 m, zakłada się odbiór ścieków w ilości ok. 880 m³ na dobę;
- przełożenie istniejącego rowu kanalizacji deszczowej na odcinku ok. 530 m \varnothing 600 mm oraz ok. 171 m \varnothing 800 mm.

Wymienione inwestycje zostały umieszczone w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Jest to potwierdzeniem ich realizacji, zgodnie z harmonogramem wykonania zobowiązań.

Istniała także możliwość zwiększenia nakładów na uzbrojenie terenu przewidzianego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przez gminę miejską Oława nie ustalone w projekcie planu. Wśród dodatkowych inwestycji infrastrukturalnych wymienić można:

- pokrycie kosztów opłaty przyłączeniowej za prąd (wg zapotrzebowania 7,9 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości,
- pokrycie kosztów opłaty przyłączeniowej do punktu przy granicy przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, w związku z uruchomieniem terenu na cele inwestycyjne, przewidziano zwiększenie nakładów na uzbrojenie terenu przeznaczanego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie ponoszonych przez gminę miejską Oława, wśród których wymienić można: budowę dwóch linii 110 kV, trafostacji oraz budowę gazoociągu wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową.

KOSZT PODJĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z PRZYSTOSOWANIEM TERENÓW ROLNYCH DO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU

Koszt przystosowania terenu do zabudowy związany jest z jego częściowym uzbrojeniem w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest przy drodze powiatowej, w której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Jednak przystosowanie terenu pod przyszłe inwestycje zlokalizowane w planie, związane jest z wymianą i budową nowej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej. Koszty rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oszacowano w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie MPZP Oława Przemysł [Heldak 2005]. W tabeli 1 zestawiono wydatki gminy wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, należące do zadań własnych gminy.

Tabela 1. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń planu
 Table 1. Summary of the costs of the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Kwota ok., zł Amount, zł
Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego Buying-out or change of the type of the area for communication purposes	brak lack
Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane Division of communal estates into allotments for building purposes	brak lack
Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne Buying out or change of the type of the area for public services	brak lack
Urządzenie zieleni publicznej Development of public green areas	brak lack
Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości Compensation resulting from lowered value of the real-estate	brak lack
Rozbudowa sieci wodociągowej Development of sewer system	164 252,00
Rozbudowa sieci kanalizacyjnej Development of water supply system	400 367,00
Przełożenie sieci kanalizacji deszczowej Relocation of the rainwater drainage system	608 904,00
Budowa lub modernizacja sieci drogowej Building or modernisation of road network	oszacowano w tabeli 2 assessed in table 2
Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska Protection of environment	brak lack
Razem koszty realizacji ustaleń planu Total costs of the implementation of the plan	1 173 523,00

Projektowane inwestycje gminne, głównie z zakresu komunikacji, nie wymuszają pozyskania terenu do ich realizacji. Związane jest to ze strukturą własnościową terenu, analiza której wykazała, że prawie cały teren objęty planem stanowi własność miasta Oławy. Realizacja ustaleń planu nie wymaga podziału terenu na działki budowlane, teren przygotowany jest bowiem do prowadzenia działalności inwestycyjnych wymagających dużych powierzchni produkcyjnych i magazynowych. Podział nieruchomości gminnych nie stanowi zatem kosztów realizacji ustaleń planu. Ustalenia planu nie wpływają na obniżenie wartości nieruchomości, a jedynie powodują ich wzrost, wprowadzając zapisy eliminujące przeszkody w zabudowie terenu (obowiązujące wcześniej pasy zieleni izolacyjnej z nasadzeniami zieleni wysokiej) oraz zmieniając przeznaczenie części gruntu rolnego na teren przemysłowo-usługowy. Zestawienie wydatków gminy (tab. 1) opracowane na podstawie prognozy skutków finansowych [Hełdak 2005] ujawniło, że największy koszt realizacji ustaleń planu obciążający budżet miasta Oławy związany jest z budową sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na gminie ciąży także obowiązek budowy sieci wodociągowej, jednak z tym związane są mniejsze koszty.

**KOSZT BUDOWY INWESTYCJI WYNIKAJĄCYCH ZE ZOBOWIĄZAŃ
PODJĘTYCH PRZEZ GMINĘ OŁAWA (INWESTYCJE NIE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY)**

Gmina miejska Oława zobowiązała się sfinansować szereg zobowiązań, które nie stanowią zadań własnych gminy. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005] oszacowano wydatki dodatkowe wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego. Poniżej zestawiono koszty realizacji ustaleń planu miejscowego wynikające z dodatkowych zobowiązań podjętych przez gminę (tab. 2).

Tabela 2. Zestawienie deklarowanych wydatków gminy miejskiej Oława
Table 2. Summary of the costs of the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Kwota ok., zł Amount, zł
Opłata przyłączeniowa za gaz Building gas supply system	50 000,00
Opłata przyłączeniowa za energię elektryczną Building electricity supply system	790 000,00
Budowa i modernizacja sieci drogowej – dostęp do drogi: wjazd nr 1, nr 2, nr 3 Building or modernisation of road network	492 500,00
Budowa bocznic kolejowej Construction of a railway siding	1 809 280,00
Razem koszty wynikające z dodatkowych zobowiązań Total costs of the implementation of the plan	3 141 780,00

Oszacowany koszt rozbudowy sieci elektroenergetycznej wynika z ustaleń między gminą miejską Oława i właściwym zakładem energetycznym. Gmina miejska Oława zobowiązała się pokryć koszty opłaty przyłączeniowej (wg zapotrzebowania 7,9 MW) do punktu wskazanego przez gestora przy granicy przedmiotowej nieruchomości. Podobnie gmina zobowiązała się do pokrycia kosztów opłaty przyłączeniowej gazociągu oraz budowy stacji redukcyjno-pomiarowej, a także do budowa wjazdów (podłączeń nieruchomości do dróg publicznych). Kolejnym przedsięwzięciem podjętym przez gminę jest budowa bocznic kolejowej. Koszt budowy bocznic kolejowej wraz z rozjazdami oraz sygnalizacją świetlną przyjęto na podstawie opracowania „Szacunkowe nakłady inwestycyjne budowy bocznic kolejowej Podstrefy Wałbrzyskiej SSE w Oławie”. Wszystkie wymienione inwestycje wynikają z ustaleń planu, jednak ich realizacja nie należy do zadań gminy wynikających z przepisów prawnych. Miasto Oława dobrowolnie zobowiązało się je sfinansować, ażeby zachęcić inwestora do realizacji dużego przedsięwzięcia na terenie opracowywanego planu.

ZASTOSOWANE INNE ŚRODKI STYMULUJĄCE DO INWESTOWANIA NA OBSZARZE GMINY

Poza uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i związanymi z tym zobowiązaniami finansowymi, Rada Miejska w Oławie podjęła uchwałę z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości gruntów, budynków, budowli lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez podmioty podejmujące po raz pierwszy taką działalność na terenie gminy. Zwolnienie przysługuje na okres jednego roku, licząc od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej, a kwota pomocy dla jednego przedsiębiorcy, łącznie z pomocą uzyskaną przez niego z innych źródeł, w ciągu ostatnich trzech lat, nie może przekroczyć kwoty będącej równoważnością 100 000 euro.

Zgodnie z uchwałą, zwalnia się z podatku od nieruchomości także nieruchomości będące w posiadaniu podmiotów gospodarczych, które zrealizują nowe inwestycje, polegające na uruchomieniu działalności produkcyjnej lub usługowej, pod warunkiem utworzenia co najmniej 5 nowych miejsc pracy. W zależności od liczby utworzonych miejsc pracy: na okres 1 roku – jeżeli w wyniku inwestycji utworzono 5 miejsc pracy, na okres 2 lat – co najmniej 15 miejsc pracy, 3 lat – co najmniej 25 miejsc pracy, 4 lat – co najmniej 35 miejsc pracy, 5 lat – co najmniej 45 miejsc pracy.

SPODZIEWANE KORZYŚCI WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Razem ewentualne zyski rocznie oszacowane w „Prognozie skutków finansowych” [Hełdak 2005] ustalono na kwotę maksymalnie ok. 1 296 085,00 zł (tab. 3) oraz jednorazowe zyski na kwotę ok. 13 693 586,00 zł (tab. 3). W tabeli 3 zestawiono spodziewane wpływy do budżetu gminy po realizacji ustaleń planu oraz po okresie przysługujących ulg i zwolnień.

Tereny pełniące funkcję przemysłowo-usługową stanowią mienie komunalne, stąd po uprawomocnieniu się planu, nie będą pobierane opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu. W tabeli 3 nie oszacowano wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego, ponieważ nie przewiduje się ich. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005] oszacowano potencjalny podatek od gruntów oraz budynków i budowli, który może zostać pobrany z terenu objętego planem. Dochody z tytułu podatków od gruntów oraz budynków produkcyjno-usługowych mogą osiągnąć zakładany poziom dopiero po upływie kilku czy kilkunastu lat, co wynika z uchwały Rady Miejskiej w Oławie z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości. Wprowadzone funkcje terenów umożliwią sprzedaż nieruchomości gminnych przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe po atrakcyjnych dla tego terenu cenach. W prognozie skutków finansowych [Hełdak 2005], po szeregu analizach, w tym: analizie lokalnego rynku nieruchomości, ustaleniu wpływu atrybutów na wartość nieruchomości, wyznaczeniu trendu czasowego, ustalono wartość 1 m² nieruchomości oraz łączny zysk z tytułu zbycia nieruchomości gminnych (pozycja 4 w tab. 3).

Tabela 3. Zestawienie korzyści wynikających z realizacji ustaleń planu
 Table 3. Summary of the profits from the implementation of the plan

Wyszczególnienie No specification	Wielkość dochodów ok., w zł Size of income		Uwagi Note
	średnioroczne Interim	jednorazowe (nie zaliczone do średniorocznych) single (not included in interim income)	
Opłata jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości Single payment resulting from increased value of the estates	–	brak lack	–
Zwiększony podatek od nieruchomości – grunt Increased tax on real-estates – land	217 240,00	–	pobierany po okresie zwolnień i ulg collected after exemption and tax reductions period
Podatek od nieruchomości – budynki Real-estate tax – buildings	1 078 845,00	–	przyjęto pow. zab. 20% terenu 20% of area has been taken pobierany po okresie zwolnień i ulg collected after exemption and tax reductions period
Sprzedaż nieruchomości gminnych Sale of communal real-estate	–	13 693 586,00	–
Opłata adiacencka Adjacent fee	–	–	nie przewiduje się pobierania collecting is not anticipated
Razem korzyści wynikające z realizacji ustaleń planu Total profits related to the implementation of the plan	1 296 085,00	13 693 586,00	–

W tabeli 3, nie ujęto dodatkowych korzyści, jakie może przynieść realizacja ustaleń planu, takich jak np.: stworzenie nowych miejsc pracy powodujące zmniejszenie bezrobocia na obszarze miasta Oławy.

DYSKUSJA

Organy gmin posiadają mechanizmy, które mogą przyczyniać się do rozwoju przedsiębiorczości na obszarach gmin. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę rozwoju gospodarczego gminy lub jej części oraz swoisty motor rozwoju

rynku nieruchomości, co może wyrażać się w: „Przyciąganiu inwestorów funkcją o atrakcyjnej lokalizacji, zaspokajaniu popytu i wychodzeniu naprzeciw potrzebom mieszkańców gminy, regulacji i kreowaniu wartości gruntów, planie jako źródle informacji” [Cymerman, Cellmer, Buczek 1998]. Analiza MPZP Oława Przemysł, przeprowadzona w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Oława Przemysł”, ujawniła, że władze gminy miejskiej Oława podejmują działania na różnych płaszczyznach, aby stworzyć dogodne warunki do inwestowania na jej terenie. Gmina przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego, aby uatrakcyjnić teren dla przyszłych inwestorów. Teren objęty planem przyciąga atrakcyjną lokalizacją, potwierdzeniem czego są inwestycje już zrealizowane w terenie. Ponadto plan wyszedł naprzeciw poszukiwaniom inwestorów, a ustalenia przyczyniły się do wzrostu wartości nieruchomości. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego (MPZP Oława Przemysł) wprowadza ustalenia pozwalające na lokalizację szerokiego wachlarza działalności. Nie zawęża możliwości potencjalnego inwestowania, ale dopuszcza na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz usługowym. Oznacza to, że teren można wykorzystać do realizacji zróżnicowanej działalności, w zależności od zamierzeń potencjalnego nabywcy gruntu. Plan zakłada ponadto rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, finansowaną przez gminę. Poza kosztami realizacji infrastruktury należącej do zadań własnych gminy, gmina miejska Oława podjęła dodatkowe zobowiązania wobec inwestora i sfinansowała inne inwestycje, jeszcze bardziej uatrakcyjniając przestrzeń do inwestowania. To w trakcie tworzenia planu miejscowego sprecyzowano inwestycje, koszt realizacji których pokryty zostanie z budżetu gminy. Takie postępowanie można określić mianem materialnego kształtowania przestrzeni. Gmina musiała wydać ok. 1 173 523,00 zł na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej oraz 3 141 780,00 zł na realizację wjazdów, opłaty przyłączeniowe energii elektrycznej i gazu oraz na realizację bocznicy kolejowej. W tym miejscu należy jednak powiedzieć, że gmina jako właściciel terenu może uzyskać ponad 13 000 000,00 zł dochodu z tytułu zbycia nieruchomości objętych planem (tab. 3), do czego przyczyniły się ustalenia analizowanego planu miejscowego.

Dodatkowym atutem gminy zachęcającym do inwestowania na jej terenie, poza tworzonym planem, jest podjęta uchwała Rady Miejskiej w Oławie w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości, skierowana do podmiotów podejmujących po raz pierwszy działalność na terenie gminy.

WNIOSKI

Analiza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP Oława Przemysł) oraz prognozy skutków finansowych sporządzonej na etapie tworzenia prezentowanego planu pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Odpowiednie zapisy planu miejscowego mogą przyczynić się do przyciągnięcia inwestorów na obszar gminy. Funkcje zapisane w planie miejscowym (MPZP Oława Prze-

mysł) są na tyle elastyczne, że pozwalają na lokalizację całej gamy inwestycji z zakresu produkcji i usług. Ważne, aby w planach miejscowych nie ograniczać funkcji do jednego profilu działalności, ale umożliwiać rozwój wielu współtowarzyszących funkcji.

2. Wybór lokalizacji strefy aktywności gospodarczej musi uwzględniać wiele czynników, wśród których niezmiernie ważnym jest struktura władania gruntami. Lokalizacja terenu aktywności gospodarczej na terenach stanowiących własność gminy eliminuje konieczność pozyskania gruntów w celu realizacji zadań własnych gminy oraz umożliwia wprowadzenie w planie zapisów umożliwiających realizację polityki gminy z zakresu rozwoju przedsiębiorczości lokalnej bez ewentualnego sprzeciwu ze strony właścicieli gruntów.

3. Sporządzanie planu miejscowego dla analizowanego obszaru okazało się bardzo opłacalne. Zobowiązania, jakich podjęła się gmina wraz z uchwaleniem planu są bardzo duże, ale koszty ich realizacji oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu (MPZP Oława Przemysł) są niższe niż potencjalne dochody z tytułu zbycia nieruchomości objętych planem.

4. Deklaracja rady gminy, co do sposobu realizacji zadań zapisanych w planie, sporządzana w formie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych daje przyszłym nabywcom gwarancje realizacji ww. zadań we wskazanym w tym rozstrzygnięciu terminie oraz o zaproponowanej formie finansowania inwestycji.

PIŚMIENNICTWO

- Cymerman R., Cellmer R., Buczek B., 1998. Planowanie miejscowe jako regulator (motor i hamulec) rynku nieruchomości. Wyd. Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Olsztyn.
- Hełdak M., 2005. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie. Wrocław, maszynopis.
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie.
- Operat ewidencji gruntów miasta Oławy, udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Oławie. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. 3 Maja, 55-200 Oława.
- Paško L., 2005. Szacunkowe nakłady inwestycyjne budowy bocznic kolejowej Podstrefy Wałbrzyskiej SSE w Oławie. Elekol Wrocław L. Paško i Wspólnicy Sp. Jawna, ul. Wiśniowa 36a, Wrocław, maszynopis.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DzU nr 164, poz 1587).
- Uchwała Rady Miejskiej w Oławie z 29 września 2003 roku w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.).

LOCAL PLAN OF SPATIAL MANAGEMENT AS A STIMULANT OF THE ECONOMIC DEVELOPMENT OF A COMMUNE BASED ON THE EXAMPLE OF LPSM OŁAWA INDUSTRY

Abstract. The enactment of a local plan of spatial management for a commune or its part obliges the communal authorities to implement the decisions included in the plan. The enactment of a plan introducing production and service functions to the area of the commune and then a consistent realisation of the accompanying infrastructure funded by the commune budget increase the investment attractiveness of the area. Local plan prepared for the area of the town commune Oława (LPSM Oława Industry), in which the commune declared to bear many costs related to the creation of investment conditions attractive for potential investors, was analysed. Some of the obligations of the commune resulting from the plan include realisation of technical infrastructure for the area of economic activity (sewage and water supply system). Moreover, the commune declared to cover the costs of building access roads to the public road, railway siding and gas and electricity supply. The above activities result from the local plan approved by the commune council.

Key words: local plan, economic development, location of the investment, Oława

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.08.2006

PROCESY PRZEMIESZACZNA SIĘ LUDNOŚCI W GMINACH WIEJSKICH I MIEJSKO-WIEJSKICH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO W LATACH 1988, 1996, 2002

Maria Hełdak

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Streszczenie. W pracy scharakteryzowano procesy przemieszczania się ludności, w tym gęstość zaludnienia oraz saldo migracji, zachodzące na obszarze województwa dolnośląskiego w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w latach 1988, 1996 i 2002. Zakres analiz dotyczących wybranych procesów demograficznych w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich, podzielono na grupy tematyczne obejmujące analizę rozwoju liczebnego i rozmieszczenia ludności na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego, analizę ruchów wędrownych ludności na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego oraz różnice w nasileniu zjawiska między analizowanymi latami. Analiza ww. miar demograficznych pozwoli na wyłonienie w obrębie makroregionu gmin o korzystnych, przeciętnych lub niekorzystnych przemianach demograficznych w zakresie analizowanych cech i zobrazowanie wyników na kartogramach.

Słowa kluczowe: województwo dolnośląskie, przemiany demograficzne, gęstość zaludnienia, saldo migracji

WSTĘP

W prezentowanych badaniach, dotyczących procesów demograficznych, przeanalizowano zmiany zachodzące w liczbie i strukturze ludności Dolnego Śląska w latach: 1988, 1996, 2002. W wybranych do analizy okresach zachodziło w Polsce wiele przemian gospodarczych, w tym przejście z systemu planowanej gospodarki do gospodarki wolnorynkowej. Zmiany te prowadziły bezpośrednio lub pośrednio do przemian na obszarach wiejskich, w tym procesu wyludniania się wsi mającego miejsce jeszcze w początkowej fazie analiz, zahamowanego nieco przez narastającą falę bezrobocia oraz wzrost cen mieszkań w miastach przy jednoczesnym zerwaniu dużych zakładów produkcyjnych

z rozwiniętą pomocą socjalną przejawiającą się m.in. w budowie mieszkań zakładowych, w organizowaniu wypoczynku itp.

W szczególnie trudnej sytuacji znalazły się gminy, których byt ekonomiczny opierał się na funkcjonowaniu jednego zakładu przemysłowego (często w sąsiadującym ośrodku miejskim). Upadek takiego podmiotu rzutował również na byt znajdujących w nim zatrudnienie mieszkańców okolicznych obszarów wiejskich [Falkowski, Szameta 2005; za Bański 2004].

Wybrane do analizy lata były zatem przełomowe dla gospodarki, z którą nierozzerwalnie związane są przemiany demograficzne.

Celem badań jest analiza przemieszczania się ludności na obszarze województwa dolnośląskiego z uwzględnieniem roku 1988, 1996 i 2002, a także wskazanie przestrzennej zmienności wybranych zjawisk demograficznych z perspektywy wskazanych lat. Analiza wskazanych miar demograficznych pozwoli na wyłonienie w obrębie makroregionu gmin o korzystnych, przeciętnych lub niekorzystnych przemianach demograficznych w zakresie zmian w gęstości zaludnienia oraz migracji. W dalszej kolejności umożliwi to podział województwa na rejony o różnym stopniu nasilenia badanych zjawisk demograficznych.

METODYKA BADAŃ

Badaniami objęto obszar województwa dolnośląskiego z wyłączeniem miast wydzielonych. Jako podstawową jednostkę badawczą przyjęto gminę, którą opisano poszczególnymi cechami diagnostycznymi. Wśród 133 jednostek terytorialnych 53 posiadają status gmin miejsko-wiejskich, a 80 status gmin wiejskich. W trakcie analiz wykorzystano: dane publikowane przez Wojewódzkie Urzędy Statystyczne (WUS) w rocznikach statystycznych, dane z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań (NSP) z 1988 i 2002 roku, dane archiwalne przechowywane w Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym we Wrocławiu (zamówione na potrzeby realizacji projektu), a także własne obserwacje.

Zakres analiz dotyczących przemian demograficznych w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich, podzielono na grupy tematyczne obejmujące: analizę rozwoju liczebnego i rozmieszczenia ludności na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego w latach 1988, 1996 i 2002, analizę ruchów wędrowniczych ludności na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego w przedmiotowych latach oraz różnice w nasileniu zjawiska między analizowanymi latami.

W pierwszej kolejności, w oparciu o literaturę przedmiotu, po określeniu problematyki badań, dokonano doboru cech charakteryzujących dane zagadnienie. W początkowej fazie prac, w tabelach porównawczych, zestawiono dane liczbowe charakteryzujące poszczególne gminy w obrębie analizowanych (wybranych) cech demograficznych. Następnie każdą z gmin, proporcjonalnie do nasilenia danego zjawiska, zakwalifikowano do jednej z grup, przyjmując dla każdej cechy zasadę uzależnioną od rodzaju i nasilenia zjawiska. Odrębnie dla każdego zagadnienia sporządzono kartogramy z podziałem na rejony o różnym stopniu nasilenia zjawisk demograficznych oraz kartogramy pokazujące różnice w nasileniu danego zjawiska między analizowanymi latami. Aby umożliwić przeprowa-

dzenie porównań, także na podstawie oglądu kartogramów, zastosowano dla poszczególnych lat takie same kryteria wydzielenia jednorodnych rejonów w obrębie poszczególnych zjawisk demograficznych. Część analiz przeprowadzono dla obszaru całego województwa dolnośląskiego, a wyniki badań przedstawiono w formie tabel obrazujących nasilenie danego zjawiska łącznie we wszystkich gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Województwo dolnośląskie leży w południowo-zachodniej części Polski. Pod względem wielkości zajmowanego obszaru jest to 7 województwo w Polsce (6,4% powierzchni kraju). W jego skład wchodziły byłe województwo jeleniogórskie, legnickie, wałbrzyskie i wrocławskie oraz trzy gminy zlokalizowane na obrzeżach byłego województwa leszczyńskiego w powiecie górowskim i trzy gminy zlokalizowane na terenie byłego województwa kaliskiego (obecnie powiat sycowski). Dolny Śląsk cechuje się dużym zróżnicowaniem zarówno pod względem cech fizyczno-geograficznych, jak i społeczno-ekonomicznych. W województwie występują gminy charakteryzujące się wysokim wzrostem gospodarczym oraz gminy borykające się z wysokim bezrobociem i stagnacją gospodarczą, gminy typowo rolnicze, turystyczne, przemysłowo-usługowe. Są tutaj także gminy o znacznych walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zlokalizowane głównie w rejonie doliny Odry i gminy wykazujące dużą potrzebę restrukturyzacji i reorganizacji szczególnie na obszarach podgórskich i górskich regionu.

Ludność zamieszkująca obszary miejskie stanowiła na dzień 31 grudnia 2004 roku 71,0% mieszkańców województwa, co plasuje województwo na drugim miejscu w Polsce pod względem zurbanizowania obszaru. W 2002 roku ludność miejska stanowiła 71,4% ogółu ludności województwa, a w 1988 roku udział ten wynosił 70,9%. Procentowo więcej ludności mieszkającej w miastach notuje się tylko w województwie śląskim [Wizerunek statystyczny regionu... 1999]. Ogólna liczba ludności województwa na koniec 2004 roku wynosiła 2 893 055, z czego mężczyźni stanowili 1 389 321 mieszkańców, a kobiety 1 503 734. Stolicą regionu, stanowiącą zarazem ważny węzeł komunikacyjny, ośrodek kulturalny i naukowy jest Wrocław. Ważnymi ośrodkami regionalnymi są również takie miasta, jak: Jelenia Góra, Bolesławiec, Zgorzelec, Legnica, Lubin, Głogów, Wałbrzych, Świdnica i Kłodzko.

ROZWÓJ LICZEBNY I ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI NA OBSZARACH WIEJSKICH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO W LATACH 1988, 1996 I 2002

Liczba ludności obszarów wchodzących obecnie w skład województwa dolnośląskiego wynosiła na dzień 6 grudnia 1988 roku 2948,2 tys. (dane na podstawie wyników spisów). Stan ludności na dzień 20 maja 2002 roku wynosił 2907,2 tys. Różnica w latach 1988–2002 (w tys.) wynosi – 41,0. Na przestrzeni 14 lat liczba ludności całego woje-

wództwa dolnośląskiego zmniejszyła się o 1,39%. Równocześnie, w analizowanych 14 latach, obniżeniu uległa liczba ludności mieszkającej na obszarach wiejskich województwa. Liczba mieszkańców obszarów wiejskich w 1996 roku uległa gwałtownemu wzrostowi w stosunku do roku 1988, aby ponownie zmniejszyć się w 2002 roku. W poszczególnych byłych województwach wchodzących obecnie w skład województwa dolnośląskiego, spadek liczby ludności na obszarach wiejskich kształtował się nieco odmiennie. Rozwój liczby ludności w latach 1988, 1996, 2002, w rozbiciu na byłe województwa, zestawiono w tabeli 1 na podstawie danych publikowanych przez WUS w rocznikach statystycznych oraz danych archiwalnych z WUS we Wrocławiu. Z analizy wyłączono gminy województwa kaliskiego i leszczyńskiego, które po reformie administracyjnej weszły w skład województwa dolnośląskiego.

Tabela 1. Zestawienie liczby mieszkańców na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego w rozbiciu na byłe województwa w latach 1988, 1996, 2002

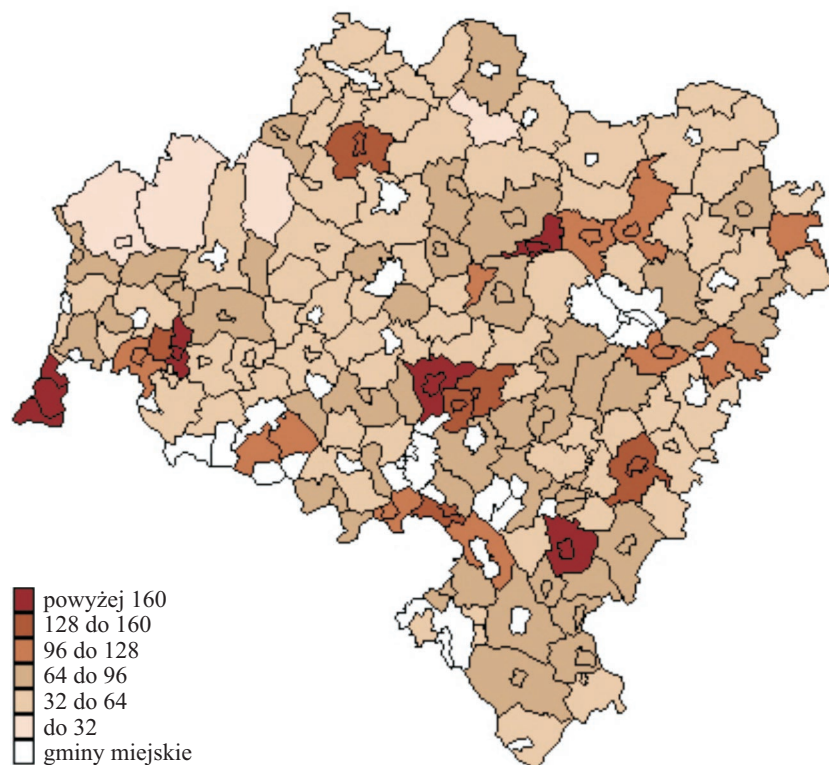
Table 1. Number of inhabitants of rural areas in Lower-Silesia Voivodship (rural and town-rural communes) in the former voivodships in the years 1988, 1996, 2002

Byłe województwo Former voivodship	Liczba mieszkańców gmin wiejskich i miejsko-wiejskich w roku: Number of inhabitants of rural and town-rural communes in the year:		
	1988	1996	2002
Jeleniogórskie	243 557	255 028	247 826
Legnickie	199 885	200 564	198 653
Wałbrzyskie	309 590	310 008	293 751
Wrocławskie	413 088	427 159	423 570
Razem Total	1 166 120	1 192 759	1 163 800

Tabela 1 obrazuje wzrost liczby ludności obszarów wiejskich w 1996 roku w porównaniu do roku 1988, kiedy to nasiloną była migracja do miast, głównie do byłych miast wojewódzkich i miast charakteryzujących się wysokim rozwojem gospodarczym zagłębia miedziowego. Gwałtowne zahamowanie procesów migracyjnych spowodowane m.in. przemianami gospodarczymi zaowocowało wzrostem liczby ludności na obszarach wiejskich, co obrazują dane za rok 1996. Największy procentowo wzrost liczby mieszkańców w latach 1988 i 1996 nastąpił na obszarach wiejskich byłego województwa jeleniogórskiego (4,50%) oraz województwa wrocławskiego (3,29%), nieznaczny natomiast na obszarze województwa legnickiego (0,34%) i wałbrzyskiego (0,13%). Porównując rok 1996 i 2002, w poszczególnych byłych województwach, które weszły w skład województwa dolnośląskiego, nastąpił spadek liczby ludności. Spadek ten wynosił 0,84% dla terenu województwa wrocławskiego, 5,25% dla województwa wałbrzyskiego, 0,95% dla województwa legnickiego i 2,82% dla województwa jeleniogórskiego. Liczba mieszkańców w gminach wiejskich byłego województwa wałbrzyskiego i legnickiego w 2002 roku zmniejszyła się w porównaniu do stanu z 1988 roku, natomiast na obszarze województwa wrocławskiego i jeleniogórskiego uległa podwyższeniu.

Zróźnicowanie przestrzenne procesów przemieszczania się ludności na obszarach wiejskich w pewnym stopniu obrazują zmiany gęstości zaludnienia gmin. W artykule zamieszczono kartogramy gęstości zaludnienia obszarów wiejskich województwa dolnośląskiego, osobno w roku 1988, 1996 i 2002 oraz porównanie zmian w gęstości zaludnienia obszarów wiejskich Dolnego Śląska. Tworząc kartogramy obrazujące gęstość zaludnienia na km² na obszarach gmin, w poszczególnych latach zastosowano takie same kryteria wydzielenia rejonów. Przyjęto 6 stopniową skalę o równych interwałach. W pierwszej kolejności przeanalizowano gęstość zaludnienia w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich wyrażającą się liczbą osób na 1 km² w 1988 roku. Wyniki analiz przedstawiono na rysunku 1.

Na podstawie ogólnego oglądu kartogramu (rys. 1) można stwierdzić, że w 1988 roku gminy charakteryzujące się dużą gęstością zaludnienia na 1 km² rozmieszczone były mozaikowo na obszarze całego województwa. W przedziale powyżej 160 osób na 1 km² uplasowało się tylko 5 gminy: Bogatynia, Gryfów Śląski, Brzeg Dolny, Strzegom i Ząbkowice Śląskie. W grupie gmin, w których gęstość zaludnienia zamykała się w przedziale



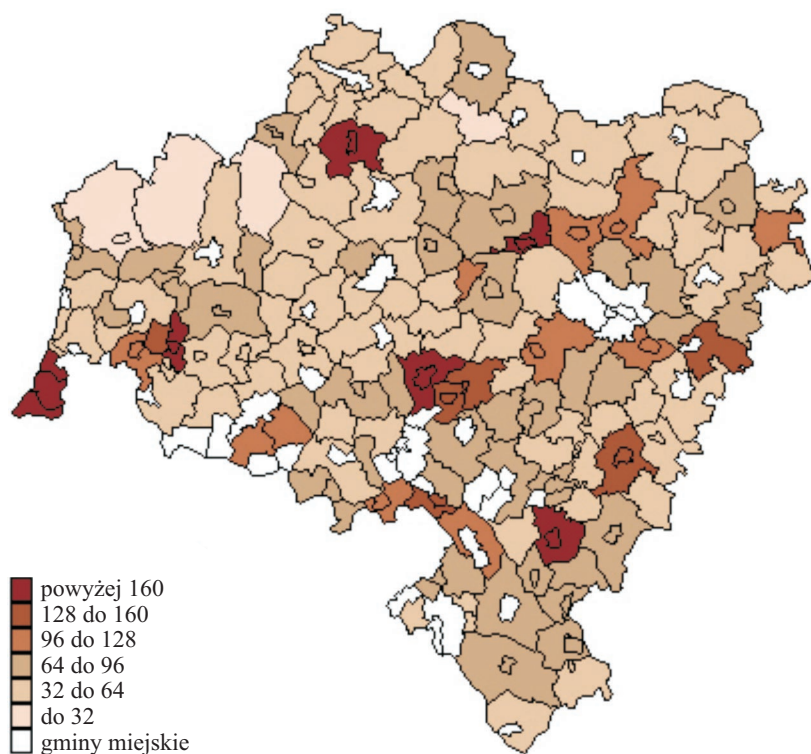
Rys. 1. Gęstość zaludnienia w 1988 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego, liczba osób na 1 km²

Fig. 1. Density of population in 1988 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia, number of persons per 1 km²

od 128 do 160 osób na 1 km² znalazło się tylko 6 gmin: Głuszycza, Jaworzyna Śląska, Olszyna Lubańska, Polkowice, Strzelin, Żarów. Łącznie gminy te stanowią 8,27% ogółu analizowany gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. Wszystkie gminy zakwalifikowane do tych dwóch grup są gminami miejsko-wiejskimi.

W dwóch kolejnych wydzielonych przedziałach, od 96 do 128 osób na 1 km² i od 64 do 96 osób na 1 km² znalazło się odpowiednio 11 i 40 gmin (8,27 i 30,07% gmin łącznie 38,34% ogółu badanych gmin). Gminy te także rozmieszczone są mozaikowato na terenie województwa z nieznaczną przewagą w części wschodniej regionu i na obrzeżach w części zachodniej. Największe skupisko gmin o gęstości zaludnienia od 64 do 96 osób na 1 km² zlokalizowane było wokół Wrocławia i dalej w kierunku południowym po gminę Walim oraz w rejonie Kotliny Kłodzkiej. Wśród tego typu gmin także przeważają gminy o statusie gmin miejsko-wiejskim.

Ostatnie dwie grupy gmin stanowią te, w których gęstość zaludnienia mieści się w przedziale od 32 do 64 i od 0 do 32 osób na 1 km². Gminy te zlokalizowane są głów-



Rys. 2. Gęstość zaludnienia w 1996 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego, liczba osób na km²

Fig. 2. Density of population in 1996 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia, number of persons per 1 km²

nie w części północnej i środkowej województwa. W grupie gmin o gęstości zaludnienia od 32 do 64 osób na 1 km² uplasowało się 67 gmin, co stanowi ponad 50% wszystkich gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. W grupie gmin o najniższej gęstości zaludnienia znalazły się gminy: Węgliniec, Osiecznica, Gromadka i Jemielno.

Kolejną analizą objęto gęstość zaludnienia na obszarze analizowanych gmin w 1996 roku. Wyniki analiz przedstawiono graficznie na rysunku 2.

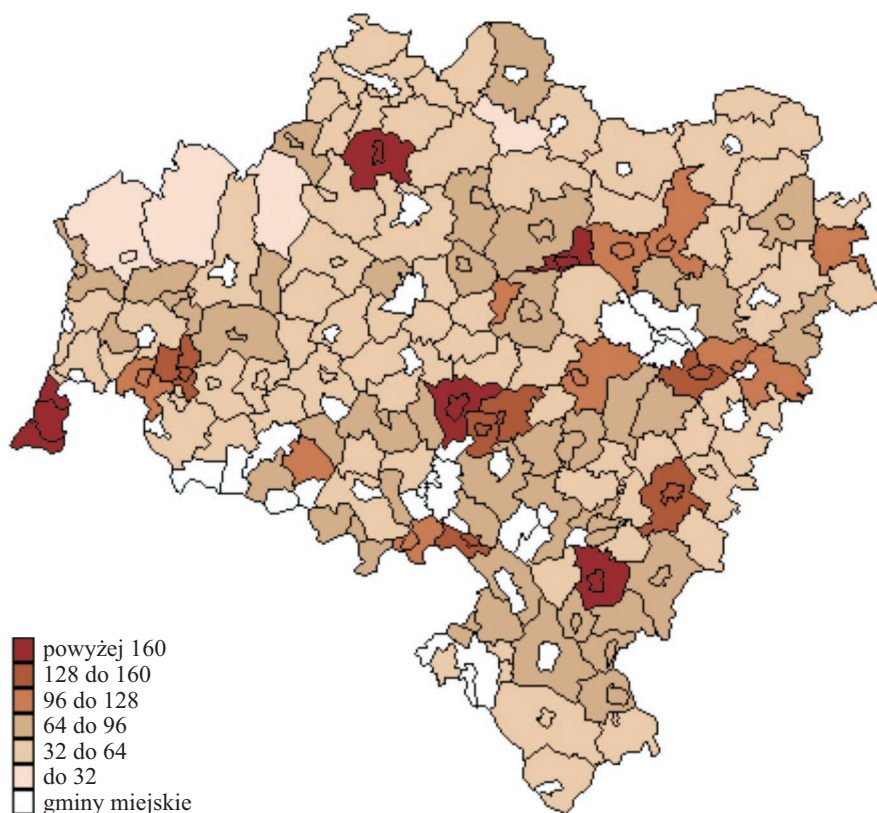
Na podstawie kartogramu (rys. 2) można stwierdzić, że w 1996 roku gęstość zaludnienia utrzymywała się na podobnym poziomie jak w roku 1988. Do gmin o najwyższym wskaźniku gęstości zaludnienia na 1 km² dołączyła gmina Polkowice, a do gmin zakwalifikowanych do przedziału od 128 do 160 osób na 1 km² dołączyły gminy Jelcz Laskowice i Kąty Wrocławskie. Wzrost liczby gęstości zaludnienia w gminie Polkowice związany jest z rozwojem Kombinatu Górniczo Hutniczego Miedzi (KGHM) i ze zwiększonym wydobyciem miedzi, w gminie Jelcz Laskowice z rozwojem przemysłu samochodowego, w gminie Kąty Wrocławskie – z przenoszeniem się mieszkańców Wrocławia do strefy podmiejskiej.

Liczba gmin zakwalifikowanych do przedziału od 64 do 96 osób na 1 km² utrzymała się na stałym poziomie, jednak tu gminy Legnickie Pole i Sulików przeszły do przedziału czwartego – o niższej gęstości zaludnienia, natomiast gmina Wisznia Mała zakwalifikowała się do przedziału o wyższej gęstości zaludnienia na 1 km², co także związane było z przenoszeniem się mieszkańców Wrocławia na obrzeża miasta. Dalsza analiza udziału gmin w poszczególnych przedziałach ujawniła, że największa różnica w porównaniu z rokiem 1988 dotyczy gmin zakwalifikowanych do przedziału od 64 do 96 i od 34 do 64 osób na 1 km². Różnica ta dotyczy głównie wzajemnych przejść między przedziałami, w mniejszym stopniu zmiany liczby wcześniej zakwalifikowanych gmin. W grupie gmin o najniższej gęstości zaludnienia na 1 km², znalazły się te same gminy, które zakwalifikowano tu w roku 1988, w tym: Węgliniec, Osiecznica, Gromadka i Jemielno.

Analiza danych liczbowych zestawionych w tabelach zawierających dane dla poszczególnych gmin w obrębie poszczególnych cech, ujawniła w 1996 roku wyraźną tendencję wzrostową w porównaniu z rokiem 1988, szczególnie w dużych miastach, czego nie można zauważyć na podstawie porównania kartogramów (rys. 1 i 2), ze względu na przyjęte przedziały wydzielania jednorodnych rejonów.

W dalszej części prac nad zmianami rozmieszczenia ludności przeanalizowano gęstość zaludnienia w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w roku 2002. Wyniki analiz przedstawiono na rysunku 3.

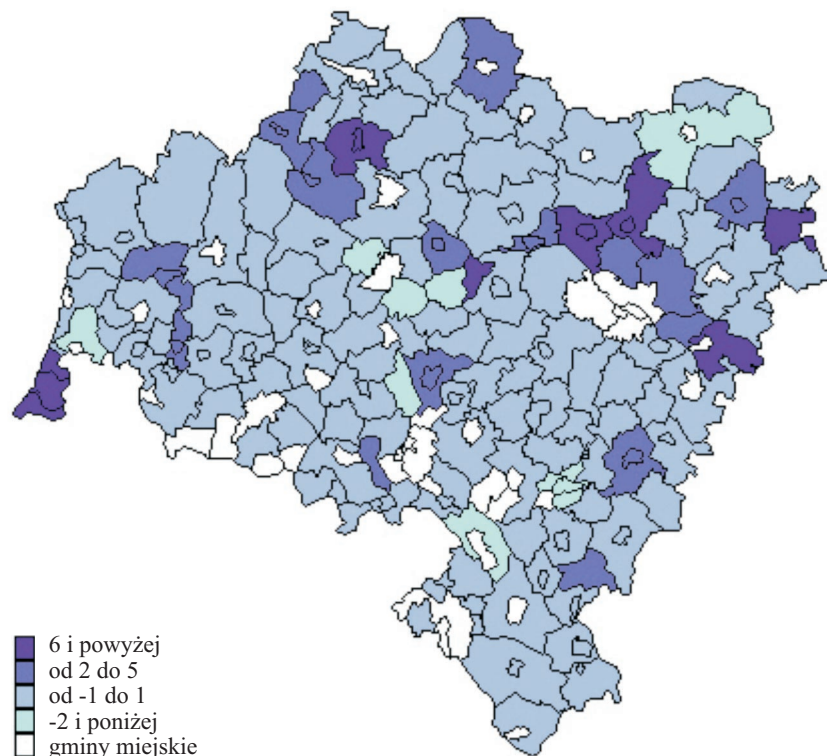
Porównanie kartogramu przedstawiającego gęstość zaludnienia w 2002 roku (rys. 3) z kartogramami dotyczącymi tego samego zjawiska demograficznego w roku 1988 i 1996 (rys. 1 i 2), ujawniło, że rozmieszczenie gmin o podobnym nasileniu gęstości zaludnienia jest bardzo zbliżone do roku 1988. Właściwie zmiany dotyczą tylko pojedynczych gmin, w tym gminy Nowa Ruda, gdzie obniżyła się liczba mieszkańców ze 100 osób na km² do 89 (co może być spowodowane załamaniem się głównej gałęzi przemysłu), gminy Sulików – z 68 do 63 osób na km² oraz gminy Wisznia Mała, gdzie wzrosła gęstość zaludnienia z 62 do 75 osób na km².



Rys. 3. Gęstość zaludnienia w 2002 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego, liczba osób na km²

Fig. 3. Density of population in 2002 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia, number of persons per 1 km²

Podsumowując, można stwierdzić, że obraz gęstości zaludnienia w poszczególnych analizowanych latach dla wydzielonych kryteriów, jest bardzo podobny. Analiza danych liczbowych wykazała jednak, że zachodzące zmiany były niewielkie. W celu zobrazowania zmian w liczbie mieszkańców przypadających na km², na obszarze poszczególnych gmin wiejskich i miejsko-wiejskich, sporządzono kartogramy ze zmianami w gęstości zaludnienia. Dla zobrazowania różnicy w gęstości zaludnienia między rokiem 1988 i 1996 oraz 1988 i 2002, przyjęto jednorodne kryteria wydzielenia gmin o podobnych zmianach w gęstości zaludnienia. Do jednorodnej grupy gmin zaliczono te, w których różnica w gęstości zaludnienia wynosiła od -1 do 1 lub pozostała na tym samym poziomie. W ten sposób wskazano gminy, w których analizowane zjawisko utrzymywało się na stałym poziomie lub tylko nieznacznie odbiegało w poszczególnych gminach od analizowanego roku wyjściowego. Pozostałe przedziały dotyczyły wzrostu od 2 do 5 osób na 1 km²



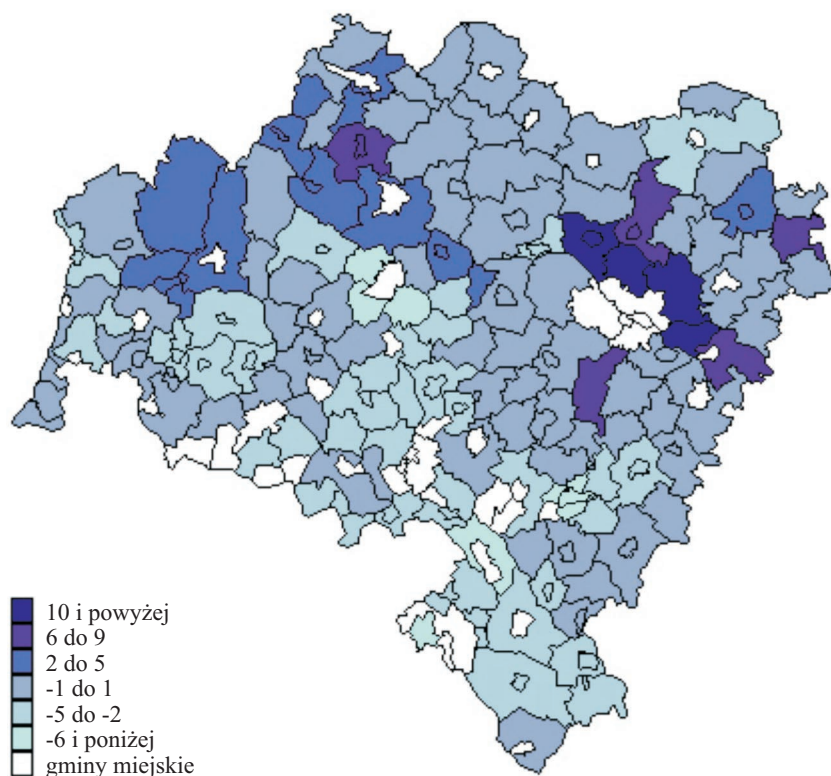
Rys. 4. Różnica w gęstości zaludnienia między rokiem 1988 i 1996 w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego, liczba osób na 1 km²

Fig. 4. Difference in density of population between 1988 and 1996 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia, number of persons per 1 km²

i powyżej 6 osób na 1 km² oraz obniżenia od –5 do –2 osób na 1 km² i poniżej –6 osób na 1 km². Stosując te zasady, zobrazowano różnice w gęstości zaludnienia na 1 km² między rokiem 1988 i 1996 (rys. 4) oraz 1988 i 2002 (rys. 5).

Zobrazowanie wyników przedstawiających różnice w gęstości zaludnienia w latach 1988–1996 (rys. 4) wskazuje, że w przeważającej części analizowanych gmin liczba mieszkańców przypadających na km² utrzymywała się na stałym poziomie, wykazując spadek lub wzrost o 1 osobę na km². Obszary zakwalifikowane do tego typu gmin stanowią ponad 76% (102 gminy) i rozłożone są równomiernie na całym Dolnym Śląsku.

Kolejną grupę gmin stanowią te, w których nastąpił zróżnicowany wzrost liczby mieszkańców na km². Najliczniej reprezentowany jest wzrost w przedziale od 2 do 5 osób na km² (16 gmin). Wzrost gęstości zaludnienia powyżej 6 osób na km² nastąpił w 7 innych gminach zlokalizowanych głównie w części północnej województwa, w rejonie miasta Wrocławia oraz Polkowic i Warty Bolesławieckiej, przy czym największy wzrost nastąpił w gminie miejsko-wiejskiej Jelcz-Laskowice i Polkowice (11 i 10 osób na km²),



Rys. 5. Różnica w gęstości zaludnienia między rokiem 1988 i 2002 w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego, liczba osób na 1 km²

Fig. 5. Difference in density of population between 1988 and 2002 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia, number of persons per 1 km²

nieco mniejszy w gminach: Bogatynia, Oborniki Śląskie, Trzebnica, Syców, Malczyce (w granicach 9–8 osób na 1 km²). Część wskazanych gmin charakteryzowała się w połowie lat 90. ubiegłego wieku, dużym rozwojem gospodarczym i związanym z tym zapotrzebowaniem na siłę roboczą (Polkowice, Jelcz-Laskowice, Bogatynia). W pozostałych gminach rozpoczął się proces przemieszczania się ludności miejskiej na obszary położone w strefie dużych miast, głównie miasta Wrocławia, co dotyczy m.in. gmin Oborniki Śląskie i Trzebnica.

Kartogram obrazuje także, rejony występowania gmin o obniżonej gęstości zaludnienia w roku 1996 w stosunku do roku 1988. Gminy o tendencji zniżkowej zlokalizowane są centralnie oraz na obrzeżach województwa. Największy spadek gęstości zaludnienia, w granicach 4 i 5 osób na km² zarysował się w gminach Miłkowice, Legnickie Pole, Sulików i Dobromierz. Nieco mniejszy spadek w gminach: Nowa Ruda, Niemcza, Ruja, Milicz (o 3 i 2 osoby na km²). Gminy te położone są peryferyjnie względem dużych

ośrodków przemysłowych i usługowych (Sulików, Niemcza, Ruja, Milicz, Dobromierz) lub na terenach, w których załamała się główna gałąź produkcji dająca pracę dużej liczbie mieszkańców gminy (Nowa Ruda).

Analiza rozmieszczenia przestrzennego rejonów odzwierciedlająca różnice w gęstości zaludnienia między rokiem 1988 i 2002 wskazuje, że największą część stanowią gminy, w których liczba mieszkańców przypadających na km² utrzymywała się na stałym poziomie, wykazując spadek lub wzrost o 1 osobę na km² lub pozostają na tym samym poziomie. Obszary zakwalifikowane do tego typu gmin stanowią prawie 46% ogółu analizowanych rejonów (61 gmin). Jest to jednak mniejsza liczba niż między rokiem 1988 i 1996, kiedy to ponad 76% gmin znajdowało się w tym przedziale. Analiza kartogramu ujawniła, że w znacznej części gmin zakwalifikowanych w 1996 roku do grupy gmin o zrównoważonym poziomie zmiany gęstości zaludnienia, doszło do obniżenia średniej liczby osób na km².

Rejony o obniżonej gęstości zaludnienia (od -12 do -2 osób na km²) zlokalizowane są głównie w części południowej Dolnego Śląska i tworzą wyraźnie wyodrębniające się pasmo od gminy Stronie Śląskie, przez Kłodzko, Dzierżonów, Nową Rudę w kierunku gmin Strzegom i Dobromierz. Dalej zjawisko to rozchodzi się w kierunku północnym, obejmując gminy Legnickie Pole, Krotoszyce i Miłkowice zlokalizowane w rejonie Legnicy oraz w kierunku zachodnim – w okolicy gminy Lubomierz. Są to obszary borykające się z dużym bezrobociem i zarazem małą perspektywą rozwoju dla ludzi młodych. Na północy województwa zjawisko to dotknęło tylko gminę Milicz i Brzeg Dolny. W tej grupie największy udział stanowią gminy, w których obniżenie gęstości zaludnienia wynosiło od -5 do -2 osób na km² (łącznie 38 gmin). Wskazane regiony charakteryzowały się w 2002 roku obniżeniem aktywności gospodarczej gmin i załamaniem się kondycji finansowej, co znalazło odzwierciedlenie w ubytku gęstości zaludnienia.

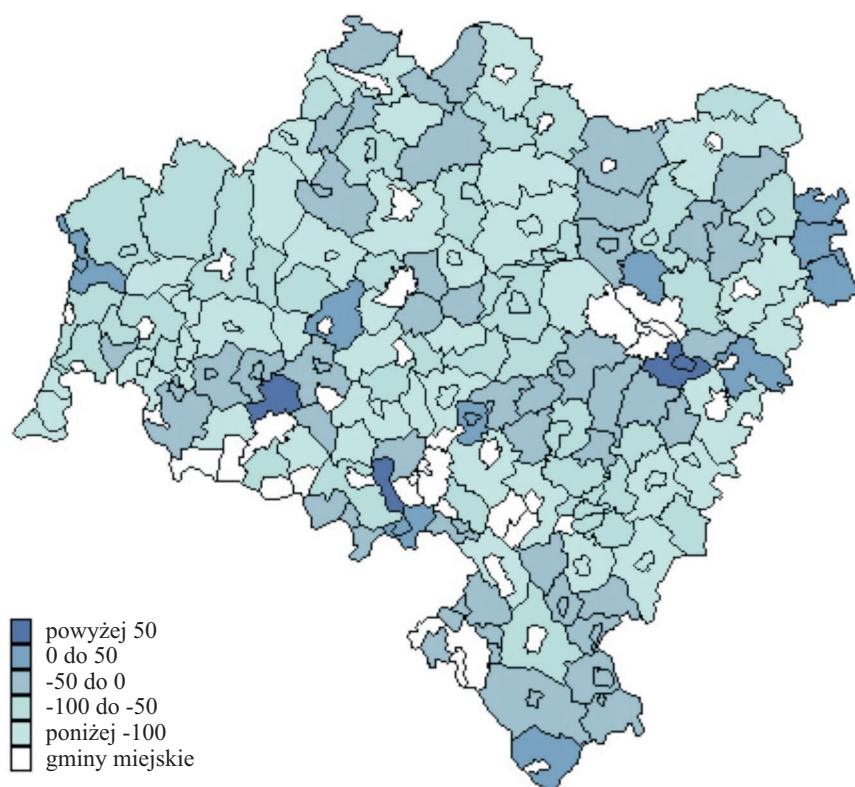
W gminach zlokalizowanych w części północnej i środkowo-wschodniej województwa dolnośląskiego zaznaczyła się wzrost gęstości zaludnienia. Gminy te zlokalizowane są głównie w rejonie Wrocławia, Lubina i Polkowic oraz Bolesławca. Największy udział stanowią gminy ze wzrostem od 2 do 5 osób na km² (19 gmin). Największy wzrost gęstości zaludnienia, w porównaniu z rokiem 1988 nastąpił w gminach: Czernica, Długołęka, Jelcz-Laskowice, Oborniki Śląskie, Wisznia Mała oraz Syców i Polkowice. Analiza ujawniła zwiększenie gęstości zaludnienia w tych gminach nawet powyżej 9 osób na 1 km². Gminy te charakteryzują się dobrą sytuacją ekonomiczną (Polkowice), korzystnym położeniem względem rynków pracy, co zachęca inwestorów oraz mieszkańców Wrocławia do osiedlenia się na ich obszarze (Długołęka, Jelcz-Laskowice, Oborniki Śląskie, Wisznia Mała).

RUCHY MIGRACYJNE LUDNOŚCI OBSZARÓW WIEJSKICH DOLNEGO ŚLĄSKA

Za główne przyczyny procesów migracyjnych ludności na wsi i ze wsi należy uznać zróżnicowanie się obszarów na lepsze i gorsze pod względem stopnia rozwoju społeczno-gospodarczego [Urban 1989]. Procesy migracyjne mogą mieć charakter pozytywny, gdy

są sterowane i kontrolowane pod względem ich tempa w czasie. Mogą też mieć charakter negatywny, gdy przebieg tych zjawisk jest żywiołowy. Na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu, ustalono, że w roku 2004 na cały obszar województwa dolnośląskiego napłynęło 16 osób, licząc na każde 1000 mieszkańców, a w tym samym czasie odpłynęło 11,40‰. Saldo migracji jest dodatnie i wynosi 4,60‰.

W badaniach przeanalizowano migracje ze wsi do miast oraz z miasta na wieś w roku 1988 oraz saldo migracji. W kolejnych analizowanych latach (1996 i 2002) nie udało się uzyskać podobnych danych, stąd przeanalizowano migracje w ruchu wewnętrznym i migracje w ruchu zewnętrznym oraz salda migracji w ruchu wewnętrznym. Dla zobrazowania nasilenia procesów migracyjnych na obszarach wiejskich Dolnego Śląska wybrano wskaźnik obrazujący saldo migracji. Tworząc kartogramy, obrazujące saldo migracji w poszczególnych latach, zastosowano takie same kryteria wydzielenia rejonów. Przyjęto przejście do kolejnej grupy gmin co 50 osób. W artykule zamieszczono kartogramy obrazujące saldo migracji na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego, osobno



Rys. 6. Saldo migracji w ruchu wewnętrznym w 1988 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego

Fig. 6. Balance of internal migration in 1988 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia

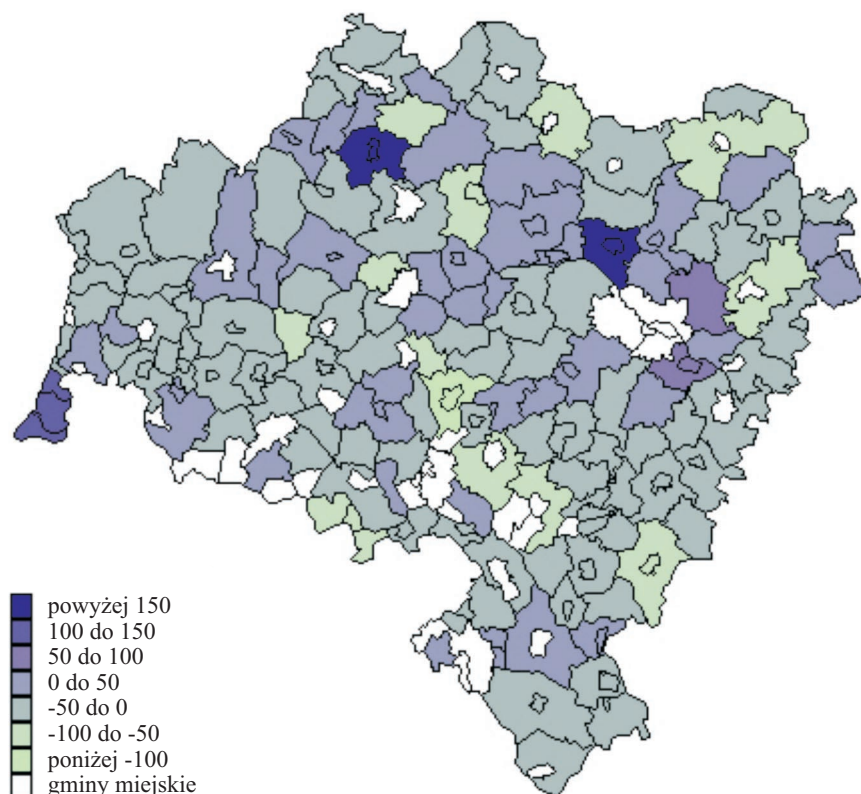
w roku 1988, 1996 i 2002. W pierwszej kolejności przeanalizowano saldo migracji w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich zanotowane w 1988 roku. Wyniki analiz przedstawiono na rysunku 6.

Zobrazowanie wyników (rys. 6) wskazuje, że w 1988 roku do największej grupy gmin zakwalifikowano te, w których zaobserwowano ujemne saldo migracji w ruchu wewnętrznym. Rozkład liczbowy gmin przedstawia się bardzo podobnie w poszczególnych przedziałach obrazujących ujemne saldo migracji. W przyjętym przedziale od 0 do -50 osób migrujących z obszaru gminy znalazły się 42 gminy, w przedziale od -100 do -50 osób odpływających z obszaru gminy zakwalifikowano także 42 gminy, a w przedziale, gdzie odpływ wynosi powyżej -100 osób znalazło się 39 gmin. Stanowi to odpowiednio 31,51%, 31,51% oraz 29,32% spośród badanych 133 gmin wiejskich i miejsko-wiejskich, łącznie 92,34% analizowanych gmin. Gminy o ujemnym saldzie migracji zlokalizowane są równomiernie na obszarze całego Dolnego Śląska. Na podstawie analizy kartogramu można jedynie ustalić, że wokół Wrocławia i Kłodzka odpływ ten jest dużo mniejszy niż odpływ z obszaru gmin zlokalizowanych poza zasięgiem wskazanych miast. Analiza danych liczbowych ujawniła ponadto, że szczególnie rekordowy odpływ ludności z obszarów wiejskich analizowanych gmin w 1988 roku nastąpił w gminach: Lubin (-425), Nowa Ruda (-240), Oleśnica (-236), Bogatynia (-231), Wińsko (-227). Część wymienionych gmin posiada status gmin wiejskich, z których ludność migrowała do sąsiadujących (przyległych) miast, takich jak: Lubin, Oleśnica, Nowa Ruda, gdzie funkcjonowały zakłady przemysłowe i w których występowało duże zapotrzebowanie na siłę roboczą.

Dodatnie saldo migracji występuje tylko w 10 analizowanych gminach, przy czym w przedziale od 0 do 50 osób napływających na obszar gminy znalazło się 7 rejonów, a w przedziale powyżej 50 osób tylko 3 gminy: Święta Katarzyna, Czarny Bór i Jeżów Sudecki.

Kolejna analiza dotyczyła nasilenia badanego zjawiska w 1996 roku. Dane liczbowe wskazują, że odpływ z obszarów analizowanych gmin jest nieco niższy niż w 1988 roku, o wiele więcej gmin zakwalifikowało się do grupy rejonów o dodatnim saldzie migracji. Przestrzenny rozkład gmin obrazujący saldo migracji w 1996 roku obrazuje rysunek 7.

Analiza rozmieszczenia przestrzennego rejonów odzwierciedlających saldo migracji w ruchu wewnętrznym ujawniła, że w 1996 roku zmniejszyła się liczba gmin o ujemnym saldzie migracji do 93, jednak nadal zdecydowanie przewyższa liczbą gmin o stałym i dodatnim saldzie migracji wewnętrznej. Najwięcej gmin zakwalifikowało się do przedziału obrazującego odpływy z terenu gminy od -50 do 0 osób, aż 75 gmin wiejskich i miejsko-wiejskich (56,39% ogółu badanych gmin). Gminy te położone równomiernie na obszarze całego województwa dolnośląskiego. W kolejnym przedziale obrazującym ujemne saldo migracji (od -50 do -100) znalazło się 12 gmin zlokalizowanych głównie na obrzeżach województwa i w jego części środkowej. W grupie gmin o saldzie migracji obrazującym odpływ z obszaru gminy ponad 100 osób znalazła się tylko jedna gmina – Strzegom (z odpływem -147 osób). Jest to gmina, w której, w owym czasie, można było zaobserwować zastój gospodarczy. Analizując rozkład przestrzenny gmin o ujemnym saldzie migracji w ruchu wewnętrznym, można zaobserwować pewną prawidłowość świadczącą o tym, że gminy te występują raczej z dala od dużych miast. Mieszkańcy przenoszą



Rys. 7. Saldo migracji w ruchu wewnętrznym w 1996 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego

Fig. 7. Balance of internal migration in 1996 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia

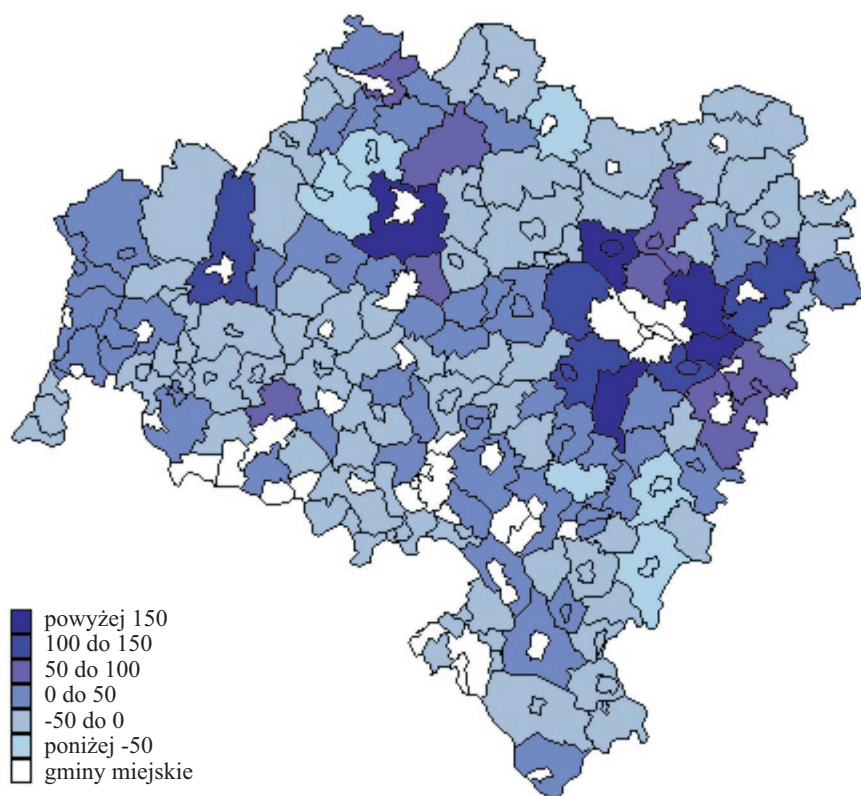
się zatem bliżej rynków pracy, opuszczając gminy położone peryferyjnie względem dużych miast. Odwrotnie wygląda sytuacja w strefie miasta Wrocławia, tu mieszkańcy migrują w strefę podmiejską, poza Wrocław, mając na uwadze łatwą dostępność komunikacyjną do rynku pracy z jednej strony oraz uroki życia na wsi z drugiej. Wyraźnie potwierdza to obraz zróżnicowania gmin pod względem salda migracji, gdzie wokół miasta występują głównie gminy o dodatnim saldzie migracji. Łączna liczba gmin o dodatnim saldzie migracji wynosi 36, co stanowi 27,06% ogółu gmin wiejskich i miejsko-wiejskich Dolnego Śląska. Tylko dwie gminy osiągnęły dodatnie saldo migracji w przedziale powyżej 150 osób, są to gminy Polkowice (saldo migracji 674) oraz Oborniki Śląskie (saldo migracji 163). Do jednorodnych rejonów zaliczono także te, w których saldo migracji jest dodatnie i wynosi od 50 do 100 osób. W tej grupie gmin znalazły się tylko trzy gminy: Bogatynia (saldo migracji 130 osób), Święta Katarzyna (62) oraz Długołęka (53).

Kolejny etap prac to badanie salda migracji w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w 2002 roku. Analiza danych liczbowych zestawionych w tabeli ujawniła, że w porówna-

niu z rokiem 1988 i 1996 zwiększeniu uległa liczba gmin o dodatnim saldzie migracji. Wyniki analiz przedstawiono na rysunku 8.

Ogólny ogląd kartogramu wskazuje, że także w 2002 roku do największej grupy gmin zakwalifikowano te, w których zaobserwowano ujemne saldo migracji w ruchu wewnętrznym. Łączna liczba rejonów o ujemnym saldzie migracji wynosi 70 (52,63% gmin wiejskich i miejsko-wiejskich). Zatem znacznie obniżyła się liczba gmin o ujemnym saldzie migracji z 92,34% w roku 1988 oraz 69,92% w roku 1996 do 52,63% w roku 2002. Przyczyną takich zachowań może być pośrednio załamanie gospodarcze regionu, które zahamowało wyjazdy „za pracą” do miast. Mieszkańcy pozostawali w rodzimych miejscowościach, potęgując bezrobocie.

Rozkład liczbowy przedziałów gmin obrazujących ujemne saldo migracji jest dość zróżnicowany. W przyjętym przedziale od 0 do -50 osób odpływających z obszaru gminy znalazły się 64 rejony, w przedziale od -100 do -50 osób zakwalifikowano już tylko



Rys. 8. Saldo migracji w ruchu wewnętrznym w 2002 roku w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego

Fig. 8. Balance of internal migration in 2002 in rural and town-rural communes of Lower-Silesia

6 rejonów, a w przedziale, gdzie odpływ wynosi powyżej –100 osób nie znalazł się już żaden z analizowanych rejonów. Stanowi to odpowiednio 48,12%, 4,51% oraz 0,00% spośród badanych 133 gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. Można stwierdzić, że wyraźnie zmniejszył się odpływ z terenu analizowanych gmin, czego wyrazem jest przejście szeregu gmin z przedziałów o ujemnym saldzie migracji poniżej –50 osób do przedziału od –50 do 0 osób. Gminy o ujemnym saldzie migracji zlokalizowane są równomiernie na obszarze całego Dolnego Śląska z wyłączeniem rejonów znajdujących się w pobliżu miasta Wrocławia. W 2002 roku już wyraźnie można stwierdzić, że wokół Wrocławia występują gminy tylko o dodatnim saldzie migracji wewnętrznej związanym z przenoszeniem się mieszkańców Wrocławia na obszary wiejskie, w celu poprawy jakości życia. Wśród szczególnie atrakcyjnych gmin dla zamieszkania można wskazać gminę Długołęka o saldzie migracji w 2002 roku +288 osób, Kobierzyce (275), Czernica (231), Oborniki Śląskie (163), Kąty Wrocławskie (133), Święta Katarzyna (140), Miękinia (139), Oleśnica (110). W strefie innych dużych miast zlokalizowanych na terenie województwa można zauważyć podobne zjawisko, jednak na mniejszą skalę.

Analiza danych liczbowych pozwala stwierdzić, że na przestrzeni badanych lat saldo migracji na obszarach wiejskich ulega ciągłemu wzrostowi, szczególnie wyraźnie jest to zarysowane w gminach wiejskich zlokalizowanych w strefie podmiejskiej dużych i średnich miast Lubina i gminy wiejskiej Lubin (z -425 w 1988 roku, do -6 w 1996 i +214 w roku 2002); Bolesławca i gminy wiejskiej Bolesławiec (z -78 w 1988 roku do +19 w 1996 i +131 w 2002 roku); Wrocławia i gmin Długołęka (saldo migracji w 1988 roku „-98”, w 1996 roku – „+53”, w 2002 roku – „+288”); Kobierzyce (w 1988 roku – „-43”, w 1996 roku – „-1”, w 2002 roku – „+275”); Czernica (w 1988 roku – „-10”, w 1996 roku – „+44”, w 2002 roku – „+231”); Oborniki Śląskie (w 1988 roku – „-36”, w 1996 roku – „+163” i w 2002 roku – „+163”); Kąty Wrocławskie (w 1988 roku – „-27”, w 1996 roku – „+19”, w 2002 roku – „+133”).

Na podstawie dostępnych danych trudno wskazać na wpływ przemian gospodarczych w kraju i w regionie, na zmiany w notowanych saldach migracji w analizowanych latach 1988, 1996 i 2002. W rejonach, w których nastąpił gwałtowny spadek produkcji, bądź wręcz rezygnacja z całej gałęzi przemysłu, można by spodziewać się gwałtownego spadku salda migracji, czego nie zauważa się w gminach byłego województwa wałbrzyskiego. Pewien ruch można zauważyć w gminie Bogatynia, która w poszczególnych latach posiadała następujące wskaźniki salda migracji: 1988 – „-231”, 1996 – „+130”, 2002 – „-37”.

WNIOSKI

Analiza szeregu zjawisk demograficznych pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Badania ujawniły, że ogólna liczba ludności gmin wiejskich i miejsko-wiejskich w latach 1988–2002 utrzymuje się na bardzo podobnym poziomie z tendencją spadkową. Uszczegółowienie analizy o rok 1996 ujawniło jednak, że nie jest to proces ciągły. Od 1988 do 1996 roku, nastąpił gwałtowny wzrost liczby ludności, zahamowany m.in. prze-

mianami gospodarczymi kraju, które pośrednio wpłynęły na obniżanie się liczby ludności na analizowanym obszarze do 2002 roku.

2. Na obszarze Dolnego Śląska można zaobserwować duże zróżnicowanie przestrzenne procesów przemieszczania się ludności, co w pewnym stopniu obrazują zmiany gęstości zaludnienia gmin. W latach 1988–2002 nastąpił spadek gęstości zaludnienia głównie w części południowej Dolnego Śląska, w rejonie gmin: Stronie Śląskie, Kłodzko, Dzierżonów, Nowa Ruda, Strzegom, Dobromierz, Legnickie Pole, Krotoszyce i Miłkowice oraz gmin zlokalizowanych w rejonie Legnicy i Lubomierza. Są to obszary borykające się z dużym problemem bezrobocia i zarazem o małej perspektywie rozwoju.

3. W 1996 roku zanotowano duży wzrost liczby gęstości zaludnienia w gminie Polkowice związany z rozwojem Kombinatu Górniczo-Hutniczego Miedzi (KGHM) i zwiększonym wydobyciem miedzi, w gminie Jelcz-Laskowice – związany z rozwojem przemysłu samochodowego, w gminie Kąty Wrocławskie – wynikający z przenoszenia się mieszkańców Wrocławia do strefy podmiejskiej. Wzrost ten odnotowano także w 2002 roku ze zwiększoną siłą głównie w rejonie Wrocławia, Lubina i Polkowic oraz Bolesławca. Jest to związane z utrzymującą się tendencją przenoszenia się mieszkańców miast do strefy podmiejskiej.

4. Na przestrzeni analizowanych lat saldo migracji na obszarach wiejskich ulega ciąglemu wzrostowi. Przyczyną takich zachowań może być pośrednio załamanie gospodarcze regionu, które zahamowało wyjazdy „za pracą” do miast (mieszkańcy pozostawali w rodzimych miejscowościach, potęgując bezrobocie, na południu regionu) oraz przeniesienie się do strefy podmiejskiej atrakcyjnych gospodarczo miast.

5. Zwiększone saldo migracji szczególnie wyraźnie zarysowało się w gminach wiejskich zlokalizowanych w strefie podmiejskiej dużych i średnich miast. Zjawisko to jest obserwowane ze szczególnym nasileniem w strefie podmiejskiej miasta Wrocławia i dotyczy gmin: Długołęka, Kobierzyce, Czernica, Oborniki Śląskie, Kąty Wrocławskie. Pozostałe rejonu o stałej tendencji wzrostowej w saldzie migracji to miasto Lubin i gmina wiejska Lubin, Bolesławiec i gmina wiejska Bolesławiec.

PIŚMIENNICTWO

- Bański J., 2004. Możliwości rozwoju alternatywnych źródeł dochodu na obszarach wiejskich. [W:] E. Pałka (red.). *Pozarolnicza działalność gospodarcza na obszarach wiejskich*. Studia Obszarów Wiejskich. 5, PTG, IGiPZ Warszawa, 9-13.
- Falkowski J., Szameta P., 2005. Sukcesy i niepowodzenia w rozwoju obszarów wiejskich w latach 1989–2004 na wybranych przykładach północnej Polski. [W:] B. Głębocki, U. Kaczmarek (red.). *Obszary sukcesu na polskiej wsi*. Studia Obszarów Wiejskich 8. Komitet Obszarów Wiejskich. PTG, ZBOW, IGiPZ Warszawa, 21-39.
- Holzer J. Z., 2003. *Demografia*. Polskie Towarzystwo Ekonomiczne Warszawa.
- Urban M., 1989. Odpowiedz na pytanie 1, 2, 3. [W:] I. Frenkel (red.). *Opinie o wyludnianiu się wsi polskiej*. Polska Akademia Nauk. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa, Warszawa, 141-147.

**PROCESSES OF POPULATION RELOCATION IN RURAL
AND TOWN-RURAL COMMUNES OF THE LOWER-SILESIA
VOIVODSHIP IN 1988, 1996, 2002**

Abstract. The study characterises the processes of population relocation including the density of population and the balance of migration in Lower-Silesia rural and town-rural communes in the years 1988, 1996 and 2002. The analyses of selected demographic processes in rural and town-rural communes were divided into thematic groups: analysis of population development and location in rural areas of Lower-Silesia Voivodship, analysis of migration in rural areas of Lower-Silesia, differences in the degree of the elements in the analysed years. The analysis will make it possible to find communes with favourable, average and unfavourable demographical changes within the analysed features and to present the results in a form of cartograms.

Key words: Lower-Silesia Voivodship, demographical changes, density of population, balance of migration

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 9.08.2006

PRÓBA OKREŚLENIA PRZYSZŁYCH ZMIAN POWIERZCHNI I JAKOŚCI UŻYTKÓW ROLNYCH

Małgorzata Akińcza, Teresa Dzikowska

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Streszczenie. Grunty rolne i leśne dominują w strukturze użytkowania ziemi. Zasoby ilościowe i jakościowe gruntów rolnych mają istotne znaczenie dla gospodarki żywnościowej. Zmiany w przestrzeni, które wynikają z rozwoju społecznego, gospodarczego i ekologicznego, odzwierciedlają się w dynamice struktury użytkowania gruntów. Analizą objęto użytki rolne w województwie opolskim a niniejsza praca jest syntetycznym ujęciem uzyskanych wyników. Scharakteryzowano stan aktualny i perspektywy co do wielkości użytków rolnych, a także zidentyfikowano i scharakteryzowano procesy, które wpływają na zmianę powierzchni i jakości gruntów rolnych. Sformułowano trzy warianty prognozy ilościowej użytków rolnych w oparciu o następujące hipotezy: tendencja zmian zgodna z dotychczasową dynamiką; zwiększenie tempa zalesiania gruntów rolnych przez rolników; zwiększenie tempa zabudowy gruntów rolnych.

Słowa kluczowe: użytki rolne, ilościowe i jakościowe zmiany w powierzchni użytków rolnych, prognoza użytków rolnych

UŻYTKI ROLNE A FUNKCJA ROLNICZA

Od kilkudziesięciu już lat uwaga decydentów koncentruje się na problematyce rozwoju obszarów wiejskich. Początkowo były to sprawy związane z modernizacją produkcji rolniczej, a więc zwiększeniem wydajności przez intensyfikację (chemizację i mechanizację) produkcji roślinnej i zwierzęcej. Obecne naciski na kierunek prowadzonej działalności rolniczej są efektem idei zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego odzwierciedlającego się przede wszystkim w wielofunkcyjności obszarów wiejskich. Rolnictwo jest ważnym elementem gospodarki przestrzennej. Celem działań rolnika jest produkcja rolnicza z zachowaniem nienaruszonych zasobów środowiska przyrodniczego, ochroną tradycyjnego krajobrazu wiejskiego. Decyzje polityczne, prawne i administracyjne mają na celu wspieranie produkcji rolnej tylko w takiej ilości, na którą istnieje popyt.

Polskie rolnictwo posiada bardzo trudne warunki glebowe. Grunty o najwyższym potencjale produkcyjnym, zaliczane do I, II i III klasy bonitacyjnej, stanowią zaledwie 26%

Adres do korespondencji – Corresponding author: Teresa Dzikowska, Małgorzata Akińcza, Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich, Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji, Akademia Rolnicza we Wrocławiu, ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław

użytków rolnych. Gleby wytworzone z piasków, posiadające ograniczoną przydatność do produkcji rolnej, stanowią ponad 56% gruntów rolnych. Dodatkową, niekorzystną cechą gruntów rolnych w Polsce jest ich duże zróżnicowanie przestrzenne (mozaikowość) powodujące występowanie w poszczególnych kompleksach uprawowych gleb zaliczanych do różnych klas bonitacyjnych.

W wolnym tempie, lecz stale, zmienia się struktura zawodowa ludności zamieszkującej obszary wiejskie. Dotychczas dominujące funkcje: rolnicza, leśna lub rybacka, coraz częściej zastępowane są innymi, pozarolniczymi, np. produkcyjną, usługową, mieszkaniową. Wynikiem tych przemian jest zarówno poprawa poziomu życia ludności, jak i znaczne, niekorzystne dla rolnictwa, zmiany w strukturze użytkowania gruntów, wzrost stopnia degradacji i dewastacji gleb oraz zanieczyszczeń wód i atmosfery. Równocześnie jednak obszar dobrych gruntów rolnych jest ograniczony i nie można go dowolnie rozszerzać. Rozwój nowych funkcji powoduje obecnie zwiększone potrzeby zmian sposobu użytkowania gruntów rolnych, czyli wyłączenia ich z produkcji rolnej. Proces ten w przyszłości z pewnością się nasili. Konsekwencją przekształcania gruntów rolnych będzie konieczność podjęcia przez władze administracyjne różnych szczebli działań zmierzających do zapewnienia ludności bezpieczeństwa żywnościowego i zarazem rozwoju zrównoważonego.

GOSPODAROWANIE UŻYTKAMI ROLNYMI

Tempo zmian zachodzących we wszystkich dziedzinach życia człowieka ulega nadzwyczajnemu przyspieszeniu. Objawia się to zarówno w nowoczesnej technice, jak i w wydłużeniu przeciętnego trwania życia człowieka. Jako szczególny przykład zawrotnego tempa rozwoju Brown [2003] wskazuje gwałtowny wzrost liczebności ludności świata. Lecz nie tylko liczba ludzi wpływa na globalne niebezpieczeństwa, do których zaliczono m.in.: kurczenie się powierzchni lasów, wyczerpywanie się nieodnawialnych zasobów energetycznych, obniżanie się poziomu wody gruntowej, erozję gruntów ornych, nadmierną eksploatację i chemizację użytków rolnych oraz wiele innych, których nasilenie związane jest ze stopniem rozwoju gospodarczego państwa oraz przyrostem naturalnym, co określono na podstawie badań przeprowadzonych przez naukowców z Instytutu Polityki na rzecz Ziemi. Wymienione zagrożenia związane są bezpośrednio z ilościowymi i jakościowymi zasobami użytków gruntowych. Wskutek prowadzenia ekspansywnej gospodarki przestrzennej mamy do czynienia ze zmianami środowiskowymi i klimatycznymi nie tylko w skali globalnej, ale również w skali państw i poszczególnych regionów.

Czynnikiem, który najbardziej przyczynia się do przekształcania ekosystemów jest przede wszystkim rolnictwo [Mannion 2001, Kostuch i Lipski 2003], którego zasadniczym celem jest wyżywienie stale rosnącej liczby ludności. Kostuch i Lipski [2003] podkreślają, że agroekosystemy rolnicze są najmniej odpowiednie dla środowiska przyrodniczego. Można więc na tej podstawie przewidywać, że przyjazne dla środowiska prowadzenie produkcji rolnej skompensuje negatywne zmiany, będzie stymulować prawidłowe procesy, a przede wszystkim odpowiednio kształtować krajową i regionalną politykę prze-

strzenną, aby przyszłość oraz bezpieczeństwo żywnościowe nie były źródłem niepokoju w społeczeństwie.

Zdecydowana większość działań związanych z prawidłową gospodarką przestrzenną na obszarach wiejskich ma charakter prawny i administracyjny. Zalicza się do nich akty prawne, takie jak: Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania gruntów, a w szczególności gruntów rolnych i leśnych, jest ściśle kontrolowana.

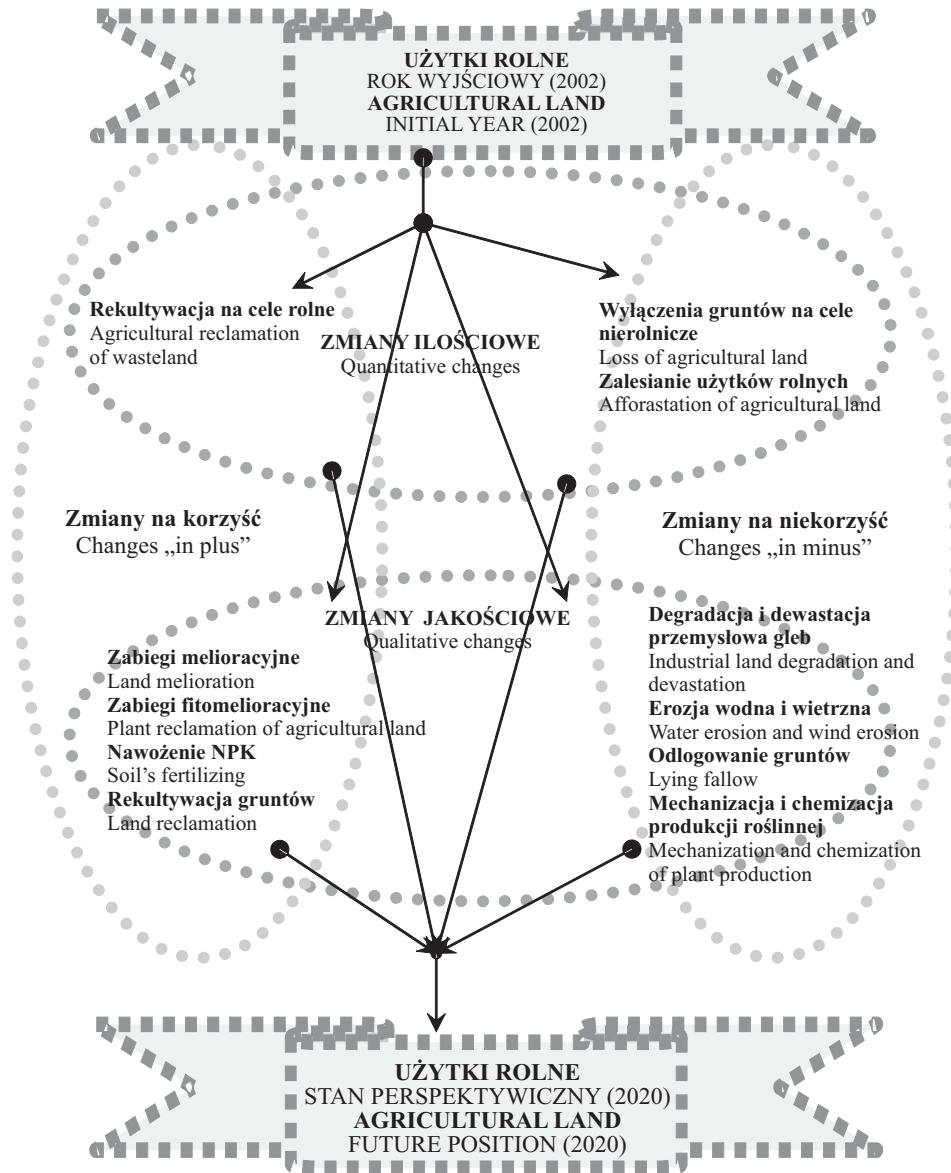
PROGNOZA ZMIAN POWIERZCHNI I JAKOŚCI UŻYTKÓW ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE OPOLSKIM

Na wielkość powierzchni użytków rolnych mają wpływ różne grupy czynników. Najogólniej można je podzielić na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne. Czynniki wewnętrzne, wynikające ze specyfiki regionu, można przedstawić za pomocą danych opisujących: strukturę użytkowania gruntów w województwie; problem odłogowania gruntów; tempo zalesiania gruntów porolnych; granicę rolno-leśną; wyłączenie gruntów z produkcji rolnej; prowadzenie melioracji szczegółowych; istniejące i planowane inwestycje powodujące degradację lub dewastację rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Czynniki zewnętrzne są bardzo trudne do skwantyfikowania, gdyż inicjują lub stymulują wymienione procesy. Można je przewidzieć tylko wtedy, jeśli w sposób systemowy będą rozpatrywane plany oraz decyzje polityczne i gospodarcze. Te, które mogą mieć istotny wpływ na wielkość powierzchni użytków rolnych, wynikają obecnie z przyjętych programów rozwoju sektorowego (np. „Program zwiększania lesistości kraju”) lub związanych z członkostwem Polski w Unii Europejskiej („Program rozwoju obszarów wiejskich” oraz „Sektorowy program operacyjny”).

Traktując stan z 2002 roku jako stan wyjściowy do prognozowania zmian w ilości i jakości użytków rolnych na terytorium badań, zestawiono cztery grupy czynników wpływających na korzyść lub na niekorzyść na ilościowe i jakościowe zasoby użytków rolnych województwa opolskiego. Ogólny schemat określenia przyszłego stanu użytków rolnych w roku 2020 przedstawiono na rysunku 1. Zmiany, które do tej pory wpływały na obszar użytków rolnych w województwie opolskim, zależały od powierzchni przeznaczonej do wyłączenia z produkcji rolnej lub do zalesienia oraz wielkości gruntów zrehabilitowanych lub zagospodarowanych na cele rolnicze. Zmiany jakościowe wynikają z kultury uprawy (chemizacja, mechanizacja, odłogowanie gruntów), zachodzących procesów degradacji naturalnej (erozja wodna i wietrzna) oraz stosowanych zabiegów melioracyjnych [Prognoza użytków rolnych województwa opolskiego 2003].

Badania przeprowadzono dwuetapowo. Pierwszy etap – inwentaryzacja obszaru to:

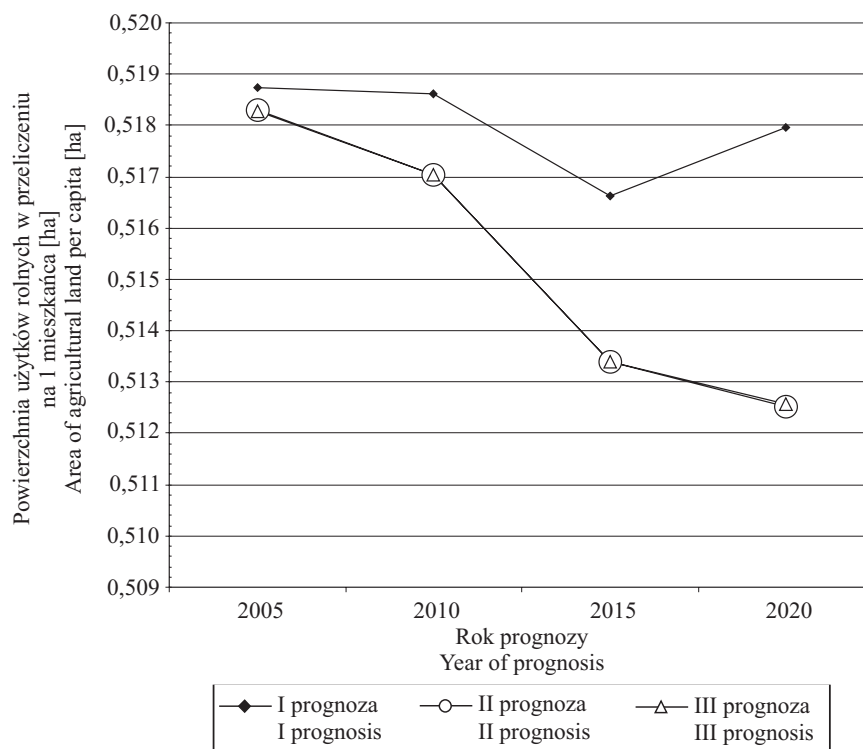
- Zebranie danych – dane statystyczne opisujące gminy wiejskie i miejsko-wiejskie województwa opolskiego w latach 1995–2002, dane z ewidencji gruntów i budynków, dane z Urzędu Wojewódzkiego w Opolu, wyniki ankiety przeprowadzonej w urzędach gmin.



Rys. 1. Schemat metodyki opracowania prognozy użytków rolnych dla województwa opolskiego
Fig. 1. Scheme of method of elaboration of agricultural land prognosis in Opole province

- Analiza danych – zebrane informacje zostały pogrupowane według ich związku z zasobami gruntów rolnych, czyli zwiększenie lub zmniejszenie arealu oraz poprawa lub pogorszenie jakości gruntów rolnych. Utworzono następujące grupy danych: rekultywacja na cele rolne, wyłączenie gruntów z produkcji, zalesianie, melioracje wodne, fito-melioracje, nawożenie NPK, degradacja i dewastacja przemysłowa gleb, erozja wodna i wietrzna, odłogowanie gruntów, mechanizacja i chemizacja produkcji rolnej. Wymienione grupy zostały scharakteryzowane w ujęciu statycznym i dynamicznym.
- Synteza – charakterystyka użytków rolnych z wyodrębnieniem dynamiki ilościowej i jakościowej oraz wskazanie tych procesów, których wpływ na zmiany jest dominujący.

Drugi etap polegał na sformułowaniu trzech wariantów prognozy. Przyjęto wspólne dla tych wariantów założenie, że ostatnie dziesięciolecie było okresem stabilnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Zastosowano ilościowe metody prognozowania z zakresu planowania przestrzennego [Fürst i Scholles 2001]: metoda ekstrapolacji (prognoza I) i zmodyfikowana metoda trendu (prognoza II i III). W celu dokonania interpretacji i porównania wyników sformułowanych prognoz wykorzystano wskaźnik powierzchni gruntów rolnych w przeliczeniu na 1 mieszkańca (zgodnie z prognozą demograficzną opublikowaną w 2002 roku).



Rys. 2. Prognozy ilościowe powierzchni użytków rolnych w województwie opolskim
 Fig. 2. The quantitative prognoses of agricultural land area in Opole province

WYNIKI

Na podstawie przeprowadzonych rozważań i analiz sformułowano trzy prognozy dla ilościowych zmian powierzchni użytków rolnych oraz jedną prognozę zmian jakościowych w województwie opolskim. W oparciu o analizę danych z dziesięciolecia poprzedzającego rok 2002 określono przewidywaną powierzchnię użytków rolnych dla lat 2005, 2010, 2015 i 2020. Dłuższa perspektywa nie została wzięta pod uwagę ze względu na to, że badany okres charakteryzował się licznymi działaniami w gospodarowaniu przestrzenią, które były obce dla okresu poprzedzającego badania (chodzi o rynkowe postrzeganie przestrzeni i jej elementów). Prognoza liczby ludności dla województwa opolskiego na okres do 2030 roku zakłada stały spadek liczby ludności. Jest to przyczynkiem do ekstensyfikacji produkcji rolniczej w województwie wyrażający się między innymi zwiększonym procesem zalesiania gruntów rolnych oraz zmniejszeniem rekultywacji na cele rolne.

Prognoza I charakteryzuje się pełnym i wiernym odzwierciedleniem dotychczasowych procesów. Zmiany w powierzchni użytków rolnych spowodowane będą wyłączeniem gruntów z produkcji, zalesianiem oraz rekultywacją. Zmiany jakie nastąpią w związku z trwałą zmianą użytkowania dopiero w 2020 roku osiągną spadek o 0,42% w stosunku do roku wyjściowego (rok 2002).

Podczas formułowania prognozy II przyjęto założenie, które wynika z „Programu rozwoju obszarów wiejskich”, którego jednym z działań jest zalesianie niskoprodukcyjnych gruntów rolnych przez rolników indywidualnych. Założenia do prognozy II opierały się na: niezmienionej wielkości wyłączeń gruntów z produkcji rolnej, zwiększonej dwukrotnie wielkości powierzchni przeznaczonej pod zalesianie i zadrzewianie oraz „ostrożnemu” zmniejszeniu o 1/3 powierzchni rekultywowanej lub zagospodarowywanej na cele rolne. W związku z tym przewidywane jest zmniejszenie powierzchni użytków rolnych o około 1,1% w stosunku do powierzchni z roku 2002.

W prognozie III wzięto pod uwagę, że stale zachodzące procesy urbanizacji oraz sub-urbanizacji pozwalają przypuszczać, że w najbliższej przyszłości obszary sąsiadujące z aglomeracjami miejskimi będą przeżywały rozwój funkcji mieszkalnych. Oznacza to zwiększone przeznaczanie gruntów pod zabudowę nie tylko mieszkaniową, ale także pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej. Przy założeniu, że wielkość powierzchni rekultywowanej na cele rolne nie zmieni się, wielkość dolesień i zadrzewień będzie zwiększona dwukrotnie, a wyłączenia gruntów wzrosną o 1/3, otrzymano wielkości podobne jak w prognozie II. W roku 2020 spadek powierzchni użytków rolnych wyniesie 1,06% w stosunku do wielkości wyjściowej z 2002 roku.

Prognoza jakościowa jest wynikiem analizy procesów wpływających na jakość użytków rolnych, a przede wszystkim dotyczących stosowania zabiegów poprawiających jakość gruntów. Na podstawie danych statystycznych z badanego okresu wyodrębniono następujące procesy, które mają istotny wpływ na produktywność użytków rolnych:

- podczas badanego okresu nie prowadzono żadnych zabiegów melioracyjnych (obejmujących zarówno melioracje wodne, przeciwerozryjne, jak i fitomelioracje);
- powierzchnia gruntów zdegradowanych lub zdewastowanych ulega zmniejszeniu wskutek ich rekultywacji lub zagospodarowania;

– odłogowanie gruntów charakteryzuje się niskim wskaźnikiem i średnio dla województwa wynosi 7%, z czego największy odsetek powierzchni odłogowanej występuje w ziemskim powiecie opolskim (prawie 10%).

W ostatnim dziesięcioleciu ograniczone zostało oddziaływanie czynników powodujących pogarszanie jakości gruntów ornych i użytków zielonych. Gleby uprawne Opolszczyzny nie powinny więc podlegać w najbliższej przyszłości degradacji.

WNIOSKI

1. Przyjęty schemat opracowania prognozy użytków rolnych dla wybranego obszaru uwzględnia procesy związane ze zmianami ilościowymi i jakościowymi gruntów. Wątpliwości pojawiają się podczas przyjmowania założeń do formułowania prognozy. Wynikają one z nowych rozwiązań legislacyjnych, m.in. tych, które związane są bezpośrednio z członkostwem Polski w Unii Europejskiej.

2. Zasoby powierzchni użytków rolnych w województwie opolskim są bardzo wysokie (prawie 53 ary na 1 mieszkańca). W przypadku spełnienia prognozy demograficznej opracowanej dla województwa, przy jednoczesnym ubytku użytków rolnych, wskaźnik ten nie ulegnie zmianie i dla kolejnych prognoz (I, II i III) wyniesie 0,51 ha w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

3. Okres badawczy (lata 1995–2000) to czas szczególnie szybkiego rozwoju społeczno-gospodarczego, następującego po bardzo długim czasie impasu. Tempo intensyfikacji zagospodarowania terenów, wyrażone w niniejszej pracy wielkością i kierunkiem zmian przestrzennych użytków rolnych, powinno się zmniejszać. W chwili, gdy rynek mieszkaniowy i przemysłowy zostanie już nasycony obszarowo, a plany zalesieniowe zostaną zrealizowane, powierzchnia użytków rolnych ustabilizuje się. Wówczas istotne staną się zmiany jakościowe gleb, które obecnie występują punktowo i związane są z działalnością przemysłową (okolice Kędzierzyna Koźła).

PIŚMIENNICTWO

- Brown L.R., 2003. Gospodarka ekologiczna na miarę Ziemi. Książka i Wiedza Warszawa, ss. 322.
- Fürst D., Scholles F., 2001. Handbuch Theorien + Methoden der Raum- und Umweltplanung. Hrsg. von Scholles F. Hannover, ss. 407.
- Instytut Polityki na rzecz Ziemi. Earth Policy Institute <<http://www.earth-policy.org>>.
- Kostuch R., Lipski Cz., 2003. Rolnictwo jako czynnik przekształcający ekosystemy. ZN AR w Krakowie nr 404, Inżynieria Środowiska z. 24, 55-61.
- Mannion A.M., 2001. Zmiany środowiska przyrodniczego i kulturowego. PWN Warszawa, ss. 450.
- Prognoza użytków rolnych województwa opolskiego. 2003. Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego.
- Program rozwoju obszarów wiejskich. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi 2003.
- Program zwiększania lesistości kraju. Ministerstwo Środowiska 2003.
- Rocznik statystyczny. Ochrona środowiska. 1993–2003. GUS Warszawa.

THE ATTEMPT ON DETERMINATION FUTURE AREA AND QUALITATIVE CHANGES OF AGRICULTURAL LAND

Abstract. The agricultural land and forest land dominate in land use structure. A qualitative and quantitative reserve of agricultural land is important for food economy. Changes in area, which result from social, economic and ecological development, have an effect on dynamics of land use structure. The analysis includes the agricultural land in Opole province, but the present work is synthetic formulation of results. The paper describes state at the present time and prospects of quantitative changes in area of agricultural land, identifies and characterizes processes which effect change of area or qualities of agricultural land. Formulating 3 variants of quantitative prognosis of agricultural land basing on following hypothesis; trend of changes consistent with hitherto existing dynamics, intensify of rate afforestation of agricultural land by farm workers, intensify of rate of building of agricultural land.

Key words: agricultural land, quantitative and qualitative changes in area of agricultural land, prognosis of area of agricultural land.

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 2.02.2006

ANALIZA DOKŁADNOŚCI OKREŚLENIA JEDNOSTKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Edward Sawiłow

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Streszczenie. W pracy przedstawiono podstawowe zasady wyceny nieruchomości metodą korygowania ceny średniej. Przekształcono wzór na określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej do postaci liniowej funkcji wielu zmiennych. Przeprowadzono analizę dokładności tej metody w relacji do dokładności uzyskanej w modelu liniowej regresji wielu zmiennych. Uzyskane wyniki potwierdzają mniejszą dokładność określenia wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej, w stosunku do wyników uzyskanych w modelu liniowej regresji wielu zmiennych.

Słowa kluczowe: nieruchomości, model, cechy, wagi, wartość, dokładność

PODSTAWY METODYCZNE

W niniejszym artykule przedstawiono analizę dokładności określania jednostkowej wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej. Do analizy wykorzystano zmodyfikowaną formułę metody korygowania ceny średniej. Wykazano całkowitą zgodność postaci analitycznej metody korygowania ceny średniej z postacią funkcji liniowej regresji wielu zmiennych.

W procedurze wyceny metodą korygowania ceny średniej jedną z pierwszych czynności jest opisanie i charakterystyka wycenianej nieruchomości. Opis ten implikuje określenie rynku lokalnego. Z rynku lokalnego wybieramy zbiór nieruchomości podobnych do wycenianej oraz ustalamy rodzaj oraz liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen. Cechy nieruchomości mają właściwości jakościowe lub ilościowe. Wszystkim cechom nieruchomości muszą być przypisane wartości liczbowe. Wartości te muszą być podane w przyjętych skalach pomiarowych. Zakres skali ocen atrybutów może być zróżnicowany. Dla każdej cechy przyjęta skala ocen musi być dodatnio skorelowana z cenami nieruchomości.

Wprowadźmy oznaczenia:

$X = \{x_{ij}, i = 1 \dots n, j = 1 \dots m\}$ jest macierzą zmiennych opisujących cechy nieruchomości, gdzie n jest liczbą nieruchomości, m jest liczbą zmiennych, x_{ij} jest wartością j -tej zmiennej w i -tej nieruchomości, a $C = \{c_i, i = 1 \dots n\}$ jest wektorem cen jednostkowych nieruchomości.

Powyższe dane charakteryzujące lokalny rynek nieruchomości stanowią podstawę do określenia wartości nieruchomości.

Według Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych [2004], wzór na określenie wartości jednostkowej nieruchomości, metodą korygowania ceny średniej można zapisać następująco:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{j=1}^m k_j, \quad (1)$$

gdzie:

C_{sr} – średnia arytmetyczna cen jednostkowych nieruchomości w przyjętej próbie,
 k_j – współczynniki korygujące.

W pracy Sawiłowa [2005] wykazano, że wzór (1) może mieć inną równoważną postać:

$$W = c_{\min} + \sum_{j=1}^m \frac{\Delta c \cdot w_j}{n_j - 1} \cdot (x_j - 1), \quad (2)$$

gdzie:

$\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$,
 c_{\min} – jednostkowa cena minimalna,
 c_{\max} – jednostkowa cena maksymalna,
 w_j – waga j -tej cechy,
 x_j – wartość j -tej cechy,
 n_j – maksymalna wartość j -tej cechy.

Po wykonaniu prostych przekształceń wzoru (2) otrzymano następujące równanie określające jednostkową wartość nieruchomości, metodą korygowania ceny średniej, w postaci funkcji liniowej wielu zmiennych:

$$W = \alpha_o + \sum_{j=1}^m \alpha_j \cdot x_j, \quad (3)$$

Postać analityczna powyższego równania jest identyczna jak równanie funkcji liniowej regresji wielu zmiennych. Parametry równania (3) są obliczone ze wzorów:

$$\alpha_j = \frac{\Delta c \cdot w_j}{n_j - 1}, \quad (4)$$

$$\alpha_0 = c_{\min} - \sum_{j=1}^m \alpha_j \quad (5)$$

W modelu liniowej regresji wielu zmiennych do estymacji parametrów równania (3), stosuje się najczęściej metodę najmniejszych kwadratów. Zastosowanie tej metody wymaga jednak spełnienia założeń podanych np. w pracy Welfe [1995]. Jeśli te założenia są spełnione, to estymację parametrów metodą najmniejszych kwadratów można przeprowadzić według wzoru:

$$\alpha = (\mathbf{X}^T \mathbf{X})^{-1} \mathbf{X}^T \mathbf{C} \quad (6)$$

W metodzie najmniejszych kwadratów minimalizuje się sumę kwadratów odchyleń rzeczywistych cen od ich estymowanych wartości. Inne estymatory, dają większe odchylenia i w konsekwencji większy błąd szacunku.

Oczywiste jest, że proponowana w metodzie korygowania ceny średniej, estymacja parametrów równania (3) nie minimalizuje sumy kwadratów reszt i tym samym dokładność określenia wartości nieruchomości jest mniejsza niż w metodzie najmniejszych kwadratów.

Do uzasadnienia tej tezy przyjęto, jako miarę dokładności określenia wartości nieruchomości, błąd standardowy oceny w postaci zależności:

$$m_o = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (c_i - \hat{c}_i)^2}{n - (m + 1)}}, \quad n - (m + 1) > 0 \quad (7)$$

gdzie:

\hat{c}_i – wartość i -tej nieruchomości określona na podstawie modelu.

Miara ta jest najczęściej stosowanym miernikiem dokładności dopasowania estymowanych wartości do ich wartości rzeczywistych. Podawana jest jako miara dokładności modelu liniowej regresji wielu zmiennych, we wszystkich pakietach statystycznych. W metodzie korygowania ceny średniej założono, że między ilością nieruchomości i ilością cech zachodzi nierówność $n > m + 1$.

WYNIKI BADAŃ EMPIRYCZNYCH

Przeprowadzono badania dwóch, wygenerowanych zbiorów zmiennych opisujących lokalny rynek nieruchomości. Pierwszy zbiór wygenerowano w taki sposób, aby między zmiennymi występowała ścisła zależność funkcyjna. W drugim zbiorze zmieniono niektóre ceny nieruchomości, co spowodowało, że między zmiennymi nie występuje już ścisła zależność funkcyjna. W obu zbiorach określono wartości nieruchomości według wzoru (3), którego postać analityczna jest identyczna zarówno dla metody korygowania ceny średniej,

jak i dla metody liniowej regresji wielu zmiennych, co wykazane zostało w poprzednim rozdziale. Do estymacji parametrów tego równania, wykorzystano wzory (4) i (5) dla metody korygowania ceny średniej oraz metodę najmniejszych kwadratów dla modelu liniowej regresji wielu zmiennych. Obliczono i porównano błędy standardowe oszacowanych wartości nieruchomości dla obu wygenerowanych zbiorów. Przyjęta metodyka badań, pozwala na empiryczne potwierdzenie wcześniej sformułowanej tezy o większej dokładności określenia wartości nieruchomości na podstawie modelu liniowej regresji wielu zmiennych.

Założono, że wartości cech opisujących nieruchomości, w wygenerowanych zbiorach, mieszczą się w przedziale od 1 do 5. Przyjęcie takiego założenia nie powoduje zmniejszenia ogólności otrzymanych wyników. Zbiór zmiennych opisujących nieruchomości na lokalnym rynku zamieszczono w tabeli 1.

Tabela 1. Lista cech nieruchomości
Table 1. List of real property characteristics

Oznaczenie cech Denote characteristics	Cechy Characteristics
x_1	Położenie Position
x_2	Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego Improved use plan
x_3	Infrastruktura techniczna Technical infrastructure
x_4	Stan zagospodarowania Management state
x_5	Intensywność zabudowy Intensity building
x_6	Dostępność Accessibility
x_7	Sąsiedztwo Neighbourhood

W tabeli 2 zamieszczono charakterystykę analizowanego rynku nieruchomości. Do analizy wygenerowano zbiór $\{N_p, i = 1...12\}$ nieruchomości z lokalnego rynku, opisanych zbiorem $\{x_j, j = 1...7\}$ cech charakteryzujących nieruchomości. W ostatnich dwóch kolumnach podane zostały ceny jednostkowe nieruchomości dla obu wariantów. Wygenerowane zbiory danych wejściowych, spełniają założenia wymagane przy estymacji parametrów modelu liniowej regresji wielu zmiennych, metodą najmniejszych kwadratów.

Na podstawie zamieszczonych w tabeli 2 wartości cech nie można ustalić ich wag, według algorytmu podanego w standardach zawodowych. Do ustalenia wag zastosowano algorytm proponowany przez Adamczewskiego [2004]. Wartości wag przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 2. Wartości cech nieruchomości

Table 2. Value of real property characteristics

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5	x_6	x_7	Wariant I	Wariant II
								Variant I zł·m ⁻²	Variant II zł·m ⁻²
								c	c
N ₁	5	4	3	3	2	3	4	187.7	187.7
N ₂	2	3	2	3	3	4	3	168.7	178.7
N ₃	1	3	2	1	2	2	1	93.5	93.5
N ₄	2	1	4	3	2	2	4	136.6	136.6
N ₅	2	4	2	5	5	2	1	193	193
N ₆	3	5	2	4	3	3	2	190.4	200.4
N ₇	2	5	4	3	1	5	4	187.2	187.2
N ₈	4	3	2	3	3	4	3	183.7	183.7
N ₉	3	5	4	5	5	2	5	233.8	233.8
N ₁₀	2	3	4	3	4	3	5	183.9	173.9
N ₁₁	3	2	5	2	3	1	4	139.1	139.1
N ₁₂	5	2	3	4	2	2	3	172.7	172.7

Tabela 3. Wagi cech nieruchomości

Table 3. Weight of real property characteristics

Cechy Characteristics	Wagi Weights	Wagi Weights
Położenie Position	0.0872	0.867
Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego Improved use plan	0.1678	0.1758
Infrastruktura techniczna Technical infrastructure	0.0885	0.0818
Stan zagospodarowania Management state	0.3550	0.3643
Intensywność zabudowy Intensity building	0.1122	0.1079
Dostępność Accessibility	0.0907	0.0930
Sąsiedztwo Neighbourhood	0.0986	0.0905
Suma Sum	1.0000	1.0000

Dla danych zamieszczonych w tabeli 2 i tabeli 3, określono wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej i na podstawie modelu liniowej regresji wielu zmiennych. Korzystając ze wzorów (4) i (5), ustalono parametry modelu wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej. Dla wariantu I otrzymano model w postaci:

$$W = 58.425 + 3.059x_1 + 5.885x_2 + 3.104x_3 + 12.452x_4 + 3.934x_5 + 3.182x_6 + 3.349x_7 \quad (8)$$

Dla danych wariantu II otrzymano model w postaci:

$$W = 58.425 + 3.042x_1 + 6.168x_2 + 2.868x_3 + 12.779x_4 + 3.784x_5 + 3.261x_6 + 3.174x_7 \quad (9)$$

Podstawiając do powyższych wzorów wartości cech poszczególnych nieruchomości, zamieszczone w tabeli 2, określono wartości tych nieruchomości dla dwóch wariantów danych. Wyniki obliczeń zestawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Oszacowane wartości nieruchomości i ich odchylenia od wartości rzeczywistych, zł·m⁻²
Table 4. Estimation of real property value and their deviation from real value, zł·m⁻²

	Wariant I Variant I			Wariant II Variant II		
	<i>c</i>	<i>W</i> = \hat{c}	$\Delta = c - \hat{c}$	<i>c</i>	<i>W</i> = \hat{c}	$\Delta = c - \hat{c}$
N ₁	187.7	175.18	12.52	187.7	175.29	12.41
N ₂	168.7	160.67	8.03	178.7	161.00	17.70
N ₃	93.5	115.49	-21.99	93.5	115.75	-22.25
N ₄	136.6	148.27	-11.67	136.6	147.27	-10.67
N ₅	193	186.04	6.96	193	187.43	5.57
N ₆	190.4	181.31	9.09	200.4	182.72	17.68
N ₇	187.2	177.42	9.78	187.2	177.94	9.26
N ₈	183.7	166.79	16.91	183.7	167.08	16.62
N ₉	233.8	215.03	18.77	233.8	215.07	18.73
N ₁₀	183.9	174.55	9.35	173.9	173.61	0.29
N ₁₁	139.1	148.61	-9.51	139.1	147.09	-7.99
N ₁₂	172.7	169.22	3.48	172.7	169.30	3.40
Suma Sum	–	–	51.72	–	–	60.75

Błąd standardowy określenia wartości nieruchomości, obliczony ze wzoru (7) wynosi dla wariantu I – 21.77 zł·m⁻², dla wariantu II – 23.49 zł·m⁻².

Identyczne wyniki określenia wartości nieruchomości otrzymano korzystając bezpośrednio ze wzoru (2), co potwierdza poprawność obliczeń i równoważność tych wzorów. Analizując odchylenia wartości rzeczywistych i otrzymanych na podstawie modelu (3)

można zauważyć, że suma odchyłeń nie jest równa zero. Przy estymacji parametrów modelu metodą najmniejszych kwadratów suma odchyłeń jest zawsze równa zero.

W dalszej części artykułu wykonane zostaną obliczenia parametrów ze wzoru (3) metodą najmniejszych kwadratów. Korzystając z pakietu statystycznego Excel, przeprowadzono dla tych samych danych, obliczenia parametrów liniowej regresji wielu zmiennych metodą najmniejszych kwadratów. Dla danych wariantu I otrzymano następujący model:

$$W = 7.5x_1 + 7.3x_2 + 3.4x_3 + 14.5x_4 + 8.9x_5 + 10.1x_6 + 4.8x_7 + \varepsilon \quad (10)$$

Współczynnik determinacji R^2 przyjmuje maksymalną wartość i wynosi 1.0, co świadczy o tym, że model wyjaśnia 100% zmienności cen nieruchomości na rynku. Wszystkie jego parametry są istotne. Wartość statystyki F-Snedecora wynosi 1.2E-55, co świadczy o istotności modelu na poziomie ufności 1.0. Błąd standardowy modelu wynosi 6.6E-13. Te wyniki potwierdzają ścisłą funkcyjną zależność między wartościami cech nieruchomości a ich cenami.

Dla danych wariantu II otrzymano model:

$$W = 12.675 + 6.848x_1 + 8.065x_2 + 0.309x_3 + 15.890x_4 + 6.783x_5 + 8.941x_6 + 5.364x_7 + \varepsilon \quad (11)$$

Współczynnik determinacji R^2 jest bardzo wysoki i wynosi 0.987, co świadczy o tym, że model wyjaśnia 98.7% zmienności cen nieruchomości na rynku. W modelu pominięto ocenę istotności jego parametrów, podobnie jak w metodzie korygowania ceny średniej, w której z oczywistych powodów takiej oceny nie można przeprowadzić. Wartość statystyki F-Snedecora wynosi 0.00135, co świadczy o istotności modelu na poziomie ufności 0.99865. Błąd standardowy modelu w tym wariacie wynosi 6.85 zł·m⁻².

W tabeli 5 zestawiono dokładności określenia wartości nieruchomości, metodą korygowania ceny średniej (MKCS) oraz według modelu liniowej regresji wielu zmiennych (MLR).

Tabela 5. Wyniki obliczeń, zł·m⁻²
Tabele 5. Calculation results, zł·m⁻²

	Wariant I Variant I	Wariant II Variant II
MKCS	21.77	23.49
MLR	0	6.85

Porównując dokładności uzyskane metodą korygowania ceny średniej i na podstawie modelu liniowej regresji wielu zmiennych, możemy stwierdzić, że dla danych wariantu I błąd standardowy modelu regresji liniowej wielu zmiennych jest równy zero, natomiast błąd standardowy dla metody korygowania ceny średniej jest równy 21.77 zł·m⁻². W metodzie korygowania ceny średniej występuje tak duży błąd mimo że między wartościami cech i cenami w wygenerowanym zbiorze testowym występuje ścisła zależność funkcyjna. Metoda ta nie pozwala na uzyskanie bezbłędnego oszacowania wartości nieruchomości nawet w przypadku ścisłej zależności funkcyjnej między zmiennymi.

Dla wariantu II estymacja parametrów wzoru (3) metodą najmniejszych kwadratów, daje ponad trzykrotnie większą dokładność określenia wartości, w stosunku do metody korygowania ceny średniej.

Wynika stąd, że określenie jednostkowej wartości nieruchomości na podstawie zależności (3) z parametrami uzyskanymi według wzorów (4) i (5) daje dużo mniejszą dokładność oszacowania, niż model z parametrami obliczonymi metodą najmniejszych kwadratów. Z powyższego wynika, że w każdym przypadku metoda korygowania ceny średniej jest mniej dokładna od metody regresji liniowej wielu zmiennych.

PODSUMOWANIE

Podany w standardach wzór na określenie wartości metodą korygowania ceny średniej łatwo można przekształcić do postaci funkcji liniowej wielu zmiennych. W modelu liniowej regresji wielu zmiennych estymację parametrów wykonuje się najczęściej metodą najmniejszych kwadratów, minimalizując sumę kwadratów odchyleń wartości estymowanych na podstawie modelu i wartości rzeczywistych. W metodzie korygowania ceny średniej parametry modelu szacuje się według wzorów (4) i (5). Nie zapewnia to minimalizacji sumy kwadratów odchyleń, czego konsekwencją jest większy błąd przy określaniu wartości nieruchomości. Przeprowadzone, na wygenerowanych danych, badania potwierdziły tę tezę. Wzajemne relacje między błędami, w modelu korygowania ceny średniej i liniowej regresji wielu zmiennych, są zróżnicowane w zależności od danych wejściowych. Minusem estymacji parametrów modelu liniowej regresji wielu zmiennych, metodą najmniejszych kwadratów, jest konieczność spełnienia przez dane wejściowe, założeń niezbędnych do estymacji parametrów tą metodą. W każdym przypadku, jeśli tylko spełnione są te założenia, błąd określenia wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej będzie większy od błędu określenia wartości metodą najmniejszych kwadratów.

PIŚMIENNICTWO

- Adamczewski Z., 2004. Problemy identyfikacji obiektów i algorytmów powszechnej taksacji nieruchomości w Polsce. Materiały Konferencji Naukowo-Technicznej „Procedury prawne, organizacyjne i technologiczne powszechnej taksacji nieruchomości”. Olsztyn.
- Sawiłow E., 2005. Metoda korygowania ceny średniej – nowe ujęcie. Wycena 3. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. 2004. PFSRM Warszawa.
- Welfe A., 1995. Ekonometria. PWE Warszawa.

ANALYSIS OF PRECISION OF ESTIMATING THE REAL ESTATE UNITARY VALUE USING THE METHOD OF CORRECTING THE AVERAGE PRICE

Abstract. The dissertation presents the basic rules of estimating the real estate using the method of correcting the average price. The pattern for estimating the real estate value by the method of correcting the average price into the lineal function of many variables has been transformed. The analysis of the precision of the method in relation to the precision achieved due to the lineal model of regression of multiple variables has been shown. The results confirm the smaller accuracy of estimating the real estate value using the method of correcting the average price in relation to the results from the model of lineal regression of variables.

Key words: real estate, model, characteristics, weights, precision

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 7.02.2006

CHARAKTER PRAWNY I UMOWA LEASINGU NIERUCHOMOŚCI W BELGIJSKIM SYSTEMIE PRAWNYM

Ryszard Żróbek¹, Bogdan Statkiewicz²

¹Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

²Szkoła Wyższa im. Bogdana Jańskiego Wydział Zamiejscowy w Elblągu

Streszczenie. W pracy przedstawiono charakterystykę umowy leasingu nieruchomości w belgijskim systemie prawnym. Leasing nieruchomości funkcjonuje w Belgii od 1969 roku i wiele rozstrzygnięć z tego zakresu można wprowadzić do polskiego systemu prawnego. Autorzy prezentują rozwiązania interesującego zagadnienia na gruncie prawa w Belgii z uwagi na fakt, iż system cywilnego prawa w tym państwie, podobnie jak w naszym kraju, wywodzi się z Kodeksu Napoleona, natomiast w przeciwieństwie do rzeczywistości polskiego systemu prawa cywilnego rozwijał się w sposób nieskrepowany w realiach gospodarki wolnorynkowej i obecnie może stanowić jeżeli nie wzór to przynajmniej punkt wyjścia do podjęcia podobnych rozwiązań na gruncie polskiego prawa cywilnego. Zaprezentowano wybrane cechy umowy leasingu nieruchomości, określając szczególnie wzajemne zobowiązania. Istotnym elementem umowy jest też czynsz. Zwrócono również uwagę na różne rodzaje umów leasingu nieruchomości. W szczególności przedstawiono leasing komunalny, który w polskich okolicznościach wielu problemów związanych niedostatkiem mieszkań na rynku komunalnym może stanowić przykład ciekawych rozwiązań a nadto mieć istotne znaczenie w gospodarowaniu nieruchomościami komunalnymi.

Słowa kluczowe: nieruchomość, leasing, umowa, czynsz, najem finansowy

OKREŚLENIE POJĘCIA I CHARAKTER PRAWNY LEASINGU NIERUCHOMOŚCI

Leasing został wprowadzony do ustawodawstwa belgijskiego w 1969 roku (art. 159 pkt 10 dekretu królewskiego¹ i art. 18 § 2 kodeksu podatkowego²) i został określony pojęciem „**najem finansowy**” (*finansieringshuur*). Należy wyraźnie zaznaczyć, że najem z znaczeniu tradycyjnym w tamtym ustawodawstwie funkcjonuje w kodeksie cywilnym, należy go jednak wyraźnie odróżnić od najmu finansowego³. W niniejszej pracy autorzy zamiennie używają określeń: „najem finansowy nieruchomości” lub „leasing nieruchomości” jako pojęć ekwiwalentnych. Dla porównania⁴ we Francji, przyjęto określenie „kredyt – najem” (ustawa z 2 lipca 1966 roku i uchwała z 28 września 1967 roku)⁵.

Leasing na gruncie prawa belgijskiego nie posiada formalnej definicji. A. Vanwyck⁶ zaproponował następujące określenie tego pojęcia: „operacja ta składa się z najmu, na podstawie umowy zawartej na dłuższy okres czasu, który jest albo najmem prawa dzierżawy wieczystej⁷, albo najmem nieruchomości zabudowanej z przeznaczeniem na cele komercyjne albo też najmem gruntu z przeznaczeniem do zabudowy, przez spółkę o charakterze finansowym, realizującą projekt z uwzględnieniem potrzeb inwestora. Po wygaśnięciu umowa może przyznać najemcy możliwość nabycia rzeczy wynajętych albo ponownego wynajęcia na nowych zasadach”.

Inną definicję obejmującą nieruchomości proponuje Aeby⁸: „Najem finansowy nieruchomości jest umową złożoną, składającą się w jednej części ze zobowiązania do zakupu, lub do zarządzania, lub też do zbudowania nieruchomości zgodnie z planami oraz kosztorysem proponowanym przez użytkownika (najemcę) tej nieruchomości oraz do oddania do użytku nieruchomości na czas umowny, w drugiej części ze zobowiązania użytkownika do uiszczania opłaty określonej w zależności od kapitału zainwestowanego przez finansującego”.

¹ Rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, przyjęte do wykonania na mocy praw „władzy szczególnej” z 31 marca 1967 roku i organizujące status prawny przedsiębiorstw stosujących najem finansowy, reguluje leasing jedynie odnośnie do rzeczy (ruchomości), wyposażenia w oparciu o racje, dla których prawodawca z 1967 roku nie poszerzył pola zastosowania swoich dyspozycji o leasing nieruchomości.

² Kodeks podatkowy belgijski T.V.A.

³ Szczegółowo na temat różnic między najmem finansowym a najmem tradycyjnym na stronie 75 niniejszej pracy.

⁴ W Belgii często przyjmuje się za modelowe rozwiązania prawne przyjęte we Francji.

⁵ J. Poczobut, 2000. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa, 125.

⁶ A. Vanwyck, 1970. Le leasing immobilier, Ann Fac.dr.Liege, 11 i 12.

⁷ Na temat dzierżawy wieczystej w Belgii szerzej w tymże opracowaniu w rozdziale „Rodzaje umów leasingu nieruchomości (zakup nieruchomości zabudowanej, zakup gruntu, wznoszenie budynku na gruncie użytkownika, prawo dzierżawy wieczystej, prawo powierzchni, inżyniering, leasing komunalny, sale and lease-back)”.

⁸ L. Aeby, 1971. La location-financement d'immeubles. Rec.Enr., nr 21421, nr 4, 70.

Obowiązujące rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, określające status prawny przedsiębiorstw leasingowych, stosujących najem finansowy⁹, odnosi się jedynie do rzeczy ruchomych i wyposażenia¹⁰. Ustawodawca nie poszerzył możliwości zastosowania swoich dyspozycji o leasing nieruchomości¹¹. Wymieniony akt prawny reguluje leasing w sferze prawa cywilnego i handlowego. Znajduje tutaj również zastosowanie zasada swobodnego kształtowania umów¹².

Z drugiej strony, w Kodeksie podatkowym¹³ z 1969 roku wyraźnie widoczne jest odwołanie do najmu finansowego nieruchomości (leasing nieruchomości). Określa się tam kwestie dotyczące podatku od wartości dodanej (T.V.A.)¹⁴ związanego z transakcjami, przedmiotem których są nieruchomości¹⁵.

Dużym walorem rozwoju leasingu na terenie Belgii są regulacje w zakresie prawa publicznego. Początkowo dotyczyły one określenia zasad ekspansji ekonomicznej i zostały unormowane ustawami z 17 lipca 1959 roku oraz 30 grudnia 1970 roku. W ramach tych przepisów Minister Spraw Wewnętrznych określił w formie okólników z 9 lutego 1971 roku oraz z 9 sierpnia 1972 roku, procedury najmu finansowego nieruchomości w zakresie dotyczącym mienia państwowego oraz mienia należącego do samorządów lokalnych. Natomiast 14 lipca 1976 roku przyjęto ustawę regulującą materię tworzenia państwowego rynku pracy, towarów i usług, określającą stosowanie przez państwo oraz każdą osobę publiczną umowy leasingu w obrębie rynku obejmowanego przez zakres ustawowy. Wydane na tej podstawie rozporządzenie z 24 grudnia 1976 roku określiło przedsiębiorstwom warunki leasingu finansowego.

Zakres zastosowania umowy leasingowej

Dynamiczny rozwój techniki i technologii stawia przed przedsiębiorcami wymogi szybkiego dostosowywania się do tych zmian. Samofinansowanie przedsiębiorstw nie jest zjawiskiem właściwym, bowiem posiadane środki finansowe powinny zasilać główny nurt działalności firm, przede wszystkim środki do produkcji powinny być częścią kapi-

⁹ L. Vincent i P. Dehan, 1968. Le statut legal du leasing. J.T., 73-75.

¹⁰ I. Verougstraete, 1969. Le contrat de leasing. Rev.banque, 610-623.

¹¹ A. Vanwyck, 1970. Le leasing immobilier, Ann Fac.dr.Liege, 11, 56 oraz L. Aeby, 1971. La location – financement d'immeubles (leasing). Rec.Enr., nr 21421, nr 18, 76.

¹² R. Valentin, 1971. L'application de la taxe sur le valeur ajoutee dans le domaine des operations immobiliers. Rev. Fiscale, 5-16. J. De Beer, D. De Laer, 1975. Location – financement d'immobilier et T.V.A., Rev. Notary 2, 242-250.

¹³ Kodeks podatkowy z 3 lipca 1969 roku art. 18 § 2 tworzący podatek od wartości narzuconej T.V.A., Rozporządzenie państwowe nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulujące wykonanie Kodeksu i okólnik administracyjny nr 10 z 15 marca 1973 roku precyzujący dwa ostatnie teksty.

¹⁴ C. Vaucaps, 1972. Taxe sur la valcur ajoutee enregistrement – lacion – financement d'immobiliers. Rec. Enr. 21.

¹⁵ R. Valentin, 1989. L'application de la taxe sur le valeur ajoutee dans le domaine des operations immobiliers [Zastosowanie opłat od wartości narzuconej w prawie dotyczącym operacji nieruchomościami], Rev. Banque 5, 420.

tału z zewnątrz. Pośród formuł kredytów, które oferowane są na rynku, leasing nieruchomości rozwijający się od lat 60. posiada niezaprzeczalne cechy elastyczności. Szerokie wykorzystanie go w praktyce powoduje konieczność stosowania różnych form leasingu nieruchomości. Wieloletnia praktyka pociągnęła za sobą rozłączenie leasingu nieruchomości od form dokumentów opiewających i związanych z wartością nieruchomości (np. listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne) lub świadectw nieruchomości (papierów wartościowych) emitowanych lub posiadanych przez przedsiębiorstwa finansujące leasing¹⁶.

Cechy charakterystyczne umowy leasingu nieruchomości

Biorąc pod uwagę ekonomiczne przyczyny i cele leasingu, proces zawierania umowy najmu finansowego jest odwrotny niż w przypadku najmu tradycyjnego.

Przy zawarciu umowy najmu tradycyjnego inicjatywa zawarcia umowy wychodzi od właściciela nieruchomości, który, posiadając nieruchomość, oferuje ją do wynajęcia, poszukując w ten sposób chętnych do skorzystania z jego oferty. W leasingu przeciwnie, to przyszły najemca jest tym, który poszukuje finansującego, występując z inicjatywą zawarcia stosownej umowy najmu finansowego, której przedmiotem będzie budowa obiektu przystosowanego do jego potrzeb, z określeniem wysokości opłat oraz ustaleniem terminu, w którym nastąpi umorzenie i spłacenie całkowicie inwestycji. To przyszły najemca wskazuje jednocześnie zbywcę nieruchomości. Leasing w swojej najczęściej stosowanej postaci, łączy elementy najmu, pełnomocnictwa dla leasingodawcy lub leasingobiorcy do prowadzenia budowy, kredytu finansowego, subwencji publicznej, hipoteki (jeżeli jest to dzierżawa wieczysta, najemca leasingu może zabezpieczyć swoje rzeczywiste prawa) itd.

Na podstawie przepisów kodeksu podatkowego¹⁷ (art. 18 § 2) leasing nieruchomości powinien spełniać następujące kryteria:

- umowa powinna dotyczyć nieruchomości zabudowanych, które zostały wybudowane lub nabyte przez przedsiębiorstwo praktykujące najem finansowy, według szczególnych wskazówek przyszłego leasingobiorcy, aby były użytkowane przez tego ostatniego przy wykonywaniu swojej działalności przemysłowej lub handlowej;
- użytkowanie gruntów i budynków powinno być ustalone z leasingobiorcą na mocy nierozwiązywalnej umowy i bez prawa przeniesienia własności na rzecz leasingobiorcy w okresie trwania umowy;
- z wygaśnięciem tej umowy i z wykorzystaniem wartości końcowej, strony mogą zastrzec przeniesienie własności nieruchomości;

¹⁶ A. J. Charlier, 1971. Cahiers de conferences du Centre d'etudes bancaires et financieres. Liege, 244; F. Haumont, 1978. Investissements immobiliers et titres fonciers. Liege, 26-27; B. Michaux, 1975. Le financement d'immeubles professionnels par leasing et emmissions de titres fonciers, Ann. de dr., Louvain, 295-383; P. Van der Kam, 1977. Realites et perspectives en matiere de placement collectif en biens immobiliers au regard du droit Belge. [W:] Amenagement du territoire et droit foncier, 27-31; zob. nr 197.

¹⁷ Kodeks podatkowy belgijski T.V.A.

- suma do zapłaty przez leasingobiorcę w czasie trwania umowy i w chwili podniesienia ewentualnej opcji przewidzianej w poprzednim punkcie powinna pozwolić leasingodawcy na całkowite zamortyzowanie wartości przedmiotu leasingu;
- przedmiot umowy – nieruchomość musi posiadać cechę tzw. zawodowego charakteru czyli gospodarczego przeznaczenia¹⁸ dla leasingobiorcy.

W praktyce leasing nieruchomości stanowi operację dzielącą się na etapy¹⁹. Na początek zostaje zawarta umowa leasingu, między finansującym a użytkownikiem. Strony określają w niej możliwie wszystkie stany rzeczy (modalności), które mogą zajść w czasie jej trwania: nabycie nieruchomości przez spółkę finansującą, budowę obiektów, zobowiązanie oddania do użytku z dokładnym terminem przekazania do używania, należność, możliwość ewentualnego zakupu itp.

Nadto zawiera się drugą umowę dotyczącą używania nieruchomości, korzystając z formy umowy najmu zwykłego lub dzierżawy wieczystej. Jest ona na ogół przedstawiana jako umowa niezależna, oddzielona od swojego kontekstu (umowy leasingu). Umowa ta ma na celu umożliwienie korzystania z nieruchomości.

Umowa leasingu nieruchomości zawierana jest na czas określony, na okres co najmniej 9 lat. Jest ona wpisywana do rejestrów publicznych²⁰ i w ten sposób podlega ujawnieniu²¹. Strony zatem muszą się liczyć z tym, że klauzule umowy będą upublicznione. Praktyka wskazuje, że strony umowy decydują się na wpisanie do umowy leasingu tylko tych klauzul, które są obligatoryjne. Pozostałe warunki leasingu przenoszone są do umowy najmu lub dzierżawy wieczystej. Stanowią one ucieczkę do form tradycyjnych, które również w należyty sposób zabezpieczają ochronę ich praw.

Przyrzeczenie najmu (promesa) zawarte jest w umowie leasingowej. Strony umowy leasingu mogą wprowadzać do niej przyrzeczenie zawarcia umowy najmu. Przyrzeczenie ma charakter synallagmatyczny (wzajemny). Doktryna belgijska²² wskazuje, że promesa najmu w umowie leasingu wynika ze stosowania przepisów kodeksu cywilnego²³ na zasadzie *analogii legis*, z przepisów dotyczących przyrzeczenia sprzedaży w umowie najmu jako umowy nazwanej. W istocie stanowi zobowiązanie do zawarcia umowy najmu.

Głównym przedmiotem umowy jest zobowiązanie leasingodawcy do nabycia terenu i wybudowania obiektu, zaś zapis dotyczący przyrzeczenia najmu zabezpiecza prawa leasingobiorcy wobec drugiej strony umowy oraz ewentualnych roszczeń osób trzecich. Umowa najmu może przyznać użytkownikowi możliwość zakupu nieruchomości po upływie okresu najmu²⁴, bądź może określić prawo do ponownego wynajęcia nieruchomości na nowych zasadach.

¹⁸ J. Poczobut, op. cit., 128.

¹⁹ L. Aeby, op. cit., 80.

²⁰ Art. 1 i art. 2 belgijskiego prawa hipotecznego .

²¹ C. Vaucaps, op. cit., 27.

²² A. Vanwyck, op. cit., 25, 28, 33, 34.

²³ Art. 1589 belgijskiego kodeksu cywilnego.

²⁴ Art. 1589 belgijskiego kodeksu cywilnego.

W umowie leasingu nieruchomości jako istotne powinny być ujęte dwa, wzajemne, zależne od siebie zobowiązania:

- leasingobiorcy – do odebrania w najem nieruchomości, którą leasingodawca przygotowuje do przekazania w celu użytkowania,
- leasingodawcy – do zakupu terenu lub nabycia praw realnych i dokonania zabudowy zgodnie z wymogami określonymi przez odbiorcę.

Gdy zabudowa powstaje na terenie leasingodbiorcy, należy nadto przyznać leasingodawcy prawo do dysponowania terenem.

W sytuacji gdy na gruncie wznoszony jest obiekt, strony w umowie mogą przewidzieć przekazanie leasingobiorcy uprawnień do sprawowania zarządu polegającego na nadzorowaniu procesu inwestycyjnego, dokonywaniu odbiorów na poszczególnych etapach budowy oraz odbioru końcowego, nadto do wypełniania i podpisywania dokumentów w imieniu przedsiębiorstwa leasingowego. Umowa niekiedy określa również, że przekazując wszystko pod codzienny zarząd na budowie, przyszły lokator powinien pozwolić interweniować spółce leasingowej na każdym etapie realizacji inwestycji.

Zobowiązanie do zbycia nieruchomości po upływie okresu umowy nie stanowi reguły w umowach dotyczących leasingu nieruchomości.

Doktryna zawarta w prawie belgijskim ocenia, że opcja zakupu nie jest zasadniczym elementem²⁵ najmu finansowego nieruchomości (leasingu), lecz stanowi z pewnością jego samodzielną część o innym charakterze. Analizując leasing nieruchomości, jego szczególnie wizerunek, można stwierdzić, że funkcjonuje on samodzielnie bez konieczności ustanowienia tej opcji. Zatem regulacje prawne, praktyka oraz doktryna, nie narzucają konieczności opcji zakupu.

Finansującemu, z zakończeniem okresu umowy nie przysługuje roszczenie o zapłatę wartości nieruchomości. Nie wyklucza to, zaoferowania użytkownikowi możliwości nabycia nieruchomości po zakończeniu umowy lub możliwości jej dalszego używania. Nie jest to jednak obowiązek finansującego.

Z drugiej natomiast strony, po zakończeniu umowy, użytkownik nie jest zobowiązany do nabycia przedmiotu leasingu lub dalszego używania rzeczy, zwłaszcza, że prawa finansującego na przedmiocie leasingu mogą być również limitowane prawami osób trzecich, gdy związane są z prawem powierzchni, dzierżawy wieczystej, najmem lub przez koncesję²⁶ (sytuacje, w których finansujący nie jest właścicielem gruntu).

Także w tym samym kierunku zmierzał wyrok sądu cywilnego z Anvers, z 21 czerwca 1977 roku²⁷, który oceniając istniejącą umowę ustalił, że nie ma do czynienia z umową najmu komercyjnego²⁸, jak dowodziła jedna ze stron, ale z umową leasingową. Zgodnie ze stanem prawnym, doktryną oraz orzecznictwem umowa najmu finansowego powinna

²⁵ L. Vincent i P. Dehan, op. cit., 73. Komentując najem finansowy rzeczy ruchomych, autorzy ocenili, że użytkownik powinien mieć możliwość, pod koniec użytkowania, zwrócenia rzeczy, nabycia lub ponownego wynajęcia.

²⁶ O tych prawach w dalszej części niniejszej pracy.

²⁷ Zob. Rechts. Weekbl. 1978-1979, 128; Rec.Enr. 1979, 223.

²⁸ Na temat najmu komercyjnego poświęcony będzie jedna z dalszych części niniejszej pracy.

posiadać następujące cechy: składać się z jednej strony ze zobowiązań inwestora lub odstępującego nieruchomości do sprzedaży lub zabudowy według planów i dyrektyw eksploatującego oraz do oddania do użytku tego mienia na okres umowny, z drugiej strony w zobowiązaniu odstępującemu zapłaty obliczonej w zależności od zainwestowanego kapitału. Elementy te znalazły się w spornej umowie. Sąd ocenił, że ta zawiera właśnie zasadnicze cechy umowy leasingowej, bez przywoływania opcji zakupu.

W piśmiennictwie²⁹ belgijskim można znaleźć też odwołanie do praktyki w USA, gdzie leasing od dawna jest na wysokim stopniu rozwoju. Tamtejsza praktyka fiskalna i księgową wskazuje sprzedaż na raty (*conditional sale*) jako efekt każdej umowy leasingowej, pod warunkiem, że ta zawierać będzie zobowiązanie sprzedaży nieruchomości lokatorowi, po cenie niższej od wartości rynkowej (*fair market value*) określanej jako wartość końcowa.

Czynsz, należność dodana i należność ostateczna

W umowach leasingu nieruchomości czynsz leasingowy rozumie się jako:

- amortyzację kapitału inwestycyjnego, do której wlicza się: koszt przedsięwzięcia finansowego, honoraria, odszkodowania za uszkodzenia itp.;
- koszty związane z nabyciem terenu – wartość nieruchomości;
- koszty realizacji inwestycji – wartość budowy;
- wynagrodzenie dla spółki leasingowej.

Należność dodana wiąże się z przewidywaniem ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z realizacją inwestycji. Może ona zostać wprowadzona do umowy podczas realizacji budowy oraz zagospodarowywania. Jest ona generalnie zmienna i jej wartość może wzrosnąć do czasu objęcia użytkowania.

Należność ostateczna przyjmuje charakter czynszu w chwili objęcia użytkowania przez leasingobiorcę. W zależności od różnych okoliczności uznanych przez strony i mających wpływ na wartość nieruchomości, jest często indeksowana przez odniesienie bądź do odpowiedniego wskaźnika dla prowadzonej budowy, na przykład w aglomeracji, gdzie nieruchomość się znajduje, bądź do wskaźnika wartości zużycia nieruchomości, bądź do obrotu pieniężnego leasingobiorcy. Należność ta ma charakter powinności.

STRONY UMOWY I ZAKRES ŚWIADCZEŃ (OBOWIĄZKI LEASINGODAWCY, OBOWIĄZKI LEASINGOBIORCY)

Leasingodawca

Rozporządzenia królewskiego³⁰ nr 55 z 10 listopada 1967 roku ustalającego regulamin leasingu w zakresie rzeczy ruchomych nie można zastosować do leasingu nieruchomości.

²⁹ A. Vanwyck, 1970. Hommes et techniques, „Le credit – bail immobilier”, 1012, 1041, 1014.

³⁰ Rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, 1.

Na gruncie prawa belgijskiego – kodeks podatkowy³¹ z 1969 roku wymaga się by przedsiębiorstwa leasingowe uzyskiwały zezwolenie Ministra ds. Ekonomicznych na prowadzenie swojej działalności. Wymóg ten obejmuje wszystkie przedsiębiorstwa bez względu na rodzaj stosowanego leasingu (ruchomości czy nieruchomości). W zezwoleniu minister może nałożyć na podmiot stosujący leasing nieruchomości, obowiązek stosowania wymienionego rozporządzenia królewskiego.

Należy stwierdzić, że podmiotami najczęściej zajmującymi się zawodowo leasingiem nieruchomości są: banki, kasy hipoteczne, spółki ubezpieczające³².

W sytuacji gdy przedmiotem leasingu jest nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja, dawca leasingu opłaca faktury, czyli ponosi koszty związane z jej wdrożeniem. Może on na podstawie umowy (pełnomocnictwa do zarządzania) przekazać obowiązki związane zarówno z nadzorem inwestycji oraz odbiorem poszczególnych etapów, jak i z końcowym odbiorem leasingobiorcy, bowiem to tamten będzie ostatecznie użytkownikiem obiektu, będzie spłacał w ratach leasingowych wartość inwestycji, a nadto będzie podnosił ewentualne roszczenia z tytułu gwarancji jakości rzeczy. Leasingodawca ma obowiązek wydania nieruchomości, po zakończeniu inwestycji, leasingobiorcy. Jeżeli umowa zawiera opcję sprzedaży, to z upływem terminu umowy, musi on dokonać ostatecznego rozliczenia i przenieść własność na leasingobiorcę.

Z gwarancji użytkownika niezakłóconego wynika, że przedsiębiorstwo leasingowe powinno zagwarantować użytkownikowi ochronę wobec osób trzecich³³, podnoszących ewentualne roszczenia wobec praw do leasingowanej nieruchomości.

Rola przedsiębiorstwa leasingowego będzie w zasadzie (z zastrzeżeniem warunku określonego w umowie, która w każdym osobnym przypadku ustala wzajemne obowiązki) polegała mniej na działaniu, a bardziej na zezwoleniu na działanie³⁴.

Leasingobiorca

Osoba użytkownika ma tu większe znaczenie niż w zwyczajowo przyjętej umowie najmu, bowiem determinuje zakres zobowiązań spółki leasingowej. Dotyczy to przystosowania inwestycji do specjalnych a nawet indywidualnych potrzeb użytkownika. Istnieje hipotetyczna, ale realna, trudność w znalezieniu następcy prawnego leasingobiorcy. Zatem do umowy wprowadza się obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej zobowiązania, które zawarł dotychczasowy użytkownik, do momentu znalezienia następcy³⁵, w sytuacji gdy upływa termin umowy i nieruchomość podlega zwrotowi. Niektórzy autorzy wnioskowali z tego, że umowa posiada charakter *intuitu personam*, który odróżnia ją od zwykłej umowy najmu.

³¹ Kodeks podatkowy belgijski z 1969 roku, art. 170.

³² L. Aeby op. cit., nr 22, 75.

³³ Art. 1726 belgijskiego kodeksu cywilnego, odnoszący się do najmu w zarysie ogólnym.

³⁴ L. Aeby, op. cit., nr 34, 70.

³⁵ L. Aeby, op. cit., nr 23, 123.

Podstawowym obowiązkiem leasingobiorcy jest regularne uiszczanie czynszu. Wysokość czynszu powinna odpowiadać sumie: wysokości amortyzacji, kosztów zawarcia umowy oraz wynagrodzenia przedsiębiorstwa leasingowego. Kolejnym jego obowiązkiem jest utrzymanie rzeczy w stanie zapewniającym gospodarczą używalność rzeczy, a zatem również obowiązek napraw. Dalej, na użytkownika będzie ciążył obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, również od skutków działania siły wyższej oraz uiszczanie opłat i podatków związanych z gruntami. W sytuacji gdy przedmiotem leasingu jest nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja, leasingobiorca na podstawie umowy (pełnomocnictwa do zarządzania), bierze czynny udział w procesie realizacji inwestycji. Może on nadzorować jej wykonanie, dokonywać odbiorów robót na poszczególnych etapach oraz odbierać prace końcowe. Takie obowiązki muszą wynikać z umowy leasingu. Leasingobiorca jako przyszły użytkownik obiektu jest zainteresowany, by prace budowlane były zrealizowane na najwyższym poziomie.

NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT UMOWY LEASINGU

Przedmiotem umowy jest nieruchomość. Piśmiennictwo belgijskie podkreśla, że leasingobiorca powinien używać nieruchomości wyłącznie w celu zawodowym³⁶, tj. nieruchomość musi posiadać gospodarcze przeznaczenie. Nieruchomości o innym przeznaczeniu są z leasingu wykluczone³⁷. Z praktyki wynika, że przedmiotem świadczenia może być także prawo – dzierżawa wieczysta, prawo powierzchni.

Formy leasingu mogą być swobodnie stosowane do majątków nieruchomości każdego rodzaju. Wynikają one bardziej z praktyki aniżeli z przepisów. Chociaż belgijski kodeks mieszkaniowy w art. 33 odwołuje się do formuły leasingu ustanawianego na rzecz gminy, to należy podkreślić, że instytucja tzw. kredytu komunalnego znajduje szerokie zastosowanie w leasingu przez gminy. Samorządy zaspokajają przez stosowanie tej formy potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców.

Przedmiotem umowy leasingu mogą być:

- grunty z prawem zabudowy,
- budynki,
- prawo dzierżawy wieczystej,
- prawo powierzchni,
- tzw. inżyniering – czyli budowa „pod klucz”,
- obiekty komunalne – budynki z lokalami mieszkalnymi na najem lub na sprzedaż.

Doktryna podkreśla, że leasing posiada cechę elastyczności, zatem wymienione możliwości nie stanowią zamkniętej listy.

³⁶ J. Poczobut, op. cit., 128.

³⁷ L. Aeby, op. cit., nr 24, 73.

Rodzaje umów leasingu nieruchomości (zakup nieruchomości zabudowanej, zakup gruntu, wznoszenie budynku na gruncie użytkownika, prawo dzierżawy wieczystej, prawo powierzchni, inżyniering, leasing komunalny, sale and lease-back)**Zakup nieruchomości zbudowanej przez spółkę leasingową**

Przyszły użytkownik (leasingobiorca) może być zainteresowany korzystaniem z już istniejącego obiektu – budynku, wówczas treść umowy będzie zobowiązywała przedsiębiorcę leasingowego do zakupu tej nieruchomości i przekazania jej korzystającemu w leasing na zasadach ogólnie obowiązujących oraz określonych w umowie.

Zakup terenu pod zabudowę przez spółkę leasingową

Jeżeli przyszły użytkownik jest zainteresowany wzniesieniem budynku na wskazanym terenie i uzgodnionym ze spółką leasingową wówczas, przedsiębiorstwo zobowiązuje się do nabycia terenu (gruntu) oraz wybudowania obiektu. Zatem leasigodawca zobowiązany zostanie do przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego. Obciąży go obowiązek etapu projektowania architektury, budowy, zagospodarowania terenu, uzgodnień wymaganych przepisami prawa przestrzennego itp. Należy zaznaczyć, że spółka leasingowa często udziela pełnomocnictwa przyszłemu użytkownikowi do działania w jego imieniu, sama natomiast ogranicza się do realizacji faktur. Przy czym zastrzega sobie prawo interwencji na każdym etapie realizacji inwestycji.

W jednym i drugim przypadku, współpraca między stronami, odróżnia operację leasingu od klasycznej umowy najmu.

Leasing nieruchomości w oparciu o prawo powierzchni (*superficies*) – wznoszenie budynku na gruncie użytkownika

Przyszły użytkownik oferuje stanowiący jego własność grunt do zabudowy budynkiem, którego wzniesieniem jest zainteresowany. Wówczas przekazuje prawo do terenu spółce leasingowej. Strony korzystają z dostępnych, w ramach norm prawa belgijskiego, praw rzeczowych: prawa powierzchni lub dzierżawy wieczystej. Czas trwania umowy równy jest co najmniej terminowi obowiązywania umowy leasingu. Stają się one częścią umowy leasingu. W dalszej kolejności na gruncie realizuje się proces inwestycyjny zmierzający do wybudowania obiektu i przekazania go korzystającemu.

Do umowy wprowadza się klauzule przyznające korzystającemu prawo własności do budynków wzniesionych na jego gruncie po upływie terminu umowy, przy założeniu, że zwróci on finansującemu koszty budowy w ratach leasingowych oraz koszty wartości końcowej. Zwraca się uwagę na fakt, że zapis o przeniesieniu własności na korzystającego powinien mieć charakter bezwarunkowy, żeby nie istniała możliwość wpływania na użytkownika.

Leasing nieruchomości na zasadzie prawa dzierżawy wieczystej (*emphyteusis*) – tzw. najem emfiteotyczny

Dotyczy to sytuacji, gdy przedsiębiorstwo leasingowe nie będzie dysponowało własnością gruntu. Grunt może być na przykład własnością gminy, państwa bądź osoby

fizycznej, która nie będzie zainteresowana przeniesieniem własności gruntu na spółkę leasingową ale oddaniem go w innej formie. Strony w tej sytuacji będą mogły przyjąć do umowy, określone w prawie belgijskim, prawo rzeczowe do gruntu, jakim jest dzierżawa wieczysta³⁸. Umowa leasingowa zostanie zaopatrzona w opcję, której przedmiotem będzie prawo leasingodawcy do dzierżawy wieczystej, przez cały okres jej obowiązywania. Praktyka oraz art. 1, pkt 3 Rozporządzenia nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulującego egzekucję z art. 18 § 2 T.V.A.³⁹ wskazuje, że po wygaśnięciu kontraktu leasingobiorca powinien mieć możliwość nabycia praw realnych przynależnych dawcy leasingu do mienia stanowiącego przedmiot umowy.

Istotnym elementem umowy leasingu będzie powstanie obowiązku uiszczania opłat związanych z ustanowieniem prawa dzierżawy wieczystej. Opłata o której mowa staje się częścią składową raty leasingowej realizowanej do rąk leasingodawcy zaś ten czyni zadość obowiązkowi dokonywania opłat związanych z prawem dzierżawy wieczystej wobec właściciela gruntu.

Strony umowy muszą zachować ostrożność co do zawierania umów leasingu nieruchomości z wykorzystaniem prawa do gruntu. Powinny więc zadbać o przekazanie odbiorcy realnego prawa do użytkowania oraz do skonstruowania umowy bliskiej archetypowi prawnemu dla uniknięcia sytuacji, w której w ewentualnym sporze, sąd uznałby jej pozornie stojąc wobec najmu komercyjnego⁴⁰.

Nie oznacza to, oczywiście, że każda klauzula umowy najmu opartego na dzierżawie wieczystej nie będzie mogła oddalać się od najmu opisanego przez normę prawną⁴¹.

Leasing na zasadzie najmu komercyjnego

W praktyce belgijskiej najrzadziej zawiera się umowy leasingu nieruchomości w oparciu o tzw. najem komercyjny. Mianowicie, grunt na którym zostanie wzniesiony obiekt, zostaje oddany na zasadzie umowy najmu komercyjnego. Jest to szczególny rodzaj najmu ustalony na potrzeby obrotu handlowego. Właściwością ustawową umowy najmu komercyjnego jest to, że zawierana jest na czas określony 9 lat z możliwością co trzyletniej rewizji czynszu oraz z możliwością trzykrotnego jej przedłużania⁴². W przeciwieństwie do dzierżawy wieczystej i prawa powierzchni posiada ona charakter obligacyjny, nadto z mocy ustawy najemca posiada prawo wcześniejszego rozwiązania umowy.

³⁸ Dzierżawa wieczysta w systemie prawa belgijskiego jest prawem rzeczowym związanym z gruntem, opartym na konstrukcji emfiteuzy (prawo rzymskie), w którym właściciel gruntu (państwo, samorząd, osoba fizyczna albo osoba prawna) oddają grunt dzierżawcy z prawem do jego zabudowy. Jest prawem rzeczowym, na którym można ustanowić hipotekę, zawierającym na długi czas, praktyka belgijska wskazuje na okresy co najmniej 10, 15, 20, 30, 50 i więcej lat.

³⁹ Kodeks podatkowy z 3 lipca 1969 roku art. 18 § 2 tworzący podatek od wartości narzuconej T.V.A.; Rozporządzenie państwowe nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulujące wykonanie Kodeksu i okólnik administracyjny nr 10 z 15 marca 1973 roku precyzujący dwa ostatnie teksty.

⁴⁰ Co do wyroku Sądu z Anwers napisano na stronie 80.

⁴¹ L. Aeby, op. cit., nr 36, 29.

⁴² Rechts. Weekbl., 1965-1966, 344.

Leasing nieruchomości jako umowa o inżyniering

Mieniem oddanym do dyspozycji użytkownika może być także zakład przemysłowy „pod klucz” sfinansowany przez spółkę leasingową. Inżyniering jest rodzajem leasingu inwestycyjnego.

Operacja leasingu łączy się w tym wypadku z umową inżynieringu, czyli umową dzięki której firma wyspecjalizowana realizuje budowę i zagospodarowanie w ujednoczeniu z profilem produkcji, żeby dostarczyć „klucz do ręki” oraz obiekt w stanie gotowym do funkcjonowania.

Zawiera się dwie umowy: leasingu i inżynieringu. Wymagają one niezwykle precyzyjnego uporządkowania wielu zasadniczych i szczegółowych problemów, jak chociażby: odpowiedzialności, jakości, gwarancji, wydajności itp⁴³. Warto podkreślić, że występuje tutaj wielość podmiotów: zbywca lub właściciel nieruchomości przekazujący przedsiębiorstwu leasingowemu prawa do nieruchomości, spółka leasingowa, spółka inżynieringu oraz użytkownik. Zatem wszystkie problemy powinny być wcześniej przewidziane i drobiazgowo określone w umowie. Nadto zwrócić należy uwagę na rozwiązanie kwestii wynikające z problematyki ponownego wynajęcia lub ze sprzedaży przy ściśle określonej już specyfice.

Sprawdzenie i badanie problemów, które stawia kombinacja tych dwóch operacji wymaga szczegółowego opracowania.

Użycie tej formy zapoczątkowano we Francji dla laboratoriów zajmujących się badaniami naukowymi, jest ona również praktykowana w USA.

Leasing komunalny

Minister Spraw Wewnętrznych 9 lutego 1971 roku wydał okólnik zatytułowany „Mienie gmin – operacje zwane leasingiem nieruchomości”⁴⁴, w którym określił ogólne zasady umów leasingu nieruchomości zawieranych przez gminy.

W sytuacji gdy gmina realizując potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców, zamierza wybudować budynek mieszkalny, powierza jego wykonanie spółce finansującej wyłonionej w drodze przetargu. Gmina, działając z upoważnienia rady gminy w formie uchwały, zawiera ze spółką leasingową umowę pod nazwą leasing nieruchomości. Gmina jest z reguły właścicielką gruntu, na którym wznoszony jest budynek. W związku z tym strony ustalają prawo dzierżawy wieczystej lub prawo powierzchni przyznawane przedsiębiorstwu finansującemu. Prawo to ustanawia się na okres 30 lat. Przy czym czynsz z tytułu tego prawa ustalany jest w wysokości symbolicznej na przykład 1 euro rocznie.

⁴³ A. Vanwyck, op. cit., 18.

⁴⁴ O walorach rozwiązań leasingu w prawie publicznym Belgii napisano na str. 74 niniejszego opracowania, początkowo dotyczyły one określenia zasad ekspansji ekonomicznej, zostały unormowane ustawami z 17 lipca 1959 roku oraz 30 grudnia 1970 roku. W tych ramach, Minister Spraw Wewnętrznych określił w formie okólników 9 lutego 1971 roku oraz z 9 sierpnia 1972 roku, procedury najmu finansowego nieruchomości, w zakresie dotyczącym mienia państwowego oraz należącego do samorządów lokalnych.

Spółka finansująca zobowiązuje się do wybudowania, w określonych przez gminę celach, budynków mieszkalnych według projektów zatwierdzonych przez gminę. Po zakończeniu inwestycji spółka przekazuje w najem finansowy budynki na rzecz gminy. Gmina natomiast zobowiązana zostaje do płacenia spółce leasingowej rocznego czynszu, którego łączna wysokość na koniec procesu spłat będzie równa wartości budynków obejmujących: wartość robót budowlanych, udziałów gminy oraz obciążeń dodatkowych. Wymienione raty leasingowe gmina realizuje z wpływów pochodzących z wpłat od lokatorów.

Wraz z datą upływu terminu umowy dzierżawy wieczystej lub prawa powierzchni na gminę przechodzi prawo własności budynków, bez opłacania jakichkolwiek należności przez gminę. Zgodnie z dyrektywami Ministra Spraw Wewnętrznych jest obojętne czy gmina powinna korzystać z uprawnienia do nadzorowania robót budowlanych na obiekcie, czy też je przekazać na rzecz spółki finansującej.

W celu finansowania inwestycji komunalnych został ustanowiony Belgijski Kredyt Komunalny, który działa w formie spółki prawa handlowego. Faktycznie ta instytucja występuje wobec gmin jako spółka leasingowa. Jest to instytucja której państwo udziela preferencyjnego kredytu w celu finansowania budowy obiektów komunalnych. Mieszkania buduje się w celu najmu lub sprzedaży. Umowy wynajmu mieszkań zostają zawierane między gminą a lokatorami. Mieszkania mogą być także przeznaczone na sprzedaż. Gmina nabywa je od Kredytu Komunalnego w miarę jak znajduje chętnych nabywców. Dochód ze sprzedaży jest przeznaczony na spłaty należności gminy względem Kredytu Komunalnego. Niemniej jednak gmina zobowiązuje się wykupić z Kredytu Komunalnego mieszkania, które nie byłyby sprzedane w terminie 3 lat począwszy od dnia zakończenia prac. Nabywcy mogą korzystać przy wykupie mieszkań z przyznania premii, pod warunkiem spełniania określonych kryteriów⁴⁵.

Leasing komunalny może funkcjonować w Belgii jako atrakcyjna forma zagospodarowywania nieruchomości, również jako dobra forma realizacji powinności gminy wobec jej mieszkańców w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dzięki interwencji publicznej jaką jest udzielenie preferencyjnych kredytów spółce Belgijski Kredyt Komunalny.

Sale and lease-back

Ten rodzaj leasingu nieruchomości jest bardzo rozpowszechniony w świecie, jest również stosowany w praktyce leasingu w Belgii. Przeznaczony jest dla przedsiębiorstw przemysłowych lub handlowych chcących zwiększyć aktywa finansowe lub poprawić swoją płynność finansową. Zatem przedsiębiorstwo jako dotychczasowy właściciel zbywa na rzecz spółki leasingowej swoją nieruchomość i jednocześnie bierze ją w leasing, korzystając z niej w dalszym ciągu. Jak pisze A. Vanwyck⁴⁶: transakcja ta jest wykonalna jeśli zostanie rozważona dwójako w ujęciu prawa rejestrowego. W pierwszym wypadku w chwili sprzedaży zakładu przemysłowego, w drugim – przy wyborze opcji wygaśnięcia

⁴⁵ D. Tassenoy, 1977. Un exemple de conception urbanistique et architecturale contemporaine. *Mouvent communication*, 19 i nast.

⁴⁶ A. Vanwyck, op. cit., 19.

⁴⁷ J. Verougstraete, 1970. *Le leasing immobilier*. *Rev. Banque*, 121.

najmu, jeżeli przedsiębiorstwo ma zamiar ponownie stać się właścicielem swojego zakładu przemysłowego. Doktryna belgijska⁴⁷ zastanawia się, czy wolno domagać się, aby istniała możliwość połączenia operacji „lease-back” w jeden mechanizm z opcją zakupu nieruchomości, tak by uniknąć podwójnej wyceny przedsiębiorstwa. Odpowiedź zdaje się być twierdząca, przy czym proponuje się umowę sprzedaży przedsiębiorstwa zaopatrzyć w warunek anulowania umowy, i jeśli sprzedawca korzysta z opcji zakupu nieruchomości wraca do właściciela nie na mocy przeniesienia własności, ale przez realizację klauzuli anulującej (wyraźnie zawartej w umowie sprzedaży). Wówczas obowiązuje jednokrotna wycena nieruchomości natomiast fiskus pobiera jeden raz opłaty za przeniesienie prawa własności.

Jednakże obowiązujące ramy prawne sprzedaży z prawem odkupu znajdują częściowo zastosowanie w operacji „lease-back”:

- kodeks cywilny określa termin wykupu maksymalnie na 5 lat⁴⁸. Termin ten jest zbyt krótki na operację leasingu nieruchomości, w której możliwość zakupu nie będzie w danym wypadku wykorzystana inaczej jak z wygaśnięciem najmu w długim terminie lub jak najwcześniej w okresie końcowym;
- tenże belgijski kodeks cywilny określa, że w sprzedaży z prawem odkupu, w chwili zwrotu nieruchomości sprzedawcy przez wykonanie prawa odkupu, wartość będzie jednakowa jak dla tego, kto płacił w chwili sprzedaży. W zamian, w operacji „lease-back”, cena sprzedaży określona w możliwości odkupu odpowiada wartości końcowej wynajętej nieruchomości. Operacja „lease-back” nie może być w żadnym wypadku tożsama ze sprzedażą z możliwością wykupu.

Niezależnie od analizowanych trudności, różnica między leasingiem tradycyjnym a operacją „lease-back” polega na tym, że w wypadku operacji „lease-back” zachodzi spieniężenie poprzedniego kapitału w cenie wynajmu. Terminy są jednakże te same: odnajduje się tu również wynajmującego – firmę finansującą i lokatora – przedsiębiorstwo przemysłowe. Umowa najmu finansowego zawieszana między nimi będzie podobna w obu wypadkach⁴⁹.

CZAS OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY

Umowy leasingu nieruchomości zawiera się na czas określony. Czas ten wynika zarówno z praktyki leasingu ogólnie przyjętej na podstawie zasady swobody zawierania umów, jak też z ustaw dotyczących niektórych rodzajów umów leasingu.

Ogólnie przyjmuje się, że umowy leasingu nieruchomości zawiera się na okres od 15 do 40 lat, który pokrywa się z okresem gospodarczej używalności nieruchomości. Może on być przez strony modyfikowany – wydłużany lub skracany w zależności od okoliczności towarzyszących realizacji umowy.

⁴⁸ Art. 1660 belgijskiego kodeksu cywilnego.

⁴⁹ J. Verougstraete, op. cit., 121.

Jeżeli mamy do czynienia z leasingiem opartym na prawie dzierżawy wieczystej, prawie powierzchni, najmu komercyjnego to wówczas z przepisów ustawy będą wynikały okresy, które zostaną przyjęte przez strony umowy w zależności od ustalonej opcji leasingu. W zależności od podstawy prawnej mamy do czynienia z następującymi obowiązującymi okresami trwania umów leasingu:

- leasing oparty na prawie dzierżawy wieczystej: 27–99 lat,
- leasing oparty na prawie powierzchni: 50 lat,
- leasing oparty na umowie najmu komercyjnego: 9 lat z możliwością trzykrotnego wznowienia umowy.

PODSUMOWANIE

Podejście legislacyjne oraz szczegółowe rozwiązania leasingu nieruchomości w Belgii inspirowane są przyjętą koncepcją normatywną leasingu i sposobem jej realizacji we Francji⁵⁰.

W Belgii najem finansowy znalazł regulację prawną w kilku gałęziach prawa. Stanowią je m.in. prawo: cywilne, handlowe, podatkowe, administracyjne, hipoteczne, komunalne. Brak jednolitego aktu prawnego normującego tak ważną instytucję prawa jaką jest niewątpliwie leasing funkcjonujący od kilkudziesięciu lat w praktyce wydaje się okolicznością utrudniającą obrót gospodarczy. Przy czym analiza rynku gospodarczego tego państwa skłania do stwierdzenia, że tak przyjęta forma prawna wciąż cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem przedsiębiorców, a nawet odnotowuje się jego wzrost. Niemniej jednak nie brakuje również głosów krytyki podnoszących sprawę braku jednolitej regulacji prawnej. Krytyka wskazuje jednocześnie na rozwiązania francuskie jako modelowe. Wprowadzenie jednolitej regulacji tej instytucji porządkowałoby ten obszar gospodarczy. W Polsce ustawą z 27 lipca 2000 roku (DzU nr 74, poz. 857) nowelizującą Kodeks cywilny wprowadzono umowę leasingu do katalogu umów nazwanych. Zatem instytucja prawa stosowana z bardzo dużą dynamiką przez polskich przedsiębiorców od czasu przemian ustrojowych w 1989 roku doczekała się ustawowej regulacji.

Coraz większe znaczenie leasingu, bardzo duża powtarzalność zawieranych umów leasingu, niezwykle bogate orzecznictwo sądów w tej materii stwarzało konieczność wyraźnego określenia tej umowy w prawie. Ustawodawca sytuując leasing w grupie umów regulujących używanie rzeczy, wyraźnie go odróżnił od takich umów, jak: najem, dzierżawa, kredyt, sprzedaż na raty. Jak wykazaliśmy brak takiej regulacji wyraźnie odczuwalny jest w Belgii zarówno w doktrynie, jak i w praktyce. Przyjęta w polskim Kodeksie cywilnym definicja umowy (art. 709¹ Kodeksu cywilnego) określa wyłącznie leasing jako „finansowany”⁵¹. Przyjęto więc formę podobną jak w Belgii choć wzorcem przyświecającym autorom zmian była regulacja z Konwencji UNIDROIT z 1988 roku⁵². Należy

⁵⁰ J. Poczobut, 1996. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa, 128.

⁵¹ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, 2004. Zobowiązania – część szczegółowa. Warszawa, 138.

⁵² J. Poczobut, op. cit., 20.

jednak zaznaczyć, że unormowania polskie obejmują umowę leasingu rzeczy *sensu largo*. Przepisy nie odnoszą się wprost do leasingu nieruchomości. Zatem podobnie jak w Belgii, tak również w Polsce należy posiłkować się dostępnymi przepisami. Przede wszystkim znajdują tu zastosowanie regulacje kodeksowe w zakresie leasingu, przepisy ogólne z zakresu zobowiązań, jak również z części ogólnej Kodeksu cywilnego. Nie bez znaczenia będzie również orzecznictwo oraz bogata praktyka stosowana przez przedsiębiorstwa leasingowe specjalizujące się w leasingu nieruchomości.

W ocenie autorów na uwagę zasługują następujące rozwiązania legislacyjne w prawodawstwie Belgii:

- Przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo leasingiem musi uzyskać zgodę na prowadzenie swojej działalności od Ministra ds. Ekonomicznych. Takie rozwiązanie zdaje się eliminować z rynku instytucje przypadkowe, nieprofesjonalne, czy też nie dające należytej rękojmi swojej działalności.
- Prawo hipoteczne Belgii przewiduje obowiązek ujawniania umów leasingu nieruchomości w rejestrach. Daje to możliwość wglądu do tych umów, poddanie ich treści kontroli publicznej, pozwala stwierdzać stan prawny nieruchomości, która w takim przypadku jest obciążona prawem obligacyjnym na rzecz osoby trzeciej, przy czym zaznaczyć należy, iż leasing nieruchomości jako prawo przenosi między stronami znaczne wartości finansowe.

Przedstawione rozwiązania mogą stanowić bazę do refleksji nad formułowaniem postulatów co do zakresu zmian w polskim kodeksie cywilnym, w szczególności w odniesieniu do leasingu nieruchomości i być może znajdują u nas zastosowanie. Zwłaszcza dotyczy to formy umowy – czy tylko pisemna pod rygorem nieważności? Czy też może zajdzie konieczność stosowania formy aktu notarialnego? Jeżeli tak, to jakie będą tego koszty? Czy nie spowoduje to stopniowego wyhamowywania tej prorozwojowej gospodarczo instytucji prawa? Czy wprowadzić obowiązek rejestracji umowy i ujawnienia jej treści? Czy zastosować nowe rejestry publiczne? Jeżeli tak, to czy nie wystąpią trudności z ustanowieniem kolejnego, obejmującego nieruchomości rejestru w naszym państwie? Być może rozsądniejszy jest pomysł korzystania z dobrze sprawdzonej instytucji księgi wieczystej? Wreszcie sprawa zapewnienia profesjonalnej obsługi umowy ze strony leasingodawcy jest związana z kolejnymi pytaniami. Być może obecnie trudno dostrzec potrzebę takich zmian bowiem w 95% leasing nieruchomości w naszym kraju kontrolowany jest przez banki. Fakt zatrudniania wysoce profesjonalnej kadry w bankach powoduje obecnie brak konieczności legislacyjnego zapewnienia profesjonalnej obsługi tego typu umów. W nieodległym czasie taka konieczność może się jednak pojawić w związku z coraz częstszym występowaniem tzw. brokerów leasingowych – pośredników między finansującymi transakcję leasingu bankami a korzystającymi z leasingu podmiotami.

PIŚMIENNICTWO

Aeby L., 1971. La location-financement d'immeubles. Rec. Enr. 40, 70.

Charlier A.J., 1971. Cahiers de conferences du Centre d'etudes bancaires et financieres. Liege.

- De Beer J., De Laer D., 1975. Location – financement d’immobilier et T.V.A. Rev. Notary. 45.
- Haumont F., 1978. Investissements immobiliers et titres fonciers. Bruksela.
- Michaux B., 1975. Le financement d’immeubles professionnels par leasing et emmissions de titres fonciers. Ann.de dr., Louvain.
- Poczobut J., 1996. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa.
- Poczobut J., 2002. Umowa leasingu. Warszawa.
- Tassenoy D., 1977. Un exemple de conception urbanistique et architecturale contemporaine. Mouvement communication.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., 2004. Zobowiązania – część szczegółowa. Warszawa.
- Valentin R., 1989. L’application de la taxe sur le valeur ajoute dans le domaine des operations immobiliers. Rev. Banque. 5.
- Vanwyck A., 1970. Le leasing immobilier. Ann Fac.dr.Liege. 11, 12.
- Vanwyck A., 1970. Hommes et techniques. Le credit – bail immobilier.
- Vaucaps C., 1972. Taxe sur la valeur ajotee enregistrement – lacion – financement d’immobiliers. Rec. Enr. 21.
- Verougstraete I., 1969. Le contrat de leasing. Rev. Banque. 1.
- Verougstraete I., 1970. Le leasing immobilier. Rev. Banque. 49.
- Vincent L., Dehan P., 1968. Le statut legal du leasing. J.T.
- Van der Kam P., 1977. Realites et perspectives en matiere de placement collectif en biens immobiliers au regard du droit Belge. [W:] Amenagement du territoire et droit foncier. Bruksela.

THE LEGAL NATURE OF A REAL ESTATE LEASING CONTRACT IN THE BELGIAN LEGAL SYSTEM

Abstract. This study presents the characteristics of a real estate leasing contract in the Belgian legal system. This system of real estate leasing has been functioning in Belgium since 1969 and there are many aspects of it which could be implemented in Poland. The authors present the way in which this interesting problem has been solved in Belgium, taking into account the fact that the system of civil law in that country, like in Poland, is based on the Napoleonic Code; however, unlike in Poland, it has developed in an unhindered manner in the free market conditions and now it can be treated as an example, or at least to provide guidance, in seeking solutions to similar problems in Polish civil law. The study presents selected features of a real estate leasing contract, especially focusing on the mutual obligations involved. Rent is an important element of a contract. An analysis is made of various types of real estate leasing contracts. In particular, communal leasing is presented, which, considering the shortage of apartments on the communal market, could be an interesting solution and a significant factor in communal real estate management.

Key words: real estate, leasing, contract, rent, financial leasing

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 10.02.2006

SPIS TREŚCI CONTENTS

Ryszard Źróbek

- Teoria i praktyka wywłaszczenia nieruchomości w Polsce i Niemczech 5
The theory and practise of real estate compulsory purchase in Poland
and Germany

Iwona Cieślak

- Identyfikacja układu terenów otwartych w mieście Olsztynie 17
Identification of an arrangement of open spaces in the city of Olsztyn

Maria Hełdak

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stymulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP Oława Przemysł 25
Local plan of spatial management as a stimulant of the economic development
of a commune based on the example of LPSM Oława Industry

Maria Hełdak

- Procesy przemieszczania się ludności w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego w latach 1988, 1996, 2002 37
Processes of population relocation in rural and town-rural communes of the lower-silesia voivodship in 1988, 1996, 2002

Małgorzata Akińcza, Teresa Dzikowska

- Próba określenia przyszłych zmian powierzchni i jakości użytków rolnych 55
The attempt on determination future area and qualitative changes of agricultural land

Edward Sawiłow

- Analiza dokładności określenia jednostkowej wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej 63
Analysis of precision of estimating the real estate unitary value using the method
of correcting the average price

Ryszard Źróbek, Bogdan Statkiewicz

- Charakter prawny i umowa leasingu nieruchomości w belgijskim systemie prawnym 73
The legal nature of a real estate leasing contract in the Belgian legal system

