

JOANNA CYMERMAN

Politechnika Koszalińska

**UWARUNKOWANIA I PRZEMIANY STRUKTURY
UŻYTKOWANIA I WŁASNOŚCI GRUNTÓW
NA TERENIE POMORZA ŚRODKOWEGO
W LATACH 2001-2011**

Abstract: Conditions and Changes in the Structure of Land Ownership and Tenure in the Central Pomerania in the Years 2001-2011. The study presents conditions and changes in the structure of land ownership and tenure in the Central Pomerania in the years 2001-2011. The research was made in the areas of communes: Będzino, Biesiekierz, Bobolice, Manowo, Mielno, Polanów, Sianów and town with the right of a county Koszalin. The author seeks to explain the background to the changes and describes the volume of the evolution.

Key words: Modes of land ownership and tenure, tenure structure, land register groups.

Wstęp

Przemiany ustrojowe w Polsce z początku lat 90. XX w., zaowocowały przywróceniem demokracji lokalnej oraz gospodarki rynkowej, w tym „odrodzeniem” rynku nieruchomości [Bryx 2006; Kucharska-Stasiak 2006]. Stały się one głównym katalizatorem procesów przekształceń własnościowych oraz przemian struktur funkcjonalno-przestrzennych, nadając im kierunek i określając nowe uwarunkowania społeczno-gospodarcze [Domański 2007; Parysek 2009]. Ważną rolę w procesach przekształceń własnościowych i funkcjonalno-przestrzennych na przestrzeni ostatnich lat odegrało przystąpienie Polski do Unii Europejskiej [Kałkowski 2007] Włączenie Polski w struktury Unijne, objęcie wspólną polityką (m.in.: regionalną, rolną), napływ kapitału zagranicznego i funduszy unijnych w istotny sposób wpłynęło na kształt i dynamikę

procesów rozwojowych układów terytorialnych, w tym na skalę i dynamikę przekształceń własnościowych i funkcjonalno-przestrzennych.

Struktura własnościowa i użytkowania gruntów stanowią istotne płaszczyzny rozpatrywania przestrzeni i pozostają ze sobą w ścisłym związku [Regulski 1986]. Ich kształt jest wypadkową decyzji podejmowanych przez użytkowników przestrzeni (mieszkańców, lokalnych przedsiębiorców, inwestorów zewnętrznych) w ramach wyznaczonych zapisami polityki przestrzennej gmin, jako lokalnych gospodarzy terenu, kreatorów przestrzeni i uczestników rynku nieruchomości.

Celem opracowania jest poznanie przemian struktury własnościowej i użytkowania gruntów na obszarze Pomorza Środkowego oraz identyfikacja uwarunkowań tych przemian. Badaniem objęto gminy powiatu koszalińskiego (Będzino, Biesiekierz, Bobolice, Manowo, Mielno, Polanów, Sianów i Świeszyno) oraz miasto na prawach powiatu Koszalin. Zakres czasowy badań to lata 2001-2011. Podstawą do przeprowadzenia analiz były wykazy gruntów dla badanych jednostek samorządu terytorialnego obejmujące dane o powierzchni gruntów, zestawione według ich przynależności do grup i podgrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na użytki gruntowe, według stanu na 1 stycznia z lat 2001-2011, pozyskane z Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Koszalinie (PODGIK w Koszalinie) oraz z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Miasta Koszalina (MODGIK w Koszalinie).

1. Uwarunkowania zmian struktury własnościowej gruntów

Struktura własnościowa gruntów obejmuje trzy główne elementy: własność państwową (Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych), samorządową (gmin, powiatów, województw samorządowych i innych samorządowych osób prawnych) oraz prywatną (osób fizycznych i prywatnych osób prawnych). Zmiany struktury własnościowej gruntów odbywają się w dwojaki sposób: w drodze transakcji na rynku nieruchomości (umowy sprzedaży, zamiany) oraz w drodze transakcji nierynkowych (wywłaszczenie, zasiedzenie, darowizna, dziedziczenie, pierwokup, odkup, wniesienie aportu, zniesienie współwłasności itp.).

Struktura własnościowa gruntów warunkowana jest oddziaływaniem wielu czynników o zróżnicowanym charakterze, obejmujących przede wszystkim [Kucharska-Stasiak 2006]:

- czynniki prawne – obowiązujący model systemu prawnego (ochrona prawa własności, formy władania nieruchomościami), swoboda obrotu nierucho-

mościami, system podatkowy (wysokość podatków i opłat związanych z obrotem i posiadaniem nieruchomości), system ulg podatkowych, łatwość zagospodarowania i zabudowy (model planowania przestrzennego);

- czynniki polityczne – ustrój państwa i reżim polityczny, stopień rozproszenia interesów politycznych partii, oddziaływanie grup pozaparlamentarnych na stanowienie prawa (lobbing), polityka państwa;
- czynniki ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, miejsce w cyklu koniunkturalnym, stan zamożności społeczeństwa, poziom bezrobocia, wysokość stóp procentowych, różnorodność form kredytowania;
- czynniki demograficzne – struktura demograficzna społeczeństwa, wielkość i struktura rodziny;
- czynniki fizyczne i środowiskowe – cechy materialne środowiska naturalnego i wytworzonego przez człowieka: ukształtowanie terenu, cechy klimatu, bogactwa naturalne, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna itp.

2. Zmiany struktury własnościowej gruntów na terenie Pomorza Środkowego

Pomorze Środkowe obejmuje obszar zachodniej części woj. pomorskiego i wschodniej części woj. zachodniopomorskiego, ograniczony Bałtykiem oraz rzekami Łebą (na wschodzie), Notecią (na południu) i Regą (za zachodzie). Zakresem przestrzennym badań objęto gminy powiatu koszalińskiego oraz miasto Koszalin. Obszar objęty badaniami zajmuje łącznie 158 561 ha, z czego 92% (145 925 ha) stanowią tereny wiejskie (tab. 1).

W 2010 r. nastąpiła istotna zmiana granic miasta Koszalina i powiększenie jego obszaru o 1497 ha w związku z przyłączeniem sołectw Jamno i Łabusz z gminy Będzino.

W 2001 r., w strukturze własnościowej gruntów na badanym obszarze przeważały grunty stanowiące własność państwową (70,8%), z czego 70% znajdowało się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, w zarządzie Lasów Państwowych, zostało przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych (tab. 2).

Udział własności państwowej na terenach wiejskich był zdecydowanie wyższy niż w miastach i stanowił odpowiednio: 72% i 54,0% (ryc. 1). Grunty komunalne zajmowały 3,6% obszaru, przy czym na terenach miast stanowiły 26,7% a na wsi zaledwie 2%. Własność prywatna stanowiła 25,6% gruntów: 26% na terenach wiejskich i 19,4% w miastach.

Tabela 1

Jednostki samorządu terytorialnego Pomorza Środkowego
objęte badaniami z uwzględnieniem powierzchni i liczby ludności

Gmina	Typ	Powierzchnia w ha*		Liczba ludności**	
		miasto	obszar wiejski	miasto	obszar wiejski
Będzino	wiejska	–	16 619	–	8477
Biesiekierz	wiejska	–	11 660	–	6040
Bobolice	miejsko-wiejska	477	36 279	4345	5456
Manowo	wiejska	–	18 831	–	6762
Mielno	wiejska	–	6 213	–	5104
Polanów	miejsko-wiejska	737	38 598	3073	6117
Sianów	miejsko-wiejska	1588	21 088	6690	6965
Świeszyno	wiejska	–	13 256	–	6410
Koszalin	miasto na prawach powiatu	9834	–	109 248	–
Razem		12 636	145 925	123 356	51 331

* powierzchnia geodezyjna według stanu na 1 stycznia 2012 r.,

** według stanu na 31 marca 2011 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz PODGIK i MODGIK w Koszalinie.

W 2011 r. zaobserwowano następujące zmiany:

- zmniejszenie udziału gruntów państwowych o 10,4% (z 70,8% do 63,5%), przy czym, większą skalę zmian zaobserwowano na terenach miejskich, gdzie powierzchnia gruntów państwowych uległa zmniejszeniu o 14% (z 54% do 46%), a na obszarach wiejskich, odpowiednio – o 10% (z 72% do 64,8%);
- wzrost udziału gruntów komunalnych o 15,1% (z 3,6% do 4,1%), przy czym, o ile na obszarach wiejskich zanotowano zwiększenie ich udziału o 28,5%, (z 2% do 2,6%), o tyle na terenie miast spadek o 10,4% (z 26,7% do 24%);
- wzrost udziału gruntów prywatnych o 26,6% (z 25,6% do 32,4%), głównie na obszarach miast gdzie zaobserwowano ich przyrost aż o 53,4% (z 19,4% do 29,7%), podczas gdy na terenach wiejskich, odpowiednio – o 25,4% (z 26% do 32,6%), wynikał on głównie z powiększania terenów stanowiących własność osób fizycznych o 23,4% (z 22,7% do 28%), w tym na terenach wiejskich – z 23% do 28% i miejskich – z 17% do 25,3%.

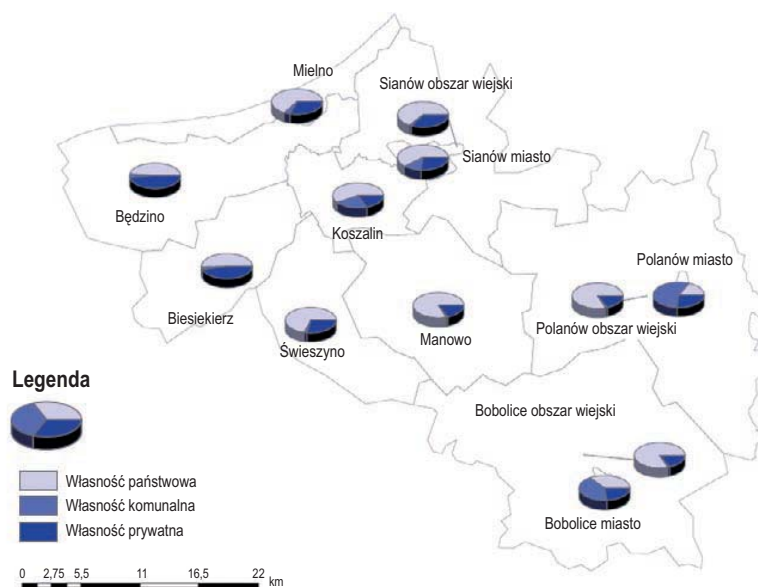
Tabela 2

Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszańskiego oraz w mieście Koszalin
w latach 2001 i 2011 (w%)

Gmina	Status	Powierzchnia ewidencyjna w ha	Własność państwowa		Własność komunalna		Własność prywatna				
			razem	w tym	razem	w tym	razem	w tym			
				Skarbu Państwa w dys- pozycji agencji i jedno- stek organizacyjnych bez osobowości prawnej				gmin	osób fizycz- nych	spółek prawa handlo- wego	spół- dzielni
2001											
Będzino	wiejska	18108	48,4	48,0	3,0	2,5	48,7	45,4	0,7	0,1	2,4
Biesiekierz	wiejska	11650	50,5	50,4	2,8	2,1	46,7	46,4	0,1	0,0	0,1
Bobolice	miasto	477	37,5	31,9	39,6	39,4	22,9	22,2	0,0	0,2	0,4
Bobolice	obszar wiejski	36298	82,3	82,2	1,5	1,4	16,2	12,6	3,5	0,0	0,0
Manowo	wiejska	18801	81,7	79,6	1,4	1,3	16,9	16,8	0,0	0,0	0,1
Mielno	wiejska	6252	63,9	63,0	5,3	5,1	30,9	29,6	1,0	0,0	0,3
Polanów	miasto	737	16,1	13,8	57,5	55,9	26,3	23,3	0,0	0,0	1,6
Polanów	obszar wiejski	38567	82,1	81,8	1,5	1,4	16,4	12,6	3,5	0,0	0,1
Sianów	miasto	1588	59,4	55,0	14,2	14,2	26,4	26,1	0,3	0,0	0,8
Sianów	obszar wiejski	21070	63,2	62,9	1,6	1,6	35,2	34,2	0,8	0,0	0,2
Świeszyno	wiejska	13229	69,1	68,6	2,6	2,4	28,3	19,3	8,8	0,0	0,2

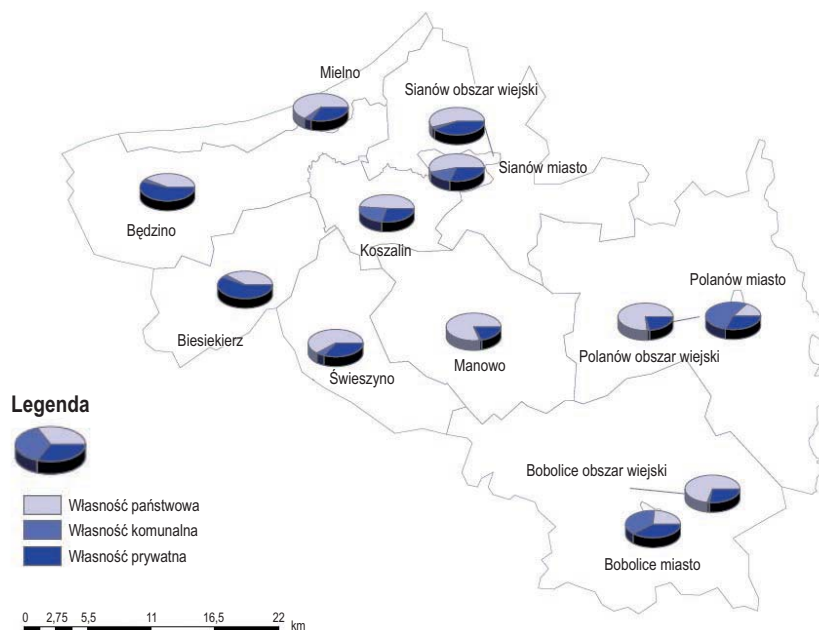
Koszalin	miejska	8331	57,1	51,7	25,7	25,2	17,2	14,5	0,5	0,2	2,0
	Razem	100,0	70,8	70,0	3,6	3,4	25,6	22,7	2,4	0,0	0,5
	Obszar wiejski	93,6	72,0	71,5	2,0	1,8	26,0	23,1	2,5	0,0	0,4
	Obszar miejski	6,4	53,9	48,8	26,7	26,3	19,4	17,1	0,4	0,2	1,7
2011											
Będzino	wiejska	16611	42,1	41,7	2,9	2,2	54,9	50,1	3,2	0,1	1,5
Biesiekierz	wiejska	11654	39,9	39,7	3,1	2,0	57,0	49,9	6,6	0,0	0,5
Bobolice	miasto	477	23,9	21,8	35,6	34,0	40,5	39,2	0,8	0,0	0,4
Bobolice	obszar wiejski	36284	70,7	70,4	1,9	1,4	27,4	22,6	4,6	0,0	0,0
Manowo	wiejska	18798	79,9	74,3	1,6	1,4	18,4	15,5	2,8	0,0	0,1
Mielno	wiejska	6252	62,3	61,6	4,8	4,0	32,8	30,4	2,1	0,0	0,2
Polanów	miasto	737	14,4	12,1	54,4	49,7	31,2	28,1	0,1	0,0	1,6
Polanów	obszar wiejski	38575	76,4	75,9	2,1	1,5	21,5	17,6	3,6	0,0	0,1
Sianów	miasto	1588	53,9	52,1	15,6	14,9	30,5	29,5	0,4	0,3	0,8
Sianów	obszar wiejski	21071	55,2	54,9	2,3	1,6	42,6	40,5	1,8	0,0	0,2
Świeszyno	wiejska	13228	60,3	55,5	5,4	2,4	34,3	25,4	8,7	0,0	0,2
Koszalin	miejska	9828	48,6	43,9	22,4	20,0	29,0	23,8	3,2	0,8	1,1
	Razem	100,0	63,5	61,9	4,1	3,2	32,4	28,0	3,9	0,1	0,3
	Obszar wiejski	92,8	64,8	63,5	2,6	1,8	32,6	28,2	4,0	0,0	0,3
	Obszar miejski	7,2	46,3	42,3	24,0	21,6	29,7	25,4	2,6	0,6	1,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z PODGIK i MODGIK w Koszalinie.



Ryc. 1. Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2001 r

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z PODGIK i MODGIK w Koszalinie (ryc. 1-6).



Ryc. 2. Struktura własnościowa gruntów w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2011 r.

Strukturę własnościową gruntów w badanych jednostkach w 2011 r. przedstawiono na ryc. 2.

W badanym okresie wzrósł o 63,5% udział gruntów prywatnych spółek prawa handlowego (z 2,4% do 3,9%) oraz spółdzielni, odpowiednio – o 200% (z 0,02% do 0,06%), natomiast gruntów kościołów i związków wyznaniowych uległ zmniejszeniu o 28,6% (z 0,4% do 0,3%).

3. Uwarunkowania przekształceń struktury użytkowania gruntów

Struktura użytkowania gruntów jest wypadkową decyzji podejmowanych przez podmioty gospodarujące przestrzenią (podmioty polityki przestrzennej: gminy, samorząd województwa, państwo) oraz w przestrzeni (użytkowników przestrzeni). Podlega ona nieustającym przemianom pod wpływem czynników endo- i egzogenicznych [Domański 2007; Trojanek 2012]. W pierwszej grupie mieszczą się uwarunkowania związane z cechami przestrzeni przesądzającymi o jej wartości planistycznej i możliwych kierunkach rozwoju np.: dotychczasowe zagospodarowanie terenu, atrakcyjność lokalizacyjna, dostępność infrastruktury technicznej, walory przyrodnicze i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków [Cymerman *et al.* 1998]. Druga grupa obejmuje uwarunkowania zewnętrzne o charakterze: ekonomicznym, społecznym, technologicznym, prawnym i politycznym [Gwiaździńska-Goraj, Goraj 2011; Wierzchowski 2011].

4. Zmiany struktury użytkowania gruntów na terenie Pomorza Środkowego

W 2001 r., w strukturze użytkowania gruntów na badanym obszarze przeważały użytki rolne stanowiące 45,8% ogółu powierzchni, przy czym, na terenach wiejskich zajmowały 46,7% a w miastach 32,8%, ustępując gruntom leśnym, które zajmowały 36,7% powierzchni miast (na terenach wiejskich odpowiednio 43,9%). Udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wynosił 4,6% i wykazywał duże zróżnicowanie w zależności od rodzaju obszaru: na terenach wiejskich wynosił 3,3% a w miastach 24,7% (tab. 3). Grunty pod wodami, użytki ekologiczne, nieużytki i tereny różne stanowiły niewielki odsetek, zajmując odpowiednio: 2,5%, 0,6%, 2,3% i 0,7%.

Strukturę użytkowania gruntów w badanych jednostkach w 2001 r. przedstawiono na ryc. 3.

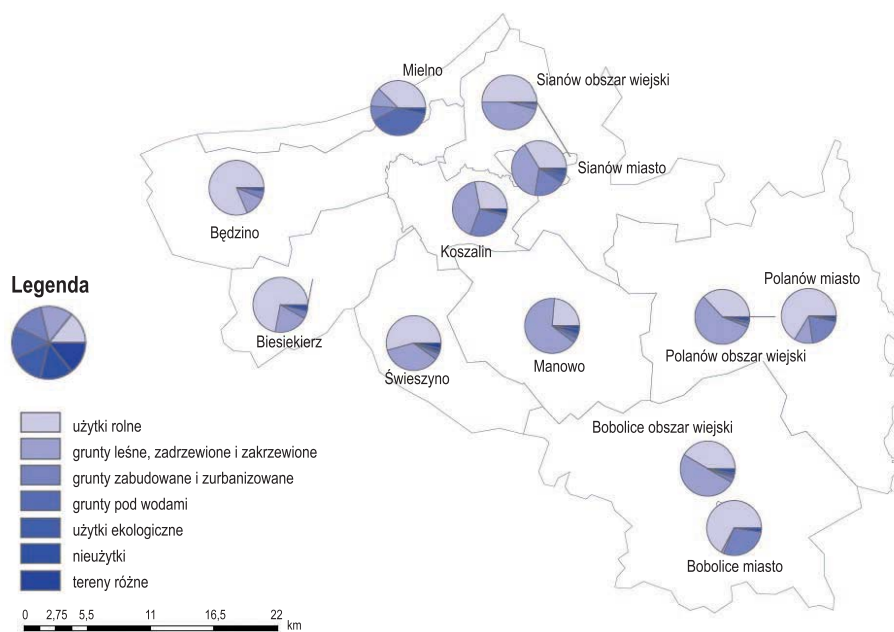
Tabela 3

Struktura użytkowania gruntów w gminach powiatu koszalińskiego i mieście Koszalin
w latach 2001 i 2011 (w%)

Gmina	Typ	Powierzchnia ogółem w ha	Użytki rolne	Grunty leśne, zadziwione i zakrzewione	Grunty zabudowane i zurbanizowane				Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Nie-użytki	Tereny różne	
					razem	w tym							
						tereny mieszkalniowe	tereny przemysłowe	tereny rekreacji i wypoczynku					drogi
2001													
Będzino	wiejska	18092	81,0	12,1	4,4	0,4	0,4	0,1	2,8	0,2	0,1	1,9	0,2
Bieskierz	wiejska	11687	71,3	19,7	4,5	0,4	0,1	0,4	2,6	0,7	0,1	3,7	0,1
Bobolice	miasto	462	67,3	1,5	28,8	11,7	1,1	0,7	7,6	0,0	0,0	2,4	0,0
Bobolice	obszar wiejski	36312	41,4	50,2	2,8	0,2	0,0	0,1	2,0	1,1	1,8	2,6	0,2
Manowo	wiejska	18857	23,7	66,0	3,1	0,3	0,2	0,2	1,7	2,5	0,0	3,0	1,8
Mielno	wiejska	6252	37,3	11,2	8,7	1,4	0,2	0,3	2,6	38,8	0,0	3,4	0,6
Polanów	miasto	761	65,8	10,8	19,3	4,2	0,9	1,8	5,5	0,8	0,0	1,5	1,8
Polanów	obszar wiejski	38547	36,8	56,7	2,1	0,2	0,1	0,1	1,6	1,4	0,4	2,5	0,1
Sianów	miasto	1593	33,6	38,5	18,4	3,5	2,1	0,9	4,0	4,2	2,8	1,9	0,6
Sianów	obszar wiejski	21085	49,4	45,4	3,1	0,2	0,1	0,1	2,1	0,2	0,7	1,1	0,1
Świeszyno	wiejska	13259	54,4	35,7	3,6	0,4	0,2	0,2	1,9	1,1	0,0	2,2	3,2
Koszalin	miejska	8320	27,7	40,8	26,1	6,2	1,9	1,2	7,2	1,6	0,3	0,9	2,7

		2011													
Razem		100,0	45,8	43,4	4,6	0,7	0,2	0,2	0,2	2,3	2,5	0,6	2,3	0,7	
Obszar wiejski		93,6	46,7	43,9	3,3	0,3	0,1	0,2	0,2	2,0	2,5	0,6	2,4	0,6	
Obszar miejski		6,4	32,8	36,8	24,7	5,9	1,8	1,1	1,1	6,6	1,8	0,6	1,2	2,2	
Będzino	wiejska	16619	81,3	12,2	3,9	0,3	0,2	0,1	0,1	2,5	0,4	0,1	1,9	0,3	
Biesiekierz	wiejska	11660	71,4	19,9	4,2	0,7	0,1	0,3	0,3	2,3	0,8	0,1	3,6	0,0	
Bobolice	miasto	477	66,0	1,3	29,8	11,5	2,3	1,3	1,3	7,8	0,6	0,0	2,3	0,0	
Bobolice	obszar wiejski	36279	39,7	52,5	2,2	0,1	0,0	0,1	0,1	1,7	1,1	1,8	2,6	0,0	
Manowo	wiejska	18831	24,0	67,2	2,2	0,3	0,2	0,1	0,1	1,2	2,6	0,0	2,8	1,1	
Mielno	wiejska	6213	36,5	11,7	9,4	1,1	0,1	0,3	0,3	2,6	39,0	0,0	3,2	0,3	
Polanów	miasto	737	63,6	10,9	19,7	5,0	1,2	1,1	1,1	5,4	2,8	0,0	1,4	1,6	
Polanów	obszar wiejski	38598	36,7	57,2	1,8	0,1	0,1	0,0	0,0	1,4	1,5	0,4	2,4	0,0	
Sianów	miasto	1588	37,9	39,8	13,3	3,4	2,1	0,3	0,3	3,7	4,3	2,8	1,8	0,0	
Sianów	obszar wiejski	21088	49,4	45,7	2,9	0,2	0,1	0,1	0,1	2,0	0,3	0,7	1,0	0,0	
Świeszyno	wiejska	13256	56,0	36,3	3,4	0,6	0,2	0,2	0,2	1,7	1,1	0,0	2,2	1,1	
Koszalin	miejska	9834	34,3	37,1	25,4	5,5	2,1	1,2	1,2	6,8	1,3	0,2	1,1	0,5	
Razem		100,0	45,6	44,3	4,4	0,6	0,2	0,2	0,2	2,1	2,6	0,6	2,3	0,3	
Obszar wiejski		92,8	46,2	45,1	2,9	0,3	0,1	0,1	0,1	1,8	2,6	0,6	2,3	0,3	
Obszar miejski		7,2	37,7	34,6	23,7	5,5	2,1	1,1	1,1	6,4	1,8	0,5	1,3	0,5	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz PODGIK i MODGIK w Koszalinie.



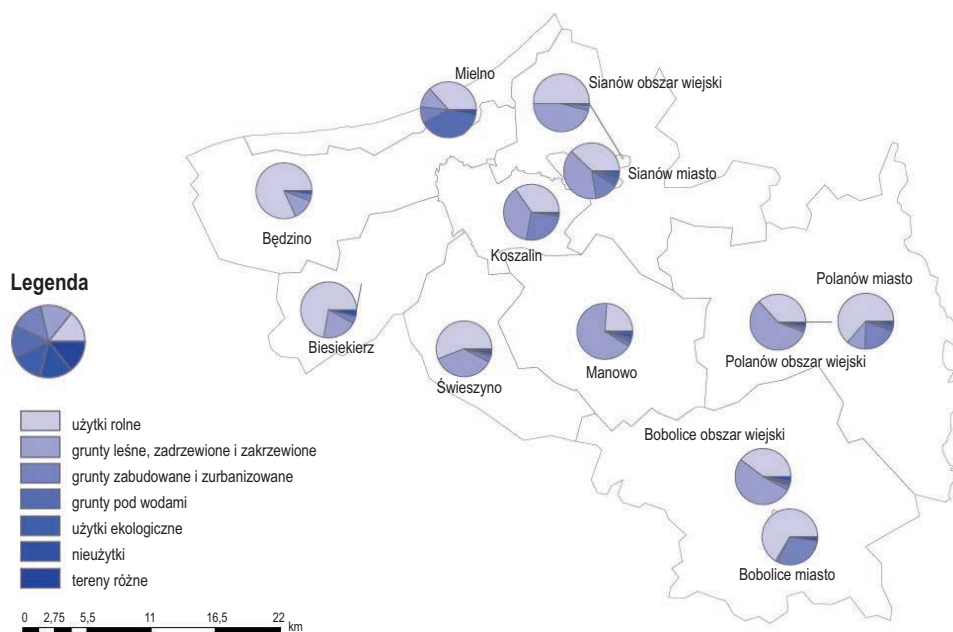
Ryc. 3. Struktura użytkowania gruntów w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2011 r.

W 2011 r. zaobserwowano następujące zmiany:

- niewielki spadek udziału użytków rolnych na danym obszarze o 0,6% (z 45,8% do 45,5%), z tego na obszarach wiejskich o 1,2% (z 46,7% na 46,2%), natomiast na obszarach miast wzrost o 15% (z 32,8% do 37,7%) wynikający z włączenia w granice Koszalina sołectw Jamno i Łabusz z gminy Będzino;
- niewielki wzrost udziału gruntów zadrzewionych i zakrzewionych o 2,1% (z 43,4% do 44,3%), przy czym, na obszarach wiejskich nastąpił wzrost o 2,8% (z 43,9% do 45,1%) a w miastach spadek o 5,9% (z 36,8% na 34,6%);
- zmniejszenie udziału terenów zabudowanych i zurbanizowanych o 4,9% (z 4,6% do 4,4%), zarówno na obszarach wiejskich (z 3,3% na 2,9%), jak i w miastach (z 24,7% na 23,7%);
- niewielki wzrost udziału gruntów pod wodami o 3,1% (z 2,5% do 2,6%).

Strukturę użytkowania gruntów w badanych jednostkach w 2011 r. przedstawiono na ryc. 4.

Struktura użytkowania gruntów wykazywała zróżnicowanie przestrzenne w zależności od typu i charakteru gminy. Gminą, która wyróżnia się na tle pozostałych jest leżąca nad morzem gmina wiejska Mielno, w której grunty pod wodami zajmują 38,9% powierzchni, ustępując nieznacznie użytkom rolnym



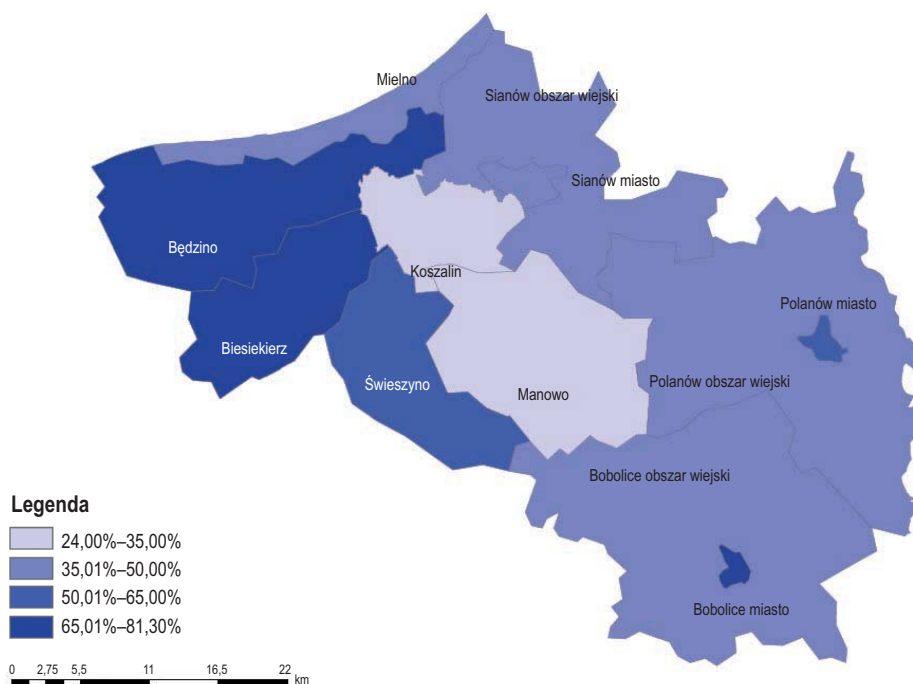
Ryc. 4. Struktura użytkowania gruntów w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2011 r.

(36,5%). Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione stanowią 11,7% obszaru, a tereny zabudowane i zurbanizowane 9,9%.

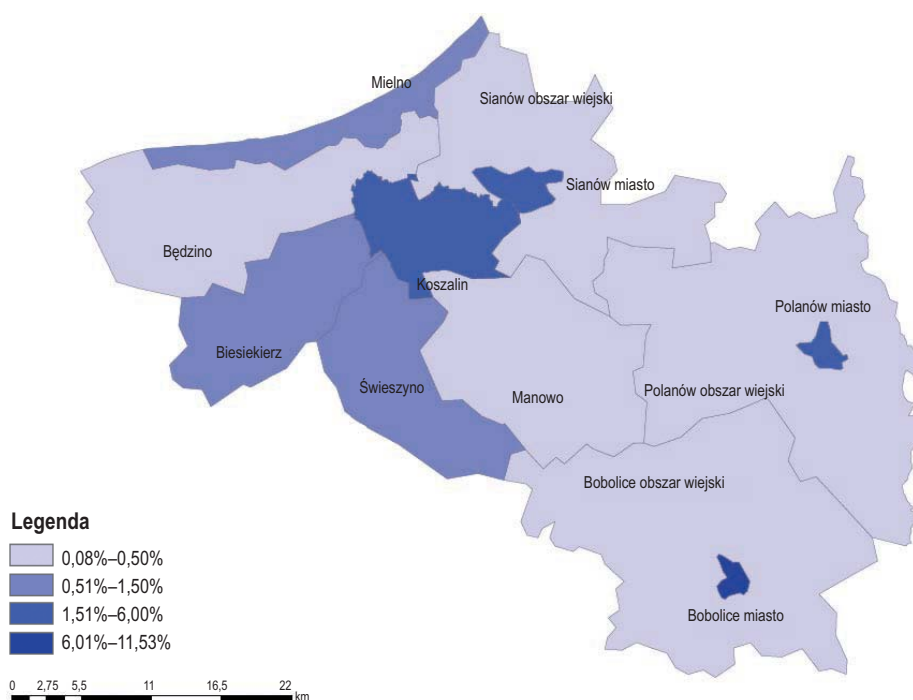
Największy udział terenów leśnych występuje w gminach wiejskich – rekordzistą jest gmina Manowo, w której zajmują one 67,2%, następnie Polanów (obszar wiejski) i Bobolice (obszar wiejski), w których kształtuje się on na poziomie, odpowiednio: 57,2% i 52,5%. Tereny przemysłowe występują głównie w miastach, największy ich udział zaobserwowano w Bobolicach (2,3%), Koszalinie (2,1%) i Sianowie (2,1%). Średnio, tereny te zajmują 2,1% obszaru miast i zaledwie 0,1% wsi. Drogi zajmują 2,1% powierzchni badanego obszaru, przy czym 6,4% na terenach miast i 1,8% obszarach wsi.

Udział użytków rolnych w 2011 r. na badanym obszarze wykazywał zróżnicowanie przestrzenne, największy zaobserwowano w gminach: Będzino (81,3%), Biesiekierz (71,4%), Bobolice – obszar miasta (66%), a najmniejszy w Koszalinie (34,3%) oraz gminie wiejskiej Manowo (24%), co wynikało z dużego udziału gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych (67,2%). Przestrzenny rozkład udziału użytków rolnych w poszczególnych gminach i mieście Koszalinie przedstawiono na ryc. 5.

W przypadku terenów mieszkaniowych, ich udział kształtował się na zróżnicowanym poziomie w zależności od rodzaju obszaru, przyjmując wielkości większe na terenach miast (ryc. 6).



Ryc. 5. Udział użytków rolnych w użytkach gruntowych ogółem w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2011 r.



Ryc. 6. Udział terenów mieszkaniowych w użytkach gruntowych ogółem w gminach powiatu koszalińskiego i w Koszalinie w 2011 r.

Największy zaobserwowano w mieście Bobolice (11,5%), co wynika z: niewielkiej powierzchni miasta (462 ha), atrakcyjnej lokalizacji w sąsiedztwie lasów i jezior, bliskiej odległości od Koszalina i związanej z tym funkcji „sypialni” dla osób w nim pracujących. Na drugiej pozycji pod względem udziału terenów mieszkaniowych, znajduje się Koszalin (5,5%), a w dalszej kolejności miasta: Polanów (5%) i Sianów (3,4%).

Podsumowanie i wnioski

Przemiany struktur użytkowania i własności gruntów są istotnym elementem procesu przekształceń, jakim podlega przestrzeń, i są uwarunkowane wieloma czynnikami o charakterze endo- i egzogenicznym. Skala i tempo tych przemian wykazuje zróżnicowanie przestrzenne, związane z typem jednostki terytorialnej (miasta, tereny wiejskie). Przeprowadzone badania wykazały, że w okresie 2001-2011, na obszarze Pomorza Środkowego poddanym badaniu nastąpiły:

- zmniejszenie udziału gruntów państwowych o 10,4% (z 70,8% do 63,5%), przy czym, większą skalę zmian zaobserwowano na obszarach miast (spadek o 14%) niż na terenach wiejskich (spadek o 10%);
- wzrost udziału gruntów komunalnych o 15,1% (z 3,6% do 4,1%), przy czym, o ile na obszarach wiejskich zanotowano zwiększenie ich udziału o 28,5%, o tyle na terenie miast spadek o 10,4%;
- wzrost udziału gruntów prywatnych o 26,6% (z 25,6% do 32,4%), głównie na obszarach miast (przyrost aż o 53,4%), a na terenach wiejskich, odpowiednio – o 25,39%, wynikający głównie z powiększania terenów stanowiących własność osób fizycznych o 23,4%;
- niewielki spadek udziału użytków rolnych o 0,6% (z 45,8% do 45,5%) – średnia dla kraju, według danych GUS wynosi 60,3% – przy czym, na obszarach wiejskich spadek o 1,2%, natomiast na obszarach miast wzrost o 15% wynikający z włączenia w granice Koszalina sołectw Jamno i Łabusz z gminy Będzino;
- niewielki wzrost udziału gruntów zadrzewionych i zakrzewionych o 2,1% (z 43,4% do 44,3%) – średnia dla kraju 30,6% – przy czym, na obszarach wiejskich nastąpił wzrost o 2,8%, a w miastach spadek o 5,9%;
- zmniejszenie udziału terenów zabudowanych i zurbanizowanych o 4,9% (z 4,6% do 4,4%) – średnia dla kraju 5%;
- niewielki wzrost udziału gruntów pod wodami o 3,1% (z 2,5% do 2,6%).

Literatura

- Bryx M., 2006, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Wyd. Poltex, Warszawa.
- Cymerman R., Hopfer A., Nowak A., 1998, *Stan zamierzenia w gospodarowaniu przestrzenią wiejską w Polsce*, [w:] *Prawne i przestrzenne problemy gospodarowania nieruchomościami*, A. Hopfer (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 183, Warszawa, s. 23-38.
- Domański R., 2007, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012*, GUS, Warszawa.
- Gwiaździńska-Goraj M., Goraj A., 2011, *Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne obszarów wiejskich województwa warmińsko-mazurskiego*, [w:] *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne miast i obszarów wiejskich*, B. Namysłak (red.). Rozprawy Naukowe IGRR Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław, s. 235-242.
- Kałkowski L., 2003, *Rynek nieruchomości w Polsce*. Twigger, Warszawa.
- Kałkowski L., 2007, *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Parysek J. J., 2009, *Aglomeracje miejskie: struktury i funkcjonowanie*, [w:] *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń strukturalnych i funkcjonowania*, W. Maik (red.). Wyd. Uczelniane WSG, Bydgoszcz, s. 31-58.
- Regulski J., 1986, *Planowanie miast*. PWE, Warszawa.
- Trojanek M., 2012, *Uwarunkowania i skala zmian w strukturze użytkowania i własności gruntów w Poznaniu w okresie zmian systemowych*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, t. 20, nr 2, Olsztyn.
- Wierzchowski M., 2011, *Gospodarowanie gruntami w polskich miastach*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 145-193.