



STUDIA OBSZARÓW WIEJSKICH

2015, tom 37, s. 169–180

<http://dx.doi.org/10.7163/SOW.37.10>



KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE
www.ptg.pan.pl



INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
POLSKA AKADEMIA NAUK
www.igipz.pan.pl



PRZEKSZTAŁCENIA GRUNTÓW ROLNYCH SPRZEDANYCH Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ

CHANGES IN THE AGRICULTURAL LAND SOLD BY THE AGRICULTURAL PROPERTY STOCK OF THE STATE TREASURY IN THE AGGLOMERATION OF POZNAŃ

Barbara MAĆKIEWICZ

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza

Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

ul. Dziejelowa 27, 61-680 Poznań

basic@amu.edu.pl

Zarys treści: Artykuł podejmuje problematykę gospodarowania gruntami rolnymi położonymi w miastach i ich otoczeniu. Celem opracowania jest analiza zmian dotyczących najlepszych jakościowo gruntów rolnych w aglomeracji poznańskiej. Zbadano przekształcenia, jakim podlegały wysokiej klasy grunty sprzedane z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dane stanowiące materiał wyjściowy analiz mają charakter pierwotny i obejmują transakcje z lat 2000–2009. Szczegółowe badania dotyczące historii działek, jak również zmian użytkowania i przeznaczenia gruntów, odnoszą się do graniczącej z Poznaniem od północnego zachodu gminy wiejskiej Rokietnica, w której sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP była największa i obejmowała gleby o wysokich klasach bonitacyjnych. Na podstawie numerów sprzedanych działek dokonano analiz ich późniejszych podziałów geodezyjnych, zmian użytków gruntowych oraz zapisów dokumentów planistycznych. Badania przeprowadzono w oparciu o informacje uzyskane z Agencji Nieruchomości Rolnych, Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej i Urzędu Gminy Rokietnica.

Słowa kluczowe: grunty rolne, Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, aglomeracja poznańska, obrót ziemią rolną, odrolnienie gruntów.

Wstęp

Od początku transformacji ustrojowej w Polsce na obszarach dużych miast i ich obrzeżach obserwuje się intensywne przekształcanie terenów rolnych w budowlane. Jednym ze skutków tych działań jest ekspansja rozproszonego osadnictwa na tereny wiejskie znajdujące się w strefie oddziaływania dużych miast. W efekcie wsie na obszarach metropolitalnych sukcesywnie tracą swoją „wiejskość” zarówno pod względem pełnionych funkcji gospodarczych, struktury mieszkającej tam ludności, jak i charakteru krajobrazu (Bański 2005). Jakkolwiek zjawisko „rozlewania się” polskich miast stanowi przedmiot ba-

dań i polemik (por. Kajdanek 2012, Mantey 2011, Wójcik 2008), w literaturze przedmiotu zdecydowanie rzadziej podejmuje się dyskusję nad ważną i pierwotną dla tego zagadnienia problematyką gospodarowania gruntami rolnymi położonymi w granicach aglomeracji miejskich. Zdaniem P. Krzyka (2013, s. 6) „obecnie w Polsce w ogóle nie zauważa się konieczności tworzenia i realizowania zrównoważonej, opartej na długotrwałej strategii rozwoju, miejskiej polityki rolnej zintegrowanej z systemem przyrodniczym miasta i regionu”. Można odnieść wrażenie, że świadomość znaczenia, jakie mają grunty rolne dla rozwoju aglomeracji miejskich jest bardzo ograniczona i sprowadza się do traktowania ich jako rezerw terenów budowlanych. Jednocześnie prowadzi ona do przekonania o niemal pewnych korzyściach płynących z zakupu tego rodzaju terenów. Pozwala bowiem na założenie, że w bliższej lub dalszej przyszłości zostaną one wyłączone z użytkowania rolniczego. W konsekwencji obrót gruntami rolnymi w obszarach metropolitalnych jest szczególnie narażony na działania spekulacyjne. Wcześniejsze badania wykazały, że w aglomeracji poznańskiej wyższe ceny osiągały grunty rolne niskiej jakości, podczas gdy najtaniej można było kupić ziemię uprawną na obszarach wyróżniających się najwyższą jakością gleb. Ze względu na łatwiejszą procedurę wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego osoby nabywające działki rolne z zamiarem zmiany ich przeznaczenia preferowały grunty o niskich klasach bonitacyjnych (Maćkiewicz 2007). Nie oznacza to jednak, że grunty najlepsze nie podlegają presji inwestycyjnej. W Polsce na obszarach metropolitalnych także ziemie dobrej i bardzo dobrej jakości przeznaczane są na cele nierolnicze (m.in. Kacprzak i Maćkiewicz 2011, Krasowicz i inni 2011, Prus 2012). W artykule przedstawiono próbę analizy tego zjawiska. Zbadano przekształcenia, jakim podlegały wysokiej klasy grunty sprzedane z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP). Dane stanowiące materiał wyjściowy analiz zostały pozyskane z Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu. Mają one charakter pierwotny i obejmują sprzedaż gruntów z Zasobu na obszarze Poznania i powiatu poznańskiego w latach 2000–2009 w trybie przetargowym według kodu rozdysponowania 101, tzn. bez zasad preferencyjnych. Szczegółowe badania dotyczące historii działek, jak również zmian użytkowania i przeznaczenia gruntów odnoszą się do graniczącej z Poznaniem od północnego zachodu gminy wiejskiej Rokietnica, w której sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP była największa i dotyczyła gleb o wysokich klasach bonitacyjnych. Przeprowadzone w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu badanie zmian w ewidencji gruntów i budynków pozwoliło na prześledzenie historii sprzedanych działek. Na tej podstawie ustalono, czy i w jakim stopniu były one przedmiotem podziałów geodezyjnych. Analizie poddano także wchodzące w skład poszczególnych działek użytki gruntowe. Uzyskane wyniki porównano z zapisami dokumentów planistycznych gminy Rokietnica. Przeprowadzono również wywiad ekspercki z Edytą Musiał kierownikiem Referatu Rozwoju Gospodarczego w Urzędzie Gminy Rokietnica.

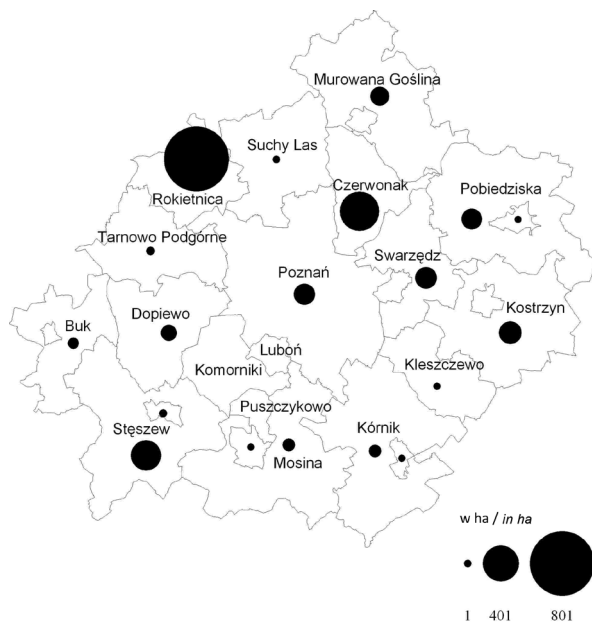
Sprzedaż gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Zasobem WRSP gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych, której powstanie wiąże się ze zmianami struktury agrarnej w Polsce oraz przeobrażaniem się własności rolnej Skarbu Państwa. Celem przejęcia, zrestrukturyzowania i sprywatyzowania mienia po likwidowanych Państwowych Gospodarstwach Rolnych oraz gruntów Państwowego Funduszu Ziemi

w 1991 r. powołano Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), która w 2003 r. przekształciła się w Agencję Nieruchomości Rolnych. Zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 1991 nr 107 poz. 464) grunty przejęte do zasobu AWRSP, powinny być rozdysponowywane w sposób zapewniający najbardziej efektywne i racjonalne ich wykorzystanie (Dudzińska 2003). Agencja Nieruchomości Rolnych gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa w różnych, przewidzianych ustawą formach: sprzedaż, dzierżawa, zamiana, trwałe zarząd, administrowanie, wniesienie mienia do spółki i nieodpłatne przekazania. Należy zaznaczyć, że główną formą trwałego rozdysponowania gruntów z Zasobu WRSP jest sprzedaż mienia. Od początku swego działania Agencja sprzedała nieruchomości o powierzchni 2336 tys. ha gruntów, tj. 49,3% przejętej powierzchni (ANR 2013). Sprzedaż nieruchomości z Zasobu prowadzona jest na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 1991 nr 107 poz. 464) oraz Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów, a także w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności. W pracy analizowano sprzedaż gruntów w trybie przetargowym według kodu rozdysponowania 101, tzn. bez zasad preferencyjnych.

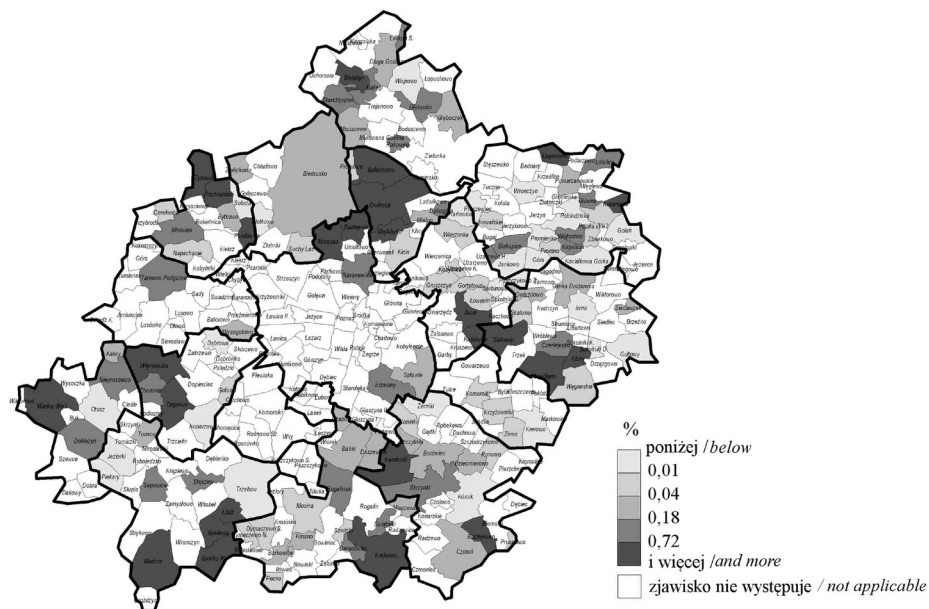
W latach 2000–2009 na obszarze aglomeracji poznańskiej zawarto 509 umów na sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP o łącznej powierzchni 2910,39 ha. Umowy zawarte na początku analizowanego dziesięciolecia charakteryzowała sprzedaż dużych arealów. W latach 2000–2003 spieniężono 2213,70 ha – ponad $\frac{3}{4}$ całkowitej powierzchni obrotu ziemią. W kolejnych latach arealty sprzedawanych gruntów były już zdecydowanie mniejsze i nie przekraczały 250 ha rocznie (Maćkiewicz 2011). Należy zauważyć, że w 2000 r. powierzchnia gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP stanowiła $\frac{1}{3}$ arealu wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych sprzedanych w aglomeracji poznańskiej. Oznacza to, że na początku XXI w. udział gruntów sprzedanych z tego źródła w obrocie ziemią na analizowanym obszarze był bardzo istotny (Maćkiewicz 2007). Badanie rozkładu przestrzennego powierzchni sprzedanych gruntów ujawniło, że największe arealty zbyto w gminach Rokietnica, Czerwonak i Stęszew (ryc. 1). Wynosiły one odpowiednio: 801,15 ha, 448,11 ha i 330 ha. Ponadprzeciętną powierzchnią gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP wyróżniło się ponadto miasto Poznań oraz gminy położone we wschodniej i północno-wschodniej części powiatu: Swarzędz, Kostrzyn, Pobiedziska i Murowana Goślina. W pozostałych gminach obrót był zdecydowanie mniejszy, a powierzchnia sprzedanych gruntów nie przekraczała 100 ha. Jednocześnie w gminach, gdzie sprzedano największe arealty gruntów, obrót każdorazowo dotyczył jedynie kilku obrębów ewidencyjnych (ryc. 2).

W gminie Rokietnica, w której z Zasobu WRSP sprzedano najwięcej gruntów, obrót koncentrował się w trzech obrębach ewidencyjnych: Żydowie, Rostworowie i Pawłowicach (tab. 1, ryc. 2). Odnotowany obrót dotyczył dużych arealów najlepszej jakości gruntów rolnych (tab. 1). W dziesięciu transakcjach spieniężono teren obejmujący dwadzieścia działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 606,51 ha. Zdecydowaną większość obrotu (95%) stanowiły grunty orne, z których $\frac{2}{3}$ powierzchni charakteryzowało się wysoką



Ryc. 1. Grunty sprzedane z Zasobu WRSP w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009 • Land sold from the Agricultural Property Stock of the State Treasury in Poznań and Poznań district in the years 2000–2009
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Poznaniu.

Source: own elaboration based on data from Agricultural Property Agency (APA) in Poznań.



Ryc. 2. Powierzchnia gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP w obrębach Poznania i powiatu poznańskiego w latach 2000–2009 • Area of land sold from the Agricultural Property Stock of the State Treasury in Poznań and Poznań district in the years 2000–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Poznaniu.

Source: own elaboration based on data from Agricultural Property Agency (APA) in Poznań.

Tabela 1. Grunty orne sprzedane z Zasobu WRSP w wybranych obrębach gminy Rokietnica

Obręb ewidencyjny	Użytki gruntowe											
	R II		R IIIa		R IIIb		R IVa		R IVb		R V	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rostworowo	5,54	7,52	55,31	39,31	1,90	1,14	38,15	31,80	27,67	44,43	2,06	17,43
Żydowo	68,11	92,48	84,02	59,71	157,47	94,14	58,14	48,46	33,22	53,33	3,17	26,80
Pawłowice	-	-	1,38	0,98	7,91	4,73	23,68	19,74	1,39	2,23	6,59	55,77
Ogółem	73,65	100,00	140,71	100,00	167,28	100,00	119,98	100,00	62,28	100,00	11,82	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Poznaniu

Tabela 2. Transakcje dotyczące sprzedaży największych powierzchni gruntów z Zasobu WRSPw gminie Rokietnica

Lp.	Obręb ewidencyjny	Numery działek	Użytki gruntowe	Powierzchnia sprzedaży w ha	Data
1.	Rostworowo	74/12	RIIIa, RIVa, RIVb	39,8050	20.04.2001
2.	Rostworowo	17/2, 18/1	RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, W	30,6086	23.08.2001
3.	Rostworowo	74/10	RII, RIIIa, RIVa, RIVb, RV, ŁIV, LsIV, N	34,5204	13.11.2001
4.	Rostworowo	74/11	RIIIa, RIVa, RIVb, RV, ŁIV, N	37,6394	13.11.2001
5.	Żydowo	55	RIIIa, RIIIb, LsIII	27,7800	18.09.2001
6.	Żydowo	62	RIIIa, RIIIb	41,7200	25.10.2001
7.	Żydowo	19/7,22, 24/17, 36/27, 38	RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, ŁIV, PsIV, LsIII, LsIV, Bm, Bz, N	254,7564	19.10.2001
8.	Żydowo	6/3, 8/1, 10, 11/2	RIIIb, RIVa, RIVb, RV, LzIV	51,9236	27.09.2001
9.	Żydowo	47, 52/2	RIIIb, RIVa, RIVb, N	45,3808	19.03.2002
10.	Pawłowice	66, 80/14	RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, PsIV, LsVI, N	42,3745	05.03.2003

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ANR OT w Poznaniu

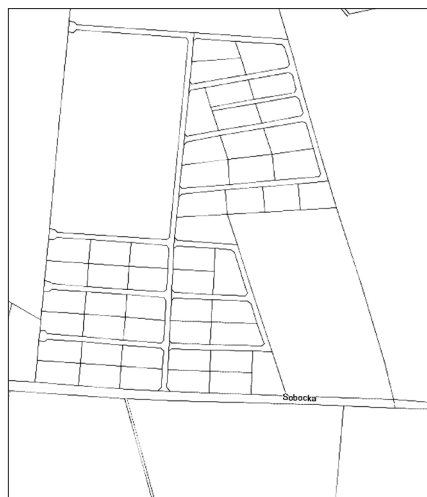
klasą bonitacyjną z przedziału od II do IIIb. Udział pozostałych użytków rolnych, tzn. łąk i pastwisk, a także innych użytków gruntowych w sprzedanej powierzchni był marginalny. Obszary zabudowane stanowiły niespełna 1% powierzchni obrotu.

Zmiany na gruntach rolnych sprzedanych z Zasobu WRSP w gminie Rokietnica

W obrębie Rostworowo działka ewidencyjna będąca przedmiotem pierwszej transakcji po upływie pięciu lat została podzielona na dwie, z których jedną poddano późniejszemu podziałowi wtórnemu. W efekcie z jednej działki o powierzchni blisko 40 ha wydzielono 56 nowych działek. Jedynie pięć z nich charakteryzuje się arealem kilku hektarów, zde-

cydowana większość posiada powierzchnię nieznacznie przekraczającą 3000 m². Wynika to z faktu, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) podział gruntu na działki powyżej 0,3 ha nie wymaga decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział. Nie było zatem przeszkód, aby w ten sposób parcelować grunty rolne. Omawiany obszar nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie działki są nadal niezabudowane i stanowią własność jednej osoby fizycznej. Dokonane podziały oraz zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica wskazują jednak, że w przyszłości omawiany teren może stać się obszarem zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z usługami (tab. 3, ryc. 3). Pewną przeszkodę w tym zakresie stanowi jednak fakt, że w skład w niektórych działek wchodzi gleby klasy bonitacyjnej IIIa i IIIb. W myśl znowelizowanej w marcu 2013 r. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 503) „odrolnienie” takich gruntów wymaga uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzonego uzyskaniem stosownej zgody od właściwego ministra. Faktyczna możliwość zabudowy na tym obszarze powstanie zatem dopiero w momencie wyznaczenia dla niego funkcji mieszkaniowej w planie miejscowym.

Tereny sprzedane w drugiej transakcji nie były dzielone i do chwili obecnej składają się z dwóch działek ewidencyjnych, obejmujących obszar 30,6 ha. Zdecydowaną większość tego obszaru (75%) stanowią grunty orne klasy IVa i IVb. W studium uwarunkowań są to głównie tereny rolne określone jako grunty orne z zakazem zabudowy, które nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tab. 3). Działka ewidencyjna o powierzchni 34,52 ha będąca przedmiotem trzeciej transakcji została w 2012 r. po raz pierwszy rozparcelowana na osiem działek. Rok później pięć z nich uległo dalszym, wtórnym podziałom. W ich wyniku powstała jedna duża, obejmująca grunty o wysokich klasach bonitacyjnych II i IIIa, działka o areale 27,28 ha, oraz szereg zdecydowanie mniejszych działek, z których większość posiada powierzchnię około 1000 m². Do tej pory tereny te są jeszcze niezabudowane i w studium uwarunkowań zapisane są jako tereny łąk i gruntów



Ryc. 3. Byłe grunty Zasobu WRSP w obrębie Rostworowo w 2014 r.

Former land of the Agricultural Property Stock of the State Treasury in Rostworowo in 2014

Źródło/Source: <http://podgik.poznan.pl/iGeoMap/Data/Poznan/Rokietnica.php> – dostęp/access 15.01.2014

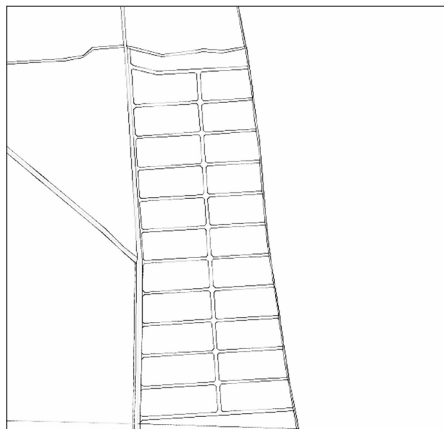
Tabela 3. Sytuacja na byłych gruntach Zasobu WRSP w gminie Rokietnica w 2014 r.

Lp.	Obręb ewidencyjny	Numery działek	MPZP	Przeznaczenie w MPZP	SUWiKZP
1.	Rostworowo	74/15,74/35-74/88	brak	brak	MV/U
2.	Rostworowo	17/2, 18/1	brak	brak	RP2
3.	Rostworowo	74/21, 74/22,74/24, 74/98- 74/101, 74/95-74/97, 74/89-74/94, 74/91-74/93	brak	brak	RP2
4.	Rostworowo	74/25-74/34	brak	brak	N/RP2
5.	Żydowo	55	jest	R/ZB	RP2
6.	Żydowo	62/1-62/25	jest	R	RP2
7.	Żydowo	19/7,22,	brak	brak	RP2/RP1
		38	jest	R	RP2
		24/18-24/20	brak	brak	RU/U ,UT
		36/30-36/36	brak	brak	MN
		36/37	brak	brak	RP2
8.	Żydowo	6/3,8/1,10,11/2	brak	brak	RP2
9.	Żydowo	47, 52/14, 52/30-52/34, 52/35-52/40, 288,52/54-52/61, 52/41-52/43	jest	R	RP2
10.	Pawłowice	66/2, 66/3-66/6,	brak	brak	RP2

Objaśnienia: MV – zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna z usługami, U – zabudowa usługowa, RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy, N – nieużytki, R – tereny rolnicze, ZB – tereny zieleni nieurządzonej w stanie naturalnym, RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej, RU – tereny rolniczej działalności gospodarczej, w tym magazynowania, skupu, przetwórstwa oraz tereny byłych PGR-ów, UT – teren usług rekreacji i turystyki, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ciągłej lub rozproszonej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PODGIK w Poznaniu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żydowo północ.

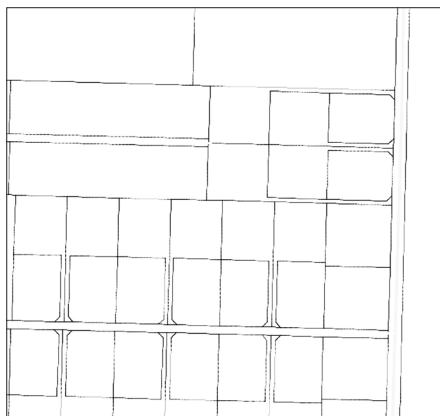
ornych z zakazem zabudowy (tab. 3). Jednak z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiele osób na tym obszarze występuje o decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla swoich działek i ze względu na m.in. istniejące tzw. „dobre sąsiedztwo” je otrzymuje. Oznacza to, że najprawdopodobniej w niedługim czasie tereny te staną się obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sprzedana w ostatniej transakcji działka o powierzchni 37,64 ha została także podzielona. Najlepsze grunty klasy IIIa weszły w skład jednej, bardzo dużej, ponad 30 hektarowej działki. Grunty gorszych klas rozparcelowano natomiast na 9 działek o powierzchni przekraczającej 3000 m², pomimo iż w studium uwarunkowań są to tereny łąk, nieużytków i gruntów ornych z zakazem za-



Ryc. 4. Byłe grunty Zasobu WRSP w obrębie Żydowo w 2014 r.

Former land of the Agricultural Property Stock of the State Treasury in Żydowo in 2014

Źródło/Source: <http://podgik.poznan.pl/iGeoMap/Data/Poznan/Rokietnica.php> – dostęp/access 15.01.2014



Ryc. 5. Byłe grunty Zasobu WRSP w obrębie Żydowo w 2014 r.

Former land of the Agricultural Property Stock of the State Treasury in Żydowo in 2014

Źródło/Source: <http://podgik.poznan.pl/iGeoMap/Data/Poznan/Rokietnica.php> – dostęp/access 15.01.2014

budowy (tab. 3). Brak planu miejscowego, zaistniałe podziały oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje na to, że w niedalekiej przyszłości „mniejsze działki” zostaną zabudowane. Podsumowując, należy przyjąć, że około $\frac{1}{3}$ powierzchni gruntów sprzedanych w Rostworowie to tereny, które prawdopodobnie będą zabudowywane.

W obrębie Żydowo 57,2% powierzchni gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP nie uległo podziałom geodezyjnym i pozostaje nadal w granicach tych samych działek ewidencyjnych. Są to niezabudowane grunty rolne z przewagą gleb o wysokich klasach bonitacyjnych, tzn. II, IIIa i IIIb. Przed zmianą funkcji częściowo chroni je także uchwalony 25 listopada 2013 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żydowo, część północna. Pokrywa on blisko 44% tego obszaru i przewiduje dla niego funkcję terenów rolnych i rolnych z zielenią bez prawa zabudowy. Warto zaznaczyć, że zawarty w planie zakaz zabudowy dotyczy także zabudowy zagrodowej, która teoretycznie mogłaby się pojawić na dużych działkach siedliskowych. Na pozostałych terenach od momentu sprzedaży dokonano wielu podzia-

łów geodezyjnych (ryc. 4, ryc. 5). Podobnie jak w opisywanym wcześniej obrębie Rostworowo, najlepsze grunty klasy II wydzielano w osobne duże działki, natomiast pozostałe parcelowano na działki większe niż 3000 m². Jednakże obszar ten nadal pozostaje niezabudowanym terenem rolnym, ponieważ jest objęty planem miejscowym, zgodnie z którym stanowi grunty rolne bez prawa zabudowy. Warto zauważyć, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało w tym przypadku charakter prewencyjny, a głównym jego zadaniem była ochrona terenów rolnych przed rozwojem niekontrolowanej zabudowy. W efekcie ze wszystkich gruntów sprzedanych w obrębie Żydowo jedynie kilka wydzielonych później działek tj. 36/30–36/37, o łącznej powierzchni 0,6998 ha, to tereny na których mogłaby pojawić się zabudowa mieszkaniowa (tab. 3). Jednak choć taki kierunek zagospodarowania tego obszaru wyznaczony został w studium uwarunkowań, a wydzielone działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, przeszkodą na drodze do zmiany funkcji jest wysoka klasa bonitacyjna gruntu (IIIa). Reasumując, należy stwierdzić, że wszystkie grunty sprzedane z Zasobu WRSP w obrębie Żydowo do chwili obecnej zachowały funkcję rolniczą i w najbliższej przyszłości prawdopodobnie pozostaną terenami rolnymi.

W obrębie Pawłowice większość gruntów sprzedanych z Zasobu WRSP była przedmiotem podziałów geodezyjnych. Do chwili obecnej bez zmian zachowała się jedynie pięciohektarowa działka 80/14 (tab. 3). Znajdują się na niej zabudowania należące do dawnego PGR-u. Działkę nr 66 wielkości 37,66 ha niespełna rok po zawarciu transakcji podzielono na dwie o powierzchni 19,17 ha i 18,68 ha. W 2006 r. mniejsza z nich została ponownie rozparcelowana na cztery działki o areałach od 3 do 7 ha. Pozostają one nadal niezabudowane i zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowią grunty orne z zakazem zabudowy. Działki te nie są jednak objęte planem miejscowym, ale fakt, iż wszystkie w części składają się z gruntów ornych klas trzecich, utrudnia zmianę rolniczego sposobu użytkowania.

Przeprowadzone analizy dotyczące historii działek sprzedanych z Zasobu WRSP w obrębach Rostworowo, Żydowo i Pawłowice ujawniły, iż po zawarciu transakcji obszary te podlegały wielu zmianom. Zaobserwowane przekształcenia to przede wszystkim wielokrotne podziały geodezyjne. Pomimo rozdrobnienia działek grunty te są jednak niezabudowane i nadal pozostają użytkami rolnymi. W większości, choć podzielone, stanowią nadal własność tych samych osób, tzn. mniejsze działki nie były jeszcze odłączane i sprzedawane. Warto zaznaczyć, że na analizowanym terenie w obecnym stanie prawnym prawdopodobna zmiana funkcji dotyczy jedynie nielicznych z nowo powstałych działek.

Podsumowanie

Przeprowadzone badania wykazały, że grunty rolne o wysokich klasach bonitacyjnych, położone w granicach aglomeracji poznańskiej, podlegały silnej presji inwestycyjnej. Na terenach sprzedanych z Zasobu WRSP w gminie Rokietnica działania prowadzone w kierunku późniejszego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej przejawiały się głównie w parcelacji dużych, wielohektarowych działek ewidencyjnych na mniejsze. Powierzchnia nowo powstałych działek zazwyczaj nieznacznie przewyższała 3000 m². Działo się tak ponieważ w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielenie gruntów na działki o powierzchni przekraczającej 0,3 ha nie wymaga decyzji ad-

ministracyjnej zatwierdzającej podział. Należy zauważyć, że przed uchwaleniem w marcu 2013 r. nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych istniała możliwość zabudowywania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy także gruntów o klasach bonitacyjnych IIIa i IIIb, jeśli ich zwarty obszar nie przekraczał powierzchni 0,5 ha (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 503). Można zatem uznać, że spełniając powyższe limity, podziały były działaniami przygotowującymi grunty rolne do zmiany funkcji. O tym, że taki właśnie cel przyświecał ich parcelacji świadczy także zaobserwowana praktyka specjalnego wydzielania najlepszych gruntów klasy II. Ponieważ były i są one bardzo trudne do odrolnienia w podziałach geodezyjnych, starano się je odseparować od gruntów o niższych klasach bonitacyjnych. Podczas podziału wielohektarowej działki, w skład której wchodziły użytki gruntowe różnych klas, najlepsze ziemie pozostawiano w jednej dużej części, natomiast pozostałe grunty dzielono na działki nieco większe od 3000 m², czyli perspektywnie możliwe do zabudowy.

O tym, że w gminie Rokietnica analizowany obszar pozostaje nadal niezabudowany, a powierzchnie terenów rolnych, dla których możliwa jest obecnie zmiana funkcji na mieszkaniową są niewielkie, zadecydowało kilka czynników. Z pewnością najważniejszym z nich była wysoka jakość gruntów, znacznie utrudniająca ich wyłączenie z produkcji rolnej. Niewątpliwie istotne były także działania podjęte przez gminę Rokietnica. Dzięki uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żydowo, część północna, w którym zakazano zabudowy podzielonych już działek, zapobieżono wtargnięciu na ten obszar budownictwa mieszkaniowego. Ponadto w uchwalonym w 2011 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica znalazły się zapisy zakazujące zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych obszarów rolnych położonych w północnej części gminy.

Należy jednak zaznaczyć, że dla obszarów pozbawionych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego same wytyczne zawarte w studium nie są w stanie zatrzymać rozwoju budownictwa, które może pojawiać się na podstawie sprzecznej z zapisami studium decyzji o warunkach zabudowy bądź w formie wspomnianej wcześniej zabudowy zagrodowej. W odróżnieniu od miejscowego planu, studium nie jest aktem prawa miejscowego. Z tego powodu ustalenia w nim zawarte w sposób bezpośredni nie decydują o funkcji danego terenu. Warto przypomnieć, że obowiązek uchwalenia planu miejscowego w przypadku gruntów klas I–III ciąży na gminie jedynie w sytuacji, gdy mają one zostać wyłączone z użytkowania rolniczego. Zatem uchwalanie planów ochraniających najlepsze gleby przed zmianą funkcji jest jedynie dobrowolnym działaniem gminy. Wobec powyższego, za jedyne pewny instrument chroniący obecnie grunty rolne, także te położone w otoczeniu dużych ośrodków miejskich, przed ekspansją niekontrolowanej zabudowy należy uznać znowelizowaną ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Trudno jednak stwierdzić, czy zmiana ustawy jest rozwiązaniem najwłaściwszym i trwałym. Budzi ona wiele wątpliwości, zwłaszcza w przypadku terenów rolnych położonych w aglomeracjach. Z jednej strony ustawa bardzo ułatwiła „odrolnianie” najlepszych gruntów położonych w granicach administracyjnych miast, z drugiej wyraźnie skomplikowała drogę do zmiany rolniczego sposobu użytkowania gruntów klas III na obszarach niebędących miastami. Trzeba zaznaczyć, że procedura wyłączania tych klas z użytkowania rolniczego jest obecnie taka sama bez względu na powierzchnię czy położenie gruntu. Dlatego też krótko po wejściu w życie nowelizacji wnioskowano o dokonanie zmian przywracających dawne regulacje, zgodnie z którymi odrolnienie tzw. zwartego obszaru klas III-ich o powierzchni

do 0,5 ha nie wymagało zgody właściwego ministra. Chociaż podejmowana próba nie przyniosła spodziewanych efektów, należy przypuszczać, że w przyszłości temat wyłączenia gruntów klas IIIa i IIIb będzie powracał, a obowiązujące przepisy mogą ulec zmianie. Ponadto konsekwencją zapisów nowelizowanej ustawy są obserwowane obecnie wzmoczone zabiegi mające na celu obniżenie bonitacji gruntów klas III-ich. Podsumowując, można stwierdzić, że problem ochrony gruntów rolnych w aglomeracjach nie został jak dotąd należycie rozwiązany. Wydaje się on jednak zagadnieniem niezwykle istotnym w sytuacji gdy, jak wskazują przeprowadzone analizy, nawet najlepsze grunty położone w granicach aglomeracji są systematycznie „przygotowywane” do wyłączenia z użytkowania rolniczego.

Literatura

- Bański J.**, 2005, *Przestrzenny wymiar współczesnych procesów na wsi*, Studia Obszarów Wiejskich 9, IGIPIZ PAN, PTG, Warszawa.
- Dudzińska M.**, 2003, *Gospodarowanie nieruchomościami będącymi w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Kacprzak E., Maćkiewicz B.**, 2011, *Wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej w powiecie poznańskim w latach 2000–2009*, [w:] E. Kacprzak, B. Maćkiewicz (red.), *Gospodarka rolna w aglomeracji poznańskiej*. Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej, 16, Wydawnictwo Naukowe Bogucki, Poznań, s. 61–70.
- Kacprzak E., Maćkiewicz B.**, 2013, *Farmland conversion and changes in the land-use pattern in the Poznań agglomeration in the years 2000–2009*, [w:] A. Kołodziejczak (red.), *Questiones geographicae*, 32(4), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 91–102.
- Kajdanek K.**, 2012, *Suburbanizacja po polsku*, Zakład Wydawniczy-NOMOS-, Kraków.
- Krasowicz S., Oleszek W., Horabik J., Dębicki R., Jankowiak J., Stuczyński T., Jadczyński J.**, 2011, *Racjonalne gospodarowanie środowiskiem glebowym Polski (Rational management of the soil environment in Poland)*, Polish Journal of Agronomy, 7, Institute of Soil Science and Plant Cultivation National Research Institute, Puławy, s. 43–58.
- Krzyk P., Tokarczuk T., Hreczko-Hyłowa E., Ziobrowski Z.**, 2013, *Obszary rolne jako element struktury przestrzennej miast – problemy planistyczne*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Maćkiewicz B.**, 2007, *Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Maćkiewicz B.**, 2011, *Sprzedaż gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2000–2009*, [w:] E. Kacprzak, A. Kołodziejczak (red.), *Regionalne zróżnicowanie rozwoju społeczno-gospodarczego na obszarach wiejskich*, Seria Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, 14, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 91–103.
- Mantey D.**, 2011, *Żywiotowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo część północna*, 2013, Rokietnica.
- Prus B.**, 2012, *Kierunki zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w Polsce (Trends in agricultural and forest land use changes in Poland)*, Geodesy and Cartography, 11(2), WDN PAN, Warszawa, s. 27–40.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2012 r.*, ANR, 2013, Warszawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, 2011, Rokietnica.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741).

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. (Dz.U. 1991 nr 107 poz. 464).

Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 503).

Wójcik M., 2008, *Przemiany społeczno-gospodarcze wsi aglomeracji łódzkiej w okresie transformacji ustrojowej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Summary

The article investigates changes in the land use of plots sold by the Agricultural Property Stock of the State Treasury in the agglomeration of Poznań. The data which has served as a basis for the research encompasses transactions from the years 2000–2009. Detailed research concerns the history, use and functional changes of plots sold by the Agricultural Property Stock of the State Treasury in the Rokietnica municipality to the north-west of Poznań as the transactions of this kind were the most intense and involved soils of the highest quality. Basing on the numbers of plots undergoing transactions, the analysis of subsequent geodesic divisions, land use changes and content of spatial planning document was undertaken. The research was carried out on the basis of the information obtained from the Agricultural Property Agency and District Centre of Geodetic and Cartographic Documentation in Poznań. The undertaken analysis confirmed that agricultural land within the agglomeration of Poznań was subjected to considerable investment pressure. The actions performed on the plots sold by the Agricultural Property Stock of the State Treasury in the Rokietnica commune in order to take them out of agricultural use consisted mainly in land subdivision of large plots, covering many hectares. The area of newly established plots usually amounted to 3000 sq. m. This was caused by the fact that when there is no Local Spatial Management Plan for a given area dividing land into parcels exceeding 0,30 ha does not entail administrative decision approving the change. In other words nothing stands in the way of the process of agricultural land parceling. The observed divisions were in fact actions preparing the grounds to change their function. The witnessed practice of separating the best quality soils of class II proves that exclusion of land from agricultural use was the ultimate goal of the land subdivision. As it is particularly difficult to change the function of these high quality soils they were separated from land of lower valuation. While dividing very large parcels which included grounds of various quality the best soils were left as one piece whereas the remaining land was divided into parcels slightly bigger than 3000 sq. m, with the prospect of future construction on it.