

**ANALIZA ZMIAN W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA
I WŁADANIA GRUNTÓW
PO BYŁYM PAŃSTWOWYM GOSPODARSTWIE ROLNYM
UZARZEWO BĘDĄCYM
W ZARZĄDZIE AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
W POZNANIU ¹**

Adam Zydroń

Katedra Melioracji, Kształtowania Środowiska i Geodezji,
Uniwersytet Przyrodniczy, Poznań

Wstęp

W każdym państwie własność jest najistotniejszym zagadnieniem prawnym. Dzięki prawidłowemu ukształtowaniu stosunków własnościowych wprowadza się ład społeczny. Dlatego zmiany ustrojowe wiążą się ze zmianami własnościowymi.

Relacje między własnością prywatną, a własnością publiczną występujące w danej jednostce terytorialnej mają wpływ na kierunki jej zagospodarowania, a także stanowią podstawę do programowania prac urzędnioworolnych [KUSTROŃ-MLECZAK, GAWROŃSKI 2004].

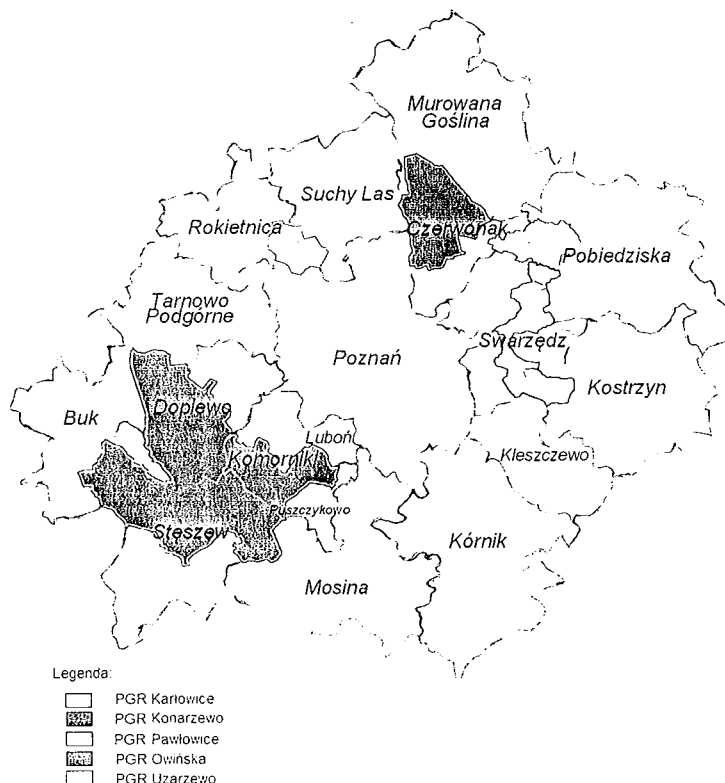
W roku 1991 na terenie Wielkopolski znajdowały się 82 PGR-y, zajmując obszar około 0,3 mln ha. Jednostkami jednozakładowymi było ponad 29% z nich. W porównaniu do całego kraju, Wielkopolska posiadała dużo wielkoobszarowych gospodarstw oraz mniej małoobszarowych. Największa średnia powierzchnia PGR występowała w regionach: poznańskim, olsztyńskim i szczecińskim [Gus 1992].

Niniejsza praca jest poświęcona analizie zmian struktury użytkowania i władania gruntów na terenach po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym Uzarzewo. Pozwoli ona na określenie kierunków i nasilenie tego procesu w poszczególnych latach na obszarach po byłym PGR, co może być przydatne do wykorzystania w planowaniu na szczeblu gminnym m.in. przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

¹ Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2008–2011 jako projekt badawczy Nr NN309134735.

Material i metody badań

Obiektem badań był obszar po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym Uzarzewo znajdującym się w powiecie poznańskim i przejętym przez Agencję Nieruchomości Rolnych w Poznaniu (ANR).



Rys 1. Położenie PGR Uzarzewo na tle innych PGR-ów
Fig 1. Location PGR Uzarzewo compared to other state-owned farms

Źródłem danych były: Agencja Nieruchomości Rolnych w Poznaniu oraz Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Poznaniu. Na podstawie pozyskanych danych odtworzono przebieg granic po byłym PGR Uzarzewo. Przeprowadzono analizę zmian struktury użytkowania i władania gruntów oraz wykonano analizę przestrzenną na mapach wykonanych w programie Corel DRAW Graphics Suite 12.

W celu uporządkowania zebranych danych wprowadzono podział zgeneralizowany do następujących grup podmiotów ewidencyjnych:

- grunty w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych,
- grunty dzierżawione od Agencji Nieruchomości Rolnych,
- grunty gmin,
- grunty osób fizycznych,
- grunty spółek prawa handlowego,
- grunty kościołów i związków wyznaniowych.

Wyniki i dyskusja

W tabeli 1 przedstawiono strukturę gruntów przejętą przez Agencję Nieruchomości Rolnych po byłym PGR Uzarzewo oraz formy ich zagospodarowania. Najwięcej przejęto gruntów ornych. Zagospodarowanie przejętych gruntów polegało na sprzedaży i nieodpłatnym przekazaniu.

Tabela 1; Table 1

Powierzchnia gruntów przejęta ogółem wraz ze strukturą użytków oraz kierunki rozdysponowania i zagospodarowania nieruchomości po PGR Uzarzewo (wg stanu w 2008 r.)

Total area of land acquired along with the structure and directions of land allocation and management of real estate after PGR Uzarzewo (2008 year)

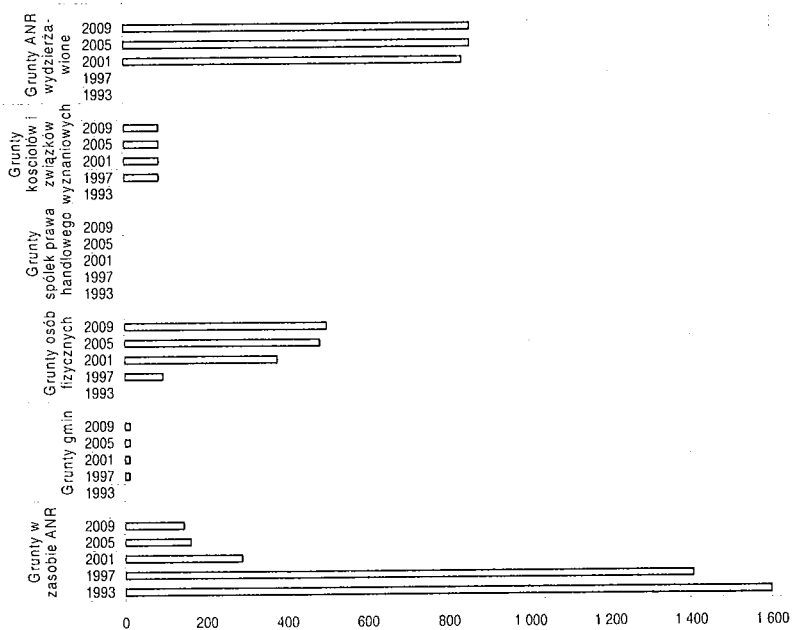
| Lp. No | Wyszczególnienie Specification | PGR Uzarzewo (ha) | % |
|------------|---|-------------------------|-------------|
| I | Przejęto ogółem, w tym: Total seized, in this: | 1599 | 100 |
| a) | grunty orne; arable land | 1396 | 87,3 |
| b) | trwale użytki zielone; agriculturally utilized area | 83 | 5,2 |
| c) | użytki leśne; forest land | 48 | 3,0 |
| d) | grunty zadrzewione i zakrzewione; Wooded and shrubland | 2 | 0,1 |
| e) | grunty zabudowane i zurbanizowane built-up and urban development areas | 29 | 1,8 |
| f) | grunty pod wodami; land under water | 1 | 0,1 |
| g) | nieużytki; wasteland | 40 | 2,5 |
| II | Zagospodarowano ogółem, w tym; Total managed, in this: | 1427 | 89,2 |
| 1. | Sprzedaż; Sale | 466 | 29,1 |
| 2 | Nieodpłatne przekazanie; Free transfer | 105 | 6,6 |
| a) | gminom; municipalities | 13 | 0,8 |
| b) | na rzecz osób prawnych Kościoła; for legal persons of the church | 86 | 5,4 |
| c) | byłym właścicielom; former owners | 6 | 0,4 |
| III | Razem trwale rozdysponowanie; Total assets disposals | 571 | 35,7 |
| IV | Pozostaje w zasobie, w tym; Remains in the resource in this | 1028 | 64,3 |
| 1 | Dzierżawa; Lease | 856 | 53,5 |
| V | Pozostaje do zagospodarowania; Remains for development | 172 | 10,8 |

W tabeli 2 przedstawiono zmiany struktury użytkowania w okresie 1997–2009 na terenie PGR Uzarzewo. W roku 2009 w porównaniu do roku 1997 zmalał udział procentowy użytków rolnych o 1,9%, a nieużytków o 0,6%. Wzrósł natomiast udział procentowy terenów różnych o 2,2%, a gruntów zabudowanych i zurbanizowanych o 0,3%. Nie uległ zmianie udział procentowy gruntów leśnych.

Tabela 2; Table 2

Struktura użytków gruntowych z przejętego PGR Uzarzewo
The structure of agriculturally used land PGR Uzarzewo

| Rodzaj użytku: Type of use | Badane lata; Studied years (%) | | | |
|---|--------------------------------|------|------|------|
| | 1997 | 2001 | 2005 | 2009 |
| Użytki rolne; Agriculturally utilized area | 87,3 | 87 | 85,4 | 85,4 |
| Grunty leśne; Forest land | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Grunty zabudowane i zurbanizowane Built-up and urban development areas | 1,8 | 1,9 | 2,1 | 2,1 |
| Nieużytki; Wasteland | 2,5 | 2 | 1,9 | 1,9 |
| Tereny różne; Areas of different | 5,4 | 6,1 | 7,6 | 7,6 |



Legenda; Legend:

Grunty w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR); Land administered by the Agricultural Property Agency

Grunty gmin; Commune land

Grunty osób fizycznych; Land owned by physical persons

Grunty spółek prawa handlowego; Land owned by companies

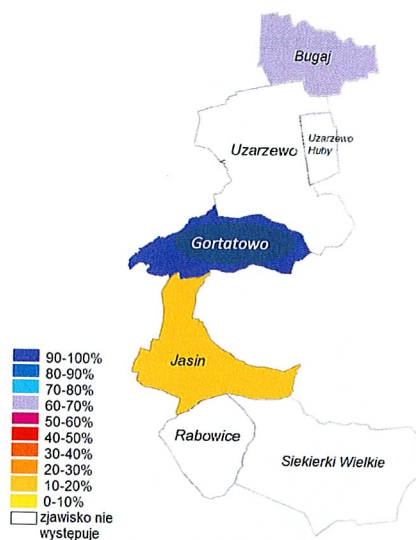
Grunty kościołów i związków wyznaniowych; Land owned by churches and denominations

Grunty Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) wydzierżawione; Land of the Agricultural Property Agency under lease

Rys. 2. Powierzchnia gruntów wg podmiotu władania w latach 1993–2009 na gruntach PGR Uzarzewo

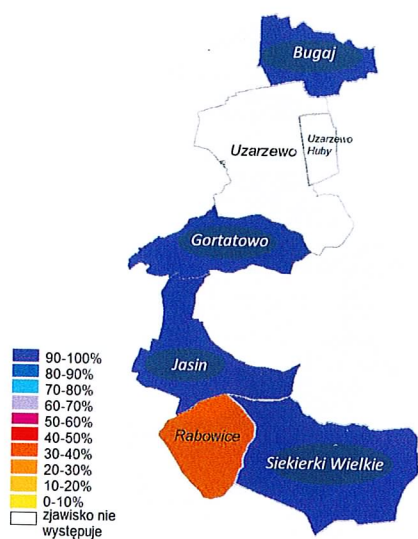
Fig. 2. The area of land in terms of the subject of holding in the years 1993–2009 in the PGR Uzarzewo

Rysunek 2 przedstawia powierzchnię gruntów wg podmiotu władania na terenie byłego PGR Uzarzewo w latach 1993, 1997, 2001, 2005, 2009. Największą powierzchnię zajmowały grunty we władaniu ANR, dzierżawione od ANR oraz grunty osób fizycznych, najmniejszą grunty kościołów i związków wyznaniowych oraz gmin, brak spółek prawa handlowego.



Rys. 3. PGR Uzarzewo – udział własności osób fizycznych w ogólnej powierzchni w 1997 r.

Fig. 3. PGR Uzarzewo – share ownership of individuals in the general area in 1997

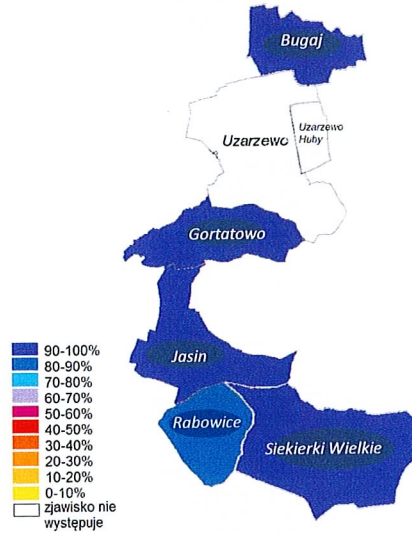


Rys. 4. PGR Uzarzewo – udział własności osób fizycznych w ogólnej powierzchni w 2001 r.

Fig. 4. PGR Uzarzewo – share ownership of individuals in the general area in 2001

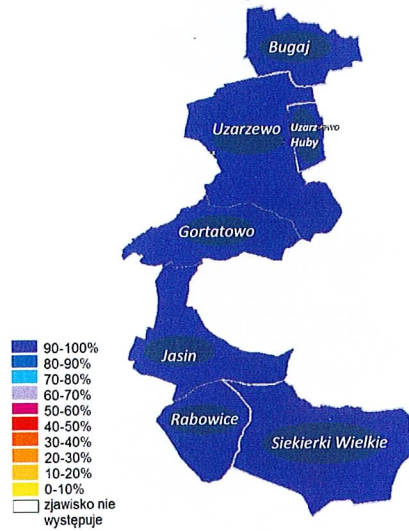
W 1993 r. grunty znajdowały się w całości w zasobie ANR. W kolejnych latach zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących we władaniu ANR (najbardziej dynamicznie do 2001 r.), natomiast zwiększyła się powierzchnia gruntów będących we władaniu osób fizycznych (najbardziej dynamicznie do 2001 r.). Powierzchnia innych form własnościowych nie ulegały większym zmianom od 1997 r.

Przestrzenne zmiany struktury władania gruntów przez osoby fizyczne w okresie 1997–2009 zobrazowano na rysunkach 3, 4, 5, 6.



Rys. 5. PGR Uzarzewo – udział własności osób fizycznych w ogólnej powierzchni w 2005 r.

Fig. 5. PGR Uzarzewo – share ownership of individuals in the general area in 2005



Rys. 6. PGR Uzarzewo – udział własności osób fizycznych w ogólnej powierzchni w 2009 r.

Fig. 6. PGR Uzarzewo – share ownership of individuals in the general area in 2009

Wzrost udziału własności osób fizycznych na terenie byłego PGR Uzarzewo był we wszystkich latach równomierny. Zjawisko miało miejsce we wszystkich obrębach, na których znajdował się były PGR.

Wyniki badań potwierdzają, że zmiany ustrojowe, które dokonały się po 1989 r. w Polsce przyczyniły się w istotny sposób do przekształceń własnościowych oraz zmian w strukturze użytkowania gruntów. Porównując dane statystyczne z GUS-u [1989, 2009] dla Polski i województwa wielkopolskiego z wynikami badań przeprowadzonych dla wybranych obszarów po byłym PGR Uzarzewo można stwierdzić, że tendencje zmian w strukturze użytkowania i władania gruntów mają podobny charakter, jednak różnią się intensywnością.

Badania KUSTRONIA-MLECZAKA i GAWROŃSKIEGO [2004] przeprowadzone w regionie Podkarpackim oraz DAWIDOWICZA [2010] w rejonie Olsztyna, potwierdzają zmiany w strukturze użytkowania (zmniejszanie się użytków rolnych) oraz władania gruntów (zmniejszanie się gruntów będących we władaniu Skarbu Państwa).

Przeprowadzone badania stanowią wstęp do oceny zmian struktury użytkowania i władania gruntów w województwie wielkopolskim. Planuje się przeprowadzenie analizy struktury użytkowania i władania gruntów dla pozostałych powiatów województwa wielkopolskiego oraz dokonanie oceny wpływu odległości aglomeracji miasta Poznania na wielkość tych przemian.

Wnioski

1. Na badanym obszarze udział zagospodarowania przejętych gruntów był bardzo wysoki (89,2%) w PGR Uzarzewo.
2. Największą rolę w formie rozdysponowania przejętych terenów odgrywała dzierżawa.
3. W badanych obszarach struktura własnościowa podlegała zmianom w okresie 1997–2009:
 - powierzchnia gruntów będących w zasobie ANR zmniejszyła się,
 - zwiększyła się powierzchnia gruntów należących do osób fizycznych, we władaniu kościołów i związków wyznaniowych oraz gruntów wydzierżawionych.
4. Na analizowanych terenach można było zaobserwować następujące tendencje w zmianie struktury użytkowania:
 - powierzchnia użytków rolnych zmniejszała się,
 - powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększyła się,
 - pozostałe użytki gruntowe nie wykazywały istotnych zmian.
5. Analiza przestrzenna nie wykazała zależności między sąsiednimi gminami w zakresie występowania zmian w strukturze użytkowania i władania gruntów. Zmiany struktury władania wiązały się głównie ze stopniem rozdysponowania przejętego terenu. Położenie danego terenu jak również bezpośredniość aglomeracji poznańskiej nie miało związku ze zmianami w strukturze władania.

Literatura

DAWIDOWICZ A. 2010. *Wykorzystanie powiatowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków w procesie zbierania informacji o stanie rozwoju gminy wiejskiej*. Przegląd Geodezyjny 3: 14–23.

KUSTROŃ-MLECZAK P., GAWROŃSKI K. 2004. *Tendencje zmian struktury władania ziemią w latach 1996–2002 w regionie podkarpackim*. Acta Administratio Locorum 3(2): 61–69.

GUS 1989, 1992, 2009. *Rolnictwo*. Warszawa: 95–105.

Słowa kluczowe: użytki rolne, zmiany struktury użytkowania i władania gruntów

Streszczenie

Praca dotyczy zagadnień związanych z analizą zmian struktury użytkowania i władania gruntów po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym będącym w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu. Praca oparta jest na danych pozyskanych z Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu oraz z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Poznaniu. W pracy odtworzono granice Państwowego Gospodarstwa Rolnego: Uzarzewo znajdującego się w powiecie poznańskim oraz dokonano analizy zmian struktury użytkowania i władania gruntów w latach 1993–2009. Przeprowadzono również analizę przestrzenną zmian w strukturze władania gruntów w obrębach wchodzących w skład analizowanego obszaru. Na podstawie przeprowadzonych badań określono kierunki zmian w strukturze użytkowania i władania gruntów.

ANALYSIS OF CHANGES IN THE STRUCTURE OF LAND USE AND HOLDING AFTER THE FORMER UZARZEWO STATE FARM ADMINISTRATED BY AGRICULTURAL PROPERTY IN POZNAŃ

Adam Zydrón

Department of Land Improvement and Environmental Development,
University of Life Sciences, Poznań

Key words: agricultural area, structure of land use and holding

Summary

The study discusses problems connected with the analysis of changes in the structure of land use and holding in case of land properties left after the former State Farms administered by the Agricultural Property Agency in Poznań. The study is based on data collected from the Agricultural Property Agency in Poznań and from the County Land Survey and Cartographic Register in Poznań. Boundaries of Uzarzewo, located in the Poznań county and changes in the struc-

ture of land use and holding in the years 1993–2009 were analyzed. Moreover, the spatial analysis of changes in the structure of land holding within the boundaries of analyzed areas was presented. On the basis of the conducted analysis directions of changes in the land use and holding were determined.

Dr inż. Adam **Zydroń**

Katedra Melioracji, Kształtowania Środowiska i Geodezji

Uniwersytet Przyrodniczy

ul. Piątkowska 94

60-625 POZNAŃ

e-mail: adzyd@up.poznan.pl