

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Czasopismo naukowe założone w 2001 roku przez polskie uczelnie rolnicze

Administratio Locorum

Gospodarka Przestrzenna

6(4) 2007



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 2007



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. 5,00; ark. druk. 4,25
Druk: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie, nr zam. 726

Od Redakcji

Autorzy opracowań naukowych zamieszczonych w prezentowanym numerze koncentrują się na różnych stanach zagospodarowania i użytkowania przestrzeni.

W pierwszym artykule przedstawiono teoretyczne rozważania nad podziałem przestrzeni ze względu na jej odkształcenie od stanu pierwotnego, a także identyfikacji jej aktualnego stanu. Po przeanalizowaniu dokumentacji technicznej i planistycznej autorzy zaproponowali schemat przemian przestrzeni w czasie. Stanowi on podstawę przemysłanego i właściwego jej długotrwałego użytkowania.

O wadze tego zagadnienia świadczy także treść drugiego opracowania, w którym przedstawiono szeroki zakres badań, jakie należało przeprowadzić, aby lokalizacja pomnika Jana Zamojskiego w historycznej przestrzeni założenia pałacowego w Zamościu była optymalna w perspektywie przyszłej rewitalizacji pałacu i jego otoczenia.

Kolejny artykuł dotyczy określenia zmian w organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej w związku z przeznaczeniem gruntów rolnych pod zalesienie.

Gospodarowanie nieruchomościami jest także treścią kolejnego opracowania. Przedstawia on warunki prawne nabywania nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce w latach 1999–2005 oraz zakres tego zjawiska.

Kwartalnik zamyka dyskusja nad wybranymi problemami związanymi z zastosowaniem metody regresji wielokrotnej w wycenie nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Naukowej
serii *Administratio Locorum*



prof. dr hab. Sabina Żróbek

TEORETYCZNE ROZWAŻANIA NAD IDENTYFIKACJĄ MOŻLIWYCH STANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

Iwona Cieślak, Ryszard Cymerman

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Autorzy podejmują próbę usystematyzowania możliwych stanów zagospodarowania przestrzeni. Są to teoretyczne rozważania nad podziałem przestrzeni ze względu na jej odkształcenie od stanu pierwotnego, a także identyfikacji aktualnego stanu tej przestrzeni. Analizując dokumentację techniczną i planistyczną, autorzy proponują pewien teoretyczny schemat przemian przestrzeni w czasie. Ustalenie stanu przestrzeni i stanu, jaki następuje po aktualnym, jest podstawą do przemyślanego i właściwego jej planowania, a także zarządzania nią, pomaga uniknąć stanów całkowitej dewastacji i degradacji oraz umożliwia długotrwałe i o szerokim zasięgu podnoszenie jej wartości.

Słowa kluczowe: gospodarka przestrzenna, zagospodarowanie i planowanie przestrzenne, funkcja przestrzeni, stan przestrzeni

WSTĘP

Gospodarowanie przestrzenią jest procesem, który powinien zmierzać do optymalnego wykorzystania i maksymalnego podniesienia jej wartości w każdym możliwym aspekcie. Zarówno na etapie planowania, jak i zarządzania przestrzenią pierwszym krokiem (z oczywistych względów) powinna być identyfikacja stanu, w jakim aktualnie przestrzeń będąca przedmiotem działań się znajduje. Ma to ogromne znaczenia ze względu zarówno na praktyczne działania, jakie w tej przestrzeni można przeprowadzić, jak i na stan prawny, który te działania może ograniczać. Często właśnie na tym etapie napotyka się na problemy związane z jednoznaczną identyfikacją stanu przestrzeni. Autorzy próbują, na podstawie możliwych oraz aktualnych stanów przestrzeni jak również istniejących opracowań planistycznych, a także istniejącej dokumentacji technicznej, zidentyfikować i nazywać stan przestrzeni oraz analizować jego zmianę w czasie.

ZRÓŻNICOWANIE STANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

„Pod pojęciem zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć ogół współzależnych obiektów i urządzeń powierzchniowych, liniowych i punktowych, rozmieszczonych w przestrzeni, które tworzą istniejący stan użytkowania danego obszaru. Zagospodarowanie przestrzenne jest wynikiem działań indywidualnych i zbiorowych w celu zaspokojenia różnych potrzeb mieszkańców i innych użytkowników tego obszaru” [BORSA 2004].

W znaczeniu planistycznym stan zagospodarowanie przestrzenne wynika z czynności planowanego rozmieszczenia na danym obszarze ludności, mieszkań, infrastruktury społecznej, technicznej i gospodarczej w celu racjonalnego użytkowania tego obszaru, z uwzględnieniem ochrony środowiska i jakości życia. W odniesieniu do zagospodarowania miast realizacją wyznaczonych celów zajmuje się urbanistyka, która w ogólnym rozumieniu obejmuje kształtowaniem przestrzeni miasta. Kształtowaniem obszarów wiejskich zajmuje się ruralistyka, choć termin ten jest rzadko stosowany i niepoprawnie nazywany urbanistyką.

Poszczególne formy zagospodarowania przestrzennego, stanowiące jego elementy, klasyfikuje się ze względu na sposób użytkowania terenu. Teoretycznie wyróżnić można następujące formy zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa, składowa, urządzenia obsługi ludności – infrastruktura społeczna, infrastruktura techniczna, urządzenia obsługi rolnictwa itp. Formy te pełnią określone funkcje, a mianowicie: mieszkaniowe, usługowe, rolnicze, leśne, przemysłowe, transportowe, wypoczynkowe (turystyczne), uzdrowiskowe, ochronne (ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochrona sanitarna itp.). Infrastrukturę społeczną stanowi wyposażenie osadnictwa w zakresie socjalnej obsługi ludności: obiekty oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu; a także obsługi bytowej: obiekty handlu i zaopatrzenia, gastronomii i drobnych usług. Infrastrukturę techniczną stanowi wyposażenie osadnictwa w: drogi i ulice, sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, usuwania ścieków i odpadów, zaopatrzenia w energię i telekomunikacja.

Różne funkcje poszczególnych fragmentów przestrzeni wskazują na różny sposób użytkowania tej przestrzeni, przy czym jako sposób użytkowania terenu rozumieć należy rodzaj działalności wykonywanej na określonym obszarze. To samo użytkowanie może być przypisane do terenu o różnym zasięgu przestrzennym i o różnym stopniu agregacji. Określenia sposobu użytkowania terenu dokonuje się na podstawie funkcji przeważającej, a często również użytkowanie określa się kilkoma funkcjami, które pełni teren, np. tereny mieszkaniowo-usługowe, przemysłowo-składowe itp.

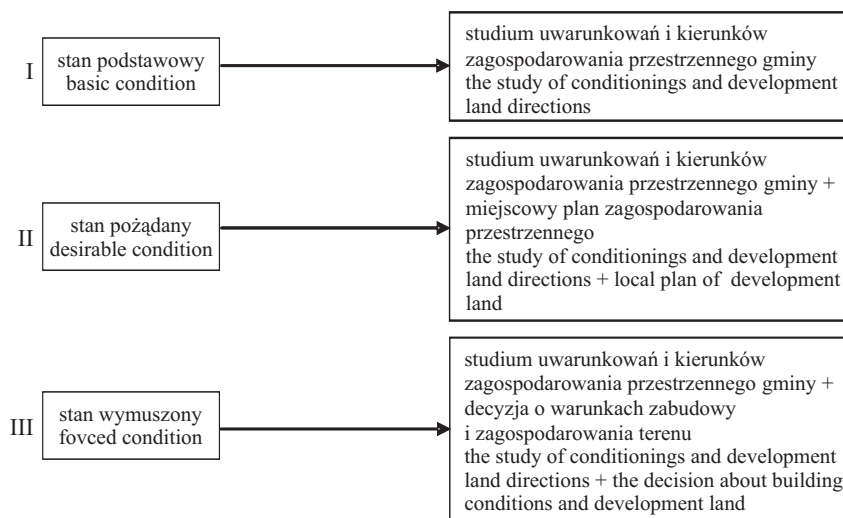
Do podstawowych elementów zagospodarowania terenu zaliczyć należy zabudowę. Tworzą ją istniejące i planowane budynki i budowle oraz ich zespoły bez względu na przeznaczenie i użytkowanie. Wyróżnić możemy następujące strefy zabudowy: mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i mieszaną, zagrodową, przemysłową, magazynowo-składową, usługową i letniskową. Zabudowę tworzą również obiekty i urządzenia użyteczności publicznej (służące realizacji celów społecznych) i usług. Rozmieszczenie w przestrzeni obiektów użyteczności publicznej i usług powinno odpowiadać układowi sieci osadniczej i gęstości zaludnienia obszarów. Należy realizować je tak, aby dążyć do wyrównania i podnoszenia poziom zagospodarowania wszystkich obszarów, które mają tworzyć optymalne warunki do zaspokajania różnorodnych potrzeb społecznych [BORSA 2004].

Zagospodarowanie terenu jest procesem ciągłym w czasie i przestrzeni. Fazy zagospodarowania ulegają ciągłej transformacji i przechodzą w kolejne fazy. Jest to skutek upływu czasu i związanej z nim zmiany preferencji, oczekiwań i celów, jakie dany teren ma spełniać zdaniem jego użytkowników. Ocena zagospodarowania jest związana z określeniem stanu, w którym aktualnie znajduje się analizowana przez nas przestrzeń. Ocena taka może być podstawą do określenia przyszłych zadań mających podnieść i tym samym przedłużyć użyteczność przestrzeni.

Stan zagospodarowania jest efektem realizacji planowania przestrzennego. Zatem pierwszą fazą oceny stanu zagospodarowania terenu jest ocena jego stanu planistycznego. Identyfikacja stanu planistycznego terenu sprowadza się do analizy dokumentacji planistycznej sporządzonej, wiążącej i dotyczącej analizowanego terenu. Podstawowymi dokumentami planistycznymi są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy;
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze stopniem wymagalności tych aktów i skutkami, jakie pociągają one za sobą możemy wyróżnić trzy stany planistyczne przestrzeni (rys. 1).



Rys. 1. Możliwe stany planistyczne przestrzeni

Fig. 1. Possible conditions of land management

Stan podstawowy jest związany ze sporządzeniem na analizowanym terenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ jest to dokument, który gminy muszą sporządzać obligatoryjnie i obejmuje cały jej teren, należy przyjąć, że wprowadza on na całym obszarze gminy ustalenia podstawowe, które są przesłanką, co do wykorzystania przestrzeni i funkcji, jakie powinna ona spełniać.

Stan pożądany wiąże się ze sporządzeniem na wycinku przestrzeni miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan nie jest dokumentem obligatoryjnym

i nie obejmuje zazwyczaj całego obszaru gminy. Jest za to aktem prawa miejscowego, który może być podstawą do wydania decyzji dotyczącej pozwolenia na budowę. Nie wymaga się do tego dodatkowych opracowań. Istnienie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego jest zatem najbardziej pożądanym stanem planistycznym przestrzeni.

Stan wymuszony. Zachodzi wówczas, gdy na analizowany przez nas terenie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do pełnego zagospodarowania przestrzennego niezbędna jest wówczas tzw. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustawodawca niejako wymusza sporządzenie i wydanie takiej decyzji, która skutkuje wydaniem pozwolenia na budowę.

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

Ustalenie stanu planistycznego przestrzeni warunkowane jest analizą istniejących dokumentów planistycznych. Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.] każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów. Ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem obligatoryjnym dla gmin, szczegółowe jego zapisy można prześledzić w siedzibach organów uchwalających je. Zgodnie z art. 31 ust. 1 wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego podlega również publikacji na stronie internetowej gminy (art. 29 ust. 2 Ustawy o planowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 67 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, określa w drodze rozporządzenia wzór rejestrów decyzji. Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 13 maja 2004 roku w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego [DzU 2004, nr 130, poz. 1385] rejestr taki powinien zawierać następujące dane:

- numer decyzji i datę jej wydania;
- rodzaj inwestycji;
- nazwę i adres wnioskodawcy;
- oznaczenie nieruchomości (numer ewidencyjny działki);
- streszczenie ustaleń decyzji;
- ewentualne wygaśnięcie, stwierdzenie nieważności lub zmianę decyzji;
- inne uwagi.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

Stan przestrzeni planistycznej w ujęciu bardziej szczegółowym można analizować, posługując się parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi, które ustala się dla potrzeb umiętego rozmieszczenia obiektów w procesach planowania przestrzennego. Są to parametry i wskaźniki ustanawiane w dokumentach planistycznych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 4, art. 16 ust. 2 i art. 40 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [DzU 2003, nr 80, poz. 717]. Zgodnie z tą ustawą mierniki te należy podawać w planach zagospodarowania przestrzennego. Są one wynikiem indywidualnych analiz przeprowadzonych przez urbanistów i planistów zgodnie ze sztuką planowania przestrzennego dla konkretnej gminy, której plan dotyczy. Wskaźniki te określają ilościowo poziom zaspokojenia potrzeb w infrastrukturze społecznej i technicznej. Wartość tych wskaźników stanowi zazwyczaj stosunek dwóch wielkości: jedna wyraża przedmiot danego wskaźnika, a druga stanowi jego odniesienie aplikacyjne, np. 500 miejsc postojowych na 2000 mieszkańców. Do parametrów i wskaźników urbanistycznych ujmowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaliczyć można:

- wskaźnik zabudowy, np. do 0,25;
- wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki, na której jest on usytuowany, np. do 0,42;
- linie zabudowy, np. maksymalne, nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- powierzchnię biologicznie czynną, np. minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

Inne wskaźniki i parametry często stosowane w planowaniu przestrzennym oraz w celu opisu zagospodarowania przestrzennego to:

- **powierzchnia brutto (całkowita)** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzona po obrysie murów łącznie z balkonami, loggiami i tarasami, bez pustki schodów, windy oraz podcieni i ramp;
- **powierzchnia netto** – powstaje przez odjęcie od powierzchni brutto powierzchni balkonów, loggii, tarasów, poddaszy nieużytkowych, powierzchni niezamkniętych parteru, powierzchni dla samochodów, powierzchni podziemi, pomieszczeń technicznych, jeśli nie są w parterze;
- **wskaźnik zajęcia terenu** – stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni zabudowy;
- **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki, na której jest on usytuowany;
- **sklasyfikowane obiekty przemysłowe** – fabryki, warsztaty, magazyny stanowiące własność osób lub firm, mogące powodować zagrożenie lub uciążliwość dla sąsiadów ze względu na zdrowie, bezpieczeństwo, higienę czy to dla rolnictwa, czy dla środowiska naturalnego, czy dla dziedzictwa;
- **miary usytuowania i wielkości** – ustalone przez plan zagospodarowania przestrzennego, podają warunki lokalizacji budynku w stosunku do dróg, granic i innych budynków. Wyrażone w stałej wielkości w m, m² lub w relacji do wysokości zabudowy;
- **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia budynku w poziomie terenu. Nie wlicza się części budynku nad terenem ani tarasów otwartych i zadaszonych;

– **wysokość zabudowy** – mierzona od poziomu terenu istniejącego przed realizacją projektu. Nie wlicza się kominów ani nadbudówek technicznych.

Są to wskaźniki, które w wielu krajach europejskich należy zamieszczać obligatoryjnie w opracowaniach planistycznych. W Polsce definicji tych wskaźników szukać można w Normach ISO. Stosowanie wymienionych wskaźników wspomagać ma uporządkowany sposób organizacji przestrzeni, uwzględniający całokształt warunków i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowo-krajobrazowych, który zmierzałby do osiągnięcia ładu przestrzennego.

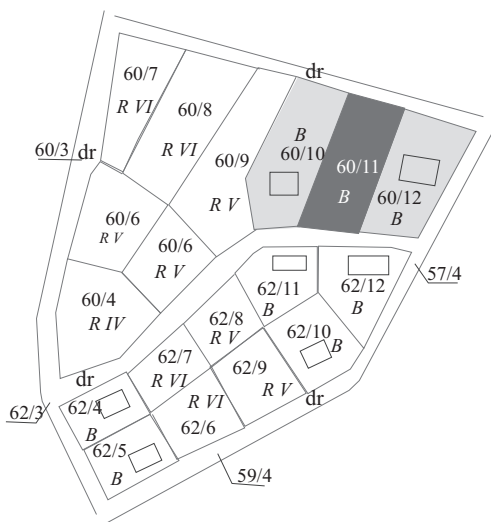
MOŻLIWOŚCI ZMIANY STANU PLANISTYCZNEGO PRZESTRZENI

Obecnie o możliwościach i warunkach zabudowy zawartych w planie miejscowym, a w razie jego braku w decyzjach o warunkach zabudowy, jak również o warunkach lokalizacji inwestycji celu publicznego decyduje gmina w oparciu o opinie urbanisty. Urbanisci prowadzą analizy istniejącego stanu zagospodarowania dotyczące rodzaju zabudowy, charakteru terenu i możliwości realizacji inwestycji i na ich podstawie proponują rozwiązania urbanistyczne, które władze gminne zazwyczaj akceptują przyjmując plan zagospodarowania przestrzennego bądź wydając decyzje o warunkach zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [DzU 2003, nr 164, poz. 1588], wydaje się **decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**. W decyzji takiej władze gminy określają warunki jakie musi spełniać nowa zabudowa, kierując się przy tym tzw. zasadą dobrego sąsiedztwa. Oznacza to, że procedura wydawania pozwolenia na budowę przy braku planu miejscowego dotyczyć może tylko inwestycji planowanych na obszarze, w którego sąsiedztwie znajduje się już zabudowana działka gruntowa. Najprostszy przykład takiej sytuacji ilustruje rysunek 2.

Sposób zabudowy sąsiedniej działki musi pozwalać na określenie wymagań dla nowej zabudowy na danej działce – w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Zasada dobrego sąsiedztwa oznacza konieczność dostosowania nowej zabudowy do zastanej w danym miejscu. W decyzji o warunkach zabudowy organy samorządu gminy, na podstawie analiz urbanisty, ustalają szczegółowe wymagania odnośnie:

- linii zabudowy (odległości budynku od drogi);
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- szerokości elewacji frontowej;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).



Rys. 2. Działka nr 60/11 będąca przedmiotem decyzji określającej warunki zabudowy oraz analizowane działki sąsiednie

Fig. 2. Plot no. 60/11 subject to a land use permit, and the adjacent plots analyzed in the study

Przykładową część analityczną ww. analizy przedstawiono w tabeli 1.

Inne procedury stosuje się w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego. Wtedy wydawana jest decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Szczegółowe granice obszarów przestrzeni publicznej określa się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W przypadku uchwalenia planu miejscowego oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy władze samorządowe kierują się zazwyczaj opinią urbanisty, który uwzględnia uwarunkowania zgodnie z wcześniej opisanymi wymogami prawnymi. W dużej mierze stan zagospodarowania terenu zależy od jego kompetencji i wiedzy. Niebagatelne znaczenie dla stanu zagospodarowania ma działalność organów kontrolnych, zwłaszcza organów nadzoru budowlanego.

Tabela 1. Przegląd funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie pozwalającym na wydanie decyzji o warunkach zabudowy
 Table 1. Review of land functions and characteristics of land management and development providing a basis for issuing land use permits

Funkcje i cechy	Zagospodarowanie terenu					
	istniejące		proponowane		uwagi	
	numer działki	wynik analizy	numer działki	numer działki		
1	60/10	60/12	60/11	60/11	6	
2	–	3	4	5	6	
Funkcja zabudowy: – podstawowa – uzupełniająca	mieszkalna (MR) –	produkcyjna (P) –	funkcja dominująca: mieszkalna (MR) produkcyjna (P)	mieszkalna (MR)	–	
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,04	0,03	średni wskaźnik: 0,04	wskaźnik maksymalny: 0,04	–	
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki*	3,0	3,5	wysokość średnia: 3,25	3,0–3,5	–	
Szerokość elewacji frontowej*	17	21	szerokość średnia: 19	15–20	–	
Geometria dachu: – kąt nachylenia* – wysokość głównej kalenicy – układ połaci – kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	40–45 8,0 dwuspadowy równoległy	20 6,0 jedospadowy prostopadły	wielkości średnie: 31 7,0 dwuspadowy równoległe	35–45 odpowiednia dwuspadowy równoległe	–	

1	2	3	4	5	6
Uzbrojenie terenu	Wyposażenie w sieć:			przyłączenie do sieci	
	- wodociagową		+	+	-
	- kanalizacyjną		+	+	-
	- energetyczną		+	+	-
	- gazową		-	-	-
	- c.o.		-	-	-
	Przyłączenie do sieci wystarczające do zamierzenia budowlanego:				
	a) zaopatrzenie w wodę:				
	- z indywidualnego ujęcia wody			-	-
	b) zaopatrzenie w ciepło:				
	- z indywidualnego źródła ciepła			+	-
	c) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:				
	- do indywidualnej oczyszczalni				
	- do szpitalnego bezodpływowego zbiornika o poj. ≤ 5,0 m ³			+	tymezasowe
	- do szpitalnego bezodpływowego zbiornika o poj. > 5,0 m ³				
Obsługa komunikacyjna	z drogi publicznej gminnej			z drogi publicznej gminnej	-

* - wartości podawane w metrach, kąt nachylenia dachu w stopniach

PRAKTYCZNA REALIZACJA DECYZJI PLANISTYCZNYCH

Druga faza zagospodarowania przestrzennego to praktyczna realizacja decyzji planistycznych. Faza ta obejmuje proces realnego wprowadzania danej funkcji na terenie podlegającym opracowaniu, okres użytkowania, a więc wykorzystania funkcjonalnego terenu, oraz etap, w którym teren ten traci na funkcjonalności i po którym teoretycznie powraca do etapu wyjściowego – etapu ponownego planowania.

W takim rozumieniu tematu przestrzeń, a w zasadzie funkcje, jakie przestrzeń może pełnić, należy podzielić na dwie kategorie: funkcje pierwotne i wtórne.

Funkcje pierwotne to takie, które istnieją w przestrzeni samoistnie a także te, które nie wymagają radykalnego przekształcania przestrzeni (np. funkcja rolna, leśna).

Funkcje wtórne to te, które do zaistnienia w przestrzeni wymagają radykalnych przekształceń, zazwyczaj z funkcji pierwotnej. Proces zagospodarowania przestrzeni związany z wprowadzeniem takiej funkcji jest dłuższy i bardziej złożony niż w przypadku funkcji pierwotnych. Funkcje wtórne to np. mieszkaniowa, usługowa itd. Wymagają one zazwyczaj wprowadzenie do przestrzeni obiektów budowlanych.

Oba typy funkcji różnią się nieznacznie przebiegiem i czasem trwania drugiej fazy zagospodarowania przestrzennego, związanej z wprowadzeniem tych funkcji na analizowanym obszarze.

Najbardziej złożony proces praktycznego wprowadzania decyzji planistycznych charakteryzuje wszystkie funkcje, które wymagają powstania obiektów budowlanych. W procesie takim należy wyróżnić **parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi** co najmniej następujące stany:

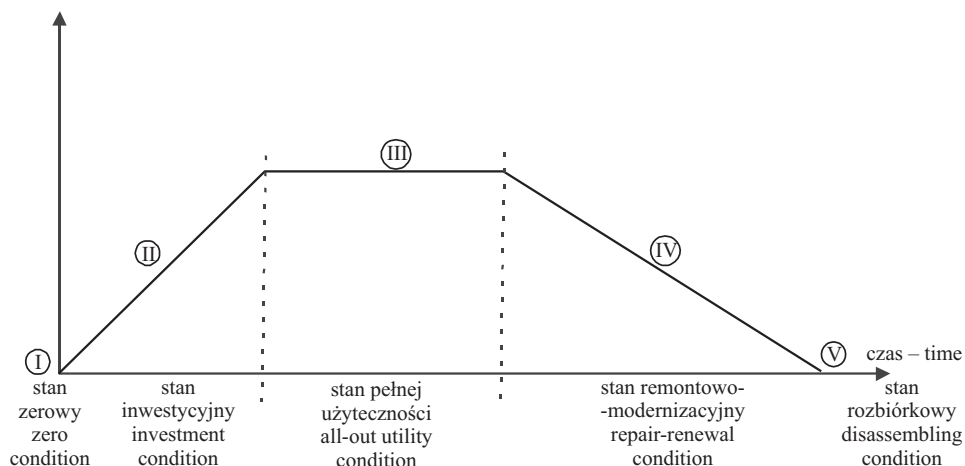
- I – zerowy,
- II – inwestycyjny,
- III – pełnej użyteczności,
- IV – remontowo-modernizacyjny,
- V – rozbiórkowy.

Druga fazy zagospodarowania rozpoczyna się od stanu I – zerowego, którego zaistnienie związane jest z wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

Stan inwestycyjny obejmuje czas powstawania budynku do momentu oddania go do użytku. Stan ten można podzielić na kilka etapów związanych ze stadium zaawansowania budowy:

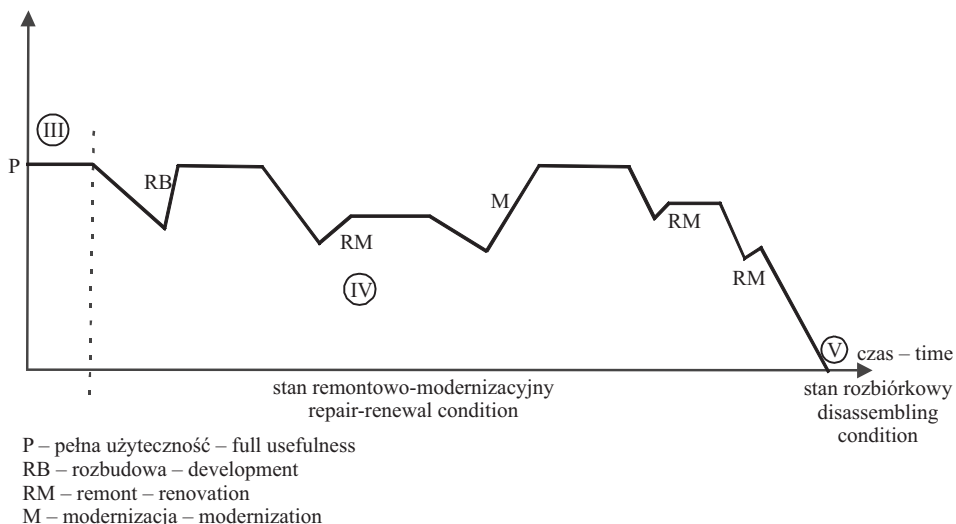
- zerowy (wykonanie fundamentów),
- surowy otwarty (budynek bez tynków, okien i drzwi),
- surowy zamknięty (budynek bez tynków z oknami i drzwiami),
- wykończony.

Stan pełnej użyteczności związany jest z wykorzystaniem i użytkowaniem przestrzeni zgodnie z jej funkcją i przeznaczeniem. Stan ten przechodzi w remontowo-modernizacyjny związany z podniesieniem użyteczności przestrzeni bądź dostosowaniem jej do potrzeb użytkowników, które zmieniają się wraz z upływem czasu. Stan remontowo-modernizacyjny może być końcowym etapem procesu zagospodarowania przestrzeni, prowadzącym do zmiany funkcji przestrzeni. Ostatecznym zamknięciem tego procesu jest jednak moment wydania pozwolenia na rozbiórkę budynku i jego faktyczne zniknięcie z przestrzeni, a tym samym powrót do etapu zerowego. Uproszczony schemat drugiej fazy zagospodarowania przestrzeni przedstawia rysunek 3.



Rys. 3. Przebieg drugiej fazy zagospodarowania przestrzeni funkcją wtórną
 Fig. 3. Second stage of land management according to the primary function

Przedstawiony schemat przebiegu drugiej fazy zagospodarowania przestrzeni jest schematem uproszczonym. W praktyce proces ten jest bardziej złożony. Stan remontowo-modernizacyjny dzieli się na wiele etapów, które przywracają przestrzeń do stanu inwestycyjnego często zmieniając zarówno poziom użyteczności jak i funkcję przestrzeni oddalając w czasie, a często nawet uniemożliwiają dojście procesu do stanu rozbiórkowego. W rzeczywistości ten etap może mieć różny przebieg. Przykład takiego procesu przedstawia rysunek 4.

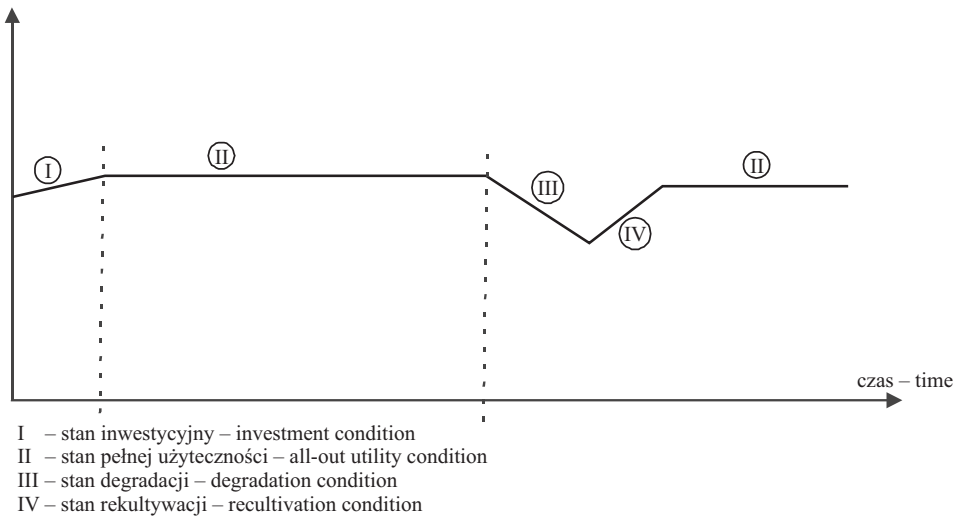


Rys. 4. Przykładowy przebieg stanu remontowo-modernizacyjnego zagospodarowania przestrzeni funkcją wtórną
 Fig. 4. Example of the renovation and modernization condition of land management according to the secondary function

Funkcje pierwotne charakteryzuje dużo prostszy przebieg zagospodarowania przestrzeni. Mogą w nim występować następujące stany:

- I – inwestycyjny;
- II – pełnej użyteczności;
- III – degradacji;
- IV – rekultywacji.

Funkcje pierwotne często są funkcjami stanu zerowego, pomijając stan inwestycyjny przestrzeni. Schemat przebiegu fazy zagospodarowania przestrzeni funkcją pierwotną jest również prostszy. Przedstawia go rysunek 5.



Rys. 5. Przykładowy przebieg fazy zagospodarowania przestrzeni funkcją pierwotną
 Fig. 5. Example of land management according to the primary function

Ustalenie stanu, w którym znajduje się przestrzeń następuje w drodze analizy terenowej oraz analizy dokumentacji technicznej powstałej w procesie zagospodarowania. Wywiad terenowy jest najpewniejszą i najdokładniejszą metodą. Zapobiega błędnej ocenie dokumentacji wynikającej z zaniechania wpisów do dokumentacji bądź błędnej interpretacji tych zapisów. Wywiad terenowy ma na celu ustalenie:

- aktualnego sposobu użytkowania przestrzeni oraz zgodności tego użytkowania z jej formalnym przeznaczeniem;
- standardu przestrzeni w odniesieniu do norm, które przestrzeń powinna spełniać przy jej określonej funkcji (np. poziom kultury rolnej, standard wykończenia budynku, stan dróg itp.).

DOKUMENTACJA TECHNICZNA ZWIĄZANA Z REALIZACJĄ INWESTYCJI

Badanie dokumentacji ogranicza się przede wszystkim do badania zgodności wykorzystania przestrzeni z zapisami planu oraz do badania dokumentacji technicznej powstałej w trakcie powstawania oraz użytkowania budynku. Prowadzenie tej dokumentacji nakazuje ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane [DzU 2000, nr 106, poz. 1126].

Rodzaje dokumentacji technicznej, które mogą być pomocne przy ustaleniu stanu zagospodarowania przestrzeni (funkcją wtórną) oraz miejsce jej przechowywania opisuje tabela 2.

Tabela 2. Rodzaj dokumentacji technicznej umożliwiającej ustalenie zagospodarowania przestrzeni funkcją wtórną

Table 2. Technical specifications providing a basis for land management according to the secondary function

Rodzaj dokumentacji	Miejsce przechowywania	Stan przestrzeni możliwy do ustalenia	Podstawa prawna
Pozwolenie na budowę	inwestor	zerowy	Prawo Budowlane art. 82b
Dziennik budowy lub rozbiórki	kierownik budowy	– inwestycyjny – rozbiórkowy	Prawo Budowlane art. 42
Pozwolenie na użytkowanie	inwestor lub administrator	pełnego użytkowania	Prawo Budowlane art. 55
Książka obiektu budowlanego	administrator	a) pełnego użytkowania; b) remontowo-modernizacyjny: – remont – modernizacja – rozbudowa	Prawo Budowlane art. 64
Decyzja o rozbiórce	organy administracji architektoniczno-budowlanej	rozbiórkowy	Prawo Budowlane art. 67

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane organy administracji architektoniczno-budowlanej prowadzą rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i **rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę**. Rejestr ten według Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzorów rejestrów, wniosków o pozwolenie na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę [DzU 2003, nr 120, poz. 1129] powinien zawierać:

- nazwę, adres (lokalizację) i rodzaj obiektu;
- datę wpływu;
- informację o złożeniu odwołania od tej decyzji (jeżeli takie zostało złożone);
- informację o decyzji wydanej w trybie odwoławczym (jeżeli taka została wydana);
- ewentualne inne uwagi.

Dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wyko-

nywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, rozbiórki lub montażu [DzU 2002, nr 108, poz. 953]. Według art. 42 ustawy Prawo Budowlane do prowadzenia dziennika zobowiązany jest kierownik budowy.

Zakończenie budowy zazwyczaj skutkuje uzyskaniem pozwolenia na **użytkowanie obiektu budowlanego**. Po uzyskaniu takiego pozwolenia stan zagospodarowania określa się zazwyczaj jako pełny.

Według art. 64 ustawy Prawo Budowlane „właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, **książkę obiektu budowlanego** stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego”. Szczegółowy opis formy prowadzenia tej książki zawiera Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego [DzU, nr 120, poz. 1134 z 10 lipca 2003 roku].

Art. 67 ustawy Prawo Budowlane stanowi: „Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy **rozbiórkę** tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia”. Właściwymi organami do wydania takiej decyzji są organy administracji architektoniczno-budowlanej. Organy takie prowadzą również, najczęściej wraz z rejestrem decyzji pozwoleń na budowę, rejestr decyzji pozwolenia na rozbiórkę.

Pozwolenie na rozbiórkę i jej wykonanie kończy proces zagospodarowania przestrzeni i prowadzi do fazy wyjściowej tego procesu – można zatem uznać, że rozpoczyna się on na nowo.

PODSUMOWANIE

Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego jest integralną częścią gospodarowania przestrzenią, opartego na zasadzie ładu przestrzennego utożsamianego z funkcjonalnym, logicznym, czytelnym i jasnym stanem tej przestrzeni zharmonizowanym z przyrodą. Skonkretyzowanie możliwych stanów, w jakich może się znajdować przestrzeń planistyczna oraz wskazanie elementów i instrumentów pozwalających nazwać te stany mogą stanowić ważny element analiz przestrzennych umożliwiających planiście określenie przyszłych możliwych stanów przestrzeni, a także wskazanie tych fragmentów tej przestrzeni, które uległy degradacji oraz straciły swoją użyteczność i w związku z tym należy je modernizować.

PIŚMIENNICTWO

- Borsa M., 2004. Gospodarka i polityka przestrzenna. Część druga. Polityka przestrzenna. Wyd. Wyższa Szkoła Społeczno-Ekonomiczna Warszawa.
- Gaczek W. M., 2003. Zarządzanie w gospodarce przestrzennej. Oficyna wydawnicza Branta Bydgoszcz–Poznań.
- Kiśłowska H. (red.), 2004. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. Wydawnictwo prawnicze Lexis-Nexis Warszawa.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (DzU 2003, nr 164, poz. 1587).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DzU 2003, nr 164, poz. 1587).
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DzU 2003, nr 164, poz. 1588).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 13 maja 2004 roku w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (DzU 2004, nr 130, poz. 1385).
- Ustawa – Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 roku (DzU 2000, nr 106, poz. 1126).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 roku w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (DzU nr 108, poz. 953).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (DzU nr 120, poz. 1134 z 10 lipca 2003 roku).

DETERMINATION OF THE POSSIBLE STATES OF LAND MANAGEMENT – A THEORETICAL ANALYSIS

Abstract. An attempt was made to systemize the possible conditions of land management. The paper presents theoretical considerations regarding space division in view of its transformation, taking the original condition as a reference point, followed by the identification of the current state of the analyzed space. Based on technical specifications and planning documentation, a theoretical scheme for spatial transformations in time was proposed. The determination of the present and future conditions of space provides a basis for rational and sustainable land use planning, management and development. It also helps to prevent land devastation and degradation as well as permits a long-term and large-scale improvement in the value of space.

Key words: spatial economy, land management, state of space, state of land management

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.10.2007

POMNIK JANA ZAMOJSKIEGO* W HISTORYCZNEJ PRZESTRZENI ZAŁOŻENIA PAŁACOWEGO W ZAMOŚCIU

Wojciech Przegon

Akademia Rolnicza w Krakowie

Streszczenie. Właściwa lokalizacja obiektów punktowych w przestrzeni o szczególnych walorach krajobrazowych i wartościach historycznych jest sprawdzianem profesjonalizmu zawodowego dla odpowiednich służb architektonicznych, konserwatorskich i planistycznych. W przypadku wyboru miejsca dla monumentalnego pomnika konnego Jana Zamojskiego przed byłym pałacem Zamojskich w Zamościu nie przeprowadzono podstawowych studiów historycznych i krajobrazowych. W pracy przedstawiono możliwie szeroki zakres badań, jakie należało przeprowadzić, aby lokalizacja rzeźby była optymalna w perspektywie przyszłej rewitalizacji pałacu i jego otoczenia.

Słowa kluczowe: założenie pałacowe w Zamościu, pomnik Jana Zamojskiego, gospodarowanie przestrzenią, badania historyczne i krajobrazowo-architektoniczne przestrzeni

WPROWADZENIE

Urbaniści, architekci, planiści i geodeci swoje projekty realizują w przestrzeni. Jako prawidłowe, profesjonalne działanie w tym zakresie, przyjmuje się następujący tok postępowania.

Najpierw dokonuje się wszechstronnej analizy warunków i cech przestrzeni, w której ma powstać inwestycja. Następny etap to realizacja projektu. Autor projektu oraz gremium decyzyjne akceptujące projekt, są obowiązani przewidzieć skutki gospodarcze i krajobrazowe inwestycji.

* Pisownia nazwiska zgodnie z uchwałą Komisji Kultury Języka Komitetu Językoznawstwa PAN z 1961 roku: „Nazwiska postaci historycznych, które wkroczyły na widownię dziejową przed rokiem 1800, pisze się zgodnie z dzisiejszą pisownią (np. [...] Jan Zamojski, hetman i kanclerz z XVI w.) [...]” [zob. M. Bańko, M. Krajewska, Słownik wyrazów kłopotliwych, Warszawa 2002].

Nie wspominam tu o celowości budowy. Inwestycja musi być uzasadniona merytorycznie oraz powinna posiadać określone walory estetyczne, które należy zaliczyć do czynników równoważnych z funkcjonalnością obiektu.

W historycznych i współczesnych przestrzeniach miast i wsi ciągle powstają nowe inwestycje o charakterze powierzchniowym, liniowym i punktowym. Wydawać by się mogło, że budowie typu powierzchniowego, źle prowadzone, najbardziej szpecą krajobraz. Jest to prawda, czego potwierdzeniem są budowane w Polsce różnego rodzaju centra handlowe, zespalaające wielokubaturowe obiekty czy też obiekty pojedyncze o powierzchniach sięgających setek metrów kwadratowych.

Jednak również obiekty punktowe, źle wkomponowane w strukturę przestrzeni miejskiej mogą wywołać szereg negatywnych skutków. Szczególnie widoczne jest to w przestrzeniach otwartych lub zamkniętych o wybitnych walorach krajobrazu historycznego.

W 2005 roku przed pałacem Zamojskich w Zamościu, odsłonięto pomnik założyciela miasta Jana Zamojskiego, w czterechsetlecie jego śmierci (1605–2005). Sam pomnik należy zaliczyć do udanych dzieł rzeźbiarza Mariana Koniecznego, jednak wybór miejsca lokalizacji jest przypadkowy. Na pewno nie jest wynikiem studiów historycznych i analiz urbanistyczno-architektonicznych. Jest natomiast klasycznym przykładem sytuacji, kiedy to w całym procesie inwestycyjnym pominięto pierwszy i trzeci etap postępowania opisanego wcześniej. Stanowi to wielką stratę dla historycznej przestrzeni założenia pałacowego oraz całego Starego Miasta.

KANCLERZ I HETMAN WIELKI KORONNY JAN ZAMOJSKI

Jan Zamojski urodził się 19 marca 1542 roku w Skokówce. Jego ojciec Stanisław był kasztelanem chełmskim, a matka Anna pochodziła z rodu Herbutów. Zamojski studiował na uniwersytecie w Sorbonie, Strasburgu i Padwie. W tym ostatnim został rektorem studentów prawa. Napisał rozprawę *O senacie rzymskim księgi dwie*. Po powrocie do Polski pracował w kancelarii królewskiej, gdzie porządkował Archiwum Państwowe.

W tym czasie był już starostą bełskim. To on przekonał szlachtę do wyboru na króla polskiego Stefana Batorego (1575), który stał się jego protektorem. Batoremu zawdzięczał zaszczyty państwowe: kanclerza (1578) i hetmana (1581).

Zamojski był znakomitym strategiem. W 1575 roku zwycięsko walczył z Tatarami. Wojska polskie pod jego dowództwem walczyły z Rusinami, zdobywając między innymi Połock i Wielkie Łuki. W bitwie pod Byczyną w 1588 roku wziął do niewoli arcyksięcia austriackiego Maksymiliana. W latach 1601–1602 prowadził zwycięską wyprawę przeciwko Szwedom.

Jan Zamojski miał wybitne zdolności do gromadzenia majątku. Pomnażał go dzięki nadaniom królewskim (13 starostw), z których dochody przeznaczal na zakup własnych dóbr. W 1589 roku za zgodą Sejmu założył ordynację dla swoich dóbr, zapewniającą ich niepodzielność i dziedziczenie przez najstarszego potomka męskiego. Łącznie czerpał zyski z majątków o powierzchni 18 tys. km², co odpowiada obszarowi współczesnej Belgii. Jeszcze w 1938 roku Ordynacja Zamojska była największym majątkiem ziemskim w Polsce (1910 km²).

Jan Zamojski bardzo mądrze inwestował. W ciągu 17 lat zbudował Zamość (akt erekcyjny z 10 kwietnia 1580 roku), powierzając to zadanie włoskiemu architektowi i budowniczemu Bernardo Morando. Miasto powstało na surowym korzeniu (*in cruda radice*). Obok funkcji rezydencjonalnej miało pełnić funkcje gospodarczo-administracyjne dla ordynacji, handlowe, naukowo-kulturalne oraz militarne. Za życia fundatora zbudowano: Akademię Zamojską (1594), kolegiatę (1600), pałac, fortyfikacje bastionowe, arsenał, ratusz oraz wzorcowe kamienice.

Jan Zamojski obok Zygmunta Augusta i biskupa Tomickiego, był największym i najwzszehstronniejszym z mecenasów epoki renesansu. Przy swoim dworze skupiał znanych humanistów, pisarzy i uczonych z Szymonem Szymonowiczem na czele, jako wychowawcą jedynego syna Zamojskiego – Tomasza i profesorem Akademii.

Utrzymywał kontakty z Janem Kochanowskim, który dedykował mu *Odprawę posłów greckich*. Przyjaźnił się z wybitnymi postaciami ówczesnej Rzeczypospolitej: uczonymi, pisarzami, prawnikami i dyplomatai oraz z artystami włoskimi: D. Tintoretto, S. Gucci, G. Lauro. Z mecenatu Jana Zamojskiego korzystali także europejscy humaniści pochodzący z: Helmstedtu, Lipska, Heidelbergu, Lejdy, Rygi, Bolonii, Werony, Wenecji itd.

Największym dziełem potwierdzającym wielki szacunek Jana Zamojskiego do nauki i kultury, była utworzona w 1594 roku Akademia Zamojska, trzecia wyższa uczelnia w ówczesnej Rzeczypospolitej po Uniwersytecie Jagiellońskim i Uniwersytecie Wileńskim. Z okazji otwarcia tej szkoły obywatelskiej Zamojski wydał *Odezwę do Polaków* ze znanymi słowami: „Ty będziesz ukochanej mej Ojczyzny podporą”.

Do czasów współczesnych zachowały się przekazy opisujące wygląd, przymioty charakteru i styl bycia Jana Zamojskiego. Bonifazio Vanozzi, sekretarz legata papieskiego kardynała Henryka Gaetano, który w 1596 roku poznał Jana Zamojskiego (wówczas 54-letniego) tak pisał: „wzrost jego wyższy niż mierny, postać piękna i rześka, twarz rumiana, wesoła, przy tym bardzo poważna [...] mąż roztropny, rozważny i biegle posługujący się 5–6 językami [...] umiał sobie jednać ludzi, ale też bywał porywczym i przykrym [...] był bezwzględny, gdy szło o powiększanie dóbr [...] współczesnych przerastał rozległością horyzontów, wiedzą, instynktem państwowym [...] był gorliwym katolikiem (w młodości kalwinem) i cieszył się opinią »Wielkiego Toleranta« [...] dbał o zdrowie i przestrzegał wstrzemięźliwości od płci białej, przeciw której, jak sam przyznał, raz w młodości wykroczył [...] Ubiera się z ruska: płaszcz czyli ferezja ze szkarłatu, długa po kostki, żupan miał z adamaszku karmazynowego. Ten ubiór odmienia, co do materii podług pory roku. Buty nosi podkute po polsku, zawsze z szabłą przy boku, a nóż turecki za pasem, Kanclerz Zamojski żył bardzo okazale – prawie po królewsku, Utrzymywał gwardię nadworną i kapelę złożoną z muzyków i śpiewaków, która zawsze grała w czasie posiłków. Był bardzo gościnnie, lubił dobrą kuchnię, a w piwnicy miał najprzedniejsze wina”. Profesor S. Grzybowski pisał, że „Jan Zamojski w przeciwieństwie do innych ówczesnych gospodarzy, nigdy nikogo nie zmuszał do pijaństwa a i sam nie pił”¹.

Jan Zamojski zmarł 3 czerwca 1605 roku o godzinie 4.00 po południu wskutek apopleksji.

¹ Cytaty pochodzą z biogramu Jana Zamojskiego zamieszczonego w Encyklopedii miasta Zamościa A. Kędziory z 2000 r., s. 455–457 oraz artykułu K. Czubary, Legenda Zamojskiego – zamieszczonego w Tygodniku Zamojskim z 1 czerwca 2005 roku, s. 17.

IDEA BUDOWY POMNIKA JANA ZAMOJSKIEGO

Przedstawiony w wielkim skrócie biogram Jana Zamojskiego dowodzi, że ten wybitny Polak i Europejczyk, człowiek renesansu, powinien mieć pomnik. Od dawna wiedzieli o tym mieszkańcy Zamościa – miasta, które dzięki swojemu fundatorowi tak realistycznie urzeczywistniło „marzenia architektów – humanistów o mieście idealnym, pięknym w planie jak ornament geometryczny, o ograniczonej niemal antropomorficznej strukturze, wewnątrz powiązanych perspektywami ulic zamkniętych logicznie usytuowanymi ważniejszymi gmachami publicznymi”².

Dlatego też w 1929 roku zawiązał się pierwszy Obywatelski Komitet Budowy Pomnika. Od tego czasu debatowano, kto ma wykonywać projekt i jak gromadzić środki³.

W 1935 roku kamienne popiersie⁴ Jana Zamojskiego wyrzeźbił Jakub Juszczyk⁵. Z komitetem pomysłu nie konsultował, gdyż rzeźbę wykonał na zamówienie zamojskiego legionisty i piłsudczyka Stefana Milera. Popiersie Zamojskiego ustawiono 13 maja 1935 roku na terenie założonego z inicjatywy Milera ogrodu zoologicznego (sic!). W czasie okupacji, popiersie ukrył i przechował profesor Miler. Po wojnie zostało ustawione przed dawnym pałacem ordynatów. Stało tam do 2005 roku, w którym zastąpione zostało przez okazały odlany w brązie pomnik konny hetmana. Skromne popiersie trafiło do Muzeum Zamojskiego.

W latach 80. XX w. idea należytego uhonorowania Jana Zamojskiego odżyła w kręgu zamojskich przewodników wycieczek. W 1986 roku powołano Społeczny Komitet Budowy Pomnika, z ambitnym planem odsłonięcia go w 1992 roku w czterechset pięćdziesiątą rocznicę urodzin Jana Zamojskiego. Inicjatywa ta nie powiodła się z powodu braku odpowiednich funduszy. Udało się jednak wybrać wykonawcę. Opracowanie projektu pomnika powierzono profesorowi Marianowi Koniecznemu, byłemu rektorowi Akademii Sztuk Pięknych w Krakowie⁶.

W wyborach w 2002 roku prezydentem Zamościa został potomek hetmana (z drugiej linii) Marcin Zamojski. Już w kampanii wyborczej obiecał, że dołoży starań, aby sprawę pomnika doprowadzić do końca. W roku następnym trud zbierania pieniędzy przejęła

² W. Przegon, *Zamość Światowym Dziedzictwem Kultury*, Akapit, Kraków 1995, s. 12.

³ A. Jaworski, *A Jan na to patrzy*, Tygodnik Zamojski z 4 czerwca 2003 roku, s. 11; *Sobota z Hetmanem. Finał obchodów Roku Zamościa – uroczystości odsłonięcia pomnika Jana Zamojskiego*, Kronika Tygodnia z 20 września 2005 roku, s. 20–21.

⁴ Wysokość cokołu 140 cm, wysokość popiersia 60 cm. Piotr Kondraciuk tak charakteryzuje pracę Juszczyka: „Sama rzeźba, wykonana w gruboziarnistym wapieniu józefowskim, a przez to blokowa i mało finezyjna może – na pierwszy rzut oka – sprawiać wrażenie słabej artystycznie. Materiał narzuca bowiem artyście swoje ograniczenia formalne, z którymi ten musi się liczyć. Stąd dzieła wykonane w materiale o grubej i sydkiej strukturze zawsze będą uchodzić za ciężkie, toporne i słabsze od marmurów i brązów [...] Podobnie należy patrzeć też na Juszczykowe popiersie Zamojskiego, które pomimo swej blokowości i pewnej surowości formy, jest poprawne w całej swej strukturze”. P. Kondraciuk, *Jakub Juszczyk – rzeźbiarz trochę zapomniany*, *Zamojski Kwartalnik Kulturalny* 2007, nr 2(91), 43, tam też zdjęcia popiersia.

⁵ Sylwetkę Jakuba Jaszczuka przedstawia Piotr Kondraciuk w *Zamojskim Kwartalniku Kulturalnym*, patrz: P. Kondraciuk, *op. cit.*, s. 39–43.

⁶ Prof. Marian Konieczny, rzeźbiarz z „naturalistycznej” szkoły Xawerego Dunikowskiego. Jest autorem między innymi: warszawskiej Nike, Marii Curie-Skłodowskiej przed UMCS w Lublinie, Włodzimierza Ilicza Lenina w Nowej Hucie (pomnik w latach 90. XX w. został kupiony przez szwedzkiego kolekcjonera), Jana Matejki w Warszawie, emira Abdelkadera w Algierze (pomnik konny).

Fundacja Mirando na rzecz Zamościa, Zamojszczyzny i Roztocza. Uznano, że pomnik stanie w 2005 roku w czterechsetlecie śmierci kanclerza. Tym razem terminu udało się dotrzymać. 25 czerwca 2005 roku przed dawnym pałacem Zamojskich (obecnie sądu) stanął pomnik z brązu o wysokości 6,13 m ważący około 5 ton. Pomnik stoi na żelbetowym cokole obłożonym piaskowcem. Wysokość całej budowli to 11,5 m (fot. 1). Autorem projektu jest prof. Marian Konieczny, a według sygnatury na rzeźbie również jego syn Filip. Odlewu monumentu dokonano w Gliwicach.



Fot. 1. Pomnik Jana Zamojskiego dłuta Mariana Koniecznego. Przed pomnikiem autor artykułu. Fot. M. Przegon, 7 lipca 2007 roku

Photo 1. The monument of Jan Zamojski by Marian Konieczny. Author of an article in front of the monument. Photo M. Przegon, 7 July 2007

Uroczyste odsłonięcie pomnika nastąpiło 17 września 2005 roku⁷. Mieszkańcy Zamościa oraz turyści licznie odwiedzający miasto przyznają, że hetman na koniu robi imponujące wrażenie. Samą rzeźbę należy zaliczyć do najlepszych prac profesora Koniecznego. Ale właśnie tu pojawia się problem. Czy nie można było monumentu lepiej wkomponować w przedpałacową przestrzeń. Ani architekt miejski, ani władze miasta odpowiedzialni za wyznaczenie miejsca pod pomnik nie wykazali się wyobraźnią i odpo-

⁷ Przebieg uroczystości zrelacjonowano w reportażu zamieszczonym w Kronice Tygodnia z 20 września 2005 roku, s. 20–21, zatytułowanym: „Sobota z Hetmanem. Finał obchodów Roku Zamościa – uroczystość odsłonięcia pomnika Jana Zamojskiego”.

wiednimi kompetencjami w tak ważnej sprawie. Dlaczego? Na to pytanie postaram się odpowiedzieć w dalszej części artykułu.

UKŁAD SPRZEŻONY – ZESPOLONY PAŁACU, MIASTA I FORTYFIKACJI ZAMOŚCIA

Zagadnienie sprzężenia planu miasta z narysem fortyfikacji, jako wyniku połączenia dwóch figur geometrycznych były tematem badań autorów „Twierdzy Zamość”⁸, a następnie znalazły kontynuację w pracach Jerzego Szablowskiego, Jerzego Miłobędzkiego i Wojciecha Kalinowskiego⁹. Rozważaniom na temat kolejności projektowania miasta i fortyfikacji poświęcone były opracowania Teresy Zarębskiej i Jerzego Kowalczyka¹⁰.

Natomiast Wiktor Zin uważał, że plan miasta stanowił udany kompromis między teoretycznymi projektami zawartymi w traktatach włoskich a topografią terenu. Podstawowa zasada to osiowe sprzężenie miasta i rezydencji magnackiej w ramach jednego wielofunkcyjnego organizmu ujętego wspólnym bastionowym systemem obronnym rozplanowanym według ścisłych reguł geometrii. Nieregularność zrealizowanego narysu fortyfikacji oraz załamanie osi podłużnej są skutkiem dopasowania teoretycznego schematu do konfiguracji terenu¹¹.

Problem skrócenia osi miasta w stosunku do osi pałacu jest bardzo ekscytujący. Ciekawą interpretację tego zagadnienia przedstawił Adam Klimek¹². Analizując kształt obręsu murów obronnych, układu wewnętrznego miasta i zamku stwierdził, że zespół urbanistyczny Zamościa nie był wynikiem z góry założonego planu lecz narastał w miarę życzeń Zamojskiego.

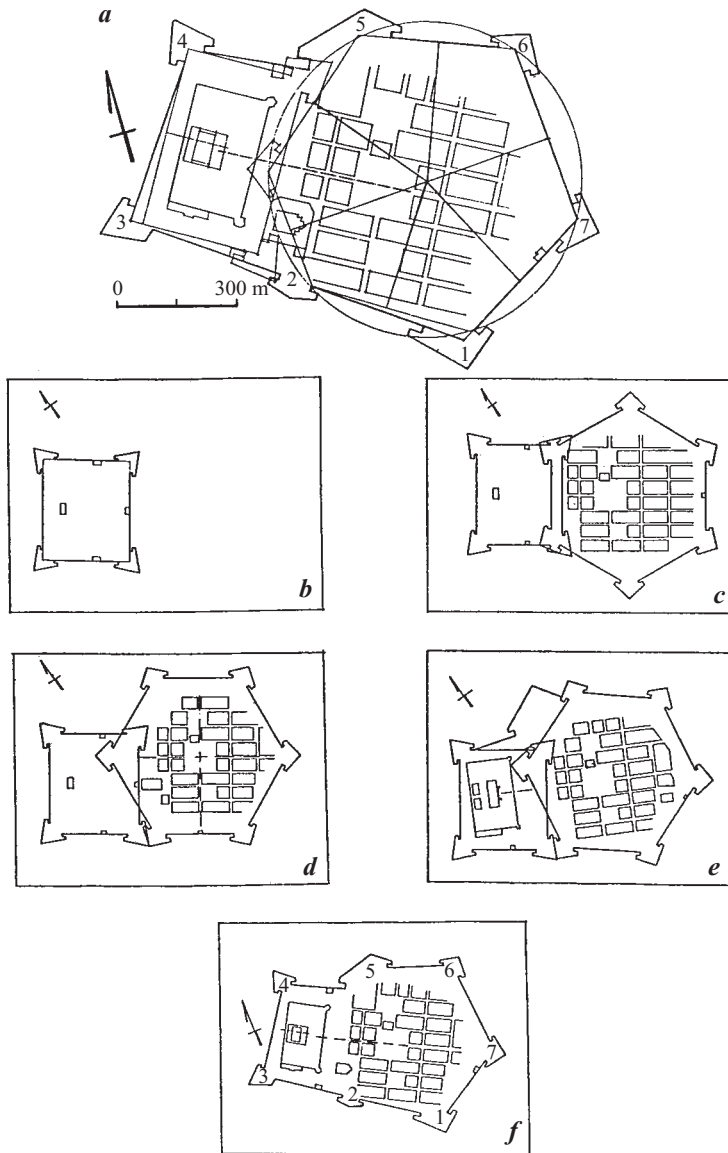
Rysunek 1a przedstawia próbę zgeometryzowania planu zespołu pałacu i miasta. Rysunek 1b obrazuje pierwotne zamierzenie budowlane Zamojskiego. Zamek został ujęty w prostokątny układ murów obronnych z bastionami i bramami. Rysunek 1c przedstawia zamiysł dołączenia do realizowanego zamku, miasta. Rysunek 1d przedstawia koncepcję ustawienia kurtyny od strony południowej w przedłużeniu istniejącej już kurtyny zamku. Przez połączenie dwu bastionów, zamkowego i miejskiego, powstał spłaszczony bastion numer 2. Ponieważ zamek miał stanowić optyczny akcent głównej osi miasta, zaszła konieczność skrócenia obu osi tak, aby się pokryły. Na rycinie 1e widzimy, że zamek odchyłono od linii równoległej do kurtyny 3–4, przesuując go w kierunku zachodnim. Jednocześnie skrócono oś miasta w kierunku zamku, przesuując równocześnie cały układ ulic miasta ku południowi i w kierunku zamku. Kurtyny 4–5 i 5–6 skierowano ku

⁸ S. Herbst, J. Zachwatowicz, *Twierdza Zamość*, Warszawa 1936.

⁹ J. Szablowski, *Domniemana rola Sabbionety w sztuce polskiej okresu manieryzmu*, Zesz. Nauk. UJ. Prace z Historii Sztuki 1962, z. 1, s. 105–134; J.A. Miłobędzki, *Ze studiów nad urbanistyką Zamościa*, *Biuletyn Historii Sztuki* 1953. R. XV, s. 68–87; W. Kalinowski, *Zarys historii budowy miast w Polsce do połowy XIX w.*, Toruń 1966.

¹⁰ T. Zarębska, *Zamość miasto idealne i jego realizacja*, [w:] *Zamość miasto idealne*, pod red. J. Kowalczyka, Lublin 1980, s. 7–77; T. Zarębska, *Zagadnienie sprzężenia koncepcji miasta i jego bastionowych fortyfikacji*, [w:] *Problematyka konserwatorska fortyfikacji nowożytnych* (dalej jako: *Konserwatorska Teka Zamojska*), Warszawa – Zamość 1983, s. 13–26; J. Kowalczyk, *Bramy Zamościa z czasów hetmańskich*, [w:] *Konserwatorska Teka Zamojska*, Warszawa – Zamość 1983, s. 44–62.

¹¹ W. Zin, *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce: odbudowa i konserwacja*, Warszawa 1986.



Rys. 1. Fazy zespalania się fortyfikacji twierdzy z układem wewnętrznym miasta i zamku według Adama Klimka. 1–7 numeracja bastionów [Przegon 1995]

Fig. 1. Phase of uniting citadels fortifications with inside structure of the city and the palace by Adam Klimek. 1–7 numeration of bastions [Przegon 1995]

sobie, wytwarzając nową formę bastionu 5, który powstał z dwu bastionów. Przesunięto bastion 7 ku południowi, przez co wydłużyła się kurtyna 6–7, a skróciła kurtyna 7–1.

Niniejsze rozważania Klimka dotyczą wzajemnego układu zamek–miasto z lat 1578–1580. Ale już w 1581 roku Zamojski spisał z Morandem umowę na budowę pałacu przedniego, czyli wielkiego i dwu kamienic za pałacem. Pałac powstał więc z zamku przez dobudowanie od południa części o tej samej głębokości co zrealizowany zamek. Wydłużenie budynku spowodowało konieczność zmiany osi miasta. Wykonano to przez skrócenie osi na ostatnim jej odcinku, to jest między Rynkiem Wielkim a placem przed pałacem. Pałac otoczony własnym prostokątnym układem obronnym z bastcjami w narożach ukończono około 1586 roku. Ostatecznie uzyskano formę nieregularnego siedmiokąta całości założenia urbanistycznego, deformację układu miasta w stosunku do narysu murów obronnych twierdzy (rys. 1f).

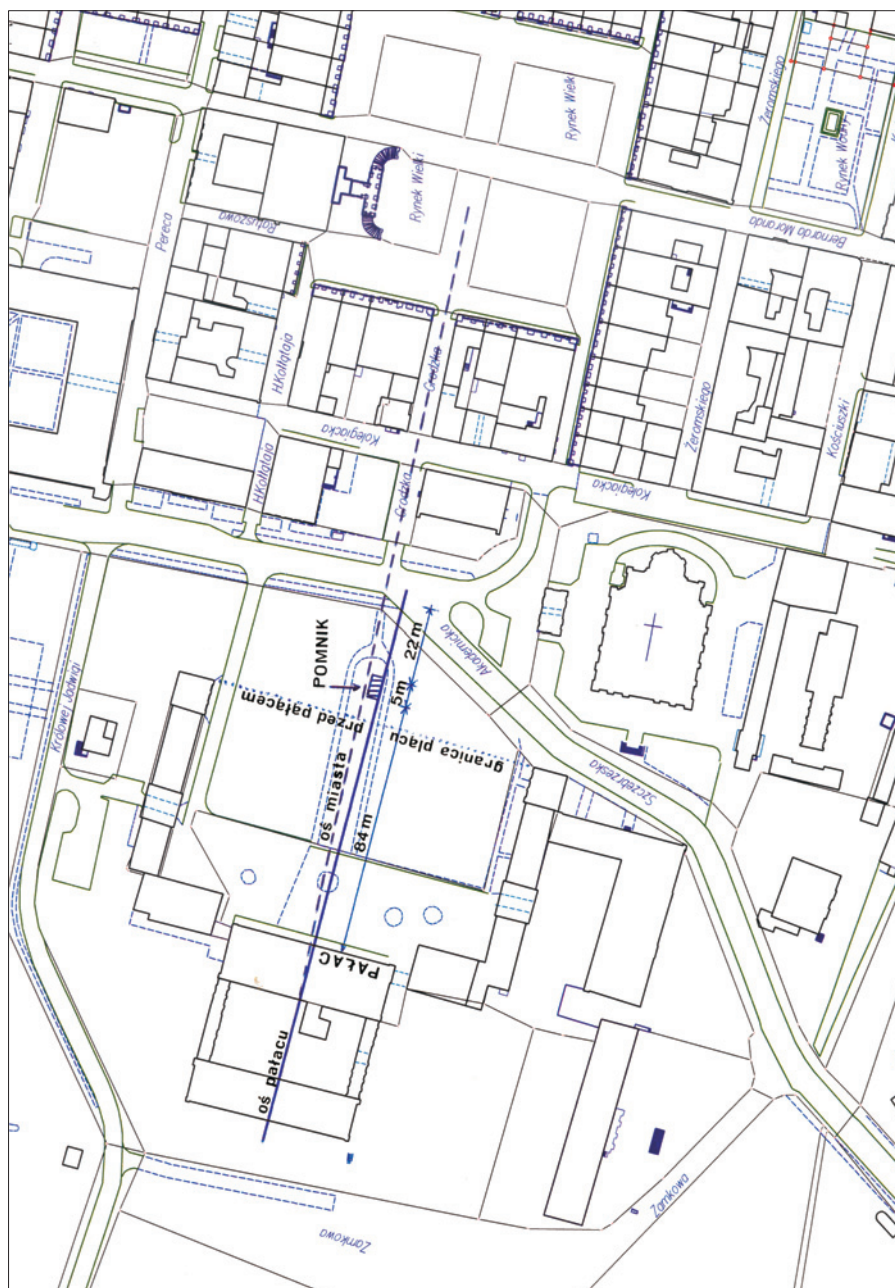
Plan miasta musiał być przez Moranda opracowywany graficznie. Nie był jednak dziełem statycznym. Dynamizm założeń i wielość bieżących korekt wynikała z konfiguracji terenu oraz koncepcji rozwoju miasta i rezydencji, które proponował Zamojski. Zgrany tandem, fundator–architekt, wykonał pracę godną założeń miasta idealnego tak, że przesunięcie osi miasta w stosunku do środka pałacu o 4 metry w kierunku północnym jest niezauważalne. Kompozycja przestrzenna miasta i rezydencji otoczonych fortyfikacjami jest klasycznym przykładem układu urbanistycznego sprzężonego – zespolonego.

Rysunek 2 przedstawia fragment aktualnej mapy sytuacyjnej Zamościa w skali 1:1500. Linia przerywaną narysowano oś miasta, która pokrywa się z osią ulicy Grodzkiej, natomiast linią ciągłą oś pałacu. Linią kropkowaną zaznaczono historycznie ukształtowaną granicę honorowego dziedzińca przed pałacem. Wrysowano także miejsce posadowienia pomnika. Widzimy, że monument nie pokrywa się z żadną z osi, a także został wysunięty przed granicę przedpałacowego placu. Sytuację tę widać także na fotografii 2. Zdjęcie wykonano, stojąc na osi ulicy Grodzkiej czyli osi miasta.



Fot. 2. Pomnik Jana Zamojskiego na tle byłego pałacu Zamojskich. Fot. W. Przegon, 7 lipca 2007 roku

Photo 2. Monument of Jan Zamojski at the background of Zamojskis palace. Photo W. Przegon, 7 July 2007



Rys. 2. Miejsce lokalizacji pomnika Jana Zamojskiego w przedpałacowej przestrzeni. Fragment mapy sytuacyjnej w skali 1:1500. Pomierzył i opisał W. Przegon

Fig. 2. Place of location of the monument of Jan Zamojski in the front of the palace. Fragment of the situation map in scale 1:1500. Measured and described W. Przegon

WALORY HISTORYCZNE I KRAJOBRAZOWE ZAŁOŻENIA PAŁACOWO-OGRODOWEGO W ZAMOŚCIU

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej 1 maja 2004 roku stworzyło możliwości pozyskiwania z funduszy strukturalnych dofinansowania do różnych inwestycji. Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (EFRR) współfinansuje przedsięwzięcia związane między innymi z rewitalizacją, konserwacją, renowacją, modernizacją i adaptacją historycznych i zabytkowych obiektów wraz z ich otoczeniem. Dlatego też jednym z głównych celów Zamościa stało się pozyskanie dofinansowania na rewitalizację Starego Miasta, uznanego za pomnik historii i wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Prace rewitalizacyjne, które rozpoczęły się w grudniu 2005 roku potrwać do połowy 2008 roku. Łączna kwota dofinansowania pozyskanego z EFRR to ponad 18,5 mln zł, natomiast z budżetu państwa 400 tys. zł. W planie inwestycji umieszczono remont ponad 60 kamienic wraz z dziedzińcami, Domu Centralnego, remont elewacji ratusza z oficyną, wymianę nawierzchni Rynku Wielkiego oraz przebudowę i modernizację wszystkich ulic Starego Miasta.

Niestety, założony program rewitalizacyjny nie objął: całości założenia pałacowego, gmachu Akademii Zamojskiej, monumentalnego kościoła Franciszkanów i fortyfikacji. Należy sądzić, że obiekty te zostaną włączone do kolejnego projektu, obecnie przygotowywanego, a obejmującego lata 2008–2013. Zatem dawna rezydencja Zamojskich będzie dopiero wtedy rewitalizowana. Dlatego należało odpowiednio wcześniej dokonać wyboru lokalizacji monumentalnego pomnika Jana Zamojskiego, gdyż układ pałac–pomnik powinien tak samo precyzyjnie funkcjonować w krajobrazie, jak pałac–miasto–fortyfikacje. Tamtą strukturę przestrzenną budowano na przełomie XVI i XVII w. Była ona bardzo skomplikowana, co udowodniono w poprzednim punkcie artykułu. Ale to dzięki niej Zamość nazywany jest miastem idealnym.

Sądzę, że obecnie autorzy projektu rewitalizacji pałacu i jego ogrodów będą mieli utrudnione zadanie w stworzeniu właściwej kompozycji krajobrazowej. A przecież można było uniknąć tych trudności. Wystarczyło zapoznać się z bogatym zbiorem materiałów ikonograficznych, kartograficznych i fotograficznych, aby poznać stan zagospodarowania założenia pałacowego w różnych okresach. W porządku chronologicznym należałoby wymienić:

1. Fortyfikacje bastionowe pałacu Jana Zamojskiego z okresu lokacji miasta w 1580 roku¹³.
2. Perspektywiczny plan Zamościa z około 1605 roku Miedzioryt w dziele „Urbium praccipuarum mundi theatrum quantum” G. Brauna i F. Hoghenberga¹⁴.
3. Plan de la Forteresse de Zamość, sprzed 1694 roku Miedzioryt w dziele De Jonsaca, „Histoire de Stanislas Jablonowski”¹⁵.
4. Plan Zamościa z 1704 roku¹⁶.

¹² A. Klimek, Jak powstał Zamość?, [w:] Konserwatorska Teka Zamojska, Zamość 1987, s. 1–8; A. Klimek, Rezydencja Jana Zamojskiego w Zamościu, Kwartalnik Architektury i Urbanistyki 1980, t. XXV, z. 2, s. 107–114.

¹³ Patrz: B.M. Pawlicki, Kamienice mieszczańskie Zamościa. Problemy ochrony. Prace naukowe Katedry Historii Architektury i Konserwacji Zabytków PK, Zamość 1999, s. 18.

¹⁴ Patrz: W. Przegon, Zamość Światowym Dziedzictwem..., rys. 6.

¹⁵ Patrz: B.M. Pawlicki, op. cit., s. 40.

¹⁶ Patrz: A. Czołowski, Plan i widok Zamościa z r. 1704, [w:] Szymon Szymonowicz i jego czasy, pod red. S. Lempickiego, Zamość 1929, s. 194–199.

5. Plan Zamościa F. Buzogany z 1772 roku ze zbiorów A. Czołowskiego¹⁷.
6. Plan Zamościa z 1785 roku, skala 1:7400, rkp., podpisany: „Gerlich M. Jo. Derichs... Carl Colorado Infant Anno 1785” w Archiwum Wojskowym w Wiedniu, sygn. GIK 159¹⁸.
7. Stan pałacu w Zamościu około 1800 roku przed zamierzoną przebudową, elewacja frontowa¹⁹.
8. Plan pałacu w Zamościu z 1801 roku. Plan wykonał Hołub, geometra, skala 1:500, zaznaczono bastiony 3 i 4, układ zabudowy rezydencji oraz ogrody²⁰.
9. Pałac po remoncie i częściowej przebudowie w 1802 roku²¹.
10. Pałac w Zamościu, lata 70. XIX w. Fot. K. Strzelecki²².
11. Wejście do ogrodu Andrianowskiego. Fot. nn, z pocz. XX wieku²³.
12. Aleja w ogrodzie Andrianowskim przed I wojną światową. Pocztówka firmy Prototypie Scherer, Nabholtz and co., Moscou wykonana z fotografii J. Strzyzowskiego²⁴.
13. Pałac w Zamościu. Fot. E. Falkowski około 1950 roku²⁵.
14. Zamość z lotu ptaka. Fot. z 2003 roku²⁶.

Opisu zmian przestrzennych w budowlach i ogrodach rezydencji Zamojskich, w oparciu o analizę wymienionych materiałów ikonograficznych i kartograficznych, a także inne opracowania naukowe²⁷ dokonał W. Przegon w pracy z 2000 roku²⁸.

Generalnie należy stwierdzić, że w latach 1580–1821, centralny plac przedpałacowy pozbawiony był roślinności. Ogrody znajdowały się po północnej i południowej stronie skrzydeł pałacu. Nawet znakomici francuscy architekci: C. Percie, P.F.L. Fontanie i A. Du-four, którzy w 1803 roku opracowali projekt założenia pałacowo-ogrodowego, nie przewidywali parterów kwiatowych czy układów zieleni wysokiej przed frontem pałacu.

Istotny rozdział w kształtowaniu zieleni miasta przypadł na okres okupacji rosyjskiej i modernizacji twierdzy Zamość. W latach 40. XIX w. przed pałacem, na dawnym dziedzińcu honorowym i placu musztry, powstał ogród spacerowy, który był także miejscem

¹⁷ Patrz: S. Herbst, J. Zachwatowicz, op. cit.

¹⁸ Patrz: B.M. Pawlicki, op. cit., s. 40.

¹⁹ Patrz: W. Tatariewicz, Turniej klasyków w Zamościu, Warszawa 1937.

²⁰ Patrz: W. Przegon, Zieleni ciągów komunikacyjnych Zamościa, Kraków 1998, rys. 11.

²¹ Patrz: W. Tatariewicz, op. cit.

²² W zbiorach Muzeum Zamojskiego w Zamościu.

²³ W zbiorach Muzeum Zamojskiego w Zamościu.

²⁴ W zbiorach Muzeum Zamojskiego w Zamościu.

²⁵ W zbiorach Muzeum Zamojskiego w Zamościu.

²⁶ W zbiorach autora.

²⁷ G. Ciołek, Ogrody polskie. Wznowienie przygotował i uzupełniające rozdziały napisał Janusz Bogdanowski, Warszawa 1978; J. Kowalczyk, Architektura Zamościa w okresie rokoka, [w:] Zamość miasto idealne, pod red. J. Kowalczyka, Lublin 1980, s. 121–141; M. Pieszko, Tysiąclecie państwa polskiego, w: Dokumenty osobowe Michała Pieszki w Dziale Archiwalii Muzeum Okręgowego w Zamościu, teczka nr 28, maszynopis z 22 lipca 1958 roku, s. 1–18.

²⁸ W. Przegon, Użytkowanie ziemi otoczenia pałacu Zamojskich w Zamościu, [w:] Materiały V konferencji naukowej na temat „Roślinność miast historycznych – ogrody i parki o strukturalnym znaczeniu dla układów urbanistycznych”, Kalwaria Zebrzydowska 6 listopada 1998 r., Wyd. Instytut Architektury Krajobrazu Politechniki Krakowskiej, Kraków 2000, s. 55–64.

zabaw i festynów ludowych. W 1872 roku świętowano w nim dwusetną rocznicę urodzin cara Piotra I, który miał ponoć odwiedzić twierdzę w 1698 roku²⁹.

W 1884 roku przed pałacem został urządzony przez wojsko z inicjatywy i staraniem gen. Andrianowa park – ogród typu angielskiego. Stał się on reprezentacyjnym miejscem tzw. spotkań na powietrzu. Na cześć jego twórcy nazwano go ogrodem Andrianowskim. Do ogrodu wchodziło się za biletami, przez dekoracyjną drewnianą bramę ustawioną w 1890 roku. Snycerskie jej wykonanie nawiązywało do stylu szwajcarskiego i cech rosyjskiej architektury ludowej. Ogród Andrianowski był „gęsto poprzecinany alejkami o kolistych układach [...] Na klombach stały formy rzeźbiarskie a wśród drzew altanki”³⁰.

Upadek ogrodu Andrianowskiego przypada na lata 1919–1926, kiedy to wytyczono i urządono park miejski według projektu inż. Waleriana Kronenberga. W 1929 roku teren przed pałacem Zamojskich został urządony na nowo, również według projektu Kronenberga. Większość drzew wycięto i wytyczono parter kwiatowy, który otwierał szeroką perspektywę na osi pałacu. W głównym budynku pałacowym siedzibę znalazł Sąd Okręgowy w Zamościu. W 1930 roku plac spacerowy przed byłym pałacem otrzymał miano Romualda Jaśkiewicza, jednego z najbardziej poważanych obywateli miasta, który swym autorytetem wspierał każdą społeczną i kulturalną inicjatywę w owym czasie³¹.

W 1940 roku Niemcy rozebrali żelazny parkan otaczający pałac.

Do czerwca 2004 roku na omawianym terenie rosło 40 drzew, w tym kilka pomnikowych kasztanowców i klonów, rzadka lipa srebrzysta i brzoza omszana³². W czerwcu tegoż roku wycięto kilkanaście okazów drzew, przygotowując miejsce pod pomnik.

Tak jak w ciągu wieków (XVI–XX) następowały zmiany w zagospodarowaniu otoczenia pałacu, tak i on sam ulegał wielokrotnym przebudowom. Pierwotny pałac renesansowy kanclerza Zamojskiego wzniesiony został razem z miastem i już w 1581 roku był skończony. Umieszczony został wewnątrz twierdzy, w tym samym obwodzie fortyfikacyjnym co miasto, otoczony dużą ilością wolnej przestrzeni na dziedzińce i ogrody. Był to jednoskrzydłowy zameczek, dwutraktowy i dwupiętrowy, zwieńczony attyką jak inne domy Zamościa. Kolejni ordynaci, którzy chcieli i mogli mieć siedziby w stylu epoki, w której żyli, dokonywali pewnych korekt architektonicznych, ale przede wszystkim dotyczyły one zwiększenia funkcjonalności wnętrza pałacowego.

„Dopiero w latach 1744/5, za Tomasza, VII ordynata, przekształcony został w nowoczesny obszerny pałac. Rozebrano otaczający go mur obwodowy, natomiast wzniesiono po bokach symetryczne pawilony i oficyny, które na miejscu dawnego zamkniętego dziedzińca wytworzyły otwartą cour d'honneur (rys. 3). Stare mury dawnego zameczku, stanowiące teraz środkowy korpus gmachu, otrzymały styl nowej epoki, styl barokowy w jego ostatniej rokokowej postaci i saskiej odmianie [...] Pałac w Zamościu z mansardowym dachem i facjată, z rokokowymi rzeźbami zdobiącymi fasadę i bramę wjazdową, wyglądał tak, jak większość osiemnastowiecznych pałaców warszawskich i jak dziś jeszcze wygląda pałac w Klemensowie. [...] był on raczej typowy i efektywny, niż artystyczny

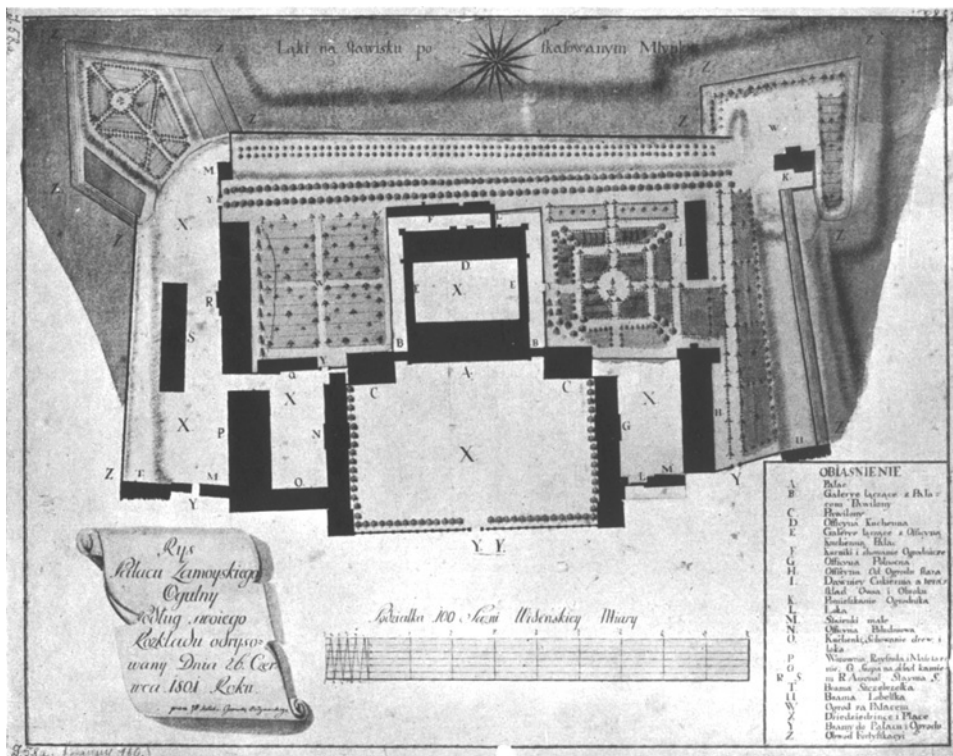
²⁹ B. Sroczyńska, Zamojskie skwery, ogrody i parki w XIX i XX wieku, [w:] Konserwatorska Teka Zamojska, Warszawa – Zamość 1986, s. 32–46.

³⁰ A. Kędziora, Zamość w starej pocztówce, Państwowa Służba Ochrony zabytków, Zamość 1992, s. 15.

³¹ A. Kędziora, Encyklopedia miasta..., s. 10, 261.

³² W 1987 roku za pomnikowy uznano klon pospolity (rozdwojony, wys. ok. 30 m) i gruszę polną (obwód 3,1 m) rosnące przed pałacem – A. Kędziora, Encyklopedia miasta..., s. 261.

i wytwornej roboty”³³ (rys. 4). Kolejną przebudowę pałacu planował Stanisław Kostka Zamojski³⁴. „W 1802 r. do zaprojektowania nowego czy odnowionego pałacu w Zamościu powołał nie jednego, lecz kilku architektów. Wytworzył się przez to jedyny tego rodzaju w Polsce turniej architektów – klasyków”³⁵. Do konkursu stanęli trzej architekci polscy: Jakub Hempel, Piotr Aiguer i Henryk Ittar oraz trzysobowy zespół architektów francuskich: C. Percie, P.F.L. Fontanie i A. Dufour³⁶. Wszyscy oni opracowali projekty przebudowy, a nawet wręcz budowy nowego pałacu.



Rys. 3. Plan pałacu w Zamościu z 1801 roku [Tatarkiewicz 1937]

Fig. 3. Plan of the palace in Zamość 1801 [Tatarkiewicz 1937]

³³ W. Tatarkiewicz, op. cit., s. 288, 289.

³⁴ Stanisław Kostka Zamojski (1775–1856), XII ordynat (1801–1831), syn Andrzeja, prezes Rządu Tymczasowego Galicji, a następnie Senatu Królestwa Polskiego, członek honorowy Towarzystwa Przyjaciół Nauk, twórca biblioteki ordynackiej. W 1831 roku zrzekł się ordynacji na rzecz syna Konstantego.

³⁵ W. Tatarkiewicz, op. cit., s. 290.

³⁶ Percie Charles, ur. 22 sierpnia 1764 roku w Paryżu, zm. 5 września 1838 roku w Paryżu. Fontanie Pierre Francis Leonard, ur. 20 września 1762 roku w Pontoise, zm. 10 października 1853 roku w Paryżu. Byli oni wówczas pierwszymi architektami świata, twórcami stylu cesarstwa, jedynymi wykonaw-

Jednak warunki polityczne pokrzyżowały Stanisławowi Kostce Zamojskiemu plany budowy nowej rezydencji w Zamościu. W 1821 roku musiał zamienić Zamość z rządem Królestwa Polskiego na inne dobra. Od tego czasu okupacyjne władze rosyjskie przebudowywały budowlę Zamościa, przysposabiając miasto do roli głównej twierdzy Królestwa Kongresowego. Wtedy to, pałac otrzymał prosty wystrój architektoniczny, który posiada do dziś (fot. 2).



Rys. 4. Widok pałacu zamojskiego po przebudowie w połowie XVIII wieku. Rysunek wykonano w 1802 roku [Tatarkiewicz 1937]

Fig. 4. View of the zamojskis palace after the reconstruction in the middle of XVIII century. Illustration was made in 1802 [Tatarkiewicz 1937]

Reasumując, należy stwierdzić, że udowodniliśmy istnienie bogatych przekazów źródłowych różnego typu, które opisują i przedstawiają graficznie zmieniające się w czasie otoczenie rezydencji Zamojskich w Zamościu, a także wystrój architektoniczny samego pałacu.

Sądzę, że jeżeli dojdzie do prac rewitalizacyjnych całego założenia pałacowo-ogrodowego, to powinno odtworzyć się jego wygląd z przełomu XVIII i XIX w., czyli tak jak widać to na rysunkach 3 i 4.

Stworzenie rezydencji według projektu architektów francuskich byłoby czymś innym niż powrót do ostatniego wzoru, czyli tradycji miejsca. W tę możliwie jak najwierniej odtworzoną scenierię powinien być precyzyjnie wkomponowany nowy element punktowy, jakim jest konny pomnik założyciela miasta. Obecnie będzie to bardzo trudne, gdyż spiesząc się z realizacją pomnika, zapomniano przeprowadzić właściwe i konieczne badania historyczno-architektoniczno-krajobrazowe, o których *de facto* cały czas traktuje niniejsza praca.

camy zamierzeń artystycznych Napoleona. Przede wszystkim dekorowali i meblowali takie rezydencje, jak: Tuilerie, Chambord, Fontainebleau, ST. Cloud, Compiègne, Wersal, prowadzili prace wykończeniowe w pałacu w Malmaison i pracowali w Luwrze. Ich projekty założeń pałacowo-ogrodowych dla Zamościa z 1803 roku oraz dla Krzeszowic z 1819 roku nie zostały zrealizowane. Dufour Aleksander (1760–1835) był kierownikiem robót w Fontainebleau i Wersalu. Prawdopodobnie opracował szczegóły w projekcie zamojskim.

PODSUMOWANIE

Prześledzenie procesu budowy założenia pałacowo-ogrodowego na terenie dawnej siedziby rodowej Zamojskich, procesu rozplanowania i budowy całego miasta od podstaw na tzw. surowym korzeniu a także budowy fortyfikacji opasujących ten układ rezydencjonalno-municipalny dowodzi, jak wielkim profesjonalizmem odznaczał się architekt i budowniczy Bernardo Morando oraz jak wielki zmysł organizacyjny posiadał fundator miasta Jan Zamojski. Stworzenie takiego organizmu, który zachwyca do dziś swoim układem przestrzennym, architekturą budowli a nawet detalami architektonicznymi mówi o wielkim wyczuciu przestrzennym, krajobrazowym i estetycznym Polaka i Włocha.

Operując językiem współczesnej nauki, można powiedzieć, że wszyscy twórcy miasta arkad byli specjalistami z zakresu gospodarki przestrzennej i planowania przestrzennego. Nie tylko powołali do życia miejską strukturę społeczno-gospodarczą (wielonarodowościową), ale też wszystko precyzyjnie zostało powiązane i osadzone w terenie. Dlatego, szanując tradycję miejsca oraz wartości krajobrazu kulturowego Zamościa, musimy pamiętać, że wszystkie nowe inwestycje, czy to typu powierzchniowego, czy to typu liniowego oraz budowie punktowe muszą być idealnie wpasowane w strukturę przestrzenną miasta. Nie można tam lokować dominant negatywnych.

Jan Zamojski, wódz, polityk, mecenas kultury, sztuki i nauki, znakomity gospodarz i organizator zasłużył, aby w Zamościu stanął jego pomnik. Należy wyrazić zadowolenie, że po wieloletnich staraniach idea pomnika została zrealizowana w 2005 roku, w Roku Zamościa – obchodzonym w czterechsetlecie śmierci wielkiego kanclerza i hetmana. Monumentalny pomnik konny Jana Zamojskiego, dłuta Mariana Koniecznego, jest dziełem bardzo udanym i bezwzględnie stanowi przykład pozytywnej dominanty.

Niestety, jak wykazano w niniejszej pracy, wybór miejsca jego lokalizacji został dokonany przypadkowo, bez jakichkolwiek logicznych przesłanek. Widać, że ani służby architektoniczne, ani służby konserwatorskie, ani władze miejskie nie uczyniły nic w tym zakresie. Być może jest to wniosek zbyt daleko idący, ale nie było osoby, która doceniłaby wartość przestrzeni wokół pałacu. Nikt nie przewidział, że całe założenie pałacowo-ogrodowe w Zamościu będzie rewitalizowane i wtedy pomnik Zamojskiego powinien być integralnym składnikiem tej przestrzeni.

Jak widać na rysunku 2 i fotografii 3 monument nie stoi ani na osi pałacu, ani na osi miasta. Dodatkowo „wyrzucono” go przed dziedziniec honorowy, którego zasięg przestrzenny widać na rysunkach 2, 3 i 4.

W niniejszej pracy, starano się także udowodnić, że przywrócenie założenia pałacowo-ogrodowego, tylko w formie widocznej na rysunku 3 i 4 ma sens. Znajduje to głębokie uzasadnienie w materiałach źródłowych. Niektóre z nich zostały przytoczone.

Trzeba również zastanowić się, jakie funkcje po odbudowie powinien pełnić sam pałac. Wydaje się, że najodpowiedniejsze byłyby dwie: muzealno-galeryjna (wystawiennicza) oraz konferencyjno-koncertowa. W związku z tym istotny byłby układ komunikacji przed pałacem. Pod tym kontem również należało rozważać wybór miejsca pod pomnik. Na przykład wcale nie musiałyby być centralną dominantą placu, gdyby w jego przestrzeń wprowadzono element wodny w postaci fontanny lub układu fontann. Należy pamiętać,

że w źródłowych materiałach znajduje się informacja, iż projektantem takiej fontanny miał być sam Santi Gucci.

Na koniec można postawić pytanie, czy warto było prowadzić niniejsze rozważania i analizy materiałów opisowych, ikonograficznych i kartograficznych nad problemem w gruncie rzeczy tak błahym, gdzie powinien stanąć pomnik: czy na osi miasta, czy na osi pałacu oraz dlaczego postawiono go za wyeksponowanymi relikami bram ogrodzenia pałacowego a nie w centrum honorowego dziedzińca? Otóż z naukowego punktu widzenia odpowiedź może być tylko jedna, warto było. Każda przestrzeń: miejska czy wiejska, historyczna czy współczesna, otwarta czy zamknięta, o wybitnych walorach krajobrazowych czy zaniedbana jest cenna z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, planowania przestrzennego i architektury krajobrazu. Dlatego przy prowadzeniu różnych inwestycji zawsze należy zadawać pytanie, czy tworzone przez człowieka dzieła wzbogacą i poprawią walory krajobrazu czy też zdewastują go. Wielka szkoda, że w opisanym przypadku lokalizacji pomnika Jana Zamojskiego, nie stawiano takich pytań na etapie projektu.

PIŚMIENNICTWO

- Ciołek G., 1978. Ogrody polskie. Wznowienie przygotował i uzupełniające rozdziały napisał Janusz Bogdanowski. Arkady Warszawa.
- Czubarą K., 2005. Legenda Zamojskiego, Tygodnik Zamojski 23, 17.
- Czołowski A., 1929. Plan i widok Zamościa z r. 1704. [W:] Szymon Szymonowicz i jego czasy. Red. S. Łempickiego. Zamość, 194–199.
- Herbst S., Zachwatowicz J., 1936. Twierdza Zamość. Politechnika Warszawska Warszawa.
- Jaworski A., 2003. A Jan na to patrzy. Tygodnik Zamojski 23, 11.
- Kalinowski W., 1966. Zarys historii budowy miast w Polsce do połowy XIX w. Toruń.
- Kędziora A., 2000. Encyklopedia miasta Zamościa. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Chełm.
- Kędziora A., 1992. Zamość w starej pocztówce. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Zamość.
- Klimek A., 1978. Jak powstał Zamość? [W:] Problematyka konserwatorska fortyfikacji nowożytnych. Seria: Konserwatorska Teka Zamoyska. Zamość, 1–8.
- Klimek A., 1980. Rezydencja Jana Zamojskiego w Zamościu. Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, t. XXV, z. 2, 107–114.
- Kondraciuk P., 2007. Jakub Juszczyk – rzeźbiarz trochę zapomniany. Zamojski Kwartalnik Kulturalny 2(91), 39–43.
- Kowalczyk J., 1980. Architektura Zamościa w okresie rokoka. [W:] Zamość miasto idealne. Red. J. Kowalczyk. Wyd. Lubelskie Lublin, 121–141.
- Kowalczyk J., 1983. Bramy Zamościa z czasów hetmańskich. [W:] Problematyka konserwatorska..., 44–62.
- Miłobędzki J.A., 1953. Ze studiów nad urbanistyką Zamościa. Biuletyn Historii Sztuki. R. XV, 68–87.
- Pawlicki B.M., 1999. Kamienice mieszczańskie Zamościa. Problemy ochrony. Prace naukowe Katedry Historii Architektury i Konserwacji Zabytków PK Kraków.
- Pieszko M., 1958. Tysiąclecie państwa polskiego. Dokumenty osobowe Michała Pieszki w Dziale Archiwalii Muzeum Okręgowego w Zamościu, teczka nr 28, maszynopis z 22 lipca 1958 roku, 1–18.
- Przegon W., 2000. Użytkowanie ziemi otoczenia pałacu Zamojskich w Zamościu. Materiały V konferencji naukowej na temat „Roślinność miast historycznych – ogrody i parki o strukturalnym

- znaczeniu dla układów urbanistycznych”, Kalwaria Zebrzydowska 6 listopada 1998 r. Wyd. Instytut Architektury Krajobrazu PK Kraków, 55–64.
- Przegon W., 1995. Zamość Światowym Dziedzictwem Kultury. Akapit Kraków.
- Przegon W., 1998. Zieleń ciągów komunikacyjnych Zamościa. Akapit Kraków.
- Sobota z Hetmanem. Finał obchodów Roku Zamościa – uroczystości odsłonięcia pomnika Jana Zamojskiego. 2005. Kronika Tygodnia (20 września), 20–21.
- Sroczyńska B., 1986. Zamojskie skwery, ogrody i parki w XIX i XX wieku. [W:] Problematyka konserwatorska..., 32–46.
- Szablowski J., 1962. Domniemana rola Sabbionety w sztuce polskiej okresu manieryzmu. Zesz. Nauk. U J. Prace z Historii Sztuki 1, 105–134.
- Tatarkiewicz W., 1937. Turniej klasyków w Zamościu, R. III. Nr 6. Arkady Drukarnia Państwowa Warszawa, 287–298.
- Zarebska T., 1983. Zagadnienie sprzężenia koncepcji miasta i jego bastionowych fortyfikacji. [W:] Problematyka konserwatorska..., 13–26.
- Zarebska T., 1980. Zamość miasto idealne i jego realizacja. [W:] Zamość miasto idealne. Red. J. Kowalczyk. Wydawnictwo Lubelskie Lublin, 7–77.
- Zin W., 1986. Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce: odbudowa i konserwacja. Arkady Warszawa.

A MONUMENT TO JAN ZAMOJSKI IN THE HISTORICAL SPACE OF THE PALACE ASSUMPTION IN ZAMOŚĆ

Abstract. Proper location of point objects in space of particular scenery qualities and historical values is a criterion of professionalism of appropriate architecture, conservatory and planning bodies. In case of selection a place for monumental horse monument to Jan Zamojski in front of the Zamojski palace in Zamość no basic historical and landscape studies were carried-out. The present work presents a possible broad scope of research which should have been accomplished to obtain optimal location of the sculpture keeping in mind the future revitalization of the palace and its surroundings.

Key words: palace assumption in Zamość, a monument to Jan Zamojski, historical and landscape studies of the space, spatial planning

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 9.10.2007

PRÓBA OKREŚLENIA ZMIAN W ORGANIZACJI ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ W ZWIĄZKU Z PRZEZNACZENIEM GRUNTÓW ROLNYCH POD ZALESIENIE

Teresa Dzikowska

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie. Rolnicza przestrzeń produkcyjna pełni funkcję warsztatu pracy rolnika. Wprowadzanie zmian w tym warsztacie powoduje zmiany ekonomicznego funkcjonowania gospodarstw rolnych, czyli zmiany w wielkości ponoszonych kosztów i nakładów na proces produkcji. W niniejszej pracy podjęto próbę zidentyfikowania wskaźników opisujących przewidywane przestrzenne i gospodarcze skutki zaplanowania przebiegu granicy rolno-leśnej. Dokonano również oceny przewidywanych skutków wdrożenia granicy rolno-leśnej, czego rezultatem jest zmiana organizacji przestrzeni na mniej optymalną. W pracy zastosowana została metoda Nogi do oceny efektów prac scaleniwych. Celem analiz jest wykazanie, że jest ona przydatna do oceny zmian struktur własnościowych w gospodarstwach rolnych i wstępnej oceny potrzeb scaleniwych. Zaproponowane zmiany w tej metodzie mają na celu wykorzystanie jej do kwalifikowania obszaru do scalenia lub wymiany gruntów.

Słowa kluczowe: scalenie gruntów, zalesienie gruntów rolnych, kształt gospodarstwa rolnego

WSTĘP

Zalesianie gruntów, w tym również gruntów rolnych o niskiej jakości bonitacyjnej, jest jednym z działań służących powiększaniu zasobów leśnych w Polsce. W ustawie o lasach jest napisane (art. 14), że do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:

- grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych;

Adres do korespondencji – Corresponding author: Teresa Dzikowska, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich, ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław, e-mail: t_dzikow@ozi.ar.wroc.pl

- lotne piaski i wydmy piaszczyste;
- strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska;
- hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Polityka przestrzenna w tym przedmiocie została określona w Krajowym programie zwiększania lesistości. Ujęcie ogólnopolskie pozwoliło na sprecyzowanie priorytetowych obszarów zalesieniowych (określenie ich skali oraz sposobu). Aby dokonać zmiany w użytkowaniu gruntów w prawie miejscowym, zgodnie z ustawą o lasach oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy zapisać transformację użytku gruntowego w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej otworzyło możliwość dofinansowania zalesiania prywatnych gruntów rolnych ze środków strukturalnych Europejskiego Funduszu Rolnego Rozwoju Obszarów Wiejskich. Skala wykorzystania środków przeznaczonych na ten cel zależała znacząco od rodzaju wyznaczonych gruntów rolnych do zalesienia (granica rolno-leśna), dlatego dopuszczono możliwość realizacji tego działania w przypadku braku miejscowego planu i jednocześnie braku zapisów sprzecznych z leśnym sposobem zagospodarowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w gminie. Aktualnie przyjęty Program rozwoju obszarów wiejskich 2007–2013 dopuszcza również działania na takich gruntach, które przeznaczono pod zalesienie w specjalnie przygotowanym opracowaniu granicy rolno-leśnej, o ile został on przyjęty uchwałą Rady Gminy.

Zasady przeznaczania gruntów pod zalesienie, czyli formułowania granicy rolno-leśnej zostały określone w Wytycznych w sprawie ustalenia granicy rolno-leśnej [2003]:

- „Wielkość konturu przeznaczonego pod zalesienie nie powinna być mniejsza niż 3 ha”.
- W skład projektowanego „kompleksu leśnego powinny wchodzić śródpolne lasy, grunty leśne, oraz użytki rolne klasy Rz-VI i R-VI oraz R-V, jeśli nie dają one możliwości prowadzenia na nich efektywnej gospodarki rolnej, pastwiska klas Ps-VIz i Ps-VI, położone na terenach o niskim poziomie wody gruntowej w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych [...] nieużytki nadające się do zalesienia”.
- Grunty zdrenowane powinny być wyłączone z zalesień.
- Grunty rolne wyższych klas bonitacyjnych mogą być przeznaczone pod zalesienie tylko w sytuacjach wyjątkowych, jeśli stanowią enklawę lub półenklawę albo stanowią ważny element przedsięwzięć ekologicznych.
- Grunty przeznaczone pod zalesienie muszą stanowić spójną całość z przyjętymi wcześniej programami sieci obszarów chronionych.

Priorytetowym celem w kształtowaniu granicy rolno-leśnej jest zwiększenie lesistości kraju oraz kształtowanie środowiska przyrodniczego. Elementem drugoplanowym są skutki gospodarcze i przestrzenne, które nastąpią po realizacji inwestycji. Nie można zapomnieć o tym, że w przestrzeni tej oprócz leśnika i ekologa działają również inni „odbiorcy” środowiska i krajobrazu wiejskiego (turyści, osoby wędrujące, wypoczywające itp.), a przede wszystkim mieszka i pracuje w niej rolnik. Projekty studialne, będące integralną częścią opracowania granicy rolno-leśnej, powinny zawierać analizy dotyczące określenia skutków ekonomicznych i przestrzennych w gospodarstwach rolnych, a w przypadku znaczącego pogorszenia kształtu geometrycznego gospodarstw rolnych,

należy zdecydować o przeprowadzeniu postępowania scaleniowego dla danego obszaru [Dzikowska i in. 2006].

MATERIAŁ I METODY

Zasadniczym celem prowadzenia prac scalenia gruntów jest zwiększenie ekonomicznej konkurencyjności gospodarstw rolnych przez poprawę rozłogu i optymalizację układu dróg transportu rolnego. Noga [2001] zaproponował metodę, za pomocą której można oszacować efektywność przeprowadzonego scalenia gruntów. Do opisanía zmian przestrzennych w gospodarstwach rolnych wykorzystuje się dane charakteryzujące następujące cechy:

- liczbę działek w gospodarstwie – zależy od struktury użytków gruntowych, klas bonitacyjnych gruntów oraz od warunków naturalnych, ich liczba powinna wynosić co najwyżej 6, wynika to z ekonomiki produkcji rolniczej;
- średnią powierzchnię działki – według różnych specjalistów badających ten problem powierzchnia najmniejszej dopuszczalnej działki powinna wynosić 0,8–2,0 ha, natomiast powierzchnia optymalna waha się w granicach 5,0–10,0 ha;
- kształt działki – optymalny kształt to prostokąt o stosunku boków 1:2;
- szerokość działki – najmniejszy spadek dochodów (poniżej 2%) uzyskuje się przy szerokości działki powyżej 40 m, natomiast najmniejsza szerokość nie powinna być krótsza niż 20 m;
- długość działki – powinna wynosić 250–600 m. Zależy od sposobu użytkowania ziemi – od 290 m na użytkach zielonych do 360 m na gruntach ornych; od gęstości dróg – do 300 m jeśli działka posiada jednostronny dostęp do drogi oraz do 600 m przy dwustronnym dostępie;
- wskaźnik wydłużenia – instrukcja scaleniowa z 1983 roku podaje, iż optymalny wskaźnik wynosi 1:10 i wyjątkowo 1:15 dla gruntów ornych oraz 1:15 i wyjątkowo 1:20 dla użytków zielonych, jednakże przeprowadzone do tej pory badania wskazują, że największą oszczędność pracy uzyskuje się przy wartości nie przekraczającej 1:5;
- dostępność do działki – zagwarantowana przez drogi dojazdowe obsługujące działkę.

Weryfikacja metody przeprowadzona przez Walke [2006] pozwala na stwierdzenie, że jest ona właściwym narzędziem do ocen zmian w rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako oceny efektów ekonomicznych scalenia gruntów. Dobór cech pozwala również na przeprowadzenie oceny także wówczas, gdy zmiany w organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie są spowodowane scaleniem gruntów lecz innym bodźcem. Powinny być to takie przedsięwzięcia, które powodują zmiany wartości cech. Właśnie do takich przedsięwzięć należy program zalesiania gruntów, gdyż skutek wdrożenia granicy rolno-leśnej wartości danych wejściowych mogą kształtować się następująco:

- liczba działek w gospodarstwie – może ulec zmniejszeniu, jeśli całe działki zostaną przeznaczone pod zalesienie;
- średnia powierzchnia działki – wyłączenie części działki z produkcji rolnej powoduje zmniejszenie średniej powierzchni działki w gospodarstwie;

- kształt działki, szerokość działki, długość działki, wskaźnik wydłużenia – zmieni się w przypadku przeznaczenia pod zalesienie części działki;
- dostępność do działki – może się zmienić w zależności od miejsca lokalizacji terenu zalesionego na działce.

Na podstawie obliczeń zakwalifikowano gospodarstwa rolne do grup, w których mamy do czynienia z poprawą, pogorszeniem lub brakiem zmian w przestrzennym kształcie rozłogu. W przypadku pogorszenia możemy mówić o pojawiającej się potrzebie przeprowadzenia scalenia gruntów (czasami jedynie wymianie gruntów), którego celem byłoby między innymi uporządkowanie stanu władania w zależności od kierunku produkcji gospodarstwa i planowanej zmiany użytkowania gruntów tego gospodarstwa.

Na podstawie informacji zebranych od lokalnych rolników i sołtysów stwierdzono, że aktywną produkcją rolną zajmują się jedynie ci użytkownicy gospodarstw rolnych, których areal przekracza 5 ha. W przypadku planowania zalesienia gruntów takich gospodarstw zastosowano korektę sumy punktów (redukcja przestrzeni wielocechowej z wykorzystaniem metody punktowej). Spośród tej grupy gospodarstw rolnych tylko jedno gospodarstwo zostało prawie w całości przeznaczone pod zalesienie (za wyjątkiem gruntów zabudowanych). Pozostali rolnicy podkreślają swoje ukierunkowanie produkcyjne na rolnictwo i nie zamierzają zmieniać sposobu zagospodarowania gruntów rolnych.

Pomierzono jedynie działki w całości lub części przeznaczone pod zalesienie, czego skutkiem jest brak możliwości porównania wartości cech opisujących kształt działki i połączenie z układem komunikacyjnym w przypadku całkowitego zalesienia działki. Wtedy o wartości sumarycznej punktów decydują jedynie cechy opisujące rozdrobnienie gruntów (liczba działek, średnia powierzchnia działki i wielkość gospodarstwa). Dlatego obliczony został wskaźnik II, który uwzględni wymienione wartości cech.

Opisana metoda została zastosowana (w dwóch odmianach) do określenia zmian w gospodarstwach rolnych 4 obrębów ewidencyjnych w gminie Cieszków (województwo dolnośląskie). Analizowano wszystkie indywidualne gospodarstwa rolne, jeżeli część obszaru tego gospodarstwa została przeznaczona pod zalesienie. Wszystkie obręby gminy Cieszków charakteryzują się funkcją rolniczą. Ogólny kierunek użytkowania gruntów gminy można określić jako kierunek rolny z udziałem leśnego. Bardzo niska jakość gleb, kompleksy żytni dobry i słaby (zajmujące 61% gruntów ornych), wpływają na to, że niektórzy rolnicy, a przy tym i władze gminne wykazują znaczące zainteresowanie zalesieniami gruntów rolnych.

Kryterium wyboru obrębów ewidencyjnych był kierunek użytkowania gruntów. Wybrane zostały 2 obręby o przewadze kierunku leśnego (Biadaszka i Nowy Folwark) oraz 2 obręby, w których występuje dominacja użytkowania rolnego (Guzowie i Ujazd).

WYNIKI I PODSUMOWANIE

Niska jakość gruntów ornych w gminie Cieszków przemawia za przeznaczeniem pod zalesienie możliwie największego obszaru. Z tego też powodu docelowa lesistość gminy wyniesie 48%. W procesie planistycznym uzupełniono zalesienie przez likwidację enklaw gruntów rolnych w gruntach leśnych oraz zalesienie terenów o niskiej bonitacji.

Tabela 1. Wybrane wskaźniki charakteryzujące gminę Cieszków i wsie: Biadaszka, Nowy Folwark, Guzowice i Ujazd
 Table 1. Chosen indicators characterizing Cieszków commune, Biadaszka, Nowy Folwark, Guzowice and Ujazd villages

Wyszczególnienie Detailings	Gmina Cieszków	Biadaszka	Nowy Folwark	Guzowice	Ujazd
Użytkowanie gruntów/Land management:					
- powierzchnia użytków rolnych, ha (%) agricultural acreage, hectares (%)	5887,6253 (58,53)	139,6629 (34,2)	190,5399 (28,12)	551,9536 (85,68)	535,5386 (88,64)
- powierzchnia gruntów leśnych, ha (%) forest area, hectares (%)	3387,8170 (33,68)	253,2566 (62,02)	451,98 (66,71)	38,9042 (6,04)	23,5990 (3,91)
Liczba gospodarstw rolnych/Number of farms:					
- ogółem, szt. total number, item	358	20	13	34	43
- o powierzchni powyżej 5 ha, szt. farms exceeding 5 hectares, item	145	7	8	14	24
- liczba gospodarstw, w których przeznaczono grunty pod zalesienie, szt. number of farms earmarked for afforestation, item	-	14	8	21	15
Powierzchnia przeznaczona pod zalesienie, ha Area earmarked for afforestation, hectares	1395,67	52,4	78,43	71,54	61,05

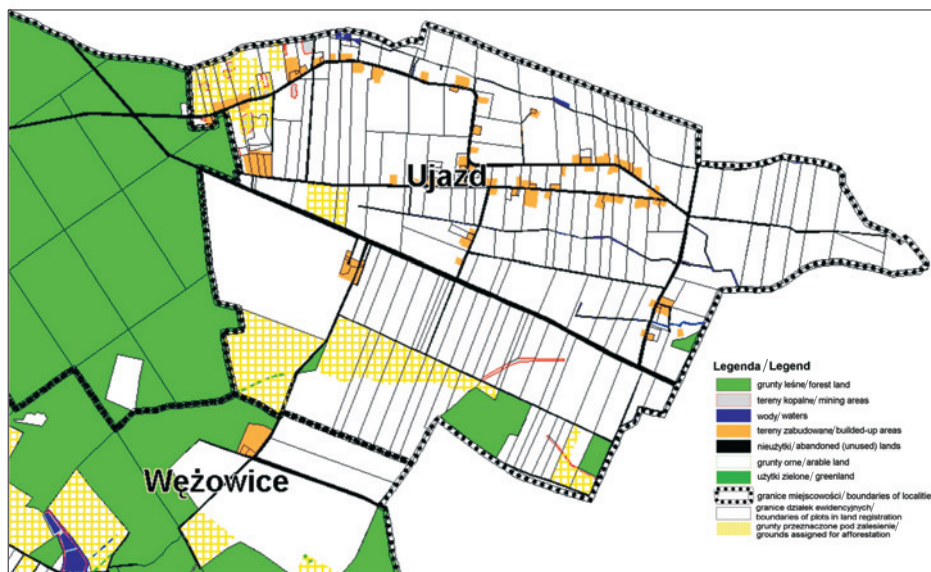
Granica rolno-leśna wprowadza znaczące zmiany w struktury terenowe gminy Cieszków. Będą one w wielu przypadkach dotyczyły gospodarstw indywidualnych (tab. 1). W każdej z badanych wsi występują gospodarstwa, których grunty znalazły się w granicy rolno-leśnej. W granicach tych obrębów przeznaczono pod zalesienie grunty o powierzchni od około 50 ha (Biadaszka) do prawie 80 ha (Nowy Folwark). We wsiach, które dotychczas charakteryzowały się wysokim stopniem lesistości, zmiany te spowodują drastyczne zmniejszenie się areału użytków rolnych, natomiast krajobraz wsi z dominacją użytkowania rolniczego zostanie urozmaicony roślinnością wysoką.

Przewidywane zmiany w kształcie geometrycznym gospodarstw rolnych są zróżnicowane w zależności od przebiegu granicy rolno-leśnej względem granicy działki. W gospodarstwach, w których zaobserwowano pogorszenie przestrzennych warunków produkcji rolniczej, następowało ograniczenie dostępności działki rolnej do drogi, zmniejszenie powierzchni uprawowej oraz zmniejszenie przeciętnej powierzchni areałów rolnych (w granicach działki przeznaczono pod uprawę rolną grunty znajdujące się w więcej niż jednej obwodnicy).

Obliczone wskaźniki I i II zmian w kształcie przestrzennym gospodarstw rolnych zostały zestawione według kategorii zmiany w tabeli 2. Zastosowanie wskaźnika II wpłynęło na zwiększenie liczby gospodarstw, w których zaobserwowane korzystne oraz niekorzystne zmiany zbilansowały się do braku zmian. W każdym przypadku występuje jednak pogorszenie przestrzennych warunków produkcji. Jest to szczególnie istotne w Ujeździe, gdzie występuje kompleks działek, na obszarze którego przebieg granicy rolno-leśnej został zlokalizowany szczególnie niekorzystnie dla produkcji rolniczej (rys. 1).

Tabela 2. Charakterystyka gospodarstw rolnych, w których przeznaczono grunty pod zalesienie, zgrupowanych według zaobserwowanych zmian rozłogu gospodarstwa
Table 2. Characteristics of farms earmarked for afforestation grouped together in accordance with changes observed in farm structure

Wyszczególnienie Detailings	Biadaszka	Nowy Folwark	Guzowice	Ujazd
Liczba gospodarstw o powierzchni powyżej 5 ha Number of farms exceeding 5 hectares	7	8	10	11
Zmiany w rozłogu (liczba gospodarstw) Changes in farm structure (number of farms)				
Wskaźnik I/Indicator I:				
– poprawa kształtu/improvement of shape	1	1	7	1
– pogorszenie kształtu/worsening of shape	9	7	9	10
– brak zmian/no changes	4	0	5	4
Wskaźnik II/Indicator II:				
– poprawa kształtu/improvement of shape	3	2	1	0
– pogorszenie kształtu/worsening of shape	5	1	8	7
– brak zmian/no changes	6	5	12	8



Rys. 1. Użytkowanie gruntów w obrębie Ujazd – gmina Cieszków. Grunty przeznaczone pod zalesienie

Fig. 1. Land management in the area of Ujazd village, Cieszków commune. Land earmarked for afforestation

Zestawienie obliczonych wskaźników I i II pozwala stwierdzić, że kierunek użytkowania gruntów w obrębie nie ma istotnego znaczenia dla określania wpływu granicy rolno-leśnej na organizację przestrzenną gospodarstw rolnych. W przypadku przeznaczania gruntów pod zalesienie należy liczyć się z potrzebą przeprowadzenia scalenia gruntów. Zmiany w analizowanych wsiach są porównywalne. Gdyby należało określić kolejność obiektów do przeprowadzenia scalenia gruntów, to wówczas konieczna byłaby całościowa charakterystyka szachownicy gruntów we wsi.

WNIOSKI

1. Ustalenie przebiegu granicy rolno-leśnej powinno każdorazowo uwzględniać zarówno aspekty produkcji leśnej, jak i rolnej. Pominięcie uwarunkowań rolniczych może spowodować w przyszłości zwiększenie kosztów produkcji związanych z kształtem działki (np. wówczas, gdy rolnik będzie mógł zalesić jedynie część działki).

2. Metoda Nogi charakteryzuje się niskim nakładem pracy w pomiarach działek, prostotą obliczeń, a zarazem dużymi możliwościami jej wykorzystania, nie tylko w ocenie efektów scalenia gruntów.

3. Do obliczeń zapotrzebowania na scalenia lub wymianę gruntów w związku z dostosowaniem struktur własnościowych do perspektywicznego sposobu zagospodarowania

terenu wystarczające jest uproszczenie metody do oceny rozdrobnienia gruntów. Uzyskane efekty są porównywalne przy jednocześnie mniejszym nakładzie pracy.

PIŚMIENNICTWO

- Dzikowska T., Stacherzak A., Szczepański J., 2006. Wybrane aspekty wyznaczania gruntów rolnych pod zalesienie. ZN AR w Krakowie Seria Inżynieria Środowiska 28.
- Instrukcja nr 1 Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej o scalaniu gruntów. 1983. Warszawa.
- Krajowy program zwiększania lesistości. 2003. Ministerstwo Środowiska Warszawa.
- Noga K., 2001. Metodyka programowania i realizacji prac scalenia i wymiany gruntów w ujęciu kompleksowym. Szkoła Wiedzy o Terenie Kraków.
- Plan urządzenioworolny dla gminy Cieszków. 2006 [maszynopis].
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.).
- Ustawa z 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (DzU 1982, nr 11, poz. 80).
- Ustawa z 28 września 1991 roku o lasach (DzU 1991, nr 101, poz. 444).
- Walke S., 2006. Metodyka realizacji prac scalania w Polsce, na przykładzie wsi Grabowa. Akademia Rolnicza w Krakowie [praca magisterska, maszynopis].
- Wytuczne w sprawie ustalenia granicy rolno-leśnej. 2003. Ministerstwo Środowiska, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi Warszawa.

ATTEMPT AT DETERMINING CHANGES IN AGRICULTURAL PRODUCTION ENVIRONMENT IN RELATION TO EARMARKING AGRICULTURAL LANDS FOR AFFORESTATION

Abstract. Agricultural production environment is a farmer's workspace. Any changes in this environment will affect economic functioning of farms – namely, changes of costs and expenses during production process. The study presents an attempt at determining indicators which would describe expected spatial and economical effects of designing rural land afforestation project. The study also assesses expected results of the implementation of afforestation and describes the loss of the optimum in spatial structure. In the study there was used Noga's method to assess the results of land consolidation works. The aim of the study is to prove that Noga's method is useful for assessing changes of ownership plots' borders in farms, together with preliminary assessment of land consolidation demand. In order to use the method for qualifying land for consolidation or land exchange, the study suggests possible improvement of Noga's method.

Key words: land consolidation, afforestation of agricultural land, farm shape

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 5.09.2007

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW W POLSCE W LATACH 1999–2005

Roman Kisiel, Wiesława Lizińska, Renata Marks-Bielska
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Regulacje prawne nabywania nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce budziły wiele kontrowersji. Celem pracy jest przedstawienie skali zjawiska, jakim jest nabywanie nieruchomości gruntowych, w tym również nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców na obszarze Polski w latach 1999–2005. W 2004 roku można zaobserwować wzrost liczby transakcji zawieranych bez konieczności wcześniejszego zezwolenia (1341). Pierwszy raz była ona wyższa od liczby transakcji zawieranych po uprzednio uzyskanym zezwoleniu (1117). Tendencja ta była utrzymana również w 2005 roku. Najwięcej nieruchomości posiada kapitał niemiecki, holenderski, francuski oraz włoski, skupiony głównie w województwie mazowieckim (3,33 tys. ha). Nieruchomości rolne i leśne w zdecydowanej większości nabywane były w analizowanym okresie na podstawie zezwolenia (łącznie 1193,62 ha). Należące do cudzoziemców grunty rolne i leśne nabyte w latach 1999–2005 to zaledwie ok. 0,006% gruntów rolnych i leśnych w Polsce. Nie jest to zatem duża skala, czego obawiano się w okresie przedakcesyjnym.

Słowa kluczowe: nieruchomości gruntowe, nieruchomości rolne i leśne, cudzoziemcy, warunki prawne

WSTĘP

W nowych, często zmieniających się warunkach gospodarowania podstawowym zasobem produkcyjnym w rolnictwie pozostaje nadal ziemia. Obrót ziemią rolniczą w Polsce jest zjawiskiem, na które ma wpływ wiele czynników o charakterze historycznym, finansowym i społecznym [Kisiel 1998, Marks-Bielska i in. 2006].

W latach 90. ubiegłego wieku nastąpiła istotna zmiana w strukturze własnościowej gruntów rolnych będąca efektem procesów transformacyjnych w Polsce. Kolejnym ważnym wydarzeniem, które wpłynęło na zmianę tej struktury było rozszerzenie Unii Euro-

pejskiej. Podczas negocjacji akcesyjnych kwestia regulacji nabywania nieruchomości przez cudzoziemców wywoływała w społeczeństwie wiele kontrowersji. Wynikały one m.in. z obawy przed nadmiernym wzrostem cen nieruchomości, a tym samym ograniczeniem ich dostępności dla obywateli Polski. Z drugiej strony istniało również zagrożenie spekulowania nieruchomościami. Strona polska zgłosiła zatem wniosek o najdłuższy okres przejściowy umożliwiający utrzymanie krajowych zasad nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w stosunku do obywateli Unii.

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż możliwość swobodnego nabywania nieruchomości przez cudzoziemców stanowi element wolności w prowadzeniu działalności gospodarczej, przepływu kapitału, przepływu osób i zakładania przedsiębiorstw. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości ograniczenie nabywania nieruchomości jest sprzeczne z tymi zasadami [Hartwich 2004].

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców zostało uregulowane Dyrektywą 88/361/EEC, która zakazuje stosowanie ograniczeń w przepływie kapitału między państwami członkowskimi oraz między tymi państwami a państwami trzecimi. Szczegółowe unormowania prawne należą w tym względzie do kompetencji państw członkowskich, które jednak nie mogą ograniczać podstawowych wolności [Szytk 2004].

Zasady obrotu ziemią rolniczą w krajach Unii Europejskiej są bardzo zróżnicowane. Poszczególne kraje członkowskie stosują w handlu nieruchomościami rolnymi różne ograniczenia. Są to przepisy oraz skomplikowane procedury, które często utrudniają obrót nieruchomościami. Do grupy państw, które stosują bardzo restrykcyjne przepisy w tym zakresie można zaliczyć: Niemcy, Francję, Danię i Austrię. Obrót ziemią podlega najmniejszym ograniczeniom w Luksemburgu, Wielkiej Brytanii, Portugalii, Finlandii i Szwecji [Lizińska, Bartniczuk 2005].

W wyniku burzliwych negocjacji Polska otrzymała zgodę na najdłuższy, spośród nowo przyjętych państw – 12-letni okres przejściowy (grunty rolne i leśne). W przypadku, gdy cudzoziemcy są dzierżawcami, to mogą dokonać transakcji kupna po 7 latach dzierżawy (północ i zachód Polski) lub po 3 latach (w pozostałych województwach). Wynegocjowane okresy przejściowe zostały zapisane w art. 8 ust. 2 znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców [Clemens 2005, Lizińska 2005].

W pozostałych krajach, tzw. dziesiątki, np. takie kraje, jak: Estonia, Litwa, Łotwa i Słowenia zrezygnowały z okresów przejściowych, natomiast Cypr i Malta ze względu na walory wypoczynkowe swoich krajów uzyskały możliwość wprowadzenia regulacji chroniących rynek. Kraje Europy Środkowo-Wschodniej, formułując swoje żądania w zakresie obrotu nieruchomościami (Czechy, Węgry i Słowacja – 7 lat), zazwyczaj starały się chronić rynek nieruchomości rolnych i leśnych z bardzo podobnych powodów jak Polska (m.in. znaczenie dla gospodarki, różnice cen).

Celem pracy jest przedstawienie skali zjawiska, jakim jest nabywanie nieruchomości gruntowych, w tym również nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców na obszarze Polski. Podjęto również próbę odpowiedzi na pytanie, czy po wstąpieniu do Unii Europejskiej wzrosło zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi.

MATERIAŁ I METODY

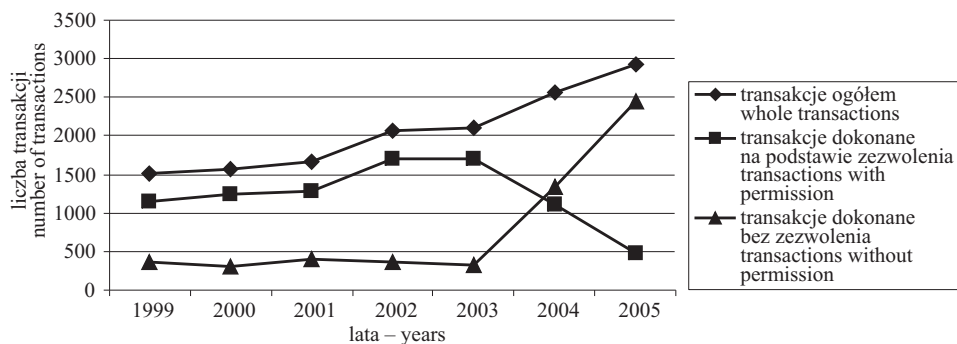
Analizę przeprowadzono na podstawie rocznych sprawozdań Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Badania dotyczyły okresu 1999–2005 i obejmowały: liczbę transakcji związanych z nabywaniem nieruchomości gruntowych, w tym rolnych i leśnych dokonanych z udziałem cudzoziemców, rodzaj podmiotów nabywających te nieruchomości, zróżnicowanie regionalne, strukturę wg kraju pochodzenia kapitału, strukturę w zależności od tego, czy wymagało ono zezwolenia, czy też nie.

Pomocne w gromadzeniu informacji były wybrane akty prawne regulujące swobodę przepływu kapitału w Unii Europejskiej – Ustawa z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z jej zmianami [DzU 2004, nr 167, poz. 1758] oraz Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o ukształtowaniu ustroju rolnego [DzU 2003, nr 64, poz. 592].

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

1 stycznia 1999 roku rozporządzeniem Rady Ministrów wprowadzono obowiązek prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców [DzU 1999, nr 13, poz. 112]. Prowadzenie rejestru pozwala na monitorowanie skali zjawiska wykupu nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców, a także na wskazanie zróżnicowania regionalnego tego zjawiska. Rejestr stał się tym samym podstawą do analizy transakcji dokonywanych z udziałem cudzoziemców. Rozporządzenie Rady Ministrów nakłada obowiązek przysyłania Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypisu z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył nieruchomości lub udziały w spółce będącej właścicielem nieruchomości. Jednak w praktyce bazy danych w rejestrach są niekompletne, co przypisuje się ograniczonej sprawności systemu w tym względzie (sądy rejestrowe i notariusze). Na rysunku 1 przedstawiono liczbę transakcji dokonanych z udziałem cudzoziemców z uwzględnieniem konieczności otrzymania zezwolenia oraz obrót nieruchomościami gruntowymi bez konieczności uzyskania takiego zezwolenia w latach 1999–2005.

Jak wynika z danych przedstawionych na rysunku 1 obrót nieruchomościami gruntowymi z udziałem cudzoziemców w analizowanym okresie miał tendencję wzrostową. Liczba zawartych transakcji wzrosła z 1513 do 2933. Ze względu na zmiany w uregulowaniach prawnych w 2004 roku możemy zauważyć specyficzną sytuację. Jest to pierwszy rok, kiedy liczba transakcji zawieranych bez konieczności wcześniejszego zezwolenia (1341) była wyższa od liczby transakcji, które mogły być zawarte po uprzednio uzyskanym zezwoleniu (1117). Tendencja ta została utrzymana również w 2005 roku i to jeszcze z większą siłą, ponieważ w roku tym wartości wynosiły odpowiednio 2557 i 476. Wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości w Polsce przeważają obywatele i przedsiębiorcy państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (81,08%).

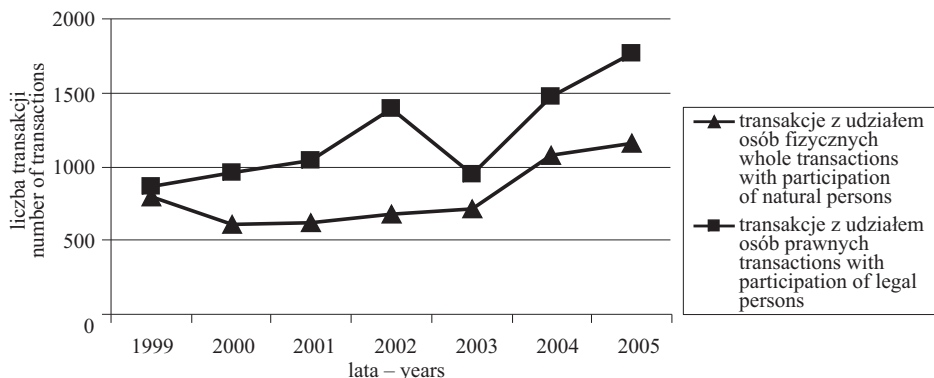


Rys. 1. Liczba transakcji związanych z nabywaniem nieruchomości gruntowych dokonanych z udziałem cudzoziemców w latach 1999–2005

Fig. 1. Number of transactions doing with purchasing land properties with participation of Foreigners in 1999–2005

Cudzoziemcy w analizowanym okresie nabyli 18,09 tys. ha, z czego 13,4 tys. ha nabyli po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia. Nieruchomości gruntowe kupowały głównie osoby prawne. Na rysunku 2 przedstawiono liczbę transakcji zawieranych z udziałem cudzoziemców – osób fizycznych i prawnych.

Można zauważyć, iż w przypadku osób fizycznych zmiany liczby transakcji nie są tak wyraźne jak w przypadku osób prawnych, jednocześnie w obu przypadkach – dla osób fizycznych w 2000 roku, a dla osób prawnych w 2003 roku – zmiany liczby zawieranych transakcji miały wyjątkowo tendencję spadkową. Znaczne obniżenie liczby zawieranych transakcji przez osoby prawne w 2003 roku mogło wynikać z oczekiwaniami na zmiany regulacji obrotu nieruchomościami po 1 maja 2004 roku, tym bardziej, że właśnie w tym roku (w porównaniu do poprzedniego) tempo wzrostu liczby zawieranych transakcji przez osoby prawne było większe niż w przypadku osób fizycznych. Tendencja ta została również utrzymana w 2005 roku.



Rys. 2. Podmioty nabywające nieruchomości gruntowe

Fig. 2. Subjects purchasing land property

Najwięcej nieruchomości w posiadaniu cudzoziemców znajduje się na obszarze województwa mazowieckiego (3,33 tys. ha), co stanowi 18,4% ogółu nieruchomości znajdujących się w posiadaniu cudzoziemców. Nieruchomości o łącznej powierzchni powyżej 1000 hektarów są własnością cudzoziemców na terenie województw: dolnośląskiego, łódzkiego, śląskiego, warmińsko-mazurskiego, wielkopolskiego i zachodniopomorskiego. Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się grunty położone we wschodniej części Polski, choć niewątpliwie wynika to również z określonej podaży gruntów w tych regionach.

Biorąc pod uwagę kraj pochodzenia kapitału obcego nabywającego nieruchomości, należy stwierdzić, iż struktura ta jest bardzo zróżnicowana, bowiem nieruchomości gruntowe znajdują się w posiadaniu przedstawicieli 102 państw. Większość nieruchomości posiada m.in.: kapitał niemiecki, holenderski, francuski oraz włoski, ale w grunty położone na terenie Polski inwestują przedstawiciele bardzo wielu państw. Najwięcej nabywców, ze względu na bliskość położenia, reprezentuje kapitał europejski. Znaczny odsetek gruntów znajduje się w posiadaniu cudzoziemców będących obywatelami państw sąsiadujących z Polską. Ze względu na integrację Polski ze strukturami Unii Europejskiej wzrosło zainteresowanie nieruchomościami oraz możliwości ich pozyskiwania wśród obywateli państw członkowskich. Powierzchnie nabytych nieruchomości gruntowych w skali całego kraju w latach 1994–2005 przez obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez obywateli EOG w latach 1999–2005

Table 1. The area of land properties purchasing by citizens of EEA in 1999–2005

Kraj Land	Powierzchnia nieruchomości, ha The area, ha		
	osoba fizyczna natural person	osoba prawna legal person	ogółem total
1	2	3	4
Niemcy – Germany	744,40	3761,81	4506,21
Holandia – Holland	80,10	3765,45	3845,55
Francja – France	34,49	1016,30	1050,79
Włochy – Italy	88,24	801,99	890,23
Finlandia – Finland	1,81	714,52	716,33
Dania – Denmark	16,11	660,94	677,05
Luksemburg – Luxemburg	2,00	666,42	668,42
Szwecja – Sweden	85,67	493,34	579,01
Belgia – Belgium	10,52	493,16	503,68
Hiszpania – Spain	5,89	481,16	487,05

cd. tabeli 1
cont. table 1

1	2	3	4
Wielka Brytania – Great Britain	120,23	300,82	421,05
Austria – Austria	73,29	496,83	570,12
Cypr – Cyprus	1,81	90,09	91,90
Irlandia – Ireland	10,23	69,64	79,85
Norwegia – Norway	5,15	70,62	75,77
Portugalia – Portugal	0,47	64,77	65,21
Lichtenstein – Lichtenstein	0,00	40,20	40,20
Czechy – The Czech Republic	11,27	18,39	29,66
Litwa – Lithuania	3,01	2171	24,72
Słowacja – Slovakia	2,40	18,93	21,33
Słowenia – Slovenia	5,53	14,64	20,17
Węgry – Hungary	10,51	3,96	14,47
Grecja – Greece	10,03	2,8	12,83
Malta – Malta	0,10	9,5	9,60
Islandia – Iceland	0,30	5,79	6,09
Łotwa – Latvia	1,00	0,00	1,00

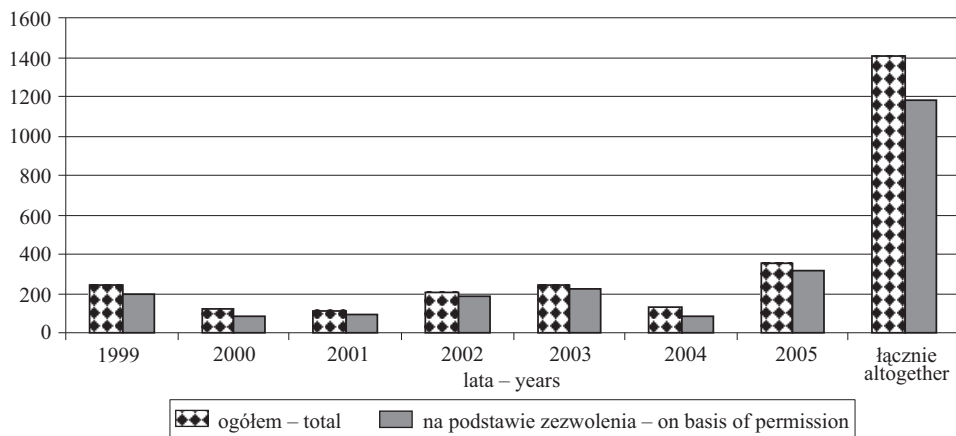
Pod względem powierzchni (z uwzględnieniem zmian w 2005 roku) najwięcej nieruchomości znajduje się w posiadaniu kapitału niemieckiego (4,5 tys. ha), holenderskiego (3,8 tys. ha) oraz francuskiego (1,05 tys. ha). Inwestorzy reprezentujący pozostałe kraje EOG posiadają nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni poniżej 1000 hektarów. Stosunkowo najmniejszy areal nieruchomości znajduje się we władaniu obywateli takich krajów, jak: Grecja, Islandia, Łotwa i Malta.

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Cudzoziemiec ubiegający się o nabycie nieruchomości rolnych, w myśl ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, musi w pierwszej kolejności spełnić warunki określone przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Cudzoziemiec może nabyć nieruchomość w przypadku, gdy m.in. Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) nie wykona prawa pierwokupu. Konsekwencją tego jest załączenie przez cudzoziemca do wniosku o wydanie zezwolenia oświadczenia ANR, że nie skorzysta lub nie zamierza

skorzystać z przysługujących jej uprawnień. W przypadku nabywania przez cudzoziemca nieruchomości wchodzących w skład zasobu ANR, odbywa się ono z uwzględnieniem przepisów ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z postanowieniami traktatu akcesyjnego, cudzoziemcy będą mogli nabywać grunty rolne i leśne po 12 latach okresu przejściowego. Jeśli dzierżawią ziemię na północy i zachodzie Polski, będą mogli ją kupić po 7 latach, a w pozostałych województwach – po 3. Ustawa reguluje też zakup przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami nieruchomości.

Według danych zawartych w raportach Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy w latach 1999–2005 nabyli nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 1405,82 ha (rys. 3).



Rys. 3. Powierzchnie nieruchomości rolnych i leśnych nabywanych przez cudzoziemców w latach 1999–2005, ha

Fig. 3. Areas of agriculture and forestry properties purchasing by foreigners in 1999–2005, ha

Jak wynika z danych przedstawionych na rysunku 3 w zdecydowanej większości nieruchomości rolne i leśne nabywane były w analizowanym okresie na podstawie zezwolenia (łącznie 1193,62 ha).

Zainteresowanie cudzoziemców nabywaniem nieruchomości rolnych i leśnych związane było z ich lokalizacją. Poszczególne województwa charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zainteresowania ze strony obcokrajowców nieruchomościami położonymi na ich obszarze. Najwięcej nieruchomości rolnych i leśnych cudzoziemcy nabyli w województwach: dolnośląskim, śląskim, mazowiecki i opolskim. Często na decyzję zakupu poszczególnych nieruchomości wpływa możliwość podjęcia inwestycji, zagospodarowania gruntów na cele nierolnicze oraz poziom otaczającej infrastruktury. W północnych regionach kraju są to również skutki II wojny światowej (przesiedlenia), ponieważ w tych regionach nieruchomości nabywane są głównie przez kapitał niemiecki.

W latach 1999–2005 dokonano łącznie 1152 transakcji nabycia nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców (tab. 2).

Tabela 2. Transakcje dokonane na rynku nieruchomości rolnych i leśnych z udziałem cudzoziemców w latach 1999–2005

Table 2. Transactions made on market of agriculture and forestry properties with participation of foreigners in 1999–2005

Typ podmiotu Type of subject	Transakcje z zezwoleniem Transactions with permission		Transakcje bez zezwolenia Transactions without permission	
	liczba transakcji number of transactions	powierzchnia, ha area, ha	liczba transakcji of transactions	powierzchnia, ha area, ha
Osoba fizyczna Natural person	229	280,77	492	201,79
Osoba prawna Legal person	396	896,00	35	27,25
Razem Total	625	1176,77	527	229,04

Transakcje dokonywane przez osoby fizyczne odbywały się w zdecydowanej większości bez konieczności uzyskania zezwolenia, natomiast w przypadku osób prawnych sytuacja była odwrotna. Więcej transakcji dokonały osoby fizyczne (721), a porównując to z powierzchnią nabywanych nieruchomości (482,56 ha) można stwierdzić, iż średnia powierzchnia przypadająca na 1 transakcję była mniejsza (0,67 ha) niż w przypadku osób prawnych (2,14 ha).

Tabela 3. Powierzchnia gruntów rolnych i leśnych nabytych przez obywateli EOG w latach 1999–2005

Table 3. Area of agriculture and forestry land purchasing by EEA citizens

Kraj Land	Powierzchnia nieruchomości, ha Area of property, ha		
	osoba fizyczna natural person	osoba prawna legal person	ogółem total
1	2	3	4
Niemcy – Germany	266,18	428,45	694,63
Holandia – Holland	26,37	220,28	246,65
Austria – Austria	36,65	20,70	57,35
Szwecja – Sweden	28,93	22,22	51,15
Finlandia – Finland	–	42,25	42,25
Belgia – Belgium	0,60	47,56	48,16
Włochy – Italy	3,98	24,66	28,64

cd. tabeli 3
cont. table 3

1	2	3	4
Francja – France	2,65	21,83	24,48
Wielka Brytania – Great Britain	12,01	8,83	20,84
Cypr – Cyprus	–	13,54	13,54
Hiszpania – Spain	7,82	2,66	10,48
Dania – Denmark	2,01	7,21	9,22
Irlandia – Ireland	0,84	6,86	7,7
Norwegia – Norway	2,71	2,32	5,03
Węgry – Hungary	3,97	–	3,97
Czechy – The Czech Republic	3,33	0,19	3,52
Słowacja – Slovakia	0,48	0,72	1,20
Grecja – Greece	0,87	–	0,87
Luksemburg – Luxemburg	–	0,04	0,04
Portugalia – Portugal	0,03	–	0,03

Największa powierzchnia gruntów rolnych i leśnych znajduje się w posiadaniu Niemców (694,63 ha) oraz Holendrów (246,65 ha) – tabela 3. Wśród Holendrów dominują nabywcy będący osobami prawnymi (prawie 90% powierzchni). W przypadku Niemców proporcje te rozkładają się bardziej równomiernie, osoby prawne władają 62% powierzchni nieruchomości, a osoby fizyczne – 38%.

W 2005 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji udzielił cudzoziemcom 373 zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, co stanowiło 98% powierzchni wszystkich nieruchomości objętych zezwoleniami w danym roku sprawozdawczym. Biorąc pod uwagę fakt, iż znajdujące się we władaniu cudzoziemców grunty rolne i leśne nabyte w latach 1999–2005 to łącznie 1405,82 ha, należy wskazać, iż nie jest to skala, która mogłaby rodzić obawy, o których wskazano na wstępie. Stanowi to zaledwie ok. 0,006% gruntów rolnych i leśnych w Polsce.

WNIOSKI

Przeprowadzona analiza danych dotyczących nabywania przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych w Polsce latach 1999–2005 wskazuje, iż:

1. Obrót nieruchomościami w analizowanym okresie miał tendencję wzrostową. Ze względu na zmiany w uregulowaniach prawnych w 2004 roku można wskazać na wzrost

liczby transakcji zawieranych bez konieczności wcześniejszego zezwolenia (1341), która pierwszy raz była wyższa od liczby transakcji zawieranych po uprzednio uzyskanym zezwoleniu (1117). Tendencja ta była utrzymana również w 2005 roku i to jeszcze z większą siłą. Większe zmiany liczby transakcji można zauważyć w przypadku osób prawnych, które zwłaszcza w 2003 roku zawarły znacznie mniejszą liczbę transakcji, prawdopodobnie oczekując na zmiany uregulowań prawnych w następnym roku.

2. Najwięcej nieruchomości w posiadaniu cudzoziemców znajduje się na obszarze województwa mazowieckiego (3,33 tys. ha), co stanowi 18,4% ogółu nieruchomości znajdujących się w posiadaniu cudzoziemców. Biorąc pod uwagę kraj pochodzenia kapitału obcego nabywającego nieruchomości, należy stwierdzić, iż struktura ta jest bardzo zróżnicowana, a wśród krajów posiadających najwięcej nieruchomości można wskazać: Niemcy, Holandię, Francję i Włochy.

3. W latach 1999–2005 cudzoziemcy nabyli nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 1405,82 ha. W odróżnieniu od nieruchomości gruntowych – w zdecydowanej większości nieruchomości te nabywane były w analizowanym okresie na podstawie zezwolenia (łącznie 1193,62 ha). W analizowanym okresie dokonano łącznie 1152 transakcji (721 z udziałem osób fizycznych). Największa powierzchnia gruntów rolnych i leśnych znajduje się w posiadaniu Niemców (694,63 ha) oraz Holendrów (246,65 ha). Biorąc pod uwagę fakt, iż znajdujące się we władaniu cudzoziemców grunty rolne i leśne nabyte w latach 1999–2005 to łącznie 1405,82 ha (ok. 0,006% gruntów rolnych i leśnych w Polsce) należy wskazać, iż nie jest to duża skala, czego obawiano się w okresie przedakcesyjnym.

PIŚMIENNICTWO

- Clemens B., 2005. Nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. *Nieruchomości* 4(80).
- Hartwich F., 2004. *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*. Wyd. CH Beck Warszawa.
- Kisiel R., 1998. Ziemia jako czynnik produkcji w nowych warunkach gospodarowania. *Bibliotheca Fragmenta Agronomia*. Tom 5. IUNG Puławy, 293–301.
- Lizińska W., 2005. Agricultural land market in Poland and its conditions during the transformation period. [W:] Brosig S., Hockman H. (red.). *How effective is the invisible hand? Agricultural and Food Markets in Central and Eastern Europe*. IAMO Halle: 1–3.
- Lizińska W., Bartniczuk A., 2005. Uwarunkowania rynku ziemi rolniczej w Polsce w aspekcie integracji europejskiej. Wyd. UWM w Olsztynie, *Zag. Ekon.* 3, 113–123.
- Marks-Bielska R., Kisiel R., Danilczuk J., 2006. Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia. *OBN Olsztyn*.
- Szytk R., 2004. Aktualne zasady nabywania nieruchomości położonych w Polsce przez cudzoziemców. *Rejent* 3–4, 41–67.

LAND PROPERTIES PURCHASING BY FOREIGNERS IN POLAND IN 1999–2005

Abstract. Legal regulations of purchasing land properties by foreigners in Poland were dubious. The aim of study is to present scale of land properties purchasing, as well agricultural and forestry properties by foreigner in Poland in period 1999–2005. In 2004 there was increase of transactions number where wasn't necessity for permission (1341). It was first time when it was higher than number of transaction with necessity for permission (1117). This tendency was also in 2005. The most properties belong to German, Dutch, French and Italian capital, focusing in mazowieckie region (3,33 thousand ha). Agricultural and forestry properties mostly were purchasing with necessity for permission in analyzing period (total 1193,62 ha). Agricultural and forestry properties belonging to foreigners and purchasing in 1999–2005 it is only about 0,006% of all agricultural and forestry land in Poland. It isn't scale which we afraid before accession.

Key words: land properties, agricultural and forestry properties, foreigners, legal norms

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 18.06.2007

KONSTRUKCJA MODELU REGRESJI WIELORAKIEJ PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Agnieszka Bitner

Akademia Rolnicza w Krakowie

Streszczenie. W artykule dyskutowane są wybrane problemy związane z zastosowaniem metody regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości. Są nimi postać funkcyjna modelu, liczba atrybutów uwzględnionych w modelu, trend rynku, skala wartości atrybutów, wagi cech i kwestia weryfikacji modelu. Omówiony został test bazujący na sumie kwadratów reszt, który dostarcza obiektywnego kryterium adekwatności modelu wyceny. Zaletą tego testu jest przede wszystkim jego prostota oraz mało restrykcyjne założenia. Przedstawione zostały argumenty przemawiające za wyłączeniem daty transakcji z listy cech nieruchomości oraz powody, dla których model powinien zawierać wyraz wolny, a skale atrybutów powinny zaczynać się od zera.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, model, regresja wieloraka, test statystyczny, wagi atrybutów, trend rynku

WSTĘP

Na rozwiniętych rynkach nieruchomości metody statystyczne, w tym przede wszystkim metody regresji wielorakiej stanowią dobrze rozpoznane i często stosowane narzędzie wyceny [Bruce 1977, Dilmore 1997, Pace 1998, Eckert 1990]. Pierwsza praca, w której wartość nieruchomości była estymowana za pomocą regresji wielorakiej powstała już na początku ubiegłego wieku [Haas 1922]. Zastosowanie komputerów umożliwiło nie tylko przechowywanie dużych baz danych, łatwy i szybki dostęp do nich, ale również usprawniło sam proces wyceny. Duże możliwości stwarza także wykorzystanie pręźnie rozwijającego się systemu GIS (*Geographic Information System*), umożliwiającego na przykład szybką przestrzenną identyfikację nieruchomości. Połączenie informacji o nieruchomościach z systemem GIS znacznie ułatwiło pracę rzeczoznawców majątkowych.

Obecnie w środowisku polskich rzeczoznawców majątkowych nie ma już wątpliwości dotyczących konieczności zastosowania metod statystycznych w wycenie [Mączyńska

i in. 2007, Hozer i in. 2002, Prystupa i Rygiel 2003, Żróbek i Belej 2000]. Umożliwiają one zobiektywizowanie, usprawnienie oraz obniżenie kosztów wyceny. Ze względu na konieczność posiadania dużej liczby danych transakcyjnych, metody statystyczne najbardziej nadają się do wyceny nieruchomości typowych [Cellmer 1999, Określenie wartości... 2002] oraz do masowej wyceny nieruchomości [Adamczewski 2005, Telega i in. 2002, Sawiłow 2004, Mark i Goldberg 1988].

Dobrze skonstruowany model statystyczny jest kompromisem między dwoma skrajnościami: nadmiernym uproszczeniem, a nadmiernym nagromadzeniem szczegółów. Dokonując wyboru postaci funkcyjnej modelu, powinno się zatem koncentrować na najprostszych formułach matematycznych [Rao 2003, Aczel 2000]. W przypadku wyceny wartości nieruchomości na podstawie zbioru nieruchomości reprezentatywnych najbardziej odpowiednimi wydają się modele liniowe. Zmienną objaśnianą w modelu jest wartość wycenianej nieruchomości, atrybuty są zmiennymi objaśniającymi. Stosowanie modeli liniowych w wycenie jest uzasadnione z dwóch powodów: 1) jest to najprostszy sposób określenia wpływu atrybutów na cenę i najbardziej właściwy w sytuacji kiedy nie jest znana funkcyjna postać tej zależności; 2) niemal wszystkie funkcje dają się w pewnym zakresie linearyzować.

Celem artykułu jest zasygnalizowanie kluczowych problemów związanych ze stosowaniem metod liniowej regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości. Problemy te dotyczą: postaci funkcyjnej modelu, liczby atrybutów uwzględnionych w modelu, trendu rynku, skali wartości atrybutów, wag cech i sposobów weryfikacji modelu.

MODEL REGRESJI WIELORAKIEJ W WYCENIE

Wyraz wolny

Dokonując konstrukcji modelu, zakładamy, że jednostkowe ceny nieruchomości w bazie, $C^{(1)}, \dots, C^{(n)}$, są liniową funkcją atrybutów X_1, \dots, X_m , na badanym rynku lokalnym. Model wartości nieruchomości powinien opisywać poprawki względem średniej ceny nieruchomości na rynku (\bar{C}). Nawet teoretycznie model powinien wykluczyć sytuację, kiedy wartość wycenianej nieruchomości nie jest dodatnia. Powyższe warunki możemy spełnić odpowiednio definiując skalę atrybutów oraz wprowadzając do modelu wyraz wolny a_0 . Skala każdego atrybutu powinna zaczynać się od zera. Postać funkcyjna tego modelu jest wtedy następująca: $W = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_m X_m$; a_i – współczynniki wyznaczone metodą najmniejszych kwadratów, W – wartość 1 m² nieruchomości wycenianej. Wyraz wolny ma tutaj prostą interpretację jako wartość 1 m² hipotetycznej „najgorszej” nieruchomości. Wówczas wartość nieruchomości $W = a_0$. Każda, nawet najgorsza, nieruchomość ma wartość, dlatego a_0 powinna być dodatnia. W przeciwnym wypadku model jest błędny i nie spełnia przyjętych założeń. W tej sytuacji należy jeszcze raz zweryfikować bazę nieruchomości reprezentatywnych, sprawdzić czy w modelu uwzględniliśmy wszystkie istotne atrybuty.

Liczba zmiennych objaśniających (atrybutów) w modelu

Ważną częścią konstrukcji modelu wyceny jest ustalenie liczby atrybutów jakie należy uwzględnić. Jedną ze wskazówek, którą możemy kierować się przy ustalaniu liczby atrybutów daje nam psychologia. Wyniki badań psychologicznych wykazały, że człowiek nie potrafi podejmować decyzji na podstawie więcej niż około siedmiu kryteriów [Tomaszewski 1975]. Podobnie nie potrafi właściwie wartościować cech według ich ważności w liczbie przekraczającej siedem pozycji. Zatem, zgodnie z tą wskazówką, liczba atrybutów nie powinna przekraczać kilku. Oznacza to, że niezbędna jest selekcja (redukcja) atrybutów [Eckert 1990, Renigier 2004]. Dokonując redukcji zbioru wstępnie wytypowanych zmiennych objaśniających, należy przestrzegać zasady, iż w modelu powinny się znaleźć zmienne silnie skorelowane ze zmienną objaśnianą (atrybuty mające istotny wpływ na wartość nieruchomości) i jednocześnie bardzo słabo skorelowane między sobą. Skorelowane zmienne objaśniające pozbawiają się nawzajem mocy wyjaśniającej.

Jeśli przyjmiemy zbyt wiele atrybutów X_i (np. kilkanaście), wtedy na pewno niektóre z nich będą, w zbiorze wyników obserwacji, ze sobą skorelowane. Eliminując jedną ze zmiennych skorelowanych z modelu, znacznie go poprawimy, tracąc przy tym niewiele informacji o zmiennej objaśnianej. Jeśli zmienne są skorelowane to część informacji, którą o zmiennej objaśnianej niesie jedna z tych zmiennych, jest też zawarta w drugiej. Idealną sytuacją byłoby, gdyby atrybuty nie były ze sobą skorelowane (brak współliniowości). Każda cecha cenotwórcza przekazywałaby wtedy swoją część informacji o wartości wycenianej nieruchomości – informacji, której nie przekazywałaby żadna inna cecha. Podstawową miarą współliniowości dwóch atrybutów jest współczynnik korelacji. Trudno podać ścisłą regułę opisującą jak silna musi być korelacja, by ujemnie wpływała na przeprowadzaną analizę. W literaturze można spotkać różne wartości współczynnika korelacji uprawniające do eliminacji jednej ze zmiennych skorelowanych. Jest nią na przykład wartość bliska 0,9. Oczywiście, zmienna mająca słabszy wpływ na zmienną objaśnianą powinna zostać usunięta z modelu. W tym celu możemy posłużyć się współczynnikiem determinacji R^2 . Obliczamy R^2 dla równania bazowego bez zmiennych skorelowanych, a następnie dwóch równań regresji z kolejno pierwszą i drugą zmienną skorelowaną, dodaną do równania bazowego. W modelu pozostawiamy tą zmienną, dla której otrzymamy większy wzrost wartości R^2 . Jeśli z modelu nie wyeliminujemy zmiennych współliniowych to znaki i wartości otrzymanych współczynników mogą bardzo różnić się od oczekiwanych.

Istnieje kilka metod doboru zmiennych objaśniających. Do najpowszechniej stosowanych należy regresja krokowa bazująca na częściowym teście F . Na każdym etapie, usunięcia czy dołączenia zmiennej X_p , dokonuje się rewizji oceny istotności każdej zmiennej za pomocą częściowego testu F . Częściowy test F służy do oceny względnej istotności części modelu, czyli istotności pewnego podzbioru k spośród m wszystkich zmiennych. Względna istotność oznacza istotność k zmiennych, przy założeniu, że $m - k$ zmiennych pozostaje w modelu. Sprawdzeniem tego testu jest częściowa statystyka F . Kiedy sprawdzamy hipotezę względnej istotności jednej zmiennej X_i spośród wielu zmiennych włączonych do modelu, to częściowy test F istotności pojedynczej zmiennej można traktować jako test t .

Redukcji liczby zmiennych możemy dokonać przez grupowanie cech. Dobrym przykładem jest „uzbrojenie techniczne”. Obejmuje ono cztery atrybuty: wodę (W), kanalizację (K), gaz (G), energię elektryczną (E). Wpływ tych czterech cech na cenę moglibyśmy badać wprowadzając do modelu aż cztery zmienne. Nie są to jednak cechy niezależne (jeśli nieruchomość posiada kanalizację to ma wodę). Lepszym rozwiązaniem jest połączenie W, K, G, E w jeden atrybut z wagami wyznaczonymi na podstawie kosztów doprowadzenia mediów danego typu.

Trend rynku

Trend to wielkość, której wpływ na cenę jesteśmy w stanie wyznaczyć niezależnie od pozostałych atrybutów. Należy to uczynić z następujących powodów: 1. „Stan rynku” (trend) jest szczególnym atrybutem, zaliczanym w literaturze [Eckert 1990] do *nonproperty characteristics* w odróżnieniu od takich atrybutów, jak na przykład lokalizacja czy pole powierzchni, zaliczanych do *property characteristics*. Trend jest zatem właściwością rynku a nie cechą nieruchomości. Z tego powodu w analizie powinny być używane sprowadzone ceny transakcyjne. 2. Trend wzrostu cen wyznaczony niezależnie jest znacznie dokładniejszy niż w przypadku, gdy traktuje się go jako jedną ze zmiennych w modelu regresji. Do wyznaczenia trendu rynku możemy bowiem wykorzystać wszystkie transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości danego typu na rynku lokalnym. 3. Dzięki wyznaczeniu trendu niezależnie model wyceny zostanie odciążony, ponieważ zmniejszona zostanie liczba zmiennych.

Do poprawnego wyznaczenia trendu trzeba dysponować odpowiednio dużą bazą nieruchomości reprezentatywnych tworzoną w dłuższym okresie czasu (minimum pół roku). Najbardziej właściwy do sprowadzenia cen „na jedną datę” jest wskaźnik wyznaczony metodą regresji liniowej na podstawie bazy cen transakcyjnych [Bitner 2002, Bitner 2003].

Skala wartości atrybutów oraz wyznaczenie wag cech

Atrybuty nieruchomości mogą przyjmować wartości ciągłe lub dyskretne. Na skalach dyskretnych wartościuje się cechy o charakterze jakościowym lub dychotomicznym. Obie skale można zawsze przekształcić na skalę ciągłą z przedziału $[0, 1]$. W przypadku skali ciągłej można to osiągnąć poprzez wydzielenie wartości cechy przez rozsądnie ustaloną wartość maksymalną. Dla skali dyskretnej – dzieląc wartość atrybutu przez maksymalną wartość cechy.

Wprowadzenie ciągłej skali znormalizowanej $[0, 1]$ jest wskazane z następujących powodów: 1) współczynniki, a_1, \dots, a_m , opisują wtedy kwotową zmianę wartości nieruchomości odpowiadającą przyrostowi wartości zmiennej X_i , 2) możliwe jest określenie wartości „najgorszej” nieruchomości, dla której każda ze zmiennych przyjmuje wartość zero, 3) przeskalowanie wartości zmiennych X_i nie ma wpływu na wartość współczynnika a_0 , a jedynie na wartości współczynników kierunkowych.

Współczynniki a_1, \dots, a_m nie są wagami cech w rozumieniu standardu zawodowego III.7, ponieważ ich suma nie musi równać się jedności oraz ich wartości mogą być ujemne. Wagi cech możemy w prosty sposób wyznaczyć ze współczynników a_i za pomocą następujących

wzorów: $w_i = |a_i|/\sum|a_i|$, $i = 1, \dots, m$. Wagi w_i opisują względny wpływ atrybutów na cenę. Współczynnik a_0 określa jak silnie wartość nieruchomości zależy od przyjętych w modelu atrybutów. Jeśli wartość a_0 jest znacznie większa od wartości bezwzględnych pozostałych współczynników oznacza to, że przyjęte atrybuty nieruchomości w niewielkim stopniu wpływają na jej wartość.

Weryfikacja modelu

Podstawową miarą dopasowania modelu jest współczynnik determinacji R^2 . Dobrze dopasowany model charakteryzuje się wartością R^2 bliską jedności. Oceniając jakość modelu, można również porównać R^2 z tą samą wartością obliczoną dla alternatywnego modelu opisanego inną funkcją. Jeśli ta wartość jest większa to można oczekiwać, że model alternatywny lepiej opisuje dane. Wartość R^2 wzrasta wraz z liczbą parametrów. Z tego powodu zwiększenie liczby parametrów nie jest dobrą metodą ulepszania modelu. Może się okazać, że otrzymany w ten sposób model – bardzo dobrze pasujący do danych – daje całkowicie błędne prognozy. Z tego powodu stosuje się drugą miarę dopasowania modelu. Jest nią skorygowany współczynnik determinacji (R_s^2).

Innymi miarami dopasowania modelu, bazującymi na analizie reszt, są średni błąd kwadratowy, średni względny błąd estymacji (tzw. adekwatność modelu) lub suma kwadratów błędów analizy regresyjnej $SSE = \sum (C_i - W_i)^2$. Podobnie jak wymienione wcześniej miary, SSE pozwala jedynie porównać dopasowanie różnych modeli. W ogólnym przypadku, gdy nic nie wiadomo o rozkładzie cen C_i , suma SSE nie może służyć jako kryterium oceny jakości dopasowania modelu. W przypadku kiedy parametry modelu wyznaczone zostały metodą najmniejszych kwadratów a wartości C_i mają rozkład normalny SSE ma interpretację statystyczną. Mianowicie, jest ona wtedy statystyką χ^2 wylusowaną z rozkładu χ^2 z $n-m-1$ (liczba danych minus liczba atrybutów) stopniami swobody [Nowak 2002]. Oznacza to, że wartość SSE może posłużyć do zweryfikowania hipotezy, czy analizowana postać funkcyjna zależności zmiennych jest słuszna. W tym celu należy obliczyć prawdopodobieństwo P uzyskania przez zmienną losową o rozkładzie χ^2 o zadanej liczbie stopni swobody wartości większej lub równej SSE . Można przyjąć, że dobre dopasowanie odpowiada prawdopodobieństwu przynajmniej 90%.

Należy w tym miejscu podkreślić, że do stosowania opisanego testu jakości dopasowania wystarczy jedynie założenie o liniowym związku między parametrami modelu a zmienną objaśnianą oraz założenie normalności rozkładu wartości C_i . Pierwsze założenie nie ogranicza stosowania testu wyłącznie do modeli liniowych, dla których jest ono spełnione automatycznie. Założenie to może być również słuszne w przypadku modeli nieliniowych zawierających np. człony wielomianowe. W przypadku dużej bazy cen nieruchomości reprezentatywnych należy również spodziewać się, że rozkład jest normalny. Oznacza to, że SSE może być podstawą testu jakości dopasowania dla wielu modeli stosowanych w wycenie nieruchomości.

W zdecydowanej większości publikacji do weryfikacji modelu stosuje się testy F i t dla współczynników modelu. Test F weryfikuje hipotezę, że pomiędzy zmienną objaśnianą W a zmiennymi objaśniającymi X_i zachodzi liniowa zależność. Test t sprawdza istotność poszczególnych współczynników kierunkowych równania regresji. W celu przepro-

wadzenia tych testów konieczne jest sprawdzenie założenia, że błędy (reszty) mają rozkład normalny [McCloskey 1996, Rao 1995]. Należy podkreślić, że testy F i t dotyczą jedynie zależności między atrybutami a wartością, nie mówią nic o samej jakości dopasowania.

Stosując do modelu wyceny test F , w praktyce otrzymamy zawsze wynik negatywny, ponieważ co najmniej jeden z przyjętych atrybutów będzie w liniowej zależności z wartością. Przeprowadzenie testów t jest konieczne w przypadku uwzględnienia w modelu kilkunastu atrybutów. Istnieje wtedy niebezpieczeństwo, że w modelu zostały uwzględnione cechy nieistotne, których wpływ na wartość nieruchomości jest marginalny. Test t może być zatem pomocny przy redukcji liczby zmiennych X_i .

Przy stosowaniu metod statystycznych należy dysponować odpowiednio dużą bazą danych. Przyjmuje się [Wang 2002], że jako bezwzględne minimum w przypadku stosowania modelu regresji w wycenie należy przyjąć co najmniej 10 danych, na każdy estymowany współczynnik regresji. Gdyby liczba obserwacji przypadająca na jeden współczynnik była bliska 30 – byłaby to idealna sytuacja.

Przykład weryfikacji modelu

Do analizy wykorzystam dane stanowiące podstawę wyceny nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku, zamieszczonej w pracy pod red. S. Żróbek [2002]. Baza zawiera 32 dane transakcyjne, w wycenie uwzględniono 5 atrybutów, przyjęto liniowy model regresji wielorakiej wartości nieruchomości. Dla powyższych danych otrzymano następujące wyniki: $R^2 = 0,876$, $R_s^2 = 0,852$ – otrzymane wartości świadczą o dobrym dopasowaniu modelu. Na poziomie istotności 0,05 testy F oraz t dały wynik negatywny, wskazując na liniową zależność między przyjętymi atrybutami a wartością nieruchomości oraz na to, że każdy atrybut jest statystycznie istotny.

W celu weryfikacji słuszności przyjętej postaci funkcyjnej zależności zmiennych posłużę się testem χ^2 . Założenia tego testu w przypadku rozpatrywanych danych są spełnione. Dla 26 stopni swobody i poziomu istotności 0,05 wartość krytyczna $\chi^2 = 38,89$. Obliczona wartość SSE wynosi 815,64. Stąd hipotezę o słuszności przyjętej postaci funkcyjnej zależności zmiennych należy odrzucić. Przyczyną jest zapewne stosunkowo niewielka liczebność użytej bazy danych. Liczba danych transakcyjnych w przypadku uwzględnienia w modelu 5 atrybutów powinna bowiem wynosić co najmniej 60.

Na podstawie powyższego przykładu widać, że omawiany test χ^2 stawia bardzo wysokie wymagania modelowi wyceny. Chodzi zarówno o bazę danych (jej liczebność i dobór nieruchomości reprezentatywnych), jak i o postać funkcyjną modelu wyceny. Być może test χ^2 należy stosować jako warunek do zaakceptowania modelu w przypadku wyceny masowej nieruchomości dla potrzeb powszechnej taksacji. W przypadku wyceny pojedynczej nieruchomości wystarczy – tak jak w omawianym przykładzie – wysoka wartość współczynników determinacji oraz fakt, że spełnione są testy F i t , a dokładność szacowania, policzona na podstawie błędu standardowego estymacji, nie przekracza 10%.

PODSUMOWANIE

Model wyceny nieruchomości może zostać użyty w masowej wycenie, jeżeli istnieją obiektywne kryteria oceny jego jakości. Najczęściej stosowane metody weryfikacji oparte są na analizie reszt i wykorzystują jako mierniki dopasowania takie wielkości, jak: współczynnik determinacji, skorygowany współczynnik determinacji, średni błąd kwadratowy lub średni względny błąd estymacji (adekwatność modelu). Wspomniane metody nie dostarczają jednak potrzebnego kryterium oceny jakości modelu, lecz pozwalają jedynie porównywać między sobą różne modele. Podobnie testy F i t sprawdzają jedynie zależność między atrybutami a ceną nieruchomości, nie dostarczają natomiast informacji o jakości dopasowania modelu. W niniejszej pracy zaproponowany został test bazujący na sumie kwadratów reszt, który dostarcza obiektywnego kryterium adekwatności modelu wyceny. Zaletą tego testu jest przede wszystkim jego prostota oraz mało restrykcyjne założenia, co sprawia, że może on służyć do oceny jakości dopasowania wielu modeli stosowanych w wycenie nieruchomości.

W niniejszej pracy przedstawiłam argumenty przemawiające za wyłączeniem daty transakcji z listy cech nieruchomości. Trend jest bowiem właściwością rynku a nie cechą nieruchomości. Z tego powodu w analizie powinny być używane sprowadzone ceny transakcyjne. Trend wzrostu cen wyznaczony niezależnie jest znacznie dokładniejszy niż w przypadku, gdy traktuje się go jako jedną ze zmiennych w modelu regresji. Dodatkowo dzięki wyłączeniu dat transakcji model wyceny zostanie odciążony, ponieważ zmniejszona zostanie liczba jego parametrów.

W pracy przedyskutowany został również problem uwzględnienia wyrazu wolnego w modelu oraz wyboru skali wartości atrybutów. Przedstawiłam powody, dla których model powinien zawierać wyraz wolny, a skale atrybutów powinny zaczynać się od zera. Najważniejszym z nich jest fakt, że każda nieruchomość ma wartość a model wyceny - nawet teoretycznie - powinien wykluczyć sytuację, kiedy wartość nieruchomości nie jest dodatnia. Wyraz wolny ma prostą interpretację jako wartość 1 m² hipotetycznej „najgorszej” nieruchomości.

PIŚMIENNICTWO

- Adamczewski Z., 2005. Problemy identyfikacji obiektów i algorytmów powszechnej taksacji nieruchomości w Polsce. Przegląd Geodezyjny 12.
- Aczel A.D., 2000. Statystyka w zarządzaniu. PWN Warszawa.
- Bitner A., 2002. Czy analiza powtórnego sprzedaży jest efektywną techniką wyznaczania współczynnika wzrostu cen? Rzeczoznawca Majątkowy 1.
- Bitner A., 2003. Wskaźniki wzrostu cen nieruchomości gruntowych dla dużych rynków lokalnych. Materiały III Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN. Gdańsk.
- Bruce R.W., Sundell D.J., 1977. Multiple regression analysis: history and applications in the appraisal profession. Real Estate Appraiser, Jan/Feb, 37-44.
- Cellmer R., 1999. Propozycja procedury wyceny nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku. Wycena 6 (47).
- Dilmore G., 1997. Appraising with Regression Analysis. Appraisal Journal, October.

- Eckert J.K. (ed.), 1990. Property Appraisal and Assessment Administration. International Association of Assessing Officers Chicago.
- Haas G.C., 1922. Sales Prices as a Basis for Farm Land Appraisal. Technical Bulletin 9, Agricultural Experimental Station, The University of Minnesota, St. Paul.
- Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W., 2002. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości. PFSRM Warszawa.
- Mark J., Goldberg M. A., 1988. Multiple regression analysis and mass assessment. A review of the issues. *Appraisal Journal* 56, 89–109.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., 2007. Ile warta jest nieruchomość? Poltext Warszawa.
- McCloskey D.N., Ziliak S.T., 1996. The standard error of regressions. *Journal of Economic Literature* 34, 97–114.
- Nowak R., 2002. Statystyka dla fizyków, PWN Warszawa.
- Określanie wartości rynkowej nieruchomości. 2002. Red. S. Żróbek. Wydawnictwo UWM Olsztyn.
- Pace R.K., 1998. Appraisal using generalized additive models. *Journal of Real Estate Research* 15, 1/2, 77–99.
- Prystupa M., Rygiel K., 2003. Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny. Elipsa Warszawa.
- Rao C.R., 1995. Toutenburg H.: Linear Models. Springer-Verlag New York.
- Renigier M., 2004. Selekcja zmiennych *a priori* przy nieklasycznych założeniach. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 3(2), 71–81.
- Sawiłow E., 2004. Ocena stabilności wartości katastralnych w modelu powszechnej taksacji nieruchomości. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 3(2), 83–93.
- Standard III.7, 2003. PFSRM Warszawa.
- Telega T., Bojar Z., Adamczewski Z., 2002. Wytyczne przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości (projekt). *Przegląd Geodezyjny* 6.
- Tomaszewski T. (red.), 1975. Psychologia. Wyd. 5. PWN Warszawa.
- Wang K., Wolverson M.L., 2002. Real estate valuation theory. Kluwer Academic Publishers Boston.
- Żróbek S., Belej M., 2000. Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Educaterra Olsztyn.

CONSTRUCTION OF THE MULTIPLE REGRESSION MODEL IN REAL ESTATE VALUATION

Abstract. This paper discusses selected issues related to the use of the multiple linear regression in the real estate valuation. They are the functional form of the model, number of the attributes, trend, scale of the values of the attributes, the form of adjustments, and the issue of the verification of the model. The test based on the sum of the squared error, which allows the assessment of the quality of model is presented. The main advantage of this test is its simplicity and non-restrictive conditions imposed on the data. Arguments that the dates of sales should be excluded from the list of real estate attributes are brought forward. Also, the paper argues that the regression model should contain an intercept parameter and the scale of the values of the attributes should start from zero.

Key words: real estate valuation, model, multiple regression, statistical test, weight of attributes, trend

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 14.09.2007

SPIS TREŚCI

CONTENTS

Iwona Cieślak, Ryszard Cymerman

Teoretyczne rozważania nad identyfikacją możliwych stanów zagospodarowania przestrzeni 5
Determination of the possible states of land management – a theoretical analysis

Wojciech Przegon

Pomnik Jana Zamojskiego w historycznej przestrzeni założenia pałacowego w Zamościu 21
A monument to Jan Zamojski in the historical space of the palace assumption in Zamość

Teresa Dzikowska

Próba określenia zmian w organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej w związku z przeznaczeniem gruntów rolnych pod zalesienie 39
Attempt at determining changes in agricultural production environment in relation to earmarking agricultural lands for afforestation

Roman Kisiel, Wiesława Lizińska, Renata Marks-Bielska

Nabywanie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce w latach 1999–2005 47
Land properties purchasing by foreigners in Poland in 1999–2005

Agnieszka Bitner

Konstrukcja modelu regresji wielorakiej przy wycenie nieruchomości 59
Construction of the multiple regression model in real estate valuation

