

Maciej Nowak\*, Ewa Łaźniewska\*\*

## DECYZJE O PODZIAŁACH NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH JAKO CZYNNIK WSPIERAJĄCY KONKURENCYJNOŚĆ SZCZECIŃSKIEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO<sup>1</sup>

Artykuł dotyczy decyzji o podziałach nieruchomości gminnych w gminach strefy zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Każdy obszar metropolitalny dzieli się na centrum, czyli miasto główne, oraz strefę zewnętrzną, składającą się na gminy do miasta głównego bezpośrednio przyległe bądź też w inny sposób z nim funkcjonalnie powiązane. Realizacja funkcji metropolitalnych w strefie zewnętrznej obszaru metropolitalnego wpływa w istotnym stopniu na możliwości rozwojowe całego obszaru. Jedną z płaszczyzn współpracy w ramach obszaru metropolitalnego może być gospodarka nieruchomościami, w szczególności tymi, których właścicielami są poszczególne gminy, czyli nieruchomościami gminnymi.

Konkurencyjność danego miasta nie może być określana tylko na podstawie jego położenia geograficznego, wielkości, struktury ekonomicznej czy pojedynczego czynnika konkurencyjności. O konkurencyjności danego obszaru decyduje spłot wszystkich wymienionych elementów. Badanie czynników wpływających na rozwój obszarów metropolitalnych stanowi bardzo szeroki proces i dlatego istotnym jego elementem jest analiza wybranych, składających się nań aspektów. Jednym z pól współpracy w tym zakresie jest niewątpliwie gospodarka nieruchomościami gminnymi na terenie gmin wchodzących w skład danego obszaru metropolitalnego. Stanowi ona – oprócz polityki finansowej państwa i gmin – ważny instrument umożliwiający lub ograniczający inwestycje (Masik 2007, s. 118). Badanie relacji między (szeroko rozumianym) rynkiem nieruchomości a kształtowaniem się obszaru metropolitalnego należy do najważniejszych obszarów badań naukowych związanych z obszarami metropolitalnymi (Markowski, Marszał 2006, s. 20). Należy w tym miejscu podkreślić, że w literaturze istnieją różne punkty widzenia odnoszące się do funkcjonowania Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Odwołując się jednak do *Projektu Koncepcji Przestrzennego*

---

\* Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie.

\*\* Katedra Strategii i Polityki Konkurencyjności Międzynarodowej, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.

<sup>1</sup> Artykuł został w dużej części oparty na badaniach przygotowanych do rozprawy doktorskiej Macieja Nowaka pt. *Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego*, której publiczna obrona odbyła się 13 czerwca 2008 r. na Wydziale Ekonomiki i Organizacji Gospodarki Żywnościowej Akademii Rolniczej w Szczecinie.

*Zagospodarowania Kraju*, przygotowanego przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego, *Koncepcji zagospodarowania przestrzennego strefy V szczecińskiego obszaru metropolitalnego z uwzględnieniem obszarów potencjalnych dla rozwoju gospodarczego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin*, należy zwrócić uwagę, że Szczeciński Obszar Metropolitalny (SOM) występuje w dokumentach planistycznych zarówno na szczeblu krajowym, regionalnym, jak i lokalnym.

Rozwój obszarów metropolitalnych polega przede wszystkim na rozwoju funkcji metropolitalnych, wśród których należy wyróżnić funkcję: gospodarczą, administracyjną, transportową, naukową, kulturalną czy też mieszkaniową (Smętkowski, Jałowicki, Gorzelak 2009). Zgodnie z powyższym założeniem np. rozwój przedsiębiorczości, rozwój infrastruktury technicznej, rozwój uczelni wyższych na terenie gmin wchodzących w skład obszarów metropolitalnych wiąże się z rozwojem całych obszarów. Podkreślić należy, że rozwój poszczególnych funkcji metropolitalnych nie może być przypadkowy i powinien wiązać się z korzyściami dla całego obszaru metropolitalnego; ujmując to inaczej, musi być zgodny z procesem metropolizacji (scharakteryzowanym przez Gorzelaka i Smętkowskiego 2005, s. 41–43). Dlatego też z powyższego punktu widzenia niezwykle istotną rolę odgrywa tutaj polityka przestrzenna.

Gospodarka nieruchomościami polega na stosowaniu zróżnicowanych instrumentów: zarówno rynkowych, technicznych, jak i administracyjnych. Wśród najbardziej efektywnych, aczkolwiek na obecnym etapie nie do końca dostrzeżonych administracyjnych instrumentów gospodarowania nieruchomościami, można wyróżnić decyzje o podziałach nieruchomości gminnych (Szachulowicz 2005; Bojar 2006). Decyzje takie w odniesieniu do wszystkich nieruchomości zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wydaje właściwy miejscowo wójt/burmistrz/prezydent miasta (Żróbek i in. 2006). O ile w odniesieniu do nieruchomości prywatnych decyzje o podziałach nieruchomości podejmowane są na wniosek, o tyle podziały nieruchomości stanowiących przedmiot własności gmin dokonywane są z urzędu (Topczewska, Siemiński 2003, s. 43). Przepisów powołanej ustawy nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych<sup>2</sup>. Ponadto podziału nieruchomości nie dokonuje się w sytuacji, gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. W art. 95 ustawy określono, kiedy podział nieruchomości może być dopuszczalny niezależnie od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w braku planu – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W grupie takich przesłanek warto wyróżnić wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej, wydzielenie części nieruchomości

<sup>2</sup> Odstąpienie od tej zasady jest możliwe jedynie w sytuacji, gdy dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej oraz wydzielenie działek gruntu na terenach zamkniętych.

Decyzja administracyjna jest rozumiana jako „władcze działanie prawne organu administracji skierowane na wywołanie konkretnych, indywidualnie oznaczonych skutków prawnych” (Ochendowski 2004, s. 179–180). Taki akt administracyjny stanowi konkretyzację przepisów prawnych (Adamiak, Borkowski 2006, s. 464) i nieraz jedyny sposób realizacji określonej koncepcji rozwoju przez organy gminne. Biorąc pod uwagę powyższe, należy podkreślić, iż podziały nieruchomości gminnych, odpowiednio wykorzystane, mogą stanowić istotny element polityki na terenie obszaru metropolitalnego: w szczególności realizować niektóre funkcje metropolitalne, choćby funkcję transportową, gospodarczą (Patrzałek 2000, s. 41) czy turystyczną (Wolaniuk 1997, s. 11; Bury 1993, s. 30), a także wpływać na rozwój ekonomiczny gmin (Jałowiecki 1988, s. 20). Trzeba pamiętać również o tym, że każdy podział nieruchomości, a w szczególności podział dokonywany na cele gospodarcze, powoduje wzrost wartości nieruchomości. Poza argumentami natury ekonomicznej należy tu wskazać art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek wzrosnie jej wartość, to wójt/burmistrz/prezydent miasta może ustalić opłatę adiacencką z tego tytułu, której maksymalna wysokość wynosi 30% wzrostu wartości nieruchomości. Przy ocenie polityki metropolitalnej należy więc brać pod uwagę nie tylko cele poszczególnych podziałów (zawarte w uzasadnieniach do decyzji o podziałach nieruchomości), lecz także liczbę podziałów nieruchomości gminnych w stosunku do innych podziałów oraz wielkość dzielonych gruntów (szerzej: Kopyra 2009, s. 152). Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że podejmowanie decyzji w sprawie podziałów nieruchomości stanowi jeden z przykładów realizacji polityki „panowania nad nieruchomościami” przez organy demokratycznie legitymizowane, o której pisał Parysek (2001, s. 44).

Autorzy artykułu analizują wszystkie dostępne decyzje o podziałach nieruchomości w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego w latach 2003–2006. Badane gminy podzielono na grupę gmin wiejskich – przygranicznych (gminy Dobra Szczecińska i Kołbaskowo znajdujące się przy granicy z RFN), grupę gmin wiejsko-miejskich (gminy Goleniów, Gryfino, Police), grupę typowych gmin wiejskich (gminy Kobylanka i Stare Czarnowo) oraz gminę miejską Stargard Szczeciński.

### **Podziały nieruchomości w gminach przygranicznych strefy zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego**

Podziały w gminach przygranicznych uwarunkowane są różnymi czynnikami, związanymi ze specyfiką położenia, co powinno znaleźć odbicie zwłaszcza w sferze celów gospodarczych podziałów.

W gminie Kołbaskowo można stwierdzić rosnącą liczbę podziałów nieruchomości od roku 2003 do 2006 (tab. 1). Rośnie jednak przede wszystkim liczba

decyzji podziałowych odnośnie do nieruchomości prywatnych. Podziały nieruchomości gminnych, pomijając rok 2003, utrzymują się na podobnym poziomie. W tych okolicznościach zmniejsza się procentowa liczba decyzji podziałowych nieruchomości gminnych w stosunku do podziałów nieruchomości w ogóle. Przede wszystkim dzielone są nieruchomości gminne o powierzchni do 0,2 ha. Mniej wyraźnie, ale jednak również dominują podziały, w wyniku których powstają tylko dwie nowe nieruchomości.

Tab. 1. Podziały nieruchomości w gminie Kołbaskowo w latach 2003–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	15	16	25	36
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	4	2	1	2
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	11	12	22	30
Pozostałe podziały nieruchomości	0	2	2	4
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	2	1	1	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	0	0	0	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	2	1	0	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	2	1	1	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	2	1	0	0

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 2. Podziały nieruchomości w gminie Dobra Szczecińska w roku 2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	14
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	8
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	5
Pozostałe podziały nieruchomości	1
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	6
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	6

Źródło: opracowanie własne.

Zaniechania, chociażby w porównaniu z powyżej przedstawionymi wynikami z gminy Dobra Szczecińska, wynikają z braku inicjatywy organów gminnych w tym zakresie, koncentrujących się na wyborze innych, bardziej innowacyjnych rozwiązań. Taka postawa nie musi się jednak łączyć z odrzuceniem podziałów nieruchomości jako instrumentów gospodarowania.

Na początku należy zastrzec, że informacje o podziałach nieruchomości w gminie Dobra Szczecińska są niekompletne, w roku 2006 w gminie bowiem zaszła zmiana na stanowisku zajmującym się gospodarką nieruchomościami i w związku z tym część dokumentów zaginęła jako sprawy nieaktualne dla bieżącej działalności gminy. W tym więc przypadku można przeanalizować jedynie rok 2006, od którego rozpoczyna się obecna dokumentacja prowadzona w gminie. W tymże roku w gminie Dobra Szczecińska (tab. 2) podziały nieruchomości gminnych dominują wśród wszystkich decyzji podziałowych. Najwięcej jest dzielonych nieruchomości o powierzchni powyżej 0,5 ha, a w wyniku podziałów powstaje przeważnie więcej niż dwie nowe nieruchomości. Duża liczba podziałów nieruchomości gminnych uwarunkowana jest popytem na nie na terenie wspomnianej gminy.

Z tego punktu widzenia wyniki dotyczące podziałów nieruchomości w gminie Kołbaskowo nie mogą być odpowiednikiem danych z gminy Dobra Szczecińska. Wydaje się, że podziały w tej drugiej stanowią efekt przemyślanej polityki z punktu widzenia organów gminnych, natomiast w przypadku gminy Kołbaskowo takiej koordynacji w tym zakresie nie ma. Trudno bowiem wyodrębnić takie obiektywne cechy, które by w sposób wyraźny odróżniały sytuację Kołbaskowa od Dobrej. Wręcz przeciwnie, z punktu widzenia powierzchni gruntów gminnych sytuacja gminy Kołbaskowo wygląda lepiej. W tym zakresie wypada stwierdzić brak w sferze polityki gminnej.

Podobnie wygląda sytuacja w sferze uzasadnień decyzji podziałowych. W gminie Kołbaskowo czasami uzasadnień owych brakuje. Jeśli zaś już występują, to ujawniają podziały przede wszystkim na cele gospodarcze oraz mieszkaniowe (uzasadnienia uwzględniają przede wszystkim te cele, które wiążą się z przyszłymi korzyściami finansowymi gminy). W gminie Dobra Szczecińska w roku 2006 wyraźnie natomiast dominują cele związane z rozbudową i utrzymaniem dróg publicznych. Jest to charakterystyczne o tyle, że właśnie gmina Dobra Szczecińska w swoich strategiach rozwoju podkreślała zdominowanie wszystkich funkcji gminnych przez funkcję mieszkaniową. W praktyce jednak w podziałach w roku 2006 przeważa funkcja transportowa, niedoceniana z kolei w gminie Kołbaskowo. W gminie Dobra Szczecińska w mniejszym więc zakresie są brane pod uwagę korzyści finansowe wynikające z podziału nieruchomości. Warto jednak zauważyć, że deklaracje gminy Kołbaskowo o rozwoju gospodarczym mają tutaj przełożenie w konsekwencji organu rozstrzygającego sprawy podziału, wykorzystującego również tę formę gospodarowania nieruchomościami. Trzeba podkreślić, że pomimo wcześniejszego, ustalonego dzięki badaniom podobieństwa obu gmin, w omawianym przypadku stwierdza się poważne rozbieżności. I to rozbieżności stawiające w lepszej pozycji gminę Dobra, która

w innych badaniach dotyczących gospodarki nieruchomościami wypada od gminy Kołbaskowo znacznie słabiej. Można zresztą dojść do podobnych wniosków, jeśli przeanalizuje się wyniki związane z podziałami nieruchomości gminnych z punktu widzenia liczby powstałych w wyniku podziału nieruchomości oraz powierzchni dzielonych nieruchomości.

### **Podziały nieruchomości gminnych w gminach miejsko-wiejskich ze strefy zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego**

W gminie Gryfino odmówiono bezpośredniego dostępu do dokumentów dotyczących podziałów nieruchomości oraz pewnych innych informacji, skutkiem czego możliwe było tylko wyróżnienie danych o liczbie decyzji podziałowych nieruchomości, w tym nieruchomości gminnych. W gminie Goleniów z kolei dostępne dane są dopiero od roku 2004, a w gminie Police dane dostępne były w całości.

Tab. 3. Podziały nieruchomości w gminie Gryfino w latach 2003–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	43	64	47	34
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	11	16	13	11
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	25	42	28	18
Pozostałe podziały nieruchomości	7	6	6	5

Źródło: opracowanie własne.

W gminie Gryfino podziały nieruchomości gminnych zajmują bardzo stabilną pozycję w przeciwieństwie do podziałów nieruchomości prywatnych (tab. 3). Dokonuje się tu kilkunastu podziałów nieruchomości gminnych rocznie. Najwięcej stwierdzono ich w roku 2004; w tymże roku zresztą odnotowano również najwięcej podziałów nieruchomości prywatnych, co wskazuje na ogólną tendencję w tym roku. Analizując jednak całościowe wyniki podziałów nieruchomości w gminie Gryfino (zwłaszcza z punktu widzenia ich liczby), trzeba zauważyć, że nie jest to zbyt znaczący instrument gospodarowania nieruchomościami gminnymi, co wynika przede wszystkim z braku skoordynowanych planów organów gminnych w tym zakresie.

W gminie Goleniów, pomimo znacznie większej liczby podziałów w ogóle aniżeli w przypadku gminy Gryfino, liczba ta utrzymuje się na niewiele wyższym poziomie niż w gminie Gryfino. Znacznie bardziej dynamiczne zmiany zachodzą za to w sferze podziału nieruchomości prywatnych, a nawet państwowych. Warto też zaznaczyć, że w gminie Goleniów (tab. 4) stwierdza się najwięcej podziałów, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości, i chętniej dzielone są nieruchomości gminne o większej powierzchni, co świadczy o bardziej dynamicznym wzroście ich wartości.

Nie zmienia to faktu, że organy gminne również, a nawet w większym stopniu niż w Gryfinie, nie przywiązują dostatecznej wagi do tego instrumentu gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Tab. 4. Podziały nieruchomości w gminie Goleniów w latach 2004–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	76	61	63	76
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	16	19	16	16
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	38	29	35	38
Pozostałe podziały nieruchomości	22	23	12	22
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	6	6	5	6
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	4	3	7	4
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	6	10	4	6
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	9	8	12	9
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	7	11	4	7

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 5. Podziały nieruchomości w gminie Police w latach 2003–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	44	21	29	42
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	6	2	2	8
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	24	12	25	32
Pozostałe podziały nieruchomości	14	7	2	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	0	2	1	3
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	4	0	0	3
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	2	0	1	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	5	2	2	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	1	0	0	6

Źródło: badania własne.

W żadnej z badanych gmin nie ma w analizowanym pełnym okresie wyraźnej tendencji wzrostowej ani malejącej, jeśli chodzi o liczbę decyzji w ogóle. W Gryfinie i Goleniowie najwięcej decyzji podziałowych wydano w roku 2004 i od tego momentu liczba decyzji się zmniejsza (pamiętać trzeba jednak i o tym, że w roku 2003 w obu gminach zapadło znacznie mniej decyzji niż w roku 2004). Odwrotnie jest w gminie Police (tab. 5), gdzie od roku 2004 można odnotować wzrost liczby decyzji. Decyzje o podziale nieruchomości gminnych utrzymują się w badanych gminach na podobnym poziomie, a ewentualne ich zmiany nie są proporcjonalne do zmian liczby decyzji w ogóle. Najmniej podziałów nieruchomości gminnych dokonano w gminie Police, choć liczba wyróżnionych tu podziałów nieruchomości w ogóle byłaby porównywalna do tej z Gryfina. Z kolei najwięcej podziałów, zarówno ogólnie, jak i nieruchomości gminnych, przeprowadzono w Goleniowie.

W gminie Goleniów i gminie Police powierzchnia dzielonych nieruchomości jest zróżnicowana i żadna z wyodrębnionych dla celów badawczych grup tutaj nie dominuje. W obu przypadkach można jednak stwierdzić przewagę podziałów, w wyniku których powstają tylko dwie nowe nieruchomości. Z punktu widzenia powierzchni dzielonego gruntu i liczby utworzonych działek najwyżej można ocenić zmiany dokonane w Goleniowie. Znow w porównaniu z Policami proporcje te wyglądają zdecydowanie korzystniej. Wydaje się, że w przypadku Goleniowa polityka podziałów nieruchomości gminnych jest najdokładniej zaplanowana i skoordynowana z potrzebami gminy, co należy przypisać działalności pracowników wydziału do spraw nieruchomości. Zresztą gmina ta ze względu na największą powierzchnię, największą liczbę ludności, ale również najlepsze warunki gospodarcze w związku z funkcjonowaniem parku przemysłowego, ma najlepsze możliwości dla podobnych przedsięwzięć. Gmina Police jest natomiast zdominowana przez umiejscowione na jej terenie Zakłady Chemiczne Police.

W decyzjach podziałowych w Goleniowie i Policach nie zawsze występują precyzyjne uzasadnienia. Z kolei próby zbadania uzasadnień decyzji w Gryfinie opierają się przede wszystkim na ustaleniu proporcji będących wynikiem przeprowadzonych wśród urzędników wywiadów bezpośrednich. Uwzględniając te zastrzeżenia, trzeba podkreślić, że we wszystkich badanych gminach wyraźnie dominują cele podziałów nieruchomości gminnych związane z rozwojem dróg. W Goleniowie i Gryfinie drugie miejsce zajmują wyraźnie cele mieszkaniowe, natomiast we wszystkich gminach cele gospodarcze mają niewielki udział. Jako że akurat w tych jednostkach samorządu terytorialnego funkcja gospodarcza jest rozwijana praktycznie najlepiej ze wszystkich ze strefy zewnętrznej SOM, wypada stwierdzić nieuwzględnienie tego instrumentu gospodarowania. Mimo owych braków w odniesieniu do innych gmin liczba podziałów na wspomniane cele i tak jest większa (choć przewaga ta jest naprawdę znikoma). Wydaje się jednak, że stan taki lepiej byłoby zmienić – zwłaszcza w przypadku parków przemysłowych, przyciągnięcie inwestorów bowiem może wymagać odpowiednich decyzji względem poszczególnych gruntów gminnych. Rozwój funkcji drogowej wydaje



się zgodny z prowadzonymi na terenie gmin inwestycjami drogowymi oraz z treścią poszczególnych strategii i programów rozwoju.

Najwięcej podobieństw można odnotować pomiędzy podziałami nieruchomości w gminach Goleniów i Gryfino. Jednakże analiza powierzchni dzielonych nieruchomości, liczby powstałych w wyniku podziału nieruchomości oraz celów podziałów upodabnia również do tej grupy Police, tak że można tu mówić o jednolitych dla wszystkich trzech gmin tendencjach.

### **Podziały nieruchomości gminnych w gminach wiejskich strefy zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego**

Grupę gmin wiejskich cechuje najmniejsza, niekiedy wręcz marginalna liczba podziałów przeprowadzanych przez organy gminy. Zasadę tę mogą zmienić jedynie innowacyjne pomysły tychże organów związane z wykorzystaniem potencjału położenia w sąsiedztwie metropolii.

Tab. 6. Podziały nieruchomości w gminie Stare Czarnowo w latach 2003–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	6	5	3	11
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	1	0	1	2
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	3	5	1	6
Pozostałe podziały nieruchomości	2	0	1	3
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	0	–	–	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	1	–	–	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	0	–	1	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	1	–	1	1
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	0	–	0	1

Źródło: opracowanie własne.

Podziały nieruchomości gminnych w gminie Stare Czarnowo (tab. 6) utrzymują się na znikomym poziomie, ale tendencja ta dotyczy również sfery ogólnej podziałowej polityki gminy, stosowanej bardzo rzadko. Także większą liczbę podziałów nieruchomości prywatnych, i to dość przypadkowo, odnotowano tylko w ciągu dwóch z czterech badanych lat. Widać więc w tym kontekście zupełny brak inicjatywy organów gminnych odnośnie do sposobu gospodarowania nieruchomościami i podejmowanie decyzji o podziałach tylko wtedy, gdy zmuszają do tego sytuacje prawne. Podstawową przyczyną jest tutaj brak szerszej wizji rozwoju gminy.

Przy analizie warto zauważyć również, że niewielka liczba podziałów dotyczy nieruchomości prywatnych, co pozwala ustalić jednolite proporcje na terenie gminy Stare Czarnowo.

W przedstawionych badaniach (tab. 7) trzeba podkreślić pewną istotną różnicę. Otóż o ile liczbę ogólnych podziałów należy ocenić dobrze, o tyle udział podziałów nieruchomości gminnych jest wręcz znikomy. Można więc stwierdzić, że organy gminne niechętnie patrzą na ten instrument gospodarowania nieruchomościami, nawet się go wystrzegając. Może to być związane z dwoma skorelowanymi ze sobą czynnikami: niewielką liczbą i powierzchnią nieruchomości gminnych oraz nastawieniem gminy na rozwój w zakresie inwestycji. W tym kontekście najprawdopodobniej zaplanowano określone działania, do których – w intencji organów gminnych – niezbędne będzie władanie nieruchomościami o dużej powierzchni.

Tab. 7. Podziały nieruchomości w gminie Kobylanka w latach 2004–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku		
	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	17	19	22
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	2	2	2
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	14	17	16
Pozostałe podziały nieruchomości	1	0	4
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	1	2	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	0	0	0
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	1	0	2
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstała dwie nowe nieruchomości	2	2	1
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstało więcej niż dwie nowe nieruchomości	0	0	1

Źródło: opracowanie własne.

W gminie Kobylanka dokumenty związane z podziałem nieruchomości dostępne są od roku 2004. Na tym etapie można stwierdzić stopniowy wzrost liczby decyzji o podziale. Sytuacja wygląda inaczej w przypadku Starego Czarnowa, gdzie w latach 2003–2005 obserwuje się spadek liczby decyzji, ale w roku 2006 gwałtowny wzrost. Na tym tle podziały nieruchomości gminnych w obu badanych jednostkach są bardzo nieliczne, tak że trudno tu ustalać nawet jakiegokolwiek proporcje. Warto jednak zastrzec, że ogólne decyzje podziałowe w gminie Kobylanka występują w znacznie większej liczbie niż w gminie Stare Czarnowo. Fakt zachowania przy tym bardzo podobnych wartości świadczy na niekorzyść tej ostatniej gminy. Pamiętać trzeba bowiem, że dochody, wydatki, a także ogólna jej gospodarka są na znacznie niższym poziomie, więc również w tym aspekcie działalność gminy trzeba uwzględniać w kontekście jej ogólnych wyników.

W obu przypadkach można stwierdzić przewagę podziałów, w których powstają tylko dwie nowe nieruchomości, a powierzchnia dzielonych nieruchomości nie przekracza w większości wypadków 0,2 ha. Wynika to przede wszystkim z niewielkiej powierzchni nieruchomości gminnych. Zwraca uwagę zwłaszcza w tym kontekście niewykorzystanie potencjału związanego z podziałami nieruchomości w gminie Kobyłanka, szczególnie z punktu widzenia zagospodarowania terenów przy jeziorze Miedwie.

Analiza uzasadnień podziałów nieruchomości gminnych w przypadku badanych gmin wiejskich jest bardzo trudna z powodu znikomej liczby podziałów. Uwzględniając ten wniosek, trzeba podkreślić, że w Kobyłance dominują cele drogowe, natomiast nie wyróżnia się podziałów przeznaczonych na cele gospodarcze. Mimo to należy uznać, że ze względu na uwarunkowania sytuacja obu gmin z punktu widzenia liczby decyzji o podziałach nieruchomości gminnych jest porównywalna (i to najwyraźniej spośród wszystkich innych gmin ze strefy zewnętrznej SOM). Obie gminy jednak nie traktują podziałów jako źródła korzyści finansowych dla budżetu.

### Podziały nieruchomości w gminie miejskiej Stargard Szczeciński

Trzeba podkreślić i pamiętać o tym, że poniższe wyniki podziałów łączą się ze specyfiką Stargardu Szczecińskiego jako gminy typowo miejskiej, a przy tym niedużej z punktu widzenia powierzchni. Takie ukształtowanie rzutuje na liczbę i sposób podejmowanych rozstrzygnięć.

Tab. 8. Podziały nieruchomości w gminie miejskiej Stargard Szczeciński w latach 2003–2006

Dane dotyczące podziałów	Liczba w roku			
	2003	2004	2005	2006
Liczba decyzji o podziale nieruchomości	48	58	52	28
Liczba decyzji o podziale nieruchomości gminnych	20	18	17	10
Liczba decyzji o podziale nieruchomości prywatnych	21	18	11	9
Pozostałe podziały nieruchomości	7	22	25	9
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni do 0,2 ha	4	3	12	3
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni 0,2–0,5 ha	7	11	3	1
Liczba podziałów nieruchomości gminnych o powierzchni powyżej 0,5 ha	9	4	2	6
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstają dwie nowe nieruchomości	11	14	10	6
Liczba podziałów nieruchomości gminnych, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości	9	4	7	4

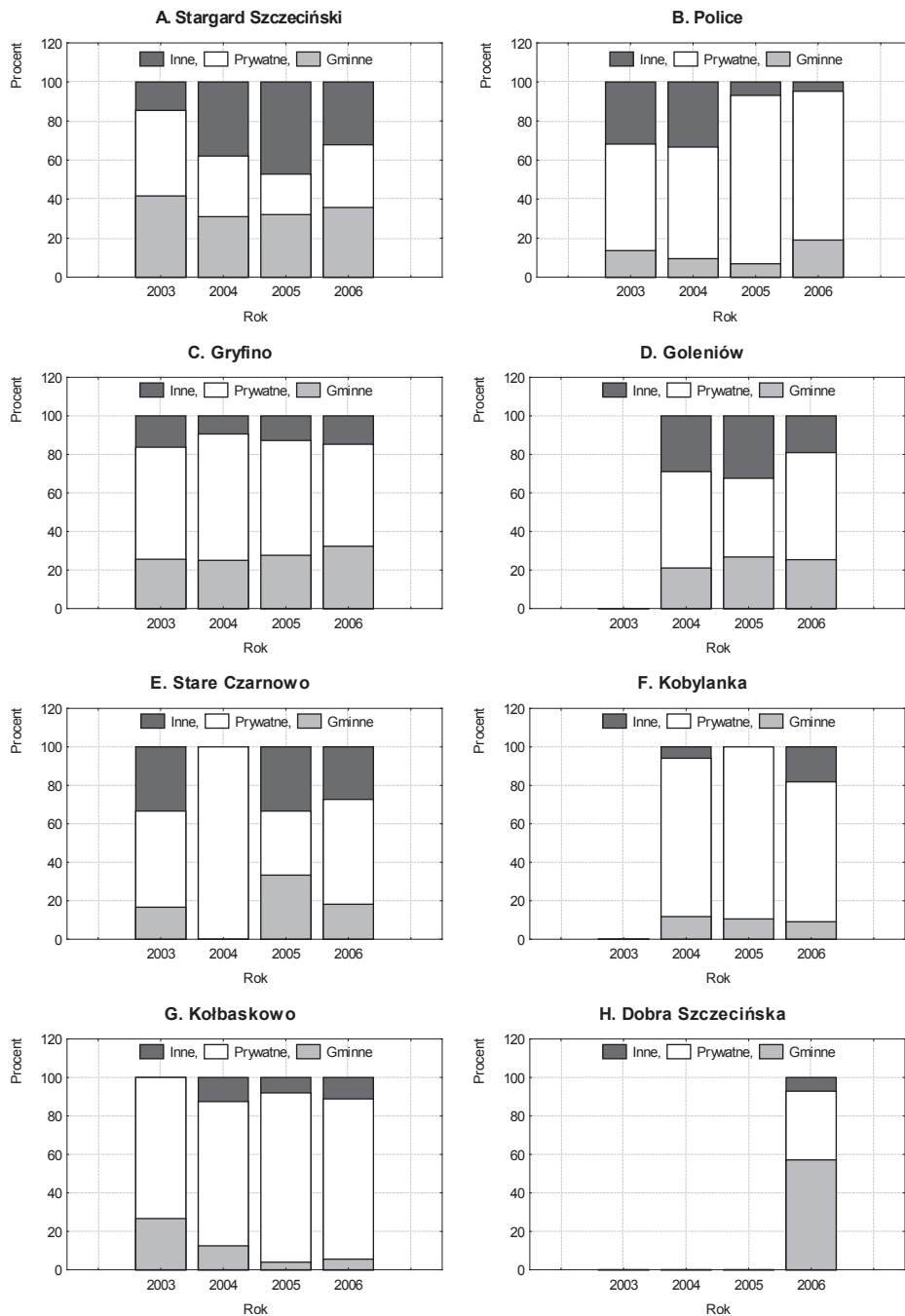
Źródło: opracowanie własne.

W latach 2003–2005 liczba decyzji podziałowych oraz podziałów nieruchomości gminnych utrzymywała się mniej więcej na podobnym poziomie (tab. 8). Dopiero w roku 2006 obie te liczby uległy zmniejszeniu przy zachowaniu jednak wcześniejszych proporcji. Nie stanowi natomiast żadnej reguły dokonywanie podziałów nieruchomości z punktu widzenia powierzchni dzielonych nieruchomości. W analizowanym przypadku praktycznie w każdym roku najwięcej podziałów nieruchomości gminnych cechowało inną z wyodrębnionych grup. We wszystkich latach natomiast przeważały takie decyzje podziałowe, w wyniku których powstają tylko dwie nieruchomości (co prawda, w latach 2003 i 2006 przewaga owa jest niewielka). Trzeba również stwierdzić stosunkowo dużą liczbę podziałów nieruchomości gminnych o dużej powierzchni oraz podziałów, w wyniku których powstaje więcej niż dwie nowe nieruchomości. Przytoczone dane świadczą o wpływności przez gminę tą drogą na rozwój gospodarczy, niezależnie od deklarowanych w uzasadnieniach celów podziałów. Polityka taka jest uzasadniona sporą powierzchnią nieruchomości gminnych w gminie oraz dużym nimi zainteresowaniem.

W latach 2003–2006 najbardziej stabilna okazuje się liczba uzasadnień przeznaczających nowe nieruchomości na cele drogowe. Po roku 2003 znacznie spadła liczba uzasadnień przeznaczających nieruchomości na cele gospodarcze, a po roku 2004 – na cele mieszkaniowe. Można więc wnioskować, że z tego punktu widzenia rozwój komunikacji czy rozwój funkcji transportowej jest wdrażany przez gminę w sposób najbardziej konsekwentny. Rzecz jasna, pozostałe cele również nie są ignorowane, ale ich realizacja absorbuje gminę w znacznie mniejszym zakresie. Trzeba również podkreślić, że zwłaszcza stabilna liczba podziałów na cele drogowe (a także stosunkowo duży udział decyzji o podziale na cele gospodarcze) wynika niewątpliwie z typowo miejskiego charakteru gminy. Fakt ten oraz położenie w obrębie Stargardu wielu rozwiniętych przedsiębiorstw (bądź ich oddziałów) ułatwia stosowanie takich a nie innych rozstrzygnięć administracyjnych. Warto w tym miejscu również zaznaczyć, że cele mieszkaniowe podziałów nie zawsze muszą się wiązać z rozwojem polityki mieszkaniowej: czasem stanowią wynik sporów gminy z jej mieszkańcami.

### **Cechy wspólne dla podziałów nieruchomości gminnych w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego**

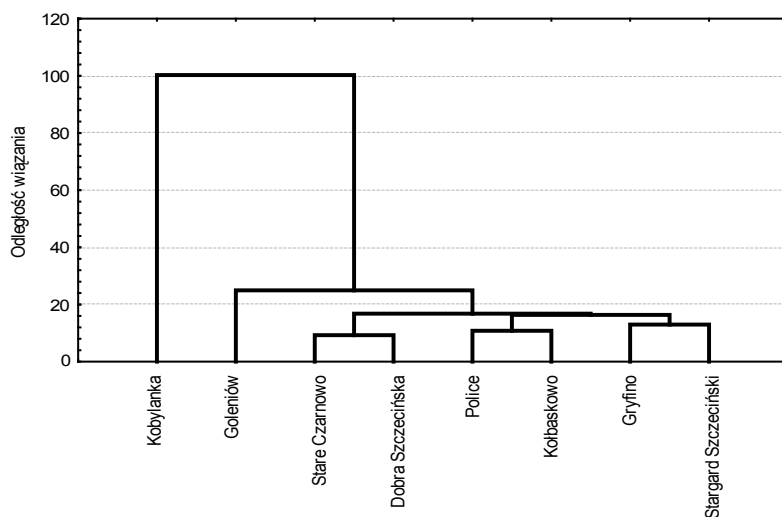
Najwięcej podziałów nieruchomości gminnych w stosunku do ich ogólnej liczby (ryc. 1) można stwierdzić w gminach Stargard Szczeciński oraz Goleniów. Poza tym zwraca uwagę duża liczba podziałów nieruchomości gminnych w gminie Dobra Szczecińska w roku 2006 (na podstawie uzyskanych badań nie da się tu stwierdzić jednolitej tendencji). Podziały takie zajmują najmniej miejsca w stosunku do innych podziałów w gminach Kobylanka i Kołbaskowo. Zwłaszcza przypadek gminy Kobylanka, omówiony powyżej, odbiega od prawidłowości charakterystycznej dla innych gmin strefy zewnętrznej SOM. Dobre wyniki w gminie Stargard Szczeciński to skutek zaplanowanej



Ryc. 1. Liczba decyzji o podziałach nieruchomości gminnych oraz decyzji o podziałach nieruchomości prywatnych w ogólnej liczbie podziałów nieruchomości, w skali procentowej

Źródło: opracowanie własne.

polityki organów gminnych w tym zakresie oraz specyficznych warunków związanych z położeniem gminy. Drugie miejsce Goleniowa należy opatrzyć zastrzeżeniem, że w sferze podziałów nieruchomości gminnych organy samorządu mogą jeszcze w bardzo dużym stopniu rozwijać swoją politykę.



Ryc. 2. Analiza skupień cech dotyczących podziałów nieruchomości w gminach SOM, na podstawie danych z tabel 1–8

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie analizy skupień (ryc. 2) można wyodrębnić grupy gmin, które prowadzą podobną politykę w sferze podziałów nieruchomości. Na początku trzeba podkreślić, że gmina Kobyłanka podejmuje decyzje podziałowe odmiennie niż wszystkie pozostałe gminy z SOM, które tworzą tutaj jedną grupę. Głównym powodem takiej klasyfikacji jest przede wszystkim znikoma liczba podziałów nieruchomości gminnych, przy ustabilizowanej liczbie podziałów innych nieruchomości. Organy gminy w latach 2004–2006 najwyraźniej nie widziały potrzeby przeprowadzania większych zmian w stanie znajdujących się w sferze gospodarowania gruntów. Reguła ta dotyczy także podziałów dokonywanych w celu rozwoju dróg publicznych, tak istotnych dla rzeczonoj gminy. Z pozostałych gmin zwraca uwagę Goleniów – przede wszystkim z powodu największej liczby przeprowadzanych podziałów w ogóle (łączy się to z tezą o wyjątkowo dobrym rozwoju tejże gminy).

Z przeprowadzonych badań wynika, że nie na wszystkich terenach, na których są położone dzielone nieruchomości gminne, uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Warto w tym kontekście podkreślić, że praktycznie każda z badanych gmin ma osobną wizję polityki przestrzennej. Z informacji udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny wynika, że miejscowy-

mi planami zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2007 w gminie Stargard Szczeciński było objętych 731 ha (czyli 15,2% powierzchni ogólnej), w gminie Goleniów – 114 ha (czyli 0,26% powierzchni ogólnej), w gminie Gryfino – 1051 ha (czyli 4,14% powierzchni ogólnej), w gminie Police 1360 ha (czyli 5,4% powierzchni ogólnej), w gminie Stare Czarnowo 71 ha (0,436% powierzchni ogólnej), w gminie Dobra Szczecińska – 18 ha (czyli 0,0998% powierzchni ogólnej), a w gminie Kołbaskowo 728 ha (czyli 6,907% powierzchni ogólnej). Widoczna jest tutaj więc wyraźna tendencja, zgodnie z którą większą powierzchnią planów miejscowych objęte są gminy miejskie oraz wiejsko-miejskie. Można przyjąć (również na podstawie przeprowadzonych w gminach wywiadów bezpośrednich), że w grupie gmin miejskich i wiejsko-miejskich pewna część podziałów wynika z treści planów miejscowych (czasem powołanie się na plan miejscowy stanowi jedyne uzasadnienie decyzji o podziale), natomiast w gminach wiejskich wszystko odbywa się już w mniej skoordynowany planistycznie sposób. Biorąc pod uwagę powyższe, należy wskazać, że zwłaszcza na terenie obszarów metropolitalnych gminy powinny poprawić swoją politykę przestrzenną (co oczywiście bardzo często uwarunkowane jest niskimi środkami na ten cel). Sytuacji nie poprawiają w tym zakresie poważnie zdezaktualizowane studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z wywiadów bezpośrednich przeprowadzonych w urzędach gmin wynika, że większość podziałów nieruchomości (zwłaszcza w gminach wiejskich) będzie wiązać się z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na marginesie warto dodać, że decyzje takie w sposób szerszy powinny uwzględniać pewne dodatkowe zasady, np. zasadę dobrego sąsiedztwa (Niewiadomski 2008, s. 45; Małysa-Sulińska 2008, s. 255). Również przy tej okazji uwidacznia się konieczność zdefiniowania pojęcia planowania rozwoju w ramach planowania przestrzennego (Bobiński i in. 2005, s. 27). Byłoby to istotną wskazówką dla organów gmin wchodzących w skład obszarów metropolitalnych. Finansowe efekty podziałów nieruchomości powinny być także ujmowane w prognozach skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych (o których pisze Cymerman 2009, s. 211–222).

Wskazane powyżej informacje dotyczące powierzchni objętej planami miejscowymi w poszczególnych gminach skłaniają do wniosku, że można znaleźć pewne podobieństwa pomiędzy powierzchnią planów miejscowych a liczbą podziałów nieruchomości gminnych w poszczególnych rodzajach gmin. Potwierdza to po raz kolejny większe możliwości w sferze prowadzenia polityki przestrzennej w szerokim tego słowa znaczeniu w odniesieniu do gmin miejskich i wiejsko-miejskich ze strefy zewnętrznej SOM. Do grupy tej zbliża się również przygraniczna gmina wiejska Kołbaskowo (prowadząca zupełnie odmienną politykę podziałową i przestrzenną niż bardzo do niej podobna pod względem powierzchni i charakteru gmina Dobra Szczecińska).

Ostatnim elementem badań jest analiza podziałów nieruchomości pod kątem korzyści finansowych, które przynoszą one gminom.

Tab. 9. Liczba podziałów nieruchomości, z którymi wiążą się korzyści finansowe dla gminy w roku 2006

Gminy	Gminy wiejskie przygraniczne	Gminy wiejsko-miejskie	Gminy wiejskie	Gmina miejska Stargard Szczeciński
Cele podziałów wiążące się z korzyściami finansowymi gminy (cele gospodarcze i mieszkaniowe)	3	12	4	3

Źródło: opracowanie własne.

W tabeli 9 przedstawiono liczbę podziałów nieruchomości w poszczególnych grupach gmin, z którymi mogą wiązać się korzyści finansowe. Przyjąć bowiem należy, że wpisanie do uzasadnienia decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości celu mieszkaniowego lub gospodarczego podziału wiąże się ze zbyciem danej nieruchomości właśnie na te cele. Z tabeli 9 wynika, że najwięcej takich podziałów przeprowadzono w gminach wiejsko-miejskich oraz w gminie miejskiej Stargard Szczeciński. W przygranicznych gminach wiejskich dominują podziały na cele związane z budową dróg, a w przypadku gmin wiejskich ogólna liczba podziałów nieruchomości gminnych jest znikoma. Biorąc pod uwagę powyższe, można podkreślić, że motyw korzyści finansowych przy okazji dokonywania podziałów nieruchomości gminnych występuje przede wszystkim w tych gminach, które mają stosunkowo dużo nieruchomości gminnych oraz których nieruchomości nie są powiązane z realizacją celów publicznych (dlatego np. dysponująca niewielką powierzchnią nieruchomości gmina Dobra Szczecińska takich podziałów nie dokonuje). Wypada stwierdzić, że tendencja taka może występować przede wszystkim w gminach miejskich, wiejsko-wiejskich oraz przygranicznej gminie wiejskiej Kołbaskowo, czyli tam, gdzie wśród uzasadnień podziałów można odnaleźć cele mieszkaniowe, gospodarcze oraz turystyczne. Jednakże z dokumentów gminnych (gminne strategie rozwoju, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) nie wynika, iżby gminy patrzyły na podziały nieruchomości jako instrument wiążący się z uzyskaniem korzyści finansowych dla gminy – co zwłaszcza w kontekście też określonych przez Żróbków i Kuryja (2006) stanowi istotne zaniedbanie. Pewnym rozwiązaniem może być tutaj dodanie obowiązku charakteryzowania przez gminy strategii związanej z dokonywanymi podziałami nieruchomości w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## Podsumowanie

Wbrew pozorom, pomimo uzyskania przedstawionych wyników badań, trudno jednoznacznie podać przyczyny rozstrzygnięć dotyczących podziałów. W wielu przypadkach przyczyn takich w sposób obiektywny określić się nie da, przynajmniej w sferze formułowania ogólnych wniosków. Oczywiście, można podjąć



próbę postawienia tezy, że np. w Goleniowie, gdzie istnieją poważne inwestycje drogowe, przekłada się to na liczbę podziałów na te cele, ale już w przypadku gminy Kobyłanka owa zasada zastosowania nie znajduje. Także bardzo dużo w tym zakresie zależy od nastawienia ze strony organów gminy. Na nastawienie owo mogą oczywiście wpływać w mniejszym lub większym stopniu pewne czynniki, choćby powierzchnia gminy, powierzchnia nieruchomości gminnych, położenie gminy itd. Nie jest to jednak wpływ przesądający. A skoro tak – można wnioskować, że ewentualna koordynacja działań w tym zakresie byłaby możliwa.

Wydaje się, że w zdecydowanej większości badanych gmin niewykorzystanym środkiem rozwoju są decyzje o podziałach nieruchomości na cele gospodarcze. Szczególnie w takich gminach jak Stargard Szczeciński czy Goleniów (a więc miejskich i rozwiniętych wiejsko-miejskich) omawiany instrument rozwoju byłby możliwy i łatwy do wykorzystania (zwłaszcza w kontekście funkcjonowania na terenach gmin parków przemysłowych). Decyzje podziałowe w takim wypadku wzmocniłyby bardzo istotnie gospodarczą funkcję metropolitalną i powinny być podejmowane (co jest wskazane również z punktu widzenia korelacji pomiędzy liczbą i sposobem dokonywania podziałów w badanych gminach).

W przygranicznych gminach wiejskich przy okazji podziałów nieruchomości realizowana jest funkcja mieszkaniowa. Jeśli chodzi o typowe gminy wiejskie – trudno tu mówić o jakiegokolwiek konsekwentnej polityce w sferze podziałów nieruchomości ze względu na małą liczbę podziałów i niewielką powierzchnię gminnego zasobu nieruchomości.

W obecnym stanie faktycznym podziały nieruchomości najlepiej służą realizacji funkcji transportowej w obszarze metropolitalnym. Wynika to jednak bardzo często z obowiązków prawnych, którym dana gmina podlega, oraz przedsięwzięć od gmin niezależnych. Podziały nie są obecnie traktowane jako świadomy instrument współpracy międzygminnej gmin wchodzących w skład obszaru metropolitalnego. Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że gminy w zdecydowanej większości nie wykorzystują tego środka jako instrumentu zwiększającego ich konkurencyjność, tym bardziej nie znajduje to zastosowania w odniesieniu do całego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Proponowanym rozwiązaniem może być tutaj odpowiednia polityka dotycząca podziałów nieruchomości gminnych na cele gospodarcze, zwłaszcza w kontekście terenów przeznaczonych pod parki przemysłowe (odpowiednia polityka dokonywania podziałów nieruchomości może się wiązać z zasadami funkcjonowania takich parków). W celu podniesienia konkurencyjności całego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego zalecanym rozwiązaniem jest przygotowanie koncepcji dokonywania podziałów nieruchomości gminnych (i w przyszłości ewentualnie powiatowych) dla wszystkich gmin SOM. Z uwagi na brak wypracowanej polityki dotyczącej podziałów nieruchomości w gminach w chwili obecnej taką koordynację podziałów nieruchomości na szczeblu metropolitalnym można osiągnąć znacznie szybciej i bez nadmiernych kontrowersji występujących przy okazji wspólnego rozwiązywania innych zagadnień.

## Literatura

- Adamiak B., Borkowski J., 2006, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- Bobiński J., Furman S., Kowalewski A., Markowski T., Pyszkowski A., 2005, *Główne problemy merytoryczne planowania wieloprzestrzennego, ponadlokalnego, wymagające nowych rozwiązań w sferze prawa* (w:) T. Markowski (red.), *Planowanie i zarządzanie w obszarach metropolitalnych*, Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania PAN, z. 221.
- Bojar Z., 2006, *Podziały nieruchomości. Komentarz*, Katowice: Wydawnictwo Gall, s. 11–25.
- Bury P., 1993, *Oceny w planowaniu urbanistycznym a gospodarność w rozwoju miast*, Łódź: Uniwersytet Łódzki.
- Cymerman R., 2009, *Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego*, Olsztyn: Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.
- Gorzela G., Smętkowski M., 2005, *Metropolia i jej region w gospodarce informacyjnej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.
- Jałowiecki B., 1988, „Lokalizm a rozwój. Szkice z socjologii układów lokalnych” (w:) idem (red.), *Problemy rozwoju regionalnego i lokalnego*, Warszawa: Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego.
- Kopyra J. (red.), 2009, *Prawo nieruchomości*, Warszawa: Poltext.
- Lendzion J., 2004, *Znaczenie obszarów metropolitalnych i ich otoczenia oraz współczesnych procesów metropolizacyjnych w kształtowaniu polityki regionalnej państwa*, Gdynia: Ekspertyza przygotowana na zamówienie Departamentu Polityki Regionalnej Ministerstwa Gospodarki i Pracy dla potrzeb tworzenia Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego, s. 4.
- Małysa-Sulińska K., 2008, *Normy kształtujące ład przestrzenny*, Warszawa: Wolters Kluwer Business.
- Markowski T., Marszał T., 2006, *Metropolie – obszary metropolitalne – metropolizacja. Problemy i pojęcia podstawowe*, Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Masik G., 2007, „Polityka gmin w zakresie gospodarowania nieruchomościami a przemiany struktury przestrzennej i rynek pracy w strefie suburbanizacji aglomeracji Trójmiasta” (w:) K. Heffner, T. Marszał, *Małe miasta w obszarach metropolitalnych*, Warszawa: *Biuletyn KPZK PAN*, z. 232.
- Niewiadomski Z. (red.), 2008, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- Ochendowski E., 2004, *Prawo administracyjne. Część ogólna*, Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa „Dom Organizatora”.
- Parysek J., 2001, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Adama Mickiewicza.
- Patrzalek L., 2000, *Finanse samorządowe*, Wrocław: Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu.
- Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzela G., 2009, „Obszary metropolitalne w Polsce – diagnoza i rekomendacje”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 1 (35), s. 57–63.
- Szachułowicz J., 2005, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa: LexisNexis, s. 112–132.

- Topczewska T., Siemiński W., 2003, *Gospodarka gruntami w gminie*, Warszawa: Difin.
- Wolaniuk A., 1997, *Funkcje metropolitalne Łodzi i ich rola w organizacji przestrzennej*,  
Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., 2006, *Gospodarka nieruchomościami*, Katowice:  
Wydawnictwo Gall, s. 168–177.

## **RESOLUTIONS ABOUT DIVISIONS OF ESTATES AS FACTOR SUPPORTING THE COMPETITIVENESS OF SZCZECIN METROPOLITAN AREA**

Article presents resolutions concerning divisions of estates in Szczecin Metropolitan Area. Each metropolitan area is divided into the centre, i.e. the main town, and the outer zone consisting of communes directly adjacent to the main town or in any other way functionally linked to it. The realization of metropolitan functions in the outer zone of the metropolitan area significantly affects the developing capability of the area. Divisions of the estates could be very important instrument of local development.