

Ewa Kacprzak, Benicjusz Głębocki

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej
e-mail: eja@amu.edu.pl, beni@amu.edu.pl

Urban sprawl a zmiany zasobów użytków rolnych na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej w latach 1990–2016

Zarys treści: Głównym celem niniejszego opracowania jest identyfikacja i ocena zmian zachodzących w zasobach użytków rolnych obszarów wiejskich aglomeracji poznańskiej pod presją dynamicznie rozwijającego się na przełomie XX i XXI w. procesu *urban sprawl*. Analizie poddano również strukturę własnościową tych zasobów koncentrując się na przedstawieniu skali, dynamiki oraz przestrzennego zróżnicowania zmian w powierzchni użytków rolnych będących własnością prywatną, a niestanowiących gospodarstw rolnych. Podjęto także próbę wyróżnienia czynników determinujących ubytek użytków rolnych z gospodarstw rolnych.

Słowa kluczowe: *urban sprawl*, struktura użytkowania ziemi, użytki rolne, własność osób fizycznych niestanowiąca gospodarstw rolnych (do 1 ha), aglomeracja poznańska

Wstęp

Głównym celem niniejszego opracowania jest identyfikacja i ocena zmian zachodzących w zasobach użytków rolnych¹ obszarów wiejskich aglomeracji poznańskiej pod presją dynamicznie rozwijającego się na przełomie XX i XXI w. procesu *urban sprawl*. Analizie poddano również zasoby różnych form własnościowych. Skoncentrowano się na przedstawieniu skali, dynamiki oraz przestrzennego zróżnicowania zmian w zasobach użytków rolnych będących własnością prywatną, a niestanowiących gospodarstw rolnych. Podjęto także próbę wyróżnienia czynników determinujących odpyływanie użytków rolnych z gospodarstw rolnych.

Zakres przestrzenny badań obejmował tereny wiejskie aglomeracji poznańskiej, przez którą w niniejszym opracowaniu rozumie się obszar objęty granicą

¹ W niniejszym opracowaniu, ze względu na dostępność porównywalnych danych, przyjęto klasyczną definicję użytków rolnych (zaliczono do nich: grunty orne, sady, łąki i pastwiska).

administracyjną powiatu poznańskiego². Analizę przeprowadzono w ujęciu gminnym, obejmując badaniami wiejskie jednostki terytorialne powiatu poznańskiego. Przyjęty zakres czasowy to lata 1990–2016.

Opracowanie stanowi kontynuację badań wpływu *urban sprawl* na strukturę użytkowania ziemi w aglomeracji poznańskiej prowadzonych w Instytucie Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej przez pracowników Zakładu Gospodarki Żywnościowej i Wsi (m.in. Maćkiewicz, Świderski 2004, Świderski 2007, Głębocki 2008, Kacprzak, Głębocki 2010, Głębocki, Kacprzak 2011, 2012, Kacprzak, Maćkiewicz 2011, 2013, 2015). Podjęta problematyka umożliwi monitorowanie zmian zachodzących w zasobach użytków rolnych, które są istotne zarówno dla rozwoju rolnictwa podmiejskiego, jak i gospodarki przestrzennej.

W artykule wykorzystano dane zawarte w „Rocznych wykazach gruntów” udostępnionych przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu oraz informacje dotyczące poligonu Biedrusko uzyskane w Wojskowym Zarządzie Infrastruktury w Poznaniu. W badaniach bezpośrednich zastosowano pogłębione wywiady indywidualne (IDI). Przeprowadzono je z Małgorzatą Waszak, geodetą powiatowym, dyrektorem Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu i przedstawicielami władz lokalnych, w których ubytek użytków rolnych był największy. Uzyskane informacje wykorzystano, identyfikując czynniki determinujące zmiany zasobów użytków rolnych na badanym obszarze.

Proces *urban sprawl* i jego konsekwencje

Urban sprawl jest jednym z najistotniejszych wyzwań współczesnej Europy, w tym także Polski. Literatura naukowa dotycząca tego procesu, w tym skutków, jakie on wywołuje, jest niezwykle bogata i ma charakter interdyscyplinarny. Jednak mimo prowadzonych wszechstronnych badań termin *urban sprawl* nadal jest różnorodnie definiowany (m.in. Johnson 2001, Hayden 2004, Bhatta 2010, Bhatta i in. 2010, Wilson, Chakraborty 2013, Banai, DePriest 2014). „Rozlewanie się miast”, „niekontrolowany rozwój miast”, „ekspansja przestrzenna miasta” to określenia utożsamiane z *urban sprawl*. Parysek (2008) uważa, że pojęcie to w pewnym stopniu jest synonimem suburbanizacji. Równocześnie traktuje *urban sprawl* jako widoczny efekt procesu suburbanizacji. Według Hayden (2004), Banai i DePriesta (2014) przyczyn braku jednoznacznej definicji należy upatrywać w języku poszczególnych dyscyplin analizujących *urban sprawl* – każda dyscyplina ma swój specyficzny język i sposób analizy. Z kolei Bhatta i in. (2010) zwracają uwagę, że trudności w definiowaniu *urban sprawl* wynikają ze złożoności tego procesu.

² Obszar ten tworzą gminy silnie powiązane pod względem przestrzennym oraz funkcjonalnym z Poznaniem. Parysek i in. (2010) podkreślają, że identyfikowanie aglomeracji poznańskiej z obszarem powiatu poznańskiego jest korzystne dla planowania jej rozwoju i zarządzania tym terenem. Ten sposób definiowania aglomeracji poznańskiej jest często stosowany w opracowaniach naukowych, m.in. Świderski (2007), Kacmarek (2008), Parysek (2008), Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej (2012).

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto definicję zaproponowaną przez Bhatta (2010), według którego *urban sprawl* to niekontrolowany rozwój miast wywoływany przez wiele czynników i prowadzący do nieefektywnego wykorzystania zasobów.

Wśród czynników determinujących proces *urban sprawl* można wyróżnić kilka grup (Urban Sprawl in Europe... 2006): makroekonomiczne (np. globalizacja, integracja europejska, rozwój ekonomiczny), mikroekonomiczne (m.in. wzrost poziomu życia, ceny gruntów, dostępność gruntów rolnych w atrakcyjnych cenach, konkurencja pomiędzy gminami), demograficzne (np. liczba ludności), a także preferencje mieszkaniowe ludności (m.in. dotyczące powierzchni mieszkaniowej przypadającej na osobę), wewnętrzne problemy miast (zła jakość powietrza, poziom hałasu, problemy społeczne itp.), poziom rozwoju transportu (np. wzrost poziomu motoryzacji, rozwój sieci drogowej, rozwój komunikacji miejskiej), „ramy regulacyjne” (akty prawne i poziom ich przestrzegania – słabe egzekwowanie istniejących dokumentów planistycznych, brak koordynacji poziomej i pionowej, brak współpracy).

Proces *urban sprawl* trudno jednoznacznie ocenić. Bezspornie jest on niekorzystny z punktu widzenia społeczeństwa. Do negatywnych konsekwencji niekontrolowanego rozlewania się miast zaliczyć należy zmiany w strukturze użytkowania ziemi. W efekcie *urban sprawl* charakterystycznymi cechami obszarów wiejskich sąsiadujących z dużymi aglomeracjami miejskimi są: systematyczne zmniejszanie się zasobów użytków rolnych, zasklepanie gleb³, konflikty spowodowane wymieszaniem funkcji oraz przekształcenia krajobrazu wiejskiego (m.in. Barnard 2000, Androp 2004, Alig i in. 2004, Scorsone 2004, Jankowiak 2005, Urban Sprawl in Europe... 2006, Lisowski, Grochowski 2007, Bański 2008, Parysek 2008, Falkowski 2009, Stuczyński, Łopatka 2009, Raszeja i in. 2010, Krasowicz i in. 2011, Miasta jutra... 2011, Wytyczne... 2012, Zasada i in. 2013, Głębocki 2014). Jednak przez potencjalnych mieszkańców, inwestorów, podmioty gospodarcze, czyli z indywidualnego punktu widzenia, *urban sprawl* może być postrzegany pozytywnie ze względu m.in. na poprawę warunków mieszkaniowych, niższe niż w mieście ceny gruntów i mniejsze podatki (Parysek 2007, 2008). Dla autochtonów korzystny jest rozwój usług czy też wzrost cen gruntów rolnych – szczególnie jeśli mają możliwość ich sprzedaży pod budownictwo mieszkaniowe lub działalność gospodarczą⁴. Niestety wiele pozytywnych efektów *urban sprawl* przynosi korzyści jedynie doraźne i z punktu widzenia społeczeństwa pozorne. Dla części mieszkańców problemem może stać się m.in. wzrastający ruch drogowy, zmiany krajobrazu będące efektem zabudowywania użytków rolnych, tłok

³ Pokrycie wierzchniej warstwy gleb nieprzepuszczalnymi materiałami, wykorzystywanych do różnych inwestycji.

⁴ Parysek i in. (2010) uważają, że do głównych „(...) problemów przestrzennego rozwoju i funkcjonowania polskich aglomeracji, z ogólnospołecznego punktu widzenia oraz perspektywy roku 2020 należą: (...) 2) spontaniczny i niekontrolowany rozwój przestrzenny, niosący ze sobą powstanie wielu niekorzystnych sytuacji (*urban sprawl*), który jest wynikiem dążenia przez władze lokalne, podmioty gospodarcze, ludność, właścicieli nieruchomości, deweloperów budownictwa mieszkaniowego i inne podmioty, do zrealizowania swoich własnych celów, zwłaszcza maksymalizacji indywidualnych korzyści (zysków)”.

w lokalnych sklepach. Nie można ponadto zapominać, że niektóre konsekwencje *urban sprawl* są nieodwracalne. Dotyczy to przede wszystkim użytków rolnych (w tym gruntów dobrej i bardzo dobrej jakości), które są wyłączane z użytkowania rolniczego i przeznaczane na cele nierolnicze (m.in. Kacprzak, Maćkiewicz 2011, 2013, Krasowicz i in. 2011).

Zasoby użytków rolnych i ich zmiany przestrzenne

Badania wskazują, że kurczenie się zasobów użytków rolnych na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej zapoczątkowane w latach 90. XX w. nie uległo zahamowaniu, lecz wręcz przeciwnie – proces ten pogłębia się. Użytki rolne, a zwłaszcza ich najważniejsza forma – grunty orne, traktowane są jako potencjalny teren pod inwestycje, co umożliwi rozwój procesu *urban sprawl*. W znacznej mierze zadecydowały o tym właściwości fizyczne gruntów ornych, które zazwyczaj cechują dobrze uregulowane stosunki wodne. Z tego względu ta forma użytków rolnych najczęściej nie wymaga ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z dostosowaniem ich do wykonania planowanych inwestycji. W efekcie grunty orne przeznaczane na cele nierolnicze cieszą się wśród inwestorów największym zainteresowaniem i dominują w strukturze gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej (Kacprzak, Maćkiewicz 2011, 2013, Kacprzak, Głębocki 2012). W latach 1990–2016 w aglomeracji poznańskiej⁵ ubyły 7894 ha użytków rolnych, w tym 59,9% stanowiły grunty orne. Stały ubytek użytków rolnych sprawia, że ich udział w powierzchni ogólnej obszarów wiejskich systematycznie maleje, ale jednocześnie obserwuje się dynamiczny wzrost gruntów zabudowanych. Ich powierzchnia w analizowanym okresie zwiększyła się ponaddwukrotnie, z niespełna 4 tys. ha do ponad 8,5 tys. ha (tab. 1).

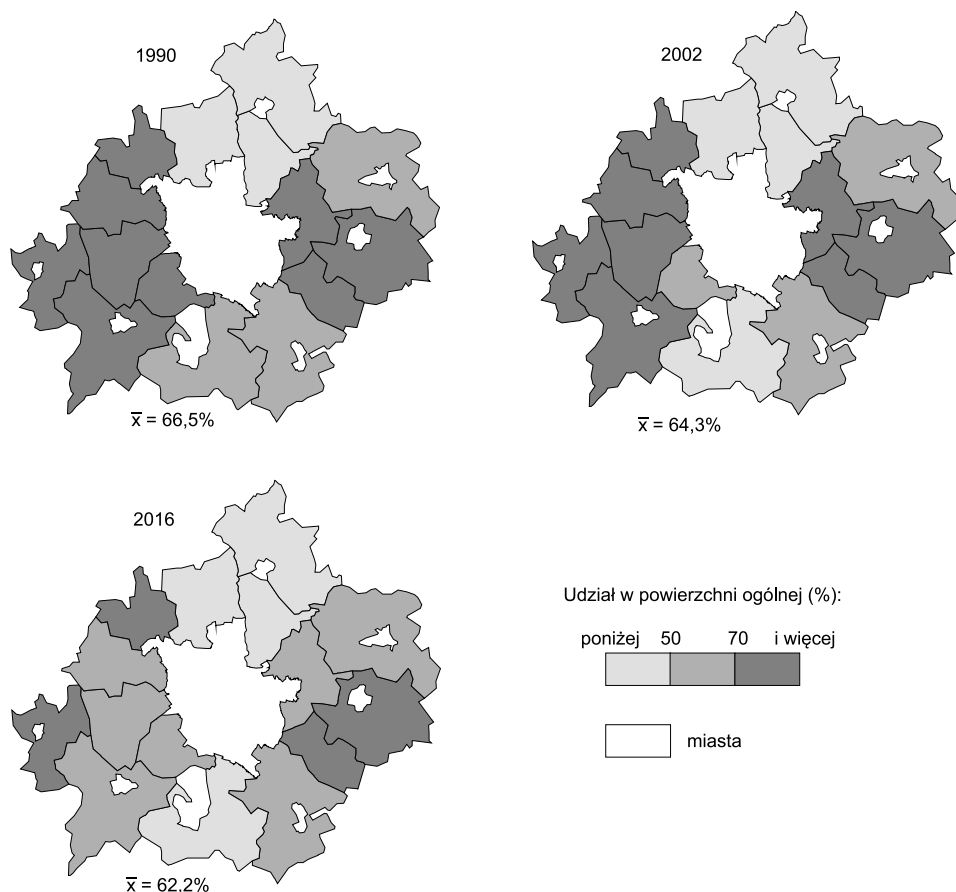
Nie ma wątpliwości, że głównym czynnikiem przemian w sferze użytkowania ziemi na analizowanym terenie jest *urban sprawl*. Proces ten wywołał zmiany zarówno o charakterze ilościowym, jak i strukturalnym oraz zdeterminował przestrzenne rozmieszczenie użytków rolnych. Zmiany w rozmieszczeniu użytków rolnych, wyrażone natężeniem ich występowania, spowodowane są zróżnicowa-

Tabela 1. Użytki rolne i tereny zabudowane na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej w latach 1990, 2002, 2016

Lata	Powierzchnia ogółem ha	Użytki rolne				W tym grunty orne			Tereny zabudowane		
		ha	%	dynamika	ha	%	dynamika	ha	%	dynamika	
1990	177317	117856	66,5	100,0	104423	57,7	100,0	3988	2,2	100,0	
2002	176356	113386	64,3	96,2	100648	55,8	96,4	5234	3,0	131,2	
2016	176715	109962	62,2	93,3	99695	55,3	95,5	8529	4,8	213,9	

Źródło: opracowano w oparciu o roczne wykazy gruntów udostępnione przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu.

⁵ Niewielki wzrost ogólnej powierzchni o 602 ha w latach 1990–2016 nastąpił w wyniku udoskonalenia geodezyjnych metod pomiarowych.

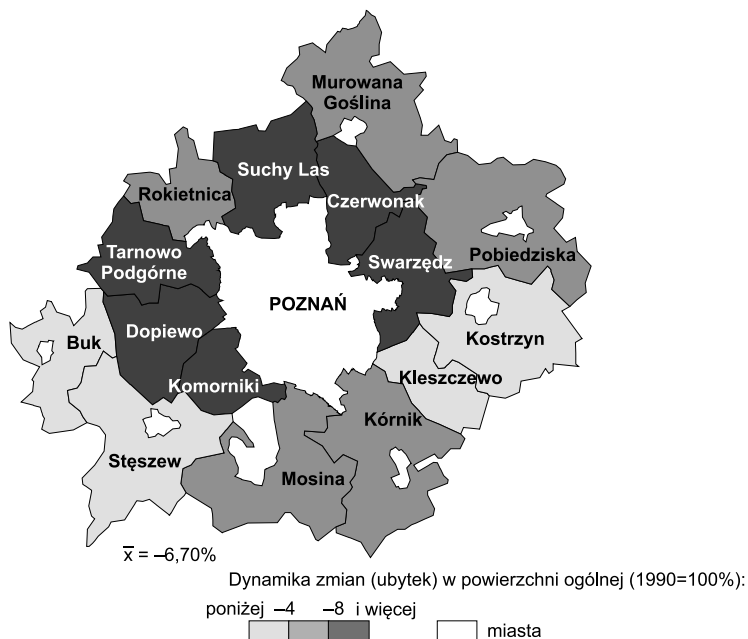


Ryc. 1. Użytki rolne na obszarach wiejskich 1990, 2002, 2016

Źródło: opracowano w oparciu o roczne wykazy gruntów udostępnione przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu.

ną dynamiką niekontrolowanej ekspansji miasta zachodzącej na określonych terenach. Stąd największy ubytek użytków rolnych w analizowanym okresie wystąpił w gminach bezpośrednio sąsiadujących z Poznaniem. Gminy te otaczają miasto niemal w pełni zamkniętym pierścieniem (por. ryc. 1, 2). Na mniejszą skalę spadku arealu użytków rolnych w gminach rozrywających ten pierścień wpłynęły różne ograniczenia. Wśród istotnych czynników spowalniających proces *urban sprawl* na ich terenie wymienić należy uwarunkowania przyrodnicze, zwłaszcza wartość użytkową gruntów rolnych⁶. Dotyczyło to w szczególności gmin: Kleszczewo, Kostrzyn i Rokietnica. Z kolei główną barierą rozwoju procesów urbanizacyjnych na

⁶ Kacprzak (2011) podaje: „Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej w aglomeracji poznańskiej jest bardzo zróżnicowany. (...) Bardzo korzystny ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (powyżej 80 punktów) jest charakterystyczny tylko dla gminy Kleszczewo. Korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa (70–80 punktów) występują w gminach: Buk, Kostrzyn, Stęszew, Rokietnica oraz Komorniki”.



Ryc. 2. Użytki rolne na obszarach wiejskich 1990–2016

Źródło: opracowano w oparciu o roczne wykazy gruntów udostępnione przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu.

terenach położonych na południe od Poznania są kompleksy leśne objęte ochroną w ramach Wielkopolskiego Parku Narodowego i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Natomiast z odmienną sytuacją mamy do czynienia w ich otulinach i na otaczających je terenach niepodlegających ochronie. Obserwuje się tam systematyczny rozwój procesów urbanizacyjnych, postępujący z różnym natężeniem – zwłaszcza jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe (por. Kaczmarek, Mikuła 2012). Sprzyja temu w wielu przypadkach brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i łatwe „odrolnienie” (wyłączenie z produkcji rolnej) gruntów o słabych glebach, mających znaczny udział na tych terenach⁷.

W analizowanym okresie na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej nie odnotowano większych zmian w przestrzennym rozmieszczeniu użytków rolnych. Wprawdzie ich powierzchnia zmniejszyła się we wszystkich gminach, to jednak rozkład przestrzenny nadal zachował charakterystyczny układ pasowy o orientacji południkowej (ryc. 1). Dwa zewnętrzne pasy wysoczyznowe – zachodni i wschodni – cechują się wyższymi wskaźnikami udziału użytków rolnych w ogólnej powierzchni – odpowiednio 71,8% i 65,7%⁸. Natomiast w pasie środkowym, którego osią jest dolina Warty, wskaźnik ten osiągał zaledwie wartość 36,6%. Jednocześnie pas ten jest rozdzielony przez miasto Poznań na dwie części

⁷ W 2011 r. w gminie wiejskiej Mosina aż 64,3% gruntów ornych stanowiły gleby V i VI klasy bonitacyjnej.

⁸ W 2016 r.

– północną i południową. O rozkładzie użytków rolnych zdecydowały uwarunkowania przyrodnicze, a zwłaszcza stosunki glebowe. Należy zwrócić uwagę, że wspomniany pas środkowy charakteryzuje niższa jakość gleb, co przyczyniło się do znacznego udziału lasów w strukturze użytkowania ziemi gmin w jego obrębie. W części południowej znajduje się duży kompleks leśny wchodzący w skład Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otuliny⁹, zaś w części północnej jeszcze rozleglejszy obszar leśny nazywany potocznie „Puszczą Zieloną” tworzy Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka¹⁰. Ponadto w gminach na północ od Poznania funkcjonuje poligon wojskowy Biedrusko o łącznej powierzchni 8126,49 ha¹¹. Największa jego część znajduje się w gminie Suchy Las, w której zajmuje ponad 60% powierzchni. Jest to sytuacja specyficzna, uniemożliwiająca jej racjonalne zagospodarowanie przestrzenne. W gminach, w których występują duże kompleksy leśne i wspomniany poligon, wyraźnie mniejsze znaczenie mają użytki rolne¹², a rozwój procesów urbanizacyjnych na ich terenie jest spowolniony. Natomiast wszelkie zmiany w natężeniu występowania użytków rolnych związane są z czynnikami społeczno-ekonomicznymi. Stwierdzono, że na przełomie XX i XXI w., coraz większą presję na zasoby użytków rolnych wywierał proces *urban sprawl*.

Pomimo że w analizowanym okresie obraz rozkładu przestrzennego użytków rolnych jest podobny, wyraźnie można zaobserwować zmianę natężenia ich występowania (ryc. 1). Wyrazem tego jest chociażby spadek liczby gmin, w których udział użytków rolnych w powierzchni ogólnej przekraczał 70%. O ile w 1990 r. takich gmin było dziewięć¹³, to w 2016 r. ich liczba zmniejszyła się do czterech¹⁴. Przy dotychczasowej dynamice tego zjawiska można przewidywać, że w najbliższych latach z tej grupy gmin ubędzie Rokietnica i Kostrzyn. W analizowanym okresie w powiecie poznańskim zmniejszył się średni udział użytków rolnych w powierzchni ogólnej z 67,1% w 1990 r. do 61,0% w 2016 r. i zapewne nadal wartość tego wskaźnika będzie malała.

W latach 1990–2016 nastąpiły wyraźne zmiany w natężeniu występowania użytków rolnych, które wpłynęły na strukturę rozkładu. O ile w 1990 r. w obrębie aglomeracji występowały dwa zwarte obszary o jednolicie wysokim udziale użytków rolnych, to w następnych latach uległy one skurczeniu bądź rozerwaniu (ryc.

⁹ W gminie wiejskiej Mosina lasy zajmowały 40,4% (3423 ha) ogólnej jej powierzchni.

¹⁰ W gminie: Murowana Goślina lasy zajmowały 49,6% ogólnej powierzchni (8111 ha), a w gminie Czerwonak 41,4% (3423 ha).

¹¹ Według danych Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu z tej powierzchni największa część przypada na gminę Suchy Las – 6518,32 ha, zaś pozostały areal znajduje się w: gminie Oborniki (1267,66 ha) i Murowana Goślina (340,51 ha). Poligon Biedrusko jest terenem zamkniętym, o którym mowa w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. oraz rozporządzeniu Ministra Obrony z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa. Kompleks wojskowy w Biedrusku ma też strefę ochronną.

¹² W 2016 r. w gminach „leśnych” użytki rolne zajmowały w powierzchni ogólnej od 41,1% w gminie Czerwonak do 47,1% w gminie Mosina, z kolei w gminie Suchy Las stanowiły zaledwie 26,9%. Jeszcze mniejsze znaczenie miały grunty orne. Ich udział wahał się od 23,2% w gminie Suchy Las do 37,9% w gminie Mosina.

¹³ Kleszczewo – 90,0%, Buk – 87,0%, Rokietnica – 83,5%, Tarnowo Podgórne – 81,4%, Kostrzyn – 78,6%, Dopiewo – 74,0%, Swarzędz – 73,6%, Komorniki – 72,8%, Stęszew – 71,7%.

¹⁴ Kleszczewo – 87,4%, Buk – 83,5%, Rokietnica – 78,1%, Kostrzyn – 76,9%.

1). Pierwsza z koncentracji – zachodnia – związana jest z Wysoczyzną Poznańską, zaś druga – wschodnia – z Wysoczyzną Gnieźnieńską. W skład większego z tych obszarów położonego na zachód od granic Poznania wchodziło sześć gmin, w których wskaźnik udziału użytków rolnych w powierzchni ogólnej wahał się od 71,7% w gminie Stęszew do 87,9% w gminie Buk. W 2016 r. wysoką wartością tego wskaźnika cechowały się już tylko dwie gminy – Rokietnica (78,1%) i Buk (83,5%). Natomiast mniejszy z tych obszarów, położony na wschód od Poznania, składał się w 1990 r. tylko z trzech gmin – Kleszczewo, Kostrzyn i Swarzędz, zaś w 2016 r. tworzyły tę koncentrację tylko dwie pierwsze. Warto zwrócić uwagę na gminę Kleszczewo, która choć położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, to ciągle pozostaje typowo rolniczą gminą wiejską. Dysponując najlepszymi jakościowo w powiecie poznańskim gruntami rolnymi¹⁵, charakteryzuje się najwyższym udziałem użytków rolnych na analizowanym terenie. Jednocześnie odznacza się korzystną strukturą wielkościową gospodarstw¹⁶. Aż 98,6% gospodarstw na terenie gminy prowadzi działalność rolniczą, wysoki jest też udział gospodarstw, których dochody w ponad 50% pochodzą z produkcji rolniczej. Natomiast tylko dla 5,4% gospodarstw głównymi dochodami są emerytury i renty. Prawdopodobnie cechy te sprawiły, że gmina ta jest mało podatna na ekspansję *urban sprawl*.

Największą dynamikę zmniejszenia zasobów użytków rolnych w analizowanym okresie zaobserwowano w sześciu gminach¹⁷ przylegających do Poznania (ryc. 2). W trzech z nich (Tarnowo Podgórne, Suchy Las, Komorniki) ubytek tego typu gruntów przekraczał 13%, w trzech pozostałych wahał się od 8,2% do 9,5%. W wymienionych jednostkach terytorialnych w latach 1990–2016 powierzchnia użytków rolnych zmniejszyła się o 4024 ha, co stanowiło 32,6% ubytku gruntów tej kategorii w całej aglomeracji poznańskiej.

Grunty osób fizycznych niestanowiące gospodarstw rolnych¹⁸ a zasoby użytków rolnych

W strukturze własnościowej użytków rolnych dominuje własność prywatna, w jej skład wchodzi: gospodarstwa rolne osób fizycznych oraz własność osób fizycznych niestanowiąca gospodarstw rolnych. Na badanym terenie wiodącą

¹⁵ Grunty orne zaliczane do klas bonitacyjnych II–III b w 2011 r. stanowiły 52,7% ich ogólnej powierzchni.

¹⁶ Według Powszechnego Spisu Rolnego 2010 r. przeciętna wielkość gospodarstwa rolnego wynosiła 49,87 ha użytków rolnych.

¹⁷ Były to gminy: Tarnowo Podgórne, Suchy Las, Komorniki, Czerwonak, Swarzędz i Dopiewo.

¹⁸ Są to grunty osób fizycznych – właścicieli i władających gruntami niewchodzącymi w skład gospodarstw rolnych tzw. podgrupa 7.2 (Obwieszczenie Ministra Administracji... 2015). W niniejszy artykule grunty te ze względu na niewielką powierzchnię pojedynczych nieruchomości oraz ich zagospodarowanie nazywane są „działkami”. Nieruchomości te najczęściej przeznaczone są pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową.

rolę odgrywa pierwsza z wymienionych form¹⁹. Intensywne procesy urbanizacyjne przebiegające na obszarze aglomeracji poznańskiej, obok zmian w strukturze użytkowania ziemi, powodują przemiany stosunków własnościowych i sposobów życia mieszkańców. Przekształcenia w sferze własnościowej gruntów rolnych to efekt przejmowania ich przez różnych inwestorów. Wśród nich największą grupą są osoby fizyczne, których grunty nie stanowią gospodarstw rolnych²⁰. Zasoby gruntów tej grupy zwiększyły się w latach 1990–2016 o 5292 ha użytków rolnych, w tym grunty orne zajmowały aż 94,4% (tab. 2).

Dynamiczny wzrost udziału gruntów osób fizycznych niestanowiących gospodarstw rolnych w ogólnej powierzchni może być jednym z mierników poziomu urbanizacji – wskaźnikiem przydatnym do określania stopnia zaawansowania procesu rozlewania się miast. Jest to najintensywniej rozwijająca się forma własności, pomijając te, które powstały lub zostały reaktywowane po zmianach ustrojowych²¹ w 1989 r. (Głębocki 2008). W aglomeracji poznańskiej powierzchnia ogólna „działek” przeznaczonych na cele budowlane zwiększyła się blisko trzykrotnie. Pod względem posiadanego areалу użytków rolnych ta forma własności ustępuje tylko indywidualnym gospodarstwom rolnym²². Choć użytki rolne stanowią niemal 2/3 ogólnej powierzchni „działek” (8,9 tys. ha), to dla produkcji rolniczej nie mają one żadnego znaczenia. Są to, w wypadku najczęściej występującej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, zazwyczaj ogrody przydomowe pełniące funkcję rekreacyjną, w których uprawy rolnicze zostały zastąpione roślinami ozdobnymi. Z analizy wynika, że systematycznie zmniejszał się udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni „działek”. Równocześnie procesowi temu towarzyszył wzrost areálu terenów zabudowanych (tab. 2).

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów prywatnych niestanowiących gospodarstw rolnych na obszarach wiejskich w aglomeracji poznańskiej w latach 1990, 2002, 2016

Lata	Powierzchnia		W tym								
	ogółem		użytki rolne ogółem			grunty orne			tereny zabudowane		
	ha	dynamika	ha	%	dynamika	ha	%	dynamika	ha	%	dynamika
1990	5106	100,0	3576	70,0	100,0	2860	56,0	100,0	1092	21,4	100,0
2002	8564	167,7	4857	56,7	135,8	3978	46,5	139,1	2134	24,9	195,4
2016	13957	273,3	8868	63,5	248,0	7855	56,3	274,7	4222	30,3	386,6

Źródło: patrz tabela 1.

Dynamiczny rozwój analizowanej formy własności zapoczątkowała zmiana ustroju, a w szczególności nowelizacja Kodeksu cywilnego²³, która wprowadziła całkowitą swobodę podziału gospodarstw rolnych na mniejsze części. Zjawisko

¹⁹ Na terenach wiejskich aglomeracji poznańskiej gospodarstwa rolne osób fizycznych w 1990 r. i 2016 r. obejmowały odpowiednio 62 393 ha i 65 337 ha użytków rolnych, co w stosunku do ich ogólnej powierzchni w całej aglomeracji stanowiło 52,9% i 59,4%.

²⁰ Są to tzw. „działki” – nieruchomości zazwyczaj przeznaczone na cele budowlane.

²¹ Dotyczy to własności: komunalnej, kościelnej i spółek prawa handlowego.

²² Pod względem powierzchni ogólnej ustępują jeszcze zasobom Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe”.

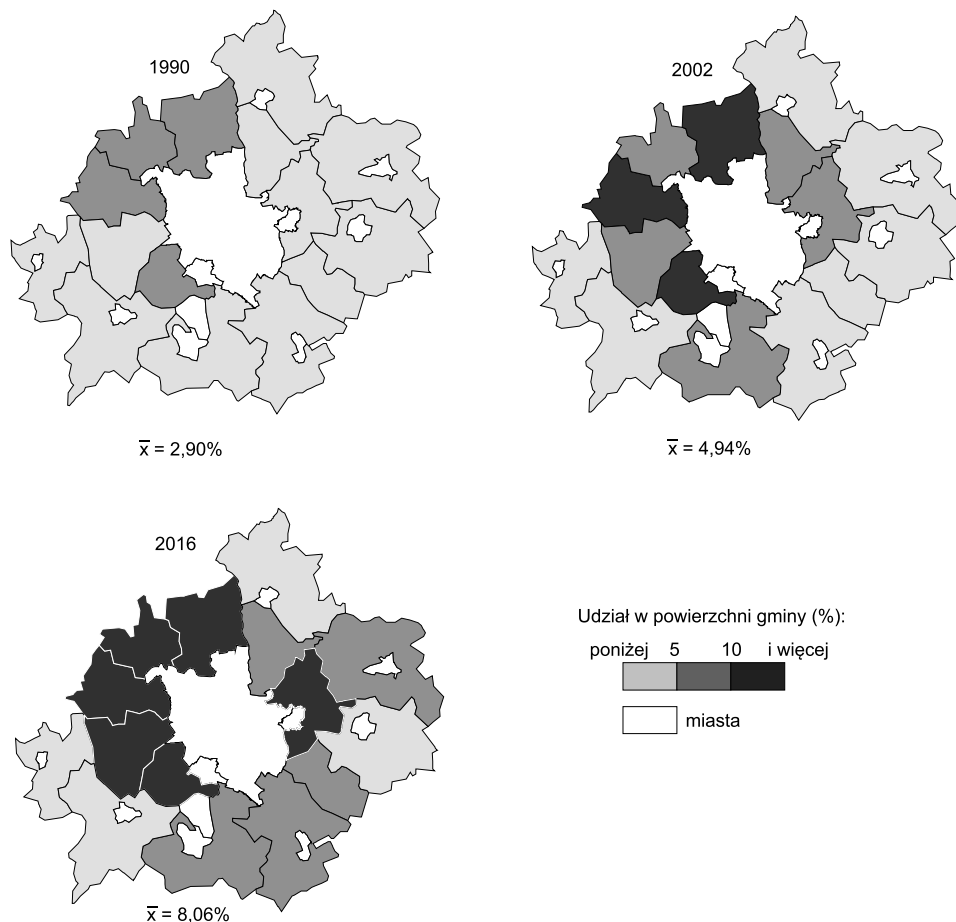
²³ Uchwalona 28 lipca 1990 r.

to stało się niemal powszechne i dotyczyło nie tylko tradycyjnych działów rodzinnych, ale przede wszystkim były to działki o charakterze komercyjnym. W latach 90. ubiegłego stulecia w okresie głębokiego kryzysu polskiego rolnictwa²⁴ działki komercyjne dla małych gospodarstw były często ich głównym źródłem dochodów. Szczególnie intensywnie proces dzielenia małych gospodarstw rolnych przebiegał wokół ośrodków miejskich i na terenach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym. Grunty zlokalizowane na tych obszarach cieszyły się i nadal się cieszą dużym zainteresowaniem uczestników rynku nieruchomości gruntowych (Głębocki 2008).

W aglomeracji poznańskiej dynamika rozwoju własności prywatnej niestanowiącej gospodarstwa rolnego jest zróżnicowana przestrzennie i jest odwrotnością zmian zachodzących w areale użytków rolnych. Jednak odmienny jest kierunek przemian obu zjawisk. O ile w wypadku „działek” obserwuje się intensywny wzrost ich powierzchni, to w przypadku użytków rolnych (jak już wspomniano w poprzednim rozdziale) mamy do czynienia z wyraźnym regresem (por. ryc. 1, 3).

W rozkładzie przestrzennym najbardziej dynamiczny wzrost powierzchni „działek” miał miejsce w gminach położonych wzdłuż wschodniej granicy aglomeracji (ryc. 3, 4), w których procesy urbanizacyjne rozpoczęły się z pewnym opóźnieniem. Było ono w znacznym stopniu spowodowane powściągliwą polityką samorządów lokalnych i małą ich aktywnością w tworzeniu korzystnych warunków dla funkcjonowania różnych drobnych inwestorów w okresie poprzedzającym transformację polskiej gospodarki. Potwierdzeniem tej hipotezy jest m.in. mała powierzchnia zajmowana przez „działki” w początkowym momencie okresu objętego analizą (1990 r.). W pięciu gminach we wschodniej części aglomeracji (Kleszczewo, Kostrzyn, Kórnik, Murowana Goślina, Pobiedziska) łączna powierzchnia „działek” wynosiła 846 ha. W tym samym momencie czasowym w pięciu gminach położonych w zachodniej części badanego obszaru (Dopiewo, Komorniki, Rokietnica, Suchy Las, Tarnowo Podgórne) „działki” zajmowały już powierzchnię 2501 ha. Wartości te miały zasadniczy wpływ na zróżnicowanie dynamiki wzrostu powierzchni zajętej przez „działki” w obu częściach aglomeracji poznańskiej w całym analizowanym okresie. Poza tym na przestrzenne zróżnicowanie tej dynamiki oddziaływały także inne czynniki, które z różnym nasileniem wpływały na rozwój lokalnych rynków nieruchomości gruntowych, a zwłaszcza na kształtowanie się cen gruntów rolnych (Maćkiewicz, Świdorski 2004, Maćkiewicz 2007, 2012). W szczególności dotyczyło to relacji pomiędzy popytą a popytem na nieruchomości gruntowe i przestrzennego zróżnicowania natężenia procesu *urban sprawl*. Stąd największą dynamiką przyrostu powierzchni działek charakteryzowały się gminy położone wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru (ryc. 3). Spośród nich szczególnie wyróżniały się gminy Kostrzyn i Kleszczewo, w których w 2016 r. odnotowano najwyższą dynamikę wzrostu tej formy własności odpowiednio – 752,8% i 550,7% (1990 = 100). W obu wymienionych gminach omawiana forma własności w 1990 r. miała niewielkie znaczenie. Świad-

²⁴ Rolnictwo, a zwłaszcza małe gospodarstwa rolne, nie potrafiły dostosować się do nowych warunków, jakie stwarzało przejście z gospodarki centralnie sterowanej do rynkowej.

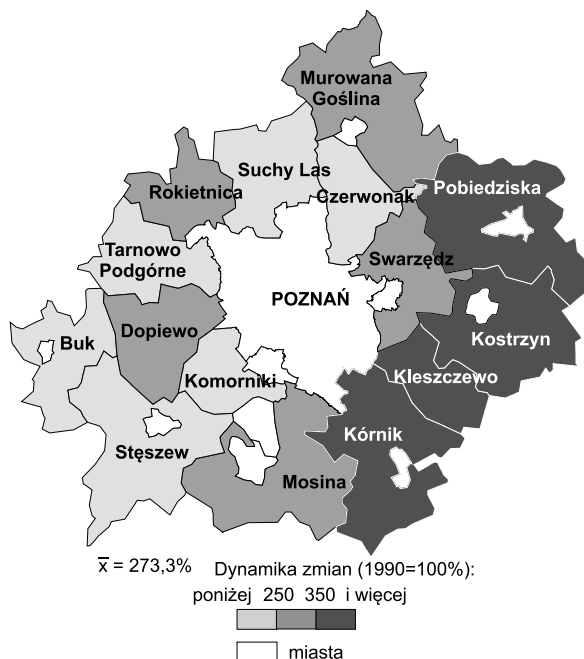


Ryc. 3. Własność prywatna niestanowiąca gospodarstw rolnych na obszarach wiejskich 1990, 2002, 2016

Źródło: opracowano w oparciu o roczne wykazy gruntów udostępnione przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu.

czy o tym powierzchnia gruntów zajmowanych przez „działki budowlane”²⁵. Tak duży wzrost znaczenia własności prywatnej niestanowiącej gospodarstw rolnych był spowodowany przestrzenną zmianą podaży na nieruchomości gruntowe. W części zachodniej aglomeracji zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi rozpoczęło się niemal natychmiast po zmianach ustrojowych 1989 r. – głównie za sprawą dużych inwestorów zagranicznych. Realizowane przez nich inwestycje przemysłowo-usługowe wywołały dynamiczny wzrost popytu drobnych inwestorów na małe powierzchniowo nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. W miarę postępującego nasycania popytu na nieruchomości

²⁵ W 1990 r. powierzchnia „działek” w gminach Kostrzyn i Kleszczewo wynosiła odpowiednio 89 i 69 ha, a w 2016 r. – 670 i 380 ha.



Ryc. 4. Dynamika zmian własności prywatnej nie stanowiącej gospodarstw rolnych na obszarach wiejskich 1990–2016

Źródło: opracowano w oparciu o roczne wykazy gruntów udostępnione przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu.

gruntowe w części zachodniej, inwestorzy zainteresowanie gruntami skierowali na wschodnią część aglomeracji. Oczywiście w tym zakresie dużą rolę odegrały ceny nieruchomości gruntowych, które dla inwestorów w tej części aglomeracji były korzystniejsze – głównie z uwagi na rosnącą podaż gruntów²⁶.

Były one z reguły w części wschodniej badanego obszaru korzystniejsze dla inwestorów (z uwagi na mniejszy popyt) w porównaniu z gminami zachodnimi, gdzie najatrakcyjniejsze małe nieruchomości gruntowe były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży w latach poprzedzających niniejszy okres analizy. Ponadto w zachodnich gminach aglomeracji poznańskiej, w których *urban sprawl* rozpoczął się przed zmianami ustroju w 1989 r., zasoby gruntów odpowiadające kryteriom umożliwiającym ich „odrolnienie” uległy znacznemu skurczeniu i wówczas spadła ich atrakcyjność na rynku nieruchomości gruntowych. Te oraz inne czynniki sprawiły, że proces *urban sprawl* przesunął się w tej części badanego obszaru na tereny bardziej peryferyjne o gorszych powiązaniach komunikacyjnych z Poznaniem. Jednak przeciętne ceny nieruchomości gruntowych w zachodnich gminach nadal są wysokie. W rezultacie nastąpiło spowolnienie niekontrolowanego rozlewania się miasta, a wyrazem tego jest m.in. wolniejszy przyrost powierzchni

²⁶ Wieloaspektowe analizy ceny nieruchomości gruntowych w aglomeracji poznańskiej zawierają m.in. prace: Maćkiewicz, Świdzki (2006), Maćkiewicz (2007, 2008, 2010, 2011, 2012, 2016).

„działek” w tej części aglomeracji. Najniższą dynamiką przyrostu ich powierzchni charakteryzuje się gmina Suchy Las, w której ulokowany jest poligon wojskowy Biedrusko graniczący z Poznaniem. Jest to bariera rozwoju procesu *urban sprawl* zarówno w gminie Suchy Las, jak i na części obszaru gmin Murowana Goślina i Oborniki – uniemożliwia jego ekspansję w kierunku północnym. Niewątpliwie sąsiedztwo dużego miasta z rozległym kompleksem wojskowym jest ewenementem nie tylko w skali Polski²⁷.

Głównym źródłem wzrostu powierzchni „działek” były i są nadal użytki rolne, stąd zmieniający się rozkład przestrzenny natężenia tej formy własności wyraźnie nawiązuje do skali ubytków ich areалу (por. ryc. 1–3). W początkowym momencie czasowym (1990 r.) analizowanego okresu w żadnej z gmin powiatu poznańskiego udział „działek” nie przekraczał 10% ich ogólnej powierzchni. W 2002 r. poziom ten został przekroczony w trzech gminach – Suchy Las, Tarnowo Podgórne i Komorniki. Są to gminy, które w strefie podmiejskiej Poznania, z racji swego położenia, zostały najwcześniej objęte intensywnym procesem *urban sprawl*. Było to spowodowane wieloma czynnikami, ale wśród nich najistotniejsza okazała się postawa władz samorządowych. Władze wymienionych gmin niemal natychmiast po zmianach ustrojowych i przejściu do gospodarki rynkowej podjęły działania pozwalające wykorzystać możliwości, jakie dawała nowa sytuacja. Sprzyjało im także, o czym już wspomiano, wcześniejsze rozpoczęcie procesów urbanizacyjnych i zdobyte przy tej okazji doświadczenie oraz dobre powiązania komunikacyjne z ośrodkiem centralnym – Poznaniem²⁸. Dlatego nowa sytuacja gospodarcza i legislacyjna nie była zaskoczeniem dla władz tych gmin. Podejmowane przez nie na początku okresu transformacji działania przyciągały zarówno małych, jak i dużych inwestorów. Zwiększył się udział małych inwestorów na rynku nieruchomości gruntowych, a jedną z głównych przyczyn takiego stanu rzeczy była chęć poprawy warunków mieszkaniowych i atrakcyjne (w porównaniu z Poznaniem) ceny działek pod budownictwo jednorodzinne. Zaś zainteresowanie dużych inwestorów wynikało w znacznej mierze z ulg podatkowych i innych udogodnień. Dla inwestorów zagranicznych istotne były bliskość lotniska Ławica oraz lepsza dostępność do zachodniej granicy państwa. W zachodnich gminach powiatu, pomimo mniejszej dynamiki przebiegu procesu *urban sprawl*, nadal wzrasta powierzchnia „działek”, a tym samym zwiększa się natężenie ich udziału (ryc. 3). Jednocześnie zwiększa się liczba gmin, w których udział „działek” przekroczył 10%²⁹. W 2016 r. gmin, które przekroczyły ten poziom było sześć. Pięć z nich sąsiaduje bezpośrednio z Poznaniem od strony zachodniej, a gmina Swarzędz

²⁷ Podobnymi barierami dla procesu *urban sprawl* są cztery lotniska. Dwa zlokalizowane w granicach administracyjnych Poznania. Są to lotniska: wojskowe Krzesiny położone w południowo-wschodniej części Poznania i cywilne Ławica na jego zachodnich peryferiach. Zaś pozostałe dwa, pełniące funkcje sportowe, znajdują się w gminie Swarzędz – Ligowiec i w gminie Pobiedziska – Bednary.

²⁸ Wnikliwą analizę powiązań komunikacyjnych Poznania z gminami powiatu poznańskiego przedstawiono w publikacjach: „Transport w aglomeracji poznańskiej” (2010) oraz w „Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej” (2012).

²⁹ W 2016 r. były to gminy: Komorniki (16,6%), Tarnowo Podgórne (15,1%), Suchy Las (14,6%), Rokietnica (14,3%), Swarzędz (13,2%) i Dopiewo (11,2%).

przylega do niego od wschodu. Tworzą one wraz z gminami o nieco niższym udziale „działek” swoisty pierścień otaczający Poznań, w którym proces *urban sprawl* jest najbardziej zaawansowany. Zjawisko to przybrało niemal klasyczny rozkład przestrzenny, potwierdzając tym samym teoretyczne rozważania związane z tymi procesami.

Grunty osób fizycznych niestanowiące gospodarstw rolnych a rozwój terenów zabudowanych

Rozwój terenów zabudowanych, jak już podkreślano, odbywa się kosztem użytków rolnych. Ta forma użytkowania ziemi jest jedną z najistotniejszych cech charakteryzujących poziom zaawansowania procesu *urban sprawl*. W analizowanym okresie powierzchnia terenów zabudowanych będących własnością prywatną, a nie stanowiących gospodarstw rolnych na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej wzrosła niemal czterokrotnie (tab. 2). Nieruchomości gruntowe dotąd niezabudowane są stopniowo zagospodarowywane poprzez ich zabudowę.

Należy podkreślić, że w latach 1990–2016 wystąpił niemal sześciokrotny wzrost udziału zabudowanej powierzchni „działek” w ogólnej powierzchni gminy – z 0,63% do poziomu 3,6% (tab. 3). W początkowym momencie analizy wskaźnik ten wahał się od 0,14% w gminie Kostrzyn do 1,92% w gminie Komorniki, natomiast w 2016 r. jego wartości zamykały się w przedziale od 0,76% w gminie Kostrzyn do 6,54% w gminie Suchy Las. Wzrost powierzchni działek zabudowanych sprawił, że gminy o wysokim ich udziale w powierzchni ogólnej w układzie przestrzennym tworzą wokół Poznania wyraźny pierścień. Jednocześnie w jednostkach tych obserwuje się stały spadek znaczenia funkcji rolniczej, a niekiedy niemal całkowity jej zanik. Wyraża się to spadkiem liczby pracujących w rolnictwie, liczby gospodarstw rolnych i stałym regresem powierzchni użytków rolnych.

Kolejnym zjawiskiem potwierdzającym dynamiczny rozwój procesów *urban sprawl* w aglomeracji poznańskiej jest systematyczny wzrost stopnia zabudowy „działek” stanowiących własność osób fizycznych (tab. 3). O ile w 1990 r. tereny zabudowane „działek” w ich ogólnej powierzchni stanowiły 21,4%, to w 2016 r. wartość tego wskaźnika wzrosła do 30,3%. Jednocześnie jest on silnie zróżnicowany przestrzennie, na co zasadniczy wpływ wywarło położenie względem Poznania. W 1990 r. najslabiej zabudowane działki występowały w gminach Buk i Rokietnica, w których odsetek ten wynosił odpowiednio 11,4% i 11,9%, zaś najintensywniej zabudowane były one w gminie Murowana Goślina – 45,3%. Na wysoką wartość analizowanego wskaźnika w Murowanej Goślinie wpłynęły m.in. tradycyjny kierunek migracji na tereny wiejskie mieszkańców Poznania ukształtowany przez dogodne połączenie kolejowe³⁰ i atrakcyjność środowiska przyrodni-

³⁰ Początki kształtowania się tego kierunku sięgają okresu międzywojennego. Był on kontynuowany w pierwszych latach po II wojnie światowej.

czego. Ponadto wysoki stopień zabudowy „działek” wynikał w dużej mierze z potrzeb mieszkaniowych ich właścicieli. Zazwyczaj celem ówczesnych inwestorów nie było wyłącznie zabezpieczenie posiadanego kapitału lub jego spekulacyjna lokata w nabywane nieruchomości gruntowe, ale chęć rozwiązania w miarę szybko i tanio własnych problemów mieszkaniowych. Podobnie intensywny rozwój zabudowy „działek” charakteryzował wówczas tereny mające dogodne powiązania kolejowe z Poznaniem, usytuowane na południe od jego granic. Na tym terenie wyróżniały się dwie jednostki wiejskie – Puszczykowo i Puszczykówko³¹, które stały się atrakcyjnymi miejscowościami letniskowymi, położonymi wśród lasów otuliny obecnego Wielkopolskiego Parku Narodowego³². Po 1990 r., kiedy reaktywowany został rynek nieruchomości gruntowych oraz ustawowo umożliwiono swobodny podział gospodarstw rolnych na mniejsze części i następnie wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolnej, zmieniły się preferowane kierunki przestrzennego zasiedlania terenów wiejskich. Dostępność komunikacyjna sprawiła, że procesy te najintensywniej rozwijały się w gminach sąsiadujących z Pozna-

Tabela 3. Tereny zabudowane stanowiące własność osób fizycznych i niewchodzące w skład gospodarstw rolnych na obszarach wiejskich w aglomeracji poznańskiej 1990, 2002, 2016

Gminy – obszary wiejskie	Tereny zabudowane									Dynamika 1990=100
	1990			2002			2016			
	ha	odsetek		ha	odsetek		ha	odsetek		
	A	B		A	B		A	B		
Buk	20	11,4	0,23	50	16,9	0,6	81	19,8	0,9	405,0
Czerwonak	100	28,0	1,22	154	31,4	1,9	266	36,1	3,2	266,0
Dopiewo	77	16,8	0,71	183	25,7	1,7	440	36,2	4,1	571,4
Kleszczewo	25	36,2	0,33	52	39,4	0,7	104	27,4	1,4	416,0
Komorniki	128	25,1	1,92	201	29,2	3,0	418	38,1	6,3	326,6
Kostrzyn	20	22,5	0,14	55	25,2	0,4	111	16,6	0,8	555,0
Kórnik	48	17,8	0,27	118	20,5	0,7	383	30,6	2,1	797,9
Mosina	115	23,5	0,73	181	17,2	1,1	348	22,9	2,2	302,6
Murowana Goślina	53	45,3	0,32	73	28,3	0,4	133	32,5	0,8	250,9
Pobiedziska	62	20,5	0,34	145	22,2	0,8	244	21,1	1,4	393,5
Rokietnica	51	11,9	0,64	127	18,4	1,6	300	26,4	3,8	588,2
Stęszew	50	14,9	0,29	98	20,2	0,6	167	30,3	1,0	334,0
Suchy Las	81	18,3	1,78	185	32,3	4,1	296	44,8	6,5	365,4
Swarzędz	85	21,2	0,91	170	25,7	1,8	362	29,3	3,9	425,9
Tarnowo Podgórne	177	26,6	1,75	342	31,8	3,4	569	37,1	5,6	321,5
Razem	1092	21,4	0,63	2134	24,9	2,4	4222	30,3	3,6	386,6

A – w powierzchni ogólnej stanowiącej własność osób fizycznych i niewchodzącej w skład gospodarstw rolnych.

B – w powierzchni ogólnej gminy.

Źródło: patrz tabela 1.

³¹ Obie wsie prawa miejskie uzyskały w 1962 r. Stąd nie zostały objęte niniejszą analizą.

³² Wielkopolski Park Narodowy został utworzony w 1957 r.

niem. W 2016 r. najwyższy poziom zabudowy „działek” charakteryzował gminy: Suchy Las, Komorniki, Tarnowo Podgórne, Dopiewo i Czerwonak (tab. 3).

Należy podkreślić, że wśród ważnych czynników mających wpływ na coraz bardziej intensywne zabudowywanie „działek” dużą rolę odegrał niewątpliwie swobodny dostęp do materiałów budowlanych, które w gospodarce rynkowej przestały być towarem reglamentowanym, wzrost poziomu zamożności społeczeństwa oraz większa dostępność kredytów.

W latach 1990–2016 najniższym poziomem zabudowy „działek” charakteryzowały się gminy, w których funkcje rolnicze miały i nadal mają duże znaczenie i z tego powodu słabsze jest zainteresowanie dzieleniem gospodarstw na mniejsze części. Warto też zwrócić uwagę na dynamikę rozwoju zabudowy „działek”. Najwyższą dynamiką w tym zakresie charakteryzują się gminy, w których powierzchnia zabudowana „działek” w początkowym momencie analizy była niewielka (tab. 3).

Uwagi końcowe

Proces *urban sprawl* wywołuje na obszarach wiejskich aglomeracji poznańskiej istotne zmiany zarówno w strukturze użytkowania ziemi, jak i strukturze własnościowej użytków rolnych. Mają one charakter ilościowy, strukturalny oraz przestrzenny.

W latach 1990–2016 systematycznie kurczyły się zasoby użytków rolnych – ich powierzchnia zmniejszyła się o 6,7%. Największy regres powierzchni użytków rolnych miał miejsce w gminach: Tarnowo Podgórne, Suchy Las, Komorniki, Czerwonak, Swarzędz i Dopiewo, które sąsiadują z Poznaniem i są z nim dobrze skomunikowane. Użytki rolne zbyt często traktowane są jedynie jako grunt pod inwestycje, m.in. budownictwo mieszkaniowe, obiekty infrastrukturalne. Przeznaczanie ich na cele nierolnicze przyczynia się do zmniejszenia skali produkcji rolnej i zmian jej struktury, co z kolei prowadzi do spadku znaczenia funkcji rolnej, a niekiedy nawet jej zaniku. Działalność rolnicza zachowała się głównie na terenach o mniejszej z różnych względów atrakcyjności dla rozwoju procesu *urban sprawl*. W aglomeracji poznańskiej są to tereny peryferyjne o gorszych powiązaniach komunikacyjnych z Poznaniem lub charakteryzujące się korzystniejszymi warunkami przyrodniczymi dla potrzeb rolnictwa.

Wystąpił jednocześnie wzrost znaczenia prywatnej niestanowiącej gospodarstw rolnych (tzw. „działek”). Areal użytków rolnych znajdujący się w dyspozycji tej formy własności zwiększa się głównie w oparciu o zasoby gruntowe likwidowanych lub dzielonych na mniejsze części gospodarstw rolnych. Ta forma własności „przejmuje” użytki rolne będące wcześniej w dyspozycji gospodarstw rolnych. To efekt sytuacji panującej na aglomeracyjnym rynku nieruchomości gruntowych. Rosnący popyt na działki budowlane w pobliżu Poznania wywołał wzrost ceny gruntów rolnych i zwiększone zainteresowanie wśród właścicieli gospodarstw rolnych sprzedażą całości lub części użytków rolnych ze względu na osiągnięcie znacznych korzyści finansowych.

Dynamiczny rozwój procesów *urban sprawl* w aglomeracji poznańskiej przejawia się także w systematycznym wzroście stopnia zabudowy „działek”. W latach 1990–2016 odnotowano blisko sześciokrotny wzrost udziału zabudowanej powierzchni „działek” w ogólnej powierzchni gminy. Warto zwrócić uwagę na zróżnicowanie przestrzenne dynamiki wzrostu powierzchni „działek” i ich zabudowy. Na ogół tereny, na których procesy urbanizacyjne rozpoczęły się wcześniej, są zazwyczaj intensywniej zabudowane. Natomiast tam, gdzie procesy te zaczęły się później, zdecydowanie przeważają tereny niezabudowane.

Kosztem użytków rolnych, a w efekcie całego rolnictwa możliwa była ekspansja procesu *urban sprawl*. Zapomina się o tym, że są to zasoby ograniczone, nieodnawialne, pełniące wiele funkcji pozarolniczych. Niestety nadal zbyt często nie bierze się pod uwagę skutków, jakie niesie ze sobą nieracjonalne wykorzystywanie użytków rolnych. W aglomeracji poznańskiej, podobnie jak w całej Polsce, trudności w efektywnym gospodarowaniu użytkami rolnymi wynikały i wynikają nadal m.in. z braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosunkowo łatwego wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolnej, krótkowzrocznej polityki władz. Kluczowe znaczenie ma współcześnie planowanie przestrzenne. Zwraca na to także uwagę Komisja Europejska, która prowadzi działania na rzecz bardziej zrównoważonego użytkowania gruntów. W opublikowanym przez nią dokumencie pt. „Wytyczne dotyczące najlepszych praktyk w zakresie ograniczania, łagodzenia i kompensowania procesu zasklepienia gleby” (2012) stwierdzono: „Niekontrolowany rozwój miast i budowa osiedli o niskiej gęstości zaludnienia stanowią jedne z głównych zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju terytorialnego. (...) Użytkowanie gruntów prawie zawsze jest kompromisem pomiędzy różnymi społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi potrzebami, np. mieszkalnictwem, infrastrukturą transportową, wytwarzaniem energii, rolnictwem i ochroną przyrody. Planowanie przestrzenne może odgrywać istotną rolę w osiągnięciu bardziej zrównoważonego użytkowania gruntów poprzez uwzględnianie jakości i właściwości różnych obszarów oraz funkcji gleby w analizie celów i interesów”.

W najbliższych latach w aglomeracji poznańskiej nadal proces *urban sprawl* będzie wywoływał zmiany w użytkowaniu ziemi i przyczyniał się do ograniczenia zasobów użytków rolnych. Warto jednak pamiętać, że współczesne rolnictwo podmiejskie ma wiele do zaoferowania mieszkańcom aglomeracji i należy je zachować, dążąc równocześnie do kontrolowania procesu *urban sprawl*.

Literatura

- Antrop M. 2004. Landscape change and urbanization process in Europe. *Landscape and Urban Planning*, 67(1–4): 9–26.
- Alig R.J., Kline J.D., Lichtenstein M. 2004. Urbanization on the US landscape: looking ahead in the 21st century. *Landscape and Urban Planning*, 69: 219–234.
- Banai R., DePriest T. 2014. Urban Sprawl: Definitions, Data, Methods of Measurement, and Environmental Consequences. *Journal of Sustainability Education*, 7 (http://www.jsedimensions.org/wordpress/content/urban-sprawl-definitions-data-methods-of-measurement-and-environmental-consequences_2014_12/).

- Bański J. 2008. Strefa podmiejska – już nie miasto jeszcze nie wieś. [W:] A. Jezierska-Thole, L. Kozłowski (red.), *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*. Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń, s. 29–43.
- Barnard C. 2000. Urbanization Affects a Large Share of Farmland. *Agriculture and the Rural Economy*, 10(2): 57–63.
- Bhatta B. 2010. Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data. Springer-Verlag, Heidelberg.
- Bhatta B., Saraswati S., Bandyopadhyay D. 2010. *Urban sprawl* measurement from remote sensing data. *Applied Geography*, 30(4): 731–740 (<http://dx.doi.org/10.1016/j.apgeog.2010.02.002>).
- Falkowski J. 2009. Zagospodarowanie podmiejskiej przestrzeni geograficznej w Polsce. [W:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne problemy przemian strukturalnych przestrzeni geograficznej*. Akademia Pomorska w Słupsku, Słupsk, s. 217–232.
- Głębocki B. 2008. Zmiany w strukturze własnościowej i użytkowania gruntów w Poznaniu i jego strefie podmiejskiej (1990–2007). [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 177–192.
- Głębocki B., Kacprzak E. 2011. Zmiany użytkowania ziemi w aglomeracji poznańskiej w latach 1990–2007. [W:] E. Kacprzak, B. Maćkiewicz (red.), *Gospodarka rolna w aglomeracji poznańskiej*. Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej, 16: 41–60.
- Głębocki B., Kacprzak E. 2012. Rolnictwo. [W:] *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej*. CBM UAM, Poznań, s. 62–82.
- Grabowski W. (red.) 2010. Transport w aglomeracji poznańskiej. Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej 4.
- Hayden D. 2004. *A Field Guide to Sprawl*. W.W. Norton, New York.
- Jankowiak J. 2005. Zmiany użytkowania ziemi w okresie transformacji gospodarki w Polsce. [W:] L. Ryszowski, A. Kędziora (red.), *Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej*. Zakład Badań Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN, Poznań, s. 115–125.
- Johnson M. 2001. Environmental Impacts of Urban Sprawl: A Survey of the Literature and Proposed Research Agenda. *Environment and Planning*, 33: 717–735.
- Kacprzak E. 2011. Warunki przyrodnicze rozwoju rolnictwa w aglomeracji poznańskiej. [W:] E. Kacprzak, B. Maćkiewicz (red.), *Gospodarka rolna w aglomeracji poznańskiej*. Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej, 16: 12–26.
- Kacprzak E., Głębocki B. 2010. Procesy urbanizacyjne w województwie wielkopolskim w latach 1990–2007. [W:] P. Szmielińska-Pietraszek, W. Szymańska (red.), *Przemiany ilościowe i jakościowe w przestrzeni geograficznej*. Akademia Pomorska w Słupsku, Słupsk, s. 151–177.
- 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: 61–70.
- Kacprzak E., Maćkiewicz B. 2013. Farmland conversion and changes in the land-use pattern in the Poznań agglomeration over the years 2000–2009. *Quaestiones Geographicae*, 32(4): 91–102.
- Kaczmarek T., 2008. Aglomeracja poznańska jako region badania i działania. [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 15–36.
- Kaczmarek L., Miłkuła Ł. 2012. Zabudowa mieszkaniowa. [W:] *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej*. CBM UAM, Poznań, s. 88–93.
- Krasowicz S., Oleszek W., Horabik J., Dębicki R., Jankowiak J., Stuczynski T., Jadczyński J. 2011. Racionalne gospodarowanie środowiskiem glebowym Polski. *Polish Journal of Agronomy*, 7: 43–58.
- Lisowski A., Grochowski M. 2007. Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje. Opracowanie przygotowane na zlecenie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, Warszawa (www.mrr.gov.pl/rozwoj_regionalny/poziom.../Lisowski.pdf).
- Maćkiewicz B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 155.
- Maćkiewicz B. 2008. Ceny nieruchomości niezabudowanych jako kryterium zmian funkcjonalno-przestrzennych w aglomeracjach miejskich. *Studia Obszarów Wiejskich*, 13: 89–101.
- Maćkiewicz B. 2010. Obrót gruntami w aglomeracji poznańskiej. [W:] M. Słupińska (red.), *Innowacyjna metropolia konkurencyjny region*, *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geografica Socio-Oeconomica*, 256: 189–201.

- Maćkiewicz B. 2011. Obrót gruntami niezabudowanymi w aglomeracji poznańskiej w latach 1999–2009. [W:] E. Kacprzak, B. Maćkiewicz (red.), *Gospodarka rolna w aglomeracji poznańskiej*, Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej, 16: 71–70–89.
- Maćkiewicz B. 2012. Rynek nieruchomości. [W:] T. Kaczmarek (red.), *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej*, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań, s. 82–87.
- Maćkiewicz B. 2016. *Gospodarka gruntami*. [W:] T. Kaczmarek, Ł. Mikuła (red.), *Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań*, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań, s. 171–179.
- Maćkiewicz B., Kacprzak E. 2015. Policies of farmland use in the agglomeration of Poznań. *Studia Regionalia*, 41–42: 115–128.
- Maćkiewicz B., Świdorski A. 2004. Procesy suburbanizacyjne na obszarze powiatu poznańskiego w latach 1995–2000. [W:] J. Parysek (red.), *Rozwój regionalny i lokalny w Polsce w latach 1995–2002*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe. Poznań.
- Maćkiewicz B., Świdorski A. 2006. Zmiany cen gruntów rolnych w powiecie poznańskim w latach 1995–2000. [W:] B. Głębocki, E. Kacprzak (red.), *Przemiany na obszarach wiejskich – sukcesy i niepowodzenia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 233–241.
- Miasta jutra – wyzwania, wizje, rozwiązania. 2011. Dyrekcja Generalna ds. Polityki Regionalnej, Komisja Europejska, Luksemburg (http://ec.europa.eu/regional_policy/conferences/citiesoftomorrow/index_en.cfm).
- Obwieszczenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków. 2015 (Dz.U. 2015 poz. 542) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150000542>).
- Parysek J.J. 2007. Urban development and urban governance. [W:] J. J. Parysek, A. Toelle (red.), *Urban development and urban governance. Quaestione Geographicae*, 26 B: 7–14.
- Parysek J.J. 2008. Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej. [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 71–90.
- Parysek J.J., Wojtasiewicz L., Gruchman B. 2010. Wyzwania i kierunki rozwoju aglomeracji poznańskiej. *Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej*, 4.
- Raszeja E., Wilkaniec A., de Mezer E. 2010. *Krajobraz i dziedzictwo kulturowe wsi w aglomeracji poznańskiej*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Scorsone E.A. 2004. Rural Development and Urban Sprawl: Converging Interests or Opposing Sides?, *Southern Rural Development Center*, 7(1): 3–10 (<http://www.greaterlansingurbanservice.org/documents/Rural%20Development%20Urban%20Sprawl.pdf>).
- Stuczyński T., Łopatka A. 2009. Prognoza przekształceń gruntów rolnych na cele związane z urbanizacją w perspektywie roku 2030. *Studia i Raporty IUNG – PIB* 14: 259–271.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 2015. Gmina Suchy Las. Cz. B (<http://www.bip.suchylas.pl/115/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/>).
- Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej. 2012. CBM UAM, Poznań, s. 270.
- Świdorski A. 2007. Geoinformacyjne modele prognozowania użytkowania ziemi. *Expol*, P. Rybiński, J. Dąbek sp.j., Poznań.
- Świdorski A. 2008. Prognozowanie zmian użytkowania ziemi powiatu poznańskiego. [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 193–206.
- Urban Sprawl in Europe – The ignored challenge. 2006. Report No 10. European Environment Agency, Copenhagen (http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10).
- Wilson B., Chakraborty A. 2013. The Environmental Impacts of Sprawl: Emergent Themes from the Past Decade of Planning Research. *Sustainability*, 5: 3302–3327.
- Wytczne dotyczące najlepszych praktyk w zakresie ograniczania, łagodzenia i kompensowania procesu zasklepienia gleby. 2012. Komisja Europejska, Luksemburg (http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_pl.pdf).
- Zasada I., Loebel W., Köstl M., Piorr A. 2013. Agriculture under human influence: a spatial analysis of farming systems and land use in european rural-urban-regions. *Europ. Countrys.*, 1: 71–88.

Urban sprawl and changes in farmland resources in the rural areas of the Poznań agglomeration in the years 1990–2016

Abstract: The chief goal of this paper was to identify and assess changes in farmland resources in the rural areas of the Poznań agglomeration that have been taking place as a result of *urban sprawl*, dynamically advancing in the late 20th and early 21st centuries. An analysis was also made of the ownership structure of those resources, with a focus on the scale, dynamics and spatial differences in changes that have occurred in the area of privately owned farmland that is no longer part of agricultural holdings. Also identified were factors determining the outflow of agricultural land from farms. In the Poznań agglomeration *urban sprawl* has been found to cause a systematic decline in the area of farmland. Its use for non-agricultural purposes leads to cutting down agricultural production and changes in its structure, and in effect to a reduction in its agricultural function, or even its marginalisation. Private properties that are not agricultural holdings have gained in significance. The area of privately owned farmland tends to increase mostly via the acquisition of land of liquidated farms, or those divided into smaller parts. This is the result of the situation on the agglomeration's landed property market. The growing demand for building lots located near Poznań and other towns of the agglomeration has caused a rise in farmland prices and an upsurge of interest of farm owners in the sale of the whole or parts of farmland as a source of sometimes very large financial gains.

Key words: *urban sprawl*, land-use pattern, agricultural land, natural persons' farmland no longer being part of agricultural holdings (up to 1 ha), Poznań agglomeration