

**Uwarunkowania i rozwój
rynku nieruchomości niezabudowanych
na obszarach atrakcyjnych turystycznie
w powiecie puławskim**

**Pod redakcją
Ewy Kacprzak, Barbary Maćkiewicz
i Pawła Motka**

Wydano z pomocą finansową Starostwa Powiatowego w Puławach

Recenzent: prof. dr hab. Jan Falkowski

Copyright © by Authors, Poznań 2009

ISBN 978-83-61320-59-3

Bogucki Wydawnictwo Naukowe
ul. Górna Wilda 90, 61-576 Poznań
tel. +48 61 8336580
fax +48 61 8331468
e-mail: bogucki@bogucki.com.pl
www.bogucki.com.pl

Spis treści

Wprowadzenie	7
<i>Maria Trojanek</i> Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce	9
<i>Karol Klimczak</i> Inwestycje mieszkańców miast na terenach atrakcyjnych turystycznie – drugie domy	17
<i>Benicjusz Głębocki</i> Warunki przyrodnicze a zasoby nieruchomości rolnych w powiecie puławskim	27
<i>Beata Łodyga</i> Zmiany ludnościowe w powiecie puławskim	49
<i>Anna Kołodziejczak</i> Struktura gospodarcza powiatu puławskiego	71
<i>Urszula Kaczmarek</i> Zagospodarowanie turystyczne powiatu puławskiego	83
<i>Paweł Motek</i> Wielkość rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004	99
<i>Barbara Maćkiewicz</i> Struktura rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim	113
<i>Ewa Kacprzak</i> Postrzeganie lokalnego rynku nieruchomości przez mieszkańców powiatu puławskiego	123

Szanowni Państwo

Polecam uwadze Państwa niniejszą publikację, przygotowaną przez zespół badawczy pracowników naukowych Uniwersytetu im. A. Mickiewicza i Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, przy udziale pracowników Starostwa Powiatowego w Puławach, którzy przygotowali i udostępnili badaczom wiele danych ze zbiorów urzędu.

Niewątpliwie atrakcyjność turystyczna i gospodarcza powiatu puławskiego wpłynęła na wybór miejsca badań, które dowiodły, że specyfika badanego obszaru, cenne walory przyrodnicze i kulturowe mają wpływ na wielkość obrotu nieruchomościami i jego atrakcyjność dla inwestorów i potencjalnych nabywców.

Publikacja jest tym cenniejsza, że na polskim rynku wydawniczym nie było dotychczas opracowań i analiz poświęconych tej tematyce. Dla naszego powiatu jest to bardzo ważny materiał ukazujący funkcjonowanie rynku nieruchomości w poszczególnych gminach.

Pragnę podziękować autorom za opublikowanie tak istotnych badań oraz za wyrażenie zgody na udostępnienie ich na stronie internetowej powiatu puławskiego www.pulawy.powiat.pl.

Z wyrazami uznania

Sławomir Kamiński
Starosta Puławski

Wprowadzenie

Publikacja pt. „Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim” jest efektem badań prowadzonych w latach 2006–2008 w ramach interdyscyplinarnego projektu, w który zaangażowani byli pracownicy reprezentujący Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu oraz Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu. Projektem kierował prof. dr hab. Benicjusz Głębocki z Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM.

Wraz z przemianami ustrojowymi początku lat 90. rozpoczęły się zasadnicze zmiany w polskim systemie społeczno-gospodarczym. Jednym z aspektów transformacji ustrojowej był dynamiczny rozwój rynku nieruchomości determinowany przez warunki przyrodnicze oraz szereg czynników o charakterze ustrojowym (zmiany w systemie prawnym), społecznym i ekonomicznym. Spośród nieruchomości oferowanych na rynku grunty należą do szczególnie ważnych. Funkcjonowanie tego segmentu rynku nieruchomości zwłaszcza interesuje inwestorów, deweloperów, pośredników oraz samorządy terytorialne. Dotychczas opublikowane prace z zakresu nieruchomości podejmują głównie problematykę obrotu nieruchomościami na obszarach dużych ośrodków miejskich. Krajowe publikacje dotyczące problematyki nieruchomości koncentrują się wokół trzech grup zagadnień. Pierwszą stanowią prace poświęcone prawnym aspektom gospodarki nieruchomościami (np. Gniewek 1997, Bryx 2000, Niewiadomski 2003, Siegień 2003). Wiele jest także opracowań prezentujących aktualną wiedzę na temat metod i technik wyceny nieruchomości (m.in. Cymerman, Hopfer 1991, 1996, 2002, 2005, Hopfer, Jędrzejewski, Żróbek, Żróbek 2001, Prystupa 2003). Trzecią grupę stanowią prace analizujące ekonomiczne aspekty funkcjonowania rynku nieruchomości (Kucharska-Stasiak 1999, 2000, 2006, Kałkowski 2001, 2003). Warto zaznaczyć, że w polskiej literaturze brakuje kompleksowych opracowań dotyczących rynku nieruchomości niezabudowanych. W tym także nie ma publikacji poświęconych funkcjonowaniu tego rynku na terenach atrakcyjnych turystycznie.

Celem badań było przedstawienie uwarunkowań oraz analiza rozwoju rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie. Badaniami objęto miasto Puławy, gminy miejsko-wiejskie Kazimierz Dolny i Nałęczów oraz osiem gmin wiejskich powiatu puławskiego położonego w województwie lubelskim. Należy podkreślić, że na wielkość obrotu nieruchomościami ma wpływ specyfika tego regionu. Cechuje się on nie tylko dużymi walorami przyrodniczymi, lecz także kulturowymi (m.in. gminy: Kazimierz Dolny, Nałęczów, Janowiec).

Z tych też względów rynek nieruchomości na tym terenie jest bardzo atrakcyjny dla inwestorów. W efekcie aktorami na rynku nieruchomości są zarówno podmioty z powiatu puławskiego, województwa lubelskiego, jak i z kraju oraz z zagranicy.

Badania były prowadzone na różnych poziomach szczegółowości. Od powiatu, poprzez gminy, po obręb ewidencyjny. Zasadniczo zakres czasowy obejmuje lata 1995–2004. Z tego dziesięciolecia pochodziły akty notarialne będące podstawowym źródłem informacji o wielkości i strukturze rynku nieruchomości niezabudowanych, a także terytorialnym pochodzeniu nabywców. Wybrane zagadnienia, np. przyrodnicze warunki gospodarowania, zmiany demograficzne, zagospodarowanie turystyczne, przedstawiono w dłuższych seriach czasowych. Takie ujęcie pozwoliło na dokonanie porównań i przeprowadzenie pełniejszej analizy.

Wyniki badań mają też charakter aplikacyjny. Praktyczny wymiar stanowi możliwość ich wykorzystania przy opracowywaniu dokumentów planistycznych – strategii rozwoju gmin, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, planów rozwoju lokalnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Całość opracowania składa się z dziesięciu artykułów. Zawierają one analizy uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i ekonomicznych funkcjonowania rynku nieruchomości niezabudowanych w gminach powiatu puławskiego. Dotyczą również oceny jego wielkości i struktury. Ponadto analizą objęto terytorialne pochodzenie nabywców nieruchomości, problematykę „drugich domów” oraz postrzeganie runku nieruchomości przez mieszkańców powiatu.

Realizacją projektu i zróżnicowaną perspektywą postrzegania funkcjonowania rynku nieruchomości na obszarach atrakcyjnych turystycznie zajęli się zespół badawczy złożony z pracowników naukowych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu oraz Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Nauk Geograficznych i Geologicznych Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu.

Oddając publikację w ręce czytelników, pragniemy także podziękować Panu Marianowi Zabie, ówczesnemu Staroście Puławskiemu, oraz Panu Henrykowi Szaniawskiemu, kierownikowi Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, za okazaną życzliwość i pomoc w zebraniu materiałów źródłowych.

Osobne podziękowania składamy studentom Zaocznego Studium Geografii rocznik 2002–2007, którzy w czerwcu i lipcu 2005 r. odbywali na terenie powiatu puławskiego ćwiczenia terenowe z geografii rolnictwa i leśnictwa. Wnieśli oni znaczny wkład w zebranie niezbędnych informacji. Bez ich zaangażowania nie byłoby możliwe stworzenie bazy danych opracowanej na podstawie ponad 6 tys. aktów notarialnych oraz przeprowadzenie badań ankietowych.

Ewa Kacprzak, Barbara Maćkiewicz, Paweł Motek

Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce

Maria Trojanek

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu,
e-mail: m.trojanek@ue.poznan.pl*

1. Wstęp

Gospodarka rynkowa jest jedną z form funkcjonowania działalności gospodarczej, w której wymiana towarów między kupującymi a sprzedającymi odbywa się na rynku (lub też za jego pośrednictwem; Rekowski 2005, s. 37). W gospodarce rynkowej istnieje wiele rynków, pomiędzy którymi zachodzi ścisła współzależność, jak również wzajemne oddziaływanie. Jednym z nich jest rynek nieruchomości. Bywa on różnie definiowany. Definicje te najczęściej nawiązują do samej istoty rynku i specyficznych cech nieruchomości jako przedmiotu wymiany. Należy podkreślić, że przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości są prawa do nieruchomości.

2. Istota i specyfika rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości ma wiele znaczeń. Rozpatrywany jest jako kategoria techniczna (historyczna), przestrzenna, ekonomiczna i cybernetyczna.

Za rynek w ujęciu ekonomicznym uważa się ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi, oferującymi do sprzedaży towary i usługi o określonej cenie i reprezentującymi podaż, a kupującymi, zgłaszającymi zapotrzebowanie na te towary i usługi znajdującymi pokrycie w środkach nabywczych i reprezentującymi popyt (Analiza rynku 1993 r., s. 10).

Według Wilczyńskiego (1995, s. 818) rynek stanowi „miejsce, gdzie spotyka się podaż z popytem i gdzie kształtuje się cena”.

Z kolei Nasiłowski (1998, s. 34) definiuje rynek „jako formę więzi między producentami, między producentami i gospodarstwami domowymi, między producentami i gospodarstwami domowymi a różnymi instytucjami finansowymi, między instytucjami finansowymi a bankiem centralnym i między wszystkimi wymienianymi podmiotami a władzami centralnymi oraz władzami lokalnymi”.

Również w literaturze zagranicznej w występujących definicjach rynku wyróżnia się poniższe elementy:

- stronę popytową i podażową (kupujących i sprzedających),
- relacje (stosunki) między kupującymi a sprzedającymi zmierzające do zawarcia transakcji,
- transakcje zawierane pomiędzy kupującymi a sprzedającymi jako efekt wzajemnych uzgodnień stron i porozumień pomiędzy nimi.

Niezależnie od przedstawionych definicji, w literaturze przedmiotu wyróżnia się rynki formalne i nieformalne. Rynki formalne to instytucje organizujące obrót towarami w wyznaczonych miejscach i czasie, według określonych zasad (targi, giełdy towarowe, giełda papierów wartościowych, przetargi). Rynki nieformalne to rynki pozbawione instytucji organizujących obrót. Odnosząc niniejsze rozważania do obszaru nieruchomości, trzeba stwierdzić, iż w literaturze przedmiotu rynek nieruchomości posiada szereg definicji.

Kałkowski (2003, s. 14) podkreśla, że określenie rynku nieruchomości jest „pewnym uproszczeniem, gdyż wskazuje właściwie tylko na jego pewne, ogólne charakterystyki ilościowe”. Zgodnie z definicją tego autora, rynek nieruchomości to: „pewna struktura, obejmująca ukształtowany zbiór wzajemnie ze sobą powiązanych uczestników procesów oferowania i wymiany nieruchomości, polegających na przekazywaniu praw własności i/lub praw do korzystania z nieruchomości, oraz warunków, w których realizowane są te procesy” (Kałkowski, 2003, s. 15). W definicji tej podkreślone są następujące elementy:

- „rynek nie obejmuje przypadkowo dobranych elementów,
- składa się ze spójnego zbioru uczestników,
- uczestnicy rynku mogą oferować (informować, promować, pośredniczyć) lub też wymieniać przedmioty transakcji,
- przedmiotem transakcji są prawa własności i/lub prawa użytkowania nieruchomości (władania nią),
- w transakcjach tych istotne znaczenie ma stan prawny przedmiotu i charakter wymiany,
- w skład rynku wchodzi także szeroko rozumiane uwarunkowania procesów” (Kałkowski, 2003, s. 15).

Z kolei według Kucharskiej-Stasiak (2006, s. 40) rynek nieruchomości to:

- „działania i interakcje między ludźmi zajmującymi się kupnem, sprzedażą, wymianą, użytkowaniem i rozwijaniem nieruchomości,
- działalność gospodarcza, w wyniku której dochodzi do wymiany towarów,
- abstrakcyjny termin obejmujący wszystkie transakcje nieruchomościami w całym kraju,
- umowa, dzięki której kupujący i sprzedający spotykają się, by ustalić cenę, za którą dojdzie do wymiany danej własności,
- zbiór mechanizmów, za pomocą których przekazywane są prawa i udziały w nieruchomościach, ustalane są ceny oraz przemieszczane są różne sposoby użytkowania gruntów,
- forum do kupowania i sprzedawania, czyli inaczej środek służący do zetknięcia nabywcy i sprzedawcy,

- zestaw układów, w których nabywcy i sprzedawcy spotykają się poprzez mechanizm cenowy,
- wzajemne oddziaływanie osób, które wymieniają prawa własności na inne aktywa (pieniądze)”.

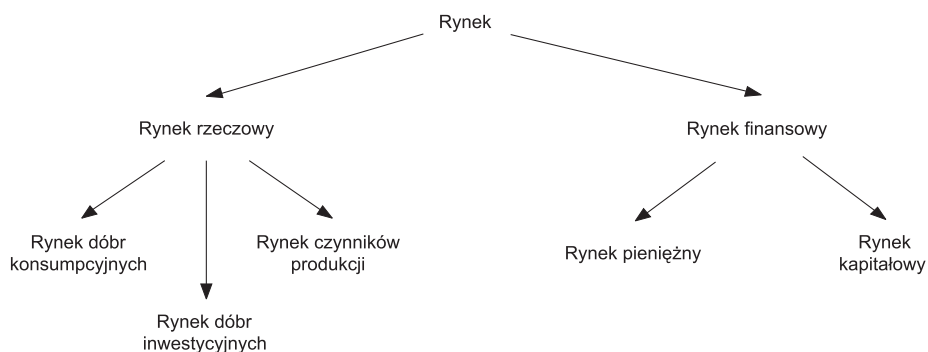
Podobnie definiuje rynek nieruchomości Bryx, podkreślając, że rynek to: „proces wymiany, w którym potrzeby nabywców, wsparte ich środkami finansowymi, są zaspokajane przez sprzedających. W procesie tym obie strony wzajemnie uzgadniają rodzaj dobra (co do jakości i ilości), cenę, termin i miejsce dostawy towaru. Z punktu widzenia konkretnego jego segmentu – rynek nieruchomości, niezwykle precyzyjnie, a co więcej – niezmiennie, określone jest miejsce lokalizacji towaru (przedmiotu transakcji)” (Bryx 2000, s. 12).

Przedstawione definicje rynku nieruchomości pokazują, że jest on wewnętrznie niejednorodny i w związku z tym można wyróżnić (Kucharska-Stasiak 2006, s. 55):

- rynek lokat, na którym odbywa się transfer praw własności oraz zbliżonych do własności,
- rynek najmu, na którym zawierane są umowy, określające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami.

Umieszczenie rynku nieruchomości w systemie powiązanych ze sobą elementów (jakim jest gospodarka) jest umowne i zależy od wybranego kryterium. Biorąc pod uwagę najczęściej przyjmowane kryterium – przedmiot obrotu – można wyodrębnić: rynek rzeczowy i rynek finansowy. Podział rynku z uwzględnieniem tego kryterium przedstawiono na rycinie 1.

Rynek rzeczowy obejmuje rynek dóbr konsumpcyjnych, inwestycyjnych oraz czynników produkcji. Na rynku dóbr konsumpcyjnych wszelkie operacje związane są z obrotem towarami przeznaczonymi do konsumpcji bieżącej bądź też rozłożonej w czasie. Z kolei rynek dóbr inwestycyjnych to miejsce podejmowania wszelkich przedsięwzięć gospodarczych, których celem jest zwiększenie dochodów inwestora poprzez powiększanie zasobów niefinansowych składników majątku trwałego. Na rynku czynników produkcji gospodarstwa domowe kształtują podaż czynników, oferując swoją pracę, zasoby kapitałowe, ziemię przedsiębiorstwom.



Ryc. 1. Podział rynku według kryterium przedmiot obrotu

Źródło: Opracowanie własne.

Rynek finansowy to rynek, na którym dokonywane są wszelkie operacje związane z obrotem środkami pieniężnymi. W takim szerokim rozumieniu rynku finansowego włącza się w jego struktury nie tylko działania, które ze swojej istoty związane są z działaniami dotyczącymi pieniędzy, ich przepływem, operacjami rozliczeniowymi, ale w praktyce całą działalność gospodarczą, która opiera się na obrocie pieniężnym. W węższym znaczeniu rynek finansowy należy traktować jako świadome decyzje dotyczące środków pieniężnych bądź związane z nimi, których cel sprowadza się do ochrony wartości posiadanych pieniędzy czy też osiągnięcia zysków w okresach przyszłych (Socha 2001, s. 11).

Rynek finansowy można podzielić na rynek pieniężny i rynek kapitałowy. Wyodrębnienie obu rynków występuje przy zastosowaniu dwóch kryteriów:

- kryterium czasu dysponowania środkami przez podmiot finansujący własną działalność,
- kryterium celu, na który podmiot decyduje się przeznaczyć uzyskane środki.

Zgodnie z kryterium czasu, na rynku pieniężnym dokonywane są inwestycje do jednego roku (weksle, czeki), na rynku kapitałowym powyżej jednego roku (akcje, obligacje, kredyty długoterminowe).

Taki podział systemu rynków w gospodarce pozwala umiejscowić rynek nieruchomości zarówno w obszarze rynku realnego, jak i finansowego. Nieruchomości pełniące funkcję mieszkalną, najważniejszą funkcję z punktu widzenia gospodarstwa domowego, niewątpliwie można zaliczyć do trwałych dóbr konsumpcyjnych. Dobra te charakteryzują się wysoką ceną zakupu i „konsumowane” są przez bardzo długi okres. Z drugiej jednak strony rynek nieruchomości można zaliczyć do rynku dóbr inwestycyjnych. Źródłem korzyści dla inwestora są w tym przypadku dochody (czynszowe i pozaczynszowe) generowane przez nieruchomości. Często można się spotkać z poglądem, że podstawowym sposobem inwestowania w nieruchomości jest posiadanie własnego domu lub mieszkania (Nowak i in. 1999, s. 228). Sprowadza się ono do wynajmowania sobie i tak niezbędnej przestrzeni mieszkalnej. Zatem zakup mieszkania bądź domu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych inwestora jest – w świetle powyższych stwierdzeń – transakcją, która łączy w sobie cechy transakcji zarówno z rynku dóbr konsumpcyjnych, jak i inwestycyjnych. Ponadto możliwe jest inwestowanie na rynku nieruchomości w sposób pośredni – poprzez zakup akcji firm budowlanych czy też jednostek funduszy inwestujących w nieruchomości.

W literaturze przedmiotu można spotkać również inne podziały rynku finansowego lub jego subrynków. Związane jest to między innymi z tym, że kryteria klasyfikacyjne są umowne. Dlatego przy uwzględnieniu dezagregacji rynku finansowego rynek nieruchomości uznawany jest za część rynku kapitałowego. Na nim bowiem dokonywane są długoterminowe lokaty inwestycyjne, do których zalicza się m.in. inwestowanie w nieruchomości. Efektem takiego rozumienia rynku nieruchomości są różnego rodzaju klasyfikacje, podziały obejmujące nie tylko aspekty prawne obrotu nieruchomościami, ale i skomplikowany system powiązań i relacji pomiędzy uczestnikami rynku, odmienny dla różnych jego segmentów.

3. Rodzaje rynków nieruchomości

Ze względu na unikalne cechy towaru, jakim jest nieruchomość, rynek nieruchomości, na którym dokonuje się obrót prawami do niej, jest także specyficzny i różni się od innych rynków.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niejednorodnym. W literaturze przedmiotu do najczęściej stosowanych kryteriów podziału należą kryteria:

- przeznaczenia;
- podmiotowe i przedmiotowe;
- zasięgu przestrzennego;
- nabywanych praw do nieruchomości.

Według kryterium przeznaczenia wyróżnia się:

- rynek nieruchomości mieszkaniowych;
- rynek nieruchomości komercyjnych;
- rynek nieruchomości przemysłowych;
- rynek nieruchomości rolnych;
- rynek nieruchomości specjalnego przeznaczenia (Bryx, Matkowski 2001, s. 55).

W ramach tych rynków można dokonywać dalszej dezagregacji. I tak przykładowo w odniesieniu do rynku mieszkaniowego można wyróżnić:

- rynek pierwotny,
 - rynek wtórny,
- bądź też uwzględniając inne kryterium, można wyróżnić:
- rynek użytkowników,
 - rynek lokat,
 - rynek działań deweloperskich,
 - rynek gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe (Trojanek 2008, s. 14).

Z kolei uwzględniając kryterium podmiotowe, wyróżnić można nieruchomości stanowiące własność prywatną i publiczną, obejmującą nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

Nawiązując do definicji nieruchomości (art. 46 k.c.), można dokonać wyodrębnienia trzech rodzajów nieruchomości:

- nieruchomości gruntowej,
- nieruchomości budynkowej,
- nieruchomości lokalowej.

Równie istotne znaczenie jako kryterium podziału rynku nieruchomości ma jego zasięg. Uwzględniając to kryterium, można wyróżnić rynek:

- lokalny,
- regionalny,
- krajowy,
- międzynarodowy.

Ostatnie z wyróżnionych w opracowaniu kryteriów dotyczy nabywanych praw do nieruchomości. Przedmiotem transakcji mogą być prawa zbywalne (własności, prawo użytkowania wieczystego, ograniczone prawa rzeczowe i inne).

Rynek nieruchomości z racji, iż przedmiotem transakcji jest specyficzny towar, różniący się od innych towarów cechami fizycznymi, ekonomicznymi i instytucjo-

nalno-prawnymi (Kucharska-Stasiak 2000, s. 16), także posiada pewne charakterystyczne cechy, które podzielić można na:

- cechy ekonomiczne,
- cechy socjologiczne,
- cechy socjoekonomiczne,
- cechy instytucjonalno-prawne – konieczność fachowej obsługi.

Cechy ekonomiczne¹

Zalicza się do nich:

- konieczność dysponowania dużym kapitałem,
- stosunkowo małą liczbę transakcji na rynku,
- heterogeniczność nieruchomości,
- stałość podaży w krótkim okresie,
- zróżnicowanie w zakresie finansowania,
- małą płynność,
- sporadyczność równowagi,
- dużą rozpiętość cen,
- niską elastyczność cenową (Schmitz, Brett 2001, s. 42).

Cechy socjologiczne i socjoekonomiczne

Cechy te związane są z zachowaniami i doświadczeniami uczestników rynku nieruchomości. Zalicza się do nich:

- nieracjonalne zachowania sprzedających i kupujących,
- występowanie zachowań spekulacyjnych i monopolistycznych,
- wrażliwość wartości nieruchomości na zmiany w otoczeniu,
- różną interpretację zjawisk występujących na rynku.

4. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

Stan i funkcjonowanie rynku nieruchomości zależy od szeroko rozumianej bazy ekonomicznej (potencjału) obszaru wyznaczonej:

- 1) strukturą socjologiczną i demograficzną obejmującą m.in.:
 - liczbę ludności, strukturę pod względem wieku, zatrudnienia;
 - bezrobocie i jego strukturę;
 - poziom wykształcenia;
 - typ wykonywanej pracy, migrację ludności.
- 2) czynnikami dotychczasowego rozwoju, osiągniętym poziomem i dalszymi perspektywami rozwoju, a zwłaszcza:
 - poziomem i perspektywami rozwoju gospodarczego,
 - priorytetową działalnością na danym obszarze,

¹ Problematyce cech nieruchomości poświęcono wiele publikacji, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, stąd w rozważaniach pominięto szczegółowe ich omówienie. Por. Kucharska-Stasiak (2000, s. 38–50).

- występującymi warunkami rozwoju i możliwościami ich przekształcania w czynniki rozwoju,
- istniejącymi bądź mogącymi wystąpić w przyszłości barierami rozwoju,
- stanem infrastruktury społecznej i gospodarczej,
- dostępnością do sieci oraz węzłów transportowych i komunikacyjnych.

Na popyt oddziałują różnorodne czynniki o charakterze ekonomicznym oraz pozaekonomicznym.

Popyt w określonym segmencie rynku nieruchomości zależy od:

- poziomu dochodów, ich struktury i zróżnicowania w gospodarstwach domowych,
- struktury społeczno-zawodowej, struktury demograficznej, gęstości zaludnienia,
- aktywności zawodowej,
- preferencji, mody, stylu życia, wzorów zachowań,
- rodzaju nieruchomości będących przedmiotem najczęstszych transakcji, zmiany w preferencjach, przyczyny tych zmian.

Z kolei podaż nieruchomości związana jest zarówno z zasobem istniejącym, jak i przewidywanymi jego zmianami w czasie. Jej rozmiary zależą od:

- stanu i standardu zasobów,
- rozmieszczenia podobnych obiektów, nieruchomości,
- wzrostu podaży powierzchni będących konsekwencją zakończonych działań (bądź projektowanych) inwestycyjnych i uchwalonych (bądź opracowanych) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tendencje rozwoju rynku nieruchomości są wyznaczone przez czynniki lokalne i zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Obserwacja zmian zachodzących na rynku nieruchomości, a dotyczących w szczególności poziomu i dynamiki obrotów, zmian struktury oraz dynamiki cen z uwzględnieniem czynników oddziałujących na jego funkcjonowanie, może być podstawą do rozpoznania tendencji oraz przedstawienia najbardziej prawdopodobnego kierunku zmian po stronie popytu, podaży i cen w wybranych segmentach rynku.

Analiza i ocena stanu rynku dotyczyć powinna:

- poziomu pustostanów,
- okresu występowania oferty na rynku,
- poziomu czynszów, cen,
- chłonności rynku (realizowane i projektowane inwestycje),
- funkcji, rodzajów działalności wynikających z zapisów w MPZP,
- kierunków rozwoju wynikających ze strategii rozwoju lokalnego.

Rozpoznanie kierunków zmian makroekonomicznych (w otoczeniu zewnętrznym) powinno obejmować w szczególności:

- regulacje prawne związane z systemem podatkowym, stabilnością reguł gry,
- poziom inflacji,
- zmienność stóp oprocentowania kredytu,
- instrumenty wspomagania budownictwa mieszkaniowego ze szczególnym uwzględnieniem systemu finansowania i kredytowania,

- politykę społeczną, zwłaszcza zasady ustalania czynszów,
- zmiany przepisów prawnych regulujących gospodarkę nieruchomościami,
- konsekwencje związane z wejściem Polski do UE,
- tendencje na rynku kapitałowym, zwłaszcza stóp zwrotu determinujących atrakcyjność inwestowania na rynku nieruchomości.

5. Podsumowanie

Wraz z rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce wzrosło znaczenie rynku nieruchomości. W opracowaniu przedstawiono istotę i specyfikę rynku nieruchomości, omówiono jego segmenty, a także wskazano na czynniki determinujące rozwój rynku nieruchomości.

Literatura

- Analiza rynku. 2003. Praca zbiorowa pod. red. H. Mruka. PWE, Warszawa.
- Analiza rynku. Systemy i mechanizmy. 1993. AE, Kraków.
- Bryx M. 2000. Rynek nieruchomości w Polsce i jego przekształcenia. [W:] Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. IFGN SGH, Warszawa.
- Bryx M., Matkowski R. 2001. Inwestycje w nieruchomości. Poltext, Warszawa.
- Kałkowski L. 2003. Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2000. Nieruchomość a rynek. PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2006. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Nasiłowski M. 1998. System rynkowy. Podstawy mikro- i makroekonomii. Wydawnictwo Key-Text, Warszawa.
- Nowak E., Pielichaty E., Poszwa M. 1999. Rachunek opłacalności inwestowania. PWE, Warszawa.
- Rekowski M. 2005. Mikroekonomia. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
- Schmitz A., Brett D.L. 2001. Real Estate market Analysis. A Case Study Approach. Urban Land Institute, Washington.
- Socha J. 2001. Rynek–Giełda–Inwestycje. Olympus, Warszawa.
- Trojanek R. 2008. Wahania cen na rynku mieszkaniowym. AE, Poznań.
- Wilczyński W. 1995. Rynek. [W:] Encyklopedia biznesu. T. II, Fundacja Innowacja, Warszawa.

Inwestycje mieszkańców miast na terenach atrakcyjnych turystycznie – drugie domy

Karol Klimczak

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu,
e-mail: karol.klimczak@ue.poznan.pl*

1. Wstęp

Rynek drugich domów¹ jest jednym z segmentów rynku nieruchomości. Dynamika rozwoju tego segmentu potwierdza, że wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa rośnie świadomość zaspokajania potrzeb wyższego rzędu, poparta stosownymi dochodami.

Wiele uwagi poświęca się statystykom transakcji, wskazaniom krajów będących miejscem największego zainteresowania nabywców, a także analizom tendencji zachodzących na rynku zjawisk.² Nie budzi jednak żadnych wątpliwości fakt, że ów segment rynkowy wart jest prowadzenia badań nie tylko wskazanych wyżej czynników, ale i wielu innych, w tym preferencji potencjalnych nabywców drugich domów.³ Badanie, którego wyniki zaprezentowano w niniejszym artykule, wykonano w 2005 r. na terenie gmin powiatu puławskiego na próbie 240 respondentów. Respondenci określali swoje preferencje w odniesieniu do czynników, które determinują wybór drugich domów zlokalizowanych w Polsce.

¹ Domy lub lokale mieszkalne, które nie pozostają podstawowym miejscem zamieszkania, nieruchomości te zlokalizowane są w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach, często w pobliżu aglomeracji i służą jedynie celom rekreacyjnym.

² Nawiązania dotyczące rynku drugich domów znaleźć można m.in. na stronach: www.realtor.org, www.propertylevel.com, a także internetowych wydaniach gazet (np. *The New York Times* – www.nytimes.com).

³ Badania tego typu prowadziła również Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

2. Przesłanki inwestycji w nieruchomości

Systematyczny przegląd czynników mogących wpływać na postrzeganie atrakcyjności inwestowania w nieruchomości ma na celu wskazanie na złożoność i obszerność zagadnień z tym związanych. O atrakcyjności nieruchomości jako przedmiotu inwestycji decydują strumienie dochodów uzyskiwane w trakcie okresu posiadania nieruchomości, aprecjacja wartości przedmiotu inwestycji realizowana w momencie sprzedaży nieruchomości bądź jeszcze w czasie posiadania nieruchomości niezadko z użyciem pożyczonego kapitału, korzyści podatkowe (systemy ulg podatkowych), nie bez znaczenia są również pożytki wynikające z korzystania z przedmiotu inwestycji oraz bezpieczeństwo posiadania nieruchomości. Stąd też, podejmując decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości, należy zwrócić uwagę na następujące czynniki sprzyjające rozwojowi tego rynku, do których przede wszystkim zaliczamy (Bryx 2000, s. 28):

- poziom dobrobytu, czyli zamożności społeczeństwa – rozwijające się podmioty gospodarcze i rodziny zgłaszają coraz większy popyt na powierzchnię budowlaną, nakręcając koniunkturę na rynku nieruchomości; w dalszej fazie pojawiają się fundusze zbiorowego inwestowania w nieruchomości;
- poziom inflacji – niska inflacja sprzyja rozwojowi rynku, w tym również nieruchomości, m.in. dlatego, że maleje oprocentowanie kredytów inwestycyjnych; jednakże wysoka inflacja również nakręca koniunkturę na rynku nieruchomości, gdyż są one wykorzystywane jako długoterminowa lokata kapitału, chroniąca zasoby gotówki przed utratą wartości;
- poziom oszczędności – inwestycje rzeczowe są uzależnione od zasobu oszczędności w gospodarce, który rzutuje też na cenę pieniądza, a więc na wysokość oprocentowania kredytów; wzrost oszczędności sprzyja nowym inwestycjom rzeczowym, czyli zwiększeniu podaży nieruchomości;
- otwartość rynku – jeśli rynek nieruchomości nie jest otwarty dla cudzoziemców, popyt ograniczony jest tylko do wielkości zgłaszanych przez podmioty krajowe;
- rozwój postępu technicznego i kreowanie przez niego substytucyjności innych dóbr wobec nieruchomości;
- koniunktura i sytuacja na rynku pracy – zmniejszanie bezrobocia, wzrost liczby pracowników zatrudnionych i wynagradzanych sprzyja wzrostowi popytu na nieruchomości, co wiąże się z główną potrzebą człowieka, jaką jest posiadanie (dysponowanie) zabudowanej przestrzeni do użytku osobistego, czyli mieszkania;
- element subiektywnych oczekiwań (działalność spekulacyjna) – reakcje uczestników rynku nieruchomości na określone zdarzenia polityczne czy gospodarcze są często szybkie i bardziej intensywne aniżeli na innych rynkach. Wynika to z faktu, że określone wydarzenia mogą przynieść czasami nawet kilkukrotny wzrost wartości działki w relatywnie krótkim czasie kilku tygodni czy miesięcy. Spekulacja nieruchomościami może więc być niezwykle efektywna.

Tendencje otoczenia zwykle mają źródła społeczne, ekonomiczne, technologiczne, konkurencyjne i regulacyjne i układają się w grupy czynników zachodzących we wzajemne interakcje (ryc. 1).



Ryc. 1. Analiza wzajemnych oddziaływań pomiędzy czynnikami otoczenia determinującymi decyzje inwestycyjne
 Źródło: Opracowanie własne.

Wyróżnić można także inne determinanty kształtujące opłacalność inwestycji realizowanych na rynku nieruchomości, do których zaliczyć należy zwłaszcza strumień dochodów możliwe do uzyskania z nieruchomości, warunki umowy między stronami najmu/sprzedaży, koszty budowy, koszty przeprowadzenia transakcji, politykę fiskalną określającą obciążenia podatkami dochodowymi oraz pośrednimi, koszty finansowe związane z inwestycją w nieruchomości (Worzala Bernasek 1996, s. 164–179).

Nieco inne stanowisko prezentuje Lee, który na podstawie prowadzonych przez siebie badań w Wielkiej Brytanii dochodzi do wniosku, iż pierwszorzędne znaczenie dla atrakcyjności inwestycyjnej w nieruchomości, mierzonej stopą zwrotu z inwestycji w nieruchomości, mają czynniki dotyczące danego segmentu nieruchomości, dopiero w kolejnym etapie analizy przedinwestycyjnej należy skupić uwagę na czynnikach regionalnych (Lee 1998). Na podstawie literatury przedmiotu można wyszczególnić pewne uniwersalne cechy inwestowania w nieruchomości, które decydują o jego atrakcyjności:

- nieruchomości jako przedmiot inwestycji chronią zainwestowany kapitał przed inflacją i pozwalają na uzyskanie ulg podatkowych w podatku dochodowym czy podatku od nieruchomości,
- nieruchomości umożliwiają zaciągnięcie kredytu pod zabezpieczenie hipoteczne, co stwarza szansę odmrzażenia zainwestowanego kapitału i reinwestowania go na inne cele. Cechy te, stanowiąc atrybuty nieruchomości, często determinują decyzje inwestorów o lokowaniu kapitałów właśnie na rynku nieruchomości (Szmyt-Śmietana 1999, s. 105).

Określając czynniki wpływające na opłacalność inwestycji w nieruchomości, nie należy także zapominać o podatkach stanowiących obciążenia fiskalne zmniejszające dochody inwestora. Nieruchomość nie stanowi źródła normatywnego przedmiotu opodatkowania podatkiem dochodowym, gdyż nie jest źródłem dochodu. Powstanie dochodu nie jest związane z samym posiadaniem nieruchomości, lecz z dokonywaniem przez władającego tą nieruchomością czynności faktycznych lub prawnych, które będąc faktycznym przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym, są źródłem normatywnego przedmiotu opodatkowania, a więc dochodu.

Najważniejszymi czynnościami, które mogą być źródłem dochodu, a co za tym idzie – podstawą opodatkowania, są następujące zdarzenia ekonomiczne związane z inwestowaniem i gospodarką nieruchomościami:

- sprzedaż nieruchomości,
- użyczenie,
- najem,
- dzierżawa,
- wykorzystywanie nieruchomości na potrzeby działalności rolniczej, wykorzystanie nieruchomości na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez władającego nieruchomością.

Bezspornie oczekiwana przez inwestora stopa zwrotu kapitału jest odzwierciedleniem granicznej (minimalnej) stopy zysku z kapitału, przy akceptowanym przez niego poziomie ryzyka, poniżej której nie opłaca się inwestorowi inwestować. Ustalenie poziomu oczekiwanej przez inwestora stopy zwrotu z inwestycji jest jednym z najistotniejszych elementów analizy opłacalności inwestycji. Powodem tak dużej wagi przywiązywanej do doboru tego parametru jest to, że poprawność wyceńny oczekiwanej przez inwestora stopy zwrotu ma decydujący wpływ na opłacalność projektu inwestycyjnego (Dziworska 2000, s. 47).

Działalność inwestycyjna jest procesem i w związku z tym składa się z sekwencji działań i zdarzeń oraz ma ograniczony, a dokładniej skończony horyzont czasu. Pomiędzy momentem ponoszenia nakładów a momentem uzyskania efektów upływa dłuższy okres – to tzw. okres oczekiwania na efekty inwestycji (Ignasiak 1994, s. 13). Dla inwestorów zwrot kapitału zostanie zmaksymalizowany wtedy, gdy cena zakupu zostanie zminimalizowana, a dochód z czynszu i wzrost wartości kapitału występujący w czasie użytkowania nieruchomości zostaną zmaksymalizowane (Hopper i in. 2001, s. 180).

Decyzja inwestycyjna w nieruchomości uwarunkowana jest atrakcyjnością i opłacalnością tej formy inwestowania na tle innych instrumentów. Istnieją czynni-

ki wpływające na ową atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości; określają one możliwe do uzyskania efekty finansowe (stopa zwrotu) z zaangażowanego kapitału oraz mogą stymulować rozwój wybranych subrynków w przyszłości.

Jak podkreśla wielu ekonomistów, wśród inwestorów operujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych wyróżnić można następujące typy zachowań inwestycyjnych, nastawionych na różne sposoby uzyskiwania korzyści na skutek realizowanej inwestycji:⁴

1. inwestor będący właścicielem nieruchomości, uzyskujący z nieruchomości korzyści na skutek wykorzystania jej zdolności do kreowania regularnych dochodów,
2. inwestor będący właścicielem nieruchomości uzyskujący z nieruchomości korzyści w wyniku aprecjacji wartości nieruchomości,
3. inwestor będący właścicielem nieruchomości korzystający z właściwości nieruchomości polegającej na wysokiej akceptacji nieruchomości jako zabezpieczenia hipotecznego przy finansowaniu innego rodzaju działalności,
4. inwestor będący podmiotem realizującym inwestycje w nieruchomości na zasadzie działalności deweloperskiej, dla którego inwestycja w nieruchomości jest formą prowadzenia działalności gospodarczej,
5. inwestor nabywający nieruchomości w celach spekulacyjnych, odnoszący korzyści na skutek krótkookresowych wzrostów wartości przedmiotu inwestycji,
6. inwestor będący właścicielem nieruchomości korzystający z właściwości nieruchomości polegającej na tym, że inwestycja w nieruchomość zaspokaja potrzeby mieszkaniowe inwestora-użytkownika mieszkania.

3. Wyniki badań

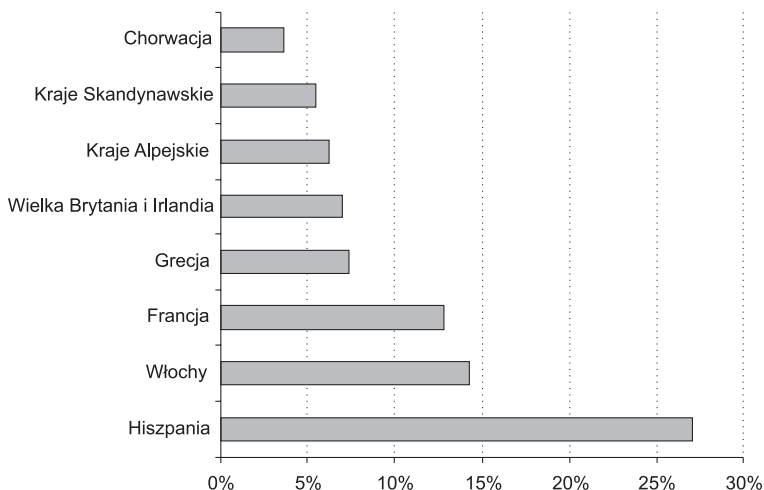
Polska należy do grupy krajów, w których zainteresowanie nabyciem drugiego domu powoli, ale stopniowo wzrasta. Stąd coraz częściej pojawia się potrzeba obserwacji preferencji nabywców w tej części rynku, zarówno w układzie popytu potencjalnego, jak i efektywnego. Z przeprowadzonych dotąd badań⁵ można wysnuć wnioski dotyczące wyboru kraju, w którym mógłby znajdować się drugi dom, oraz czynników wpływających na ten wybór, a także ewentualnych barier, jakie dostrzegają potencjalni klienci.

Stosunkowo największą popularnością cieszy się Hiszpania. Nieco ponad 1/4 wszystkich badanych (27%) wskazała, że ta lokalizacja drugiego domu byłaby spełnieniem ich oczekiwań (ryc. 2). Nieco mniejszy odsetek respondentów wskazał na Włochy (14%) oraz Francję (13%). Zdecydowanie jednak wskazuje się, że blisko 2/3 osób preferuje posiadanie drugiego domu w krajach śródziemnomorskich.

Oprócz krajów śródziemnomorskich zainteresowaniem cieszą się również: Wielka Brytania i Irlandia (7% badanych), kraje „alpejskie” (Austria, Szwajcaria),

⁴ Patrz szerzej prace M. Bryx, K. Dziworska, H. Gawron, K. Jajuga, E. Kucharska-Stasiak.

⁵ Badanie takie przeprowadziła Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu na początku 2006 r.

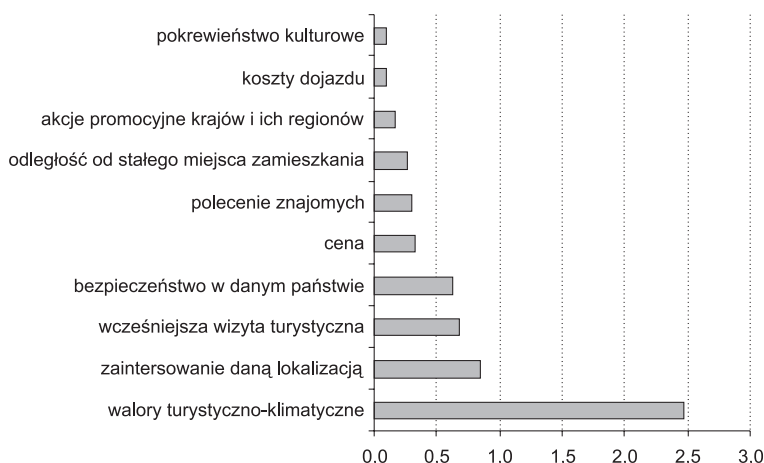


Ryc. 2. Preferencje w zakresie wyboru kraju jako miejsca zakupu drugiego domu (% wskazań)

Źródło: Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

w których chęć posiadania drugiego domu wyraża 6% respondentów, oraz kraje skandynawskie (5,5%).

O wyborze danego miejsca jako lokalizacji drugiego domu decyduje zdaniem badanych wiele względów. Na pierwsze miejsce wysuwa się czynnik związany z walorami klimatyczno-turystycznymi (2,47 pkt), co w pewien sposób wyjaśnia tak duże zainteresowanie krajami śródziemnomorskimi (ryc. 3). W dalszej kolejności ocenia się, że pobudkami, dla jakich ludzie wybierają dany kraj, są: zainteresowanie daną lokalizacją (0,85 pkt), wcześniejsza wizyta turystyczna (0,69 pkt), a także bezpieczeństwo w danym kraju (0,63 pkt).



Ryc. 3. Czynniki decydujące o wyborze danego kraju jako miejsca lokalizacji drugiego domu

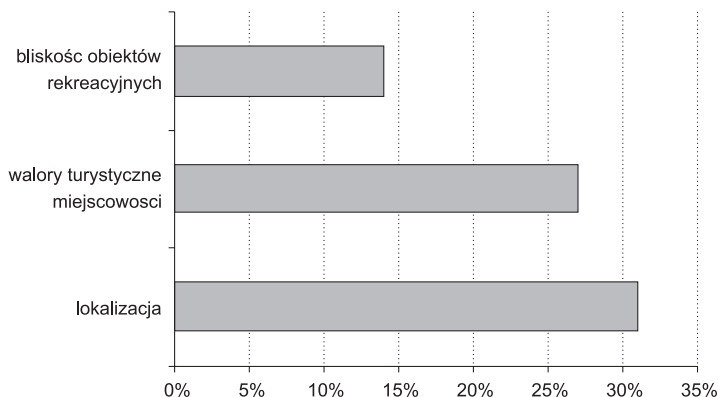
Źródło: Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Za interesujący należy uznać fakt, iż dopiero na piątym miejscu znalazł się jeden z najważniejszych czynników ekonomicznych – cena (0,33 pkt), przy czym zauważa się, że bardziej istotną rolę odgrywa ona wśród ludzi oceniających swój status materialny jako niski (0,44 pkt przy 0,15 wśród ludzi o wysokim statusie materialnym). Można zatem wysnuć wniosek, że w przypadku wyższych dochodów, przy realizacji tego typu zakupu większą rolę odgrywa zaspokojenie potrzeb aniżeli wybór kraju poprzez cenę, a więc prosty rachunek ekonomiczny.

Także przygotowując badanie na terenie gmin powiatu puławskiego, dokonano analizy znaczenia poszczególnych czynników determinujących decyzję inwestycyjną w segmencie drugich domów. Celem badania było określenie oczekiwań, preferencji klientów w stosunku do nieruchomości dostępnych na rynku. Wśród badanych respondentów największy odsetek (31%) wskazał na czynnik lokalizacji (dostępności komunikacyjnej, odległości od miejsca stałego zamieszkania) jako najistotniejsze kryterium decyzji inwestycyjnej, relatywnie niewiele mniejszy odsetek badanych wskazuje na walory turystyczne miejscowości (27%), zaś dla 14% najistotniejsza jest bliskość obiektów rekreacyjnych (ryc. 4). Należy wskazać, że spośród prezentowanych respondentom czynników praktycznie za nieistotne uznano następujące cechy: bliskość szkół, przedszkoli, bliskość komunikacji miejskiej, bliskość ośrodków zdrowia i opieki medycznej.

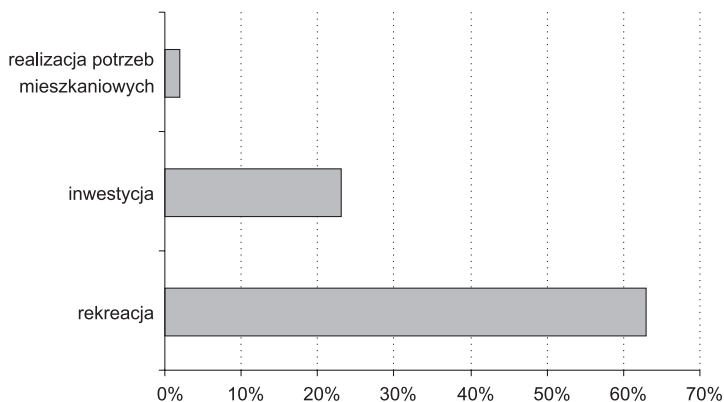
Dość istotną kwestią jest również rodzaj nieruchomości (drugiego domu) z uwagi na pełnione funkcje. Dla prawie połowy badanych (56%) najlepszą postacią jest gotowe rozwiązanie architektoniczne, zakup domu wolno stojącego. Nieco ponad jedna trzecia respondentów (34%) wskazuje, że byłaby zainteresowana potencjalnym zakupem nieruchomości gruntowej (działki budowlanej) i tym samym, można sądzić, realizacją inwestycji we własnym zakresie, zaś co dziesiąty badany wskazuje potencjalne zainteresowanie zakupem działki rekreacyjnej. W toku badania praktycznie nie stwierdzono zainteresowania nabyciem mieszkania lub mieszkania w nowej zabudowie.

Przy zakupie nieruchomości dominujące mogą być różne motywy. Z przeprowadzonego badania wynika, że zdecydowanie dominującym celem zakupu drugiego



Ryc. 4. Czynniki istotnie determinujące decyzje o nabyciu drugiego domu (% wskazań)

Źródło: Opracowanie własne.



Ryc. 5. Cele nabycia drugiego domu (% wskazań)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

domu jest motyw rekreacyjny, związany z możliwością spędzania wolnego czasu (ryc. 5). Motyw ten koresponduje zatem z atrybutem nieruchomości istotnym przy wyborze drugiego domu w postaci korzystnej lokalizacji rozumianej m.in. jako dobra dostępność komunikacyjna, która zapewnia dużą mobilność i łatwość dojazdu, np. po pracy bez konieczności pokonywania znacznych odległości, które wymagają organizacji wypoczynku w dłuższym okresie niż weekendowy. Na ten cel wskazało aż 63% badanych. Prawie 1/4 respondentów (23% ogółu badanych) jako cel pierwszoplanowy nabycia drugiego domu wskazuje motyw inwestycyjny. Jedynie 2% badanych jako cel nabycia drugiego domu wskazało realizację własnych potrzeb mieszkaniowych, natomiast żaden respondent nie wskazał motywu w postaci realizacji potrzeb mieszkaniowych członków rodziny (np. dzieci).

4. Podsumowanie

Rynek drugich domów z pewnością stanowi atrakcyjny segment na rynku nieruchomości i cieszył się będzie rosnącą popularnością szczególnie w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie potencjał wzrostu rynku jest jeszcze duży. Podejmując decyzję o nabyciu drugiego domu, warto zwrócić uwagę na obserwowane na rynku trendy oraz preferencje i motywy kierujące potencjalnym zakupem. Ważne jest tu prowadzenie nie tylko obserwacji rynku, zachodzących na nim zmian, ale i bacznej analizy dostępnej oferty, co w następstwie skutkować może dokonaniem trafnych wyborów także o charakterze lokacyjnym w tym segmencie rynku nieruchomości.

Literatura

- Bryx M. 2000. Podstawy zarządzania nieruchomością, za E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość a rynek. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000, str. 28.
- Dziworska K. 2000. Decyzje inwestycyjne przedsiębiorstw. Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.

- Hopper A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S. 2001. Podstawy wyceny nieruchomości. Twigger, Warszawa.
- Ignasiak E. 1994. Optymalizacja procesów inwestycyjnych. PWE, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2000. Nieruchomość a rynek. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Lee S.L. 1998. Sector and Regional Factors in Real Estate Returns. A paper presented at the ARES Meeting California.
- Szmyt-Śmietana K. 1999. Ryzyko inwestycyjne w transakcjach na rynku nieruchomości. Teoria i praktyka procesów inwestycyjnych. Katowice.
- Worzala E., Bernasek A. 1996. European Economic Integration and Commercial Real Estate Markets: An Analysis of Trends in Market Determinants. *The Journal of Real Estate Research*, 11, 2, s. 164–179.
- www.nytimes.com
- www.propertylevel.com
- www.realtor.org

Warunki przyrodnicze a zasoby nieruchomości rolnych w powiecie puławskim

Benicjusz Głębocki

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

1. Wstęp

Położenie geograficzne powiatu puławskiego w obrębie aż siedmiu regionów fizycznogeograficznych sprawia, że środowisko przyrodnicze jest zróżnicowane. Jego znaczenie bynajmniej nie maleje, a wręcz przeciwnie – zaczyna odgrywać coraz większą rolę w całokształcie życia społeczno-gospodarczego, a szczególnie w kształtowaniu warunków życia mieszkańców. Należy też podkreślić wysokie walory środowiska na analizowanym terenie, które wpłynęły na uformowanie się specyficznej struktury zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to zwłaszcza warunków glebowych, klimatycznych, rzeźby terenu i zasobów doskonałej jakości wód mineralnych. Wymienione elementy wyznaczyły podstawowe kierunki rozwoju powiatu. Jednocześnie wysokie walory przyrodnicze, jakimi cechuje się powiat, stwarzają poważne ograniczenia dla jego „swobodnego” i dynamicznego rozwoju. Stąd niezbędne jest konsekwentne realizowanie zasad wyznaczonych przez politykę zrównoważonego rozwoju. Efekty tej polityki można już zauważyć w dynamice zmian użytkowania ziemi oraz w wielkości i strukturze obrotu nieruchomościami gruntowymi.

2. Regiony fizycznogeograficzne

Jak już wspomniano, obszar powiatu puławskiego wchodzi w skład siedmiu regionów fizycznogeograficznych wyróżnionych przez Kondrackiego (2002), a będących częściami Wyżyny Lubelskiej, Niziny Południowopodlaskiej, Niziny Środkowomazowieckiej i Niziny Południowomazowieckiej. Ich zróżnicowanie sprawia, że gminy dysponują często w swoich granicach bardzo odmiennymi warunkami przyrodniczymi. Rzutuje to na przestrzenną strukturę użytkowania ziemi i innych zjawisk z nią związanych.

Dolina Wisły dzieli powiat puławski na dwie niesymetryczne części. Na lewym brzegu Wisły leżą tylko dwie gminy – Janowiec i większa część gminy Puławy. Pozostałe jednostki terytorialne położone są po jej prawej stronie. Dolina Wisły na terenie powiatu puławskiego składa się z dwóch mezoregionów – **Małopolskiego Przełomu Wisły** ciągnącego się od Zawichostu po Puławy i **Doliny Środkowej Wisły** zaczynającej się w Puławach, a kończącej się w Warszawie.

Największe zwięźenie doliny występuje pod Kazimierzem Dolnym, a zbocza stromo opadającego Płaskowyżu Nałęczowskiego osiągają względne wysokości rzędu 80–100 m. Odcinek doliny Wisły między Janowcem, Kazimierzem Dolnym i Parchatką wchodzi w skład Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Natomiast w Puławach utworzono rezerwat pod nazwą „Łęg na Kępie”. Dno doliny przełomowego odcinka Wisły wysłane jest madami, wykorzystanymi pod uprawy, a także pod osadnictwo, co wiąże się z dużym ryzykiem, gdyż mimo istnienia wałów przeciwpowodziowych w czasie wysokich stanów wody zdarzają się powodzie. Aktualnie Wisła jest rzeką dziczą i nie odgrywa roli komunikacyjnej, choć w przeszłości było inaczej, o czym świadczą zachowane spichrze zbożowe, bogate kamienice mieszczkańskie oraz ruiny zamków w Kazimierzu i Janowcu.

Dno Doliny Środkowej Wisły na odcinku Puławy–ujście Wieprza wysłane jest madami, zajętymi przez trwałe użytki zielone (terasa zalewowa), zaś wyższy poziom terasowy jest piaszczysty i zwydmiony.

Płaskowyż Nałęczowski zajmuje północno-zachodnią część Wyżyny Lubelskiej. Jego wysokość osiąga 200 m n.p.m., a w kulminacji 253 m. Na północy opada 20–30-metrową krawędzią ku Wysoczyźnie Lubartowskiej, zaś na południu podobną krawędzią ku Kotlinie Chodelskiej, znajdującej się już poza granicami powiatu puławskiego. Starsze utwory przykryte są grubą serią lessów (ich miąższość osiąga 30 m), na których wykształciły się żyzne gleby brunatne. Obszar ten w XIX w. został niemal całkowicie wylesiony i przejęty w użytkowanie rolnicze. W związku z tym lesistość nie przekracza tu 15%, a w wypadku gminy Nałęczów spada nawet poniżej 6%. Naturalna podatność lessów na erozję wodną i zmiana użytkowania zintensyfikowały procesy erozyjne, w wyniku których płaskowyż porożcinany jest siecią głębokich wąwozów, zwłaszcza w najbliższym sąsiedztwie Kazimierza Dolnego, Parchatki i Bochofnicy, o rekordowej w skali europejskiej gęstości – 11 km/km² (Rąkowski 2002) i dodatkowo dolinami niewielkich dopływów Wisły – Bystrej i Grodarza. Wody powierzchniowe w dolinie Bystrej w okolicy Celjowa i Witoszyna uzupełniają niewielkie skupienia stawów rybnych. Natomiast występujące tutaj wąwozy są zazwyczaj suche, odprowadzają wody opadowe okresowo.

Na początku XIX w. na terenie Nałęczowa odkryto źródła wód mineralnych o dużych właściwościach leczniczych. W drugiej połowie XIX w. powstało uzdrowisko, w którym leczone są głównie choroby układu krążenia. Obecnie w Nałęczowie znajduje się 5 sanatoriów, a w oparciu o naturalne źródła wód mineralnych produkuje się znane w całym kraju wody pod nazwą „Nałęczowianka” i „Cisowianka”.

Znaczną część Płaskowyżu Nałęczowskiego zajmuje Kazimierski Park Krajobrazowy utworzony w 1979 r. celem ochrony unikatowych w skali kraju elementów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. Na terenie powiatu puławskiego

z Płaskowyżem Nałęczowskim związanych jest aż 9 jednostek terytorialnych niższego szczebla (na 13). Są to miasto i gmina Kazimierz Dolny, gmina Końskowola, gmina Kurów, miasto i gmina Nałęczów, gmina Markuszów, gmina Wąwolnica i niewielki południowy fragment miasta Puławy.

Zachodnia część **Wysoczyzny Lubartowskiej** położona w granicach powiatu puławskiego zajmuje przestrzeń pomiędzy Pradolina Wieprza na północy a lesową krawędzią Wyżyny Lubelskiej na południu. Jest to zdenudowana równina morenowa ze zwirowymi ostańcami form lodowcowych, położona w poziomie 170–180 m n.p.m. (Kondracki 2002). Stąd jakość użytkoworolnicza występujących tutaj gleb w porównaniu z Płaskowyżem Nałęczowskim jest niższa, czego dowodem jest wyższy stopień lesistości, przekraczający w gminie Żyrzyn 37%. Obszar ten odwadniają niewielkie dopływy Wisły i Wieprza, z których największym jest Kurówka. Z Wysoczyzną Lubartowską związane są gminy Żyrzyn, Baranów oraz częściowo sąsiadujące z nimi jednostki – Końskowola, Kurów i Puławy.

Pradolina Wieprza zajmuje północną część powiatu puławskiego, obejmuje dolny bieg tej rzeki. Jest to szerokie na kilka kilometrów obniżenie dolinne oddzielające położoną na południu Wysoczyznę Lubartowską od Wysoczyzny Żelichowskiej.

Wyjątkowe walory rekreacyjne doliny Wieprza i niewielka jej degradacja działalności człowieka sprawiły, że uznano ją za „obszar chronionego krajobrazu”. Rzeka płynie tutaj ostrymi zakolami, przez co teren obfituje w rozlewiska, starorzecza i podmokłości. Ocenia się, że najwyższymi walorami przyrodniczymi w skali całego powiatu charakteryzuje się obszar otaczający sztuczne jezioro Piskory powstałe w wyniku spiętrzenia wód niewielkiego strumienia Duży Pieter. W rejonie zbiornika stwierdzono występowanie 129 gatunków ptaków, a z dużych ssaków – jelenie, sarny, dziki i losie, które wspomniany zbiornik traktują jako wodopój. W 1998 r. jezioro Piskory wraz z przyległymi terenami leśnymi objęto ścisłą ochroną, tworząc rezerwat przyrody. Puławska część Pradoliny Wieprza znajduje się w granicach gmin Baranów, Żyrzyn i prawobrzeżnego fragmentu gminy Puławy.

Niewielka część powiatu puławskiego położona jest na lewym brzegu Wisły i obejmuje gminę Janowiec oraz część gminy Puławy. Ten fragment powiatu wchodzi w skład **Równiny Radomskiej** i niemal symbolicznie **Równiny Kozienickiej**. Obie są równinami denudacyjnymi. Na Równinie Radomskiej wierzchnią warstwę stanowią zdegradowane utwory czwartorzędowe zalegające na utworach jurajskich i kredowych. Natomiast na powierzchni Równiny Kozienickiej zalegają piaski zwiędzone, przeważnie zajęte przez lasy – resztki dawnej Puszczy Kozienickiej. W porównaniu z gminami związanymi z Płaskowyżem Nałęczowskim jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest niższa. Grunty orne klas V i VI w gminie Janowiec zajmują ponad 40% ich ogólnej powierzchni, a w gminie Puławy ponad 25%. Pod tym względem porównywalne wartości mają odpowiednio gminy Baranów i Żyrzyn.

3. Użytkowanie ziemi

Formy użytkowania ziemi i ich wzajemne relacje zdeterminowane są warunkami przyrodniczymi i gospodarczą działalnością człowieka.

Analizując strukturę użytkowania ziemi w określonym momencie czasowym, trzeba mieć świadomość, że jest ona nie tylko rezultatem uwarunkowań przyrodniczych, ale także wielowiekowego rozwoju społeczno-gospodarczego danego obszaru. W analizie wykorzystano informacje zawarte w ewidencji gruntów z 2007 r. Z uwagi na problematykę całego opracowania, obok formy użytkowania ziem analizą objęto też stosunki własnościowe gruntów, gdyż łącznie są to potencjalne podmioty i zasoby na rynku nieruchomości.

Spśród występujących na terenie powiatu puławskiego form użytkowania ziemi analizą objęto te, które ze względu na swą specyfikę mogą być przedmiotami obrotu na rynku nieruchomości. Są to: użytki rolne, lasy, tereny osiedlowe i tereny komunikacyjne. Łącznie zajmują one 96,2% powierzchni powiatu (tab. 1). Nie objęto analizą wód powierzchniowych, choć zajmują one 2129 ha. Na powierzchnię tę w 91,9% składają się wody Wisły, Wieprza i ich dopływów, które jako dobra publiczne nie uczestniczą w obrocie nieruchomościami. Walory krajobrazowe i inne korzyści, ale także zagrożenia – powodzie związane z wymienionymi rzekami i ich dolinami, stanowią istotny atrybut obrotu nieruchomościami na analizowanym terenie.

Największą powierzchnię w powiecie puławskim zajmują użytki rolne – 58,1 tys. ha (62,3%). Są one rozmieszczone nierównomiernie, a ich udział w powierzchni ogólnej waha się od 44,6% w gminie Janowiec do 84,6% w gm. Nałęczów. Różnica ta jest spowodowana jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jaką te gminy dysponują. W pierwszej z nich, położonej na wschodnim fragmencie Równiny Radomskiej, wartość sumarycznego wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (IUNG) kształtuje się na poziomie 63,2, a w drugiej związanej w całości z lessowym Płaskowyżem Nałęczowskim – 97,7. Wysoki udział użytków rolnych charakterystyczny jest dla wszystkich gmin, które swymi granicami obejmują większe fragmenty Płaskowyżu Nałęczowskiego. Z reguły przekracza on 70%. Natomiast w gminach związanych z Wysoczyzną Lubartowską, Równiną Radomską, a zwłaszcza z Pradoliną Wieprza wartość tego wskaźnika spada nawet poniżej 60%. Niski udział użytków rolnych cechuje występujące na terenie powiatu puławskiego miasta. Jedynie w Nałęczowie zajmowały one blisko 70%, ale w porównaniu z innymi jednostkami powierzchnia użytków rolnych jest niewielka (tab. 1). Jednocześnie w ponad 85 % są to grunty orne zajęte w znacznej części pod uprawę warzyw produkowanych na potrzeby sanatoriów i mieszkańców miasta. Na wysoki udział użytków rolnych w Nałęczowie wpłynęło kilka czynników, z których największe znaczenie ma wysoka jakość gleb, funkcja uzdrowiskowa stwarzająca specyficzne warunki obrotu gruntami (pewne ograniczenia) i stosunkowo krótka jego historia jako miasta (prawa miejskie uzyskał w 1963 r.).

Powierzchnia leśna, w skład której wchodzi: lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz grunty czasowo pozbawione pokrywy leśnej, zajmuje w powiecie puławskim 26,7% ogólnej powierzchni. Wskaźnik ten cechuje się dużą zmiennością przestrzenną od terenów prawie bezleśnych, do których należą gmina Na-

Tabela 1. Użytkowanie ziemi w 2007 r. (stan na 1 stycznia)

Miasta/gminy	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne		Lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione		Tereny osiedlowe						Tereny komunikacyjne							
		ha		%		ha		%		zabudowane		niezabudowane		wypoczynkowe i rekreacyjne		drogi		tereny kolejowe	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Miasta	9476	3825	40,4	3180	33,6	1371	14,47	56	0,59	84	0,89	444	4,69	69	0,73				
Kazimierz Dolny	3044	1710	56,2	884	29,0	160	5,26	3	0,10	4	0,13	86	2,83	0	0,00				
Nalęczów	1384	956	69,1	191	13,8	169	12,21	9	0,65	28	2,02	45	3,25	0	0,00				
Puławy	5048	1159	23,0	2105	41,7	1042	20,64	44	0,87	52	1,03	313	6,20	69	1,37				
Gminy wiejskie	83847	54319	64,8	21738	25,9	2500	2,98	16	0,02	59	0,07	2040	2,43	303	0,36				
Baranów	8461	5745	67,9	2056	24,3	194	2,29	0	0,00	3	0,04	216	2,55	0	0,00				
Janowiec	7882	3515	44,6	3301	41,9	197	2,50	6	0,08	8	0,10	171	2,17	0	0,00				
Kazimierz Dolny	4201	2546	60,6	1281	30,5	122	2,90	0	0,00	0	0,00	131	3,12	0	0,00				
Końskowola	8987	7225	80,4	1019	11,3	416	4,63	0	0,00	8	0,09	213	2,37	52	0,58				
Kurów	10108	7377	73,0	1917	19,0	387	3,83	0	0,00	5	0,05	277	2,74	48	0,47				
Markuszów	4036	3317	82,2	345	8,5	139	3,44	0	0,00	4	0,10	105	2,60	0	0,00				
Nalęczów	4920	4162	84,6	288	5,9	190	3,86	5	0,10	3	0,06	123	2,50	82	1,67				
Puławy w.	16112	8288	51,4	5793	36,0	382	2,37	0	0,00	12	0,07	378	2,35	104	0,65				
Wąwolnica	6241	4888	78,3	902	14,5	208	3,33	2	0,03	12	0,19	145	2,32	16	0,26				
Żyrzyn	12899	7256	56,3	4836	37,5	265	2,05	3	0,02	4	0,03	281	2,18	1	0,01				
Powiat razem	93323	58144	62,3	24918	26,7	3871	4,15	72	0,08	143	0,15	2484	2,66	372	0,40				

Źródło: Opracowano w oparciu o „Zestawienie zbiorcze gruntów pow. puławskiego. Według stanu na 01.01.2007 r.” Starostwo Powiatowe w Puławach.

łęczów – 5,9% i gmina Markuszów – 8,5, do gmin silnie zalesionych, gdzie wskaźnik ten przekracza 35%, a w skrajnych przypadkach nawet 40% (w gminie Janowiec 41,9% i w mieście Puławy 41,7% – tab. 1). Rozkład przestrzenny powierzchni leśnej wykazuje silne związki z głównymi regionami fizycznogeograficznymi. Intensywnie zalesione są Równina Radomska i Wysoczyzna Lubartowska. Lasy zajmują tutaj tereny cechujące się relatywnie słabymi jakościowo glebami. Natomiast w Pradolinie Wieprza i Dolinie Środkowej Wisły powierzchnie leśne tworzą liczne zadrzewienia i zakrzaczenia, co wynika z naturalnych cech tych regionów. Podobną sytuację obserwuje się w zachodniej części Płaskowyżu Nałęczowskiego porożcinanego gęstą siecią wąwozów, których stoki i dna są zadrzewione i zakrzaczone. Obszar ten w większości objęty jest granicami gminy i miasta Kazimierz Dolny, stąd lesistość wymienionych jednostek jest stosunkowo wysoka (tab. 1, ryc. 1). Ponadto jednostki te swoim zasięgiem obejmują duży teren doliny Wisły w znacznej części zadrzewionej lub zakrzewionej. W powiecie puławskim przewagę mają lasy mieszane. Powierzchnie leśne uzupełniają parki. Szczególne znaczenie z uwagi na walory krajobrazowe i rekreacyjno-wypoczynkowe mają parki: w Puławach założony w stylu angielskim przez Izabellę Czartoryską, w Nałęczowie park zdrojowy, zespół pałacowo-parkowy w Żyrzynie i Janowcu oraz resztki starego parku w Olesinie (gm. Kurów), stanowiącego pozostałość po dawnej rezydencji magnackiej.

Niski stopień lesistości i duże zagrożenie erozją wylesionego w XIX w. zwłaszcza Płaskowyżu Nałęczowskiego winny być wzięte pod uwagę w planach zagospodarowania przestrzennego powiatu, w tym poszczególnych gmin. Ze względu na atrakcyjność rekreacyjno-turystyczną analizowanego obszaru niezwykle ważnym zadaniem jest sterowanie obrotem nieruchomościami przy wykorzystaniu dostępnych instrumentów prawnych. Waga tego problemu wynika z faktu, że głównymi uczestnikami rynku nieruchomości w powiecie puławskim są osoby fizyczne.

Pozostałe formy użytkowania ziemi zajmują zaledwie 11% ogólnej powierzchni powiatu puławskiego, z tego tereny osiedlowe – 4,48%, tereny komunikacyjne – 3,06% i wody powierzchniowe – 2,29%.

Stosunkowo wysoki udział terenów osiedlowych jest rezultatem nie tylko współczesnych procesów urbanizacyjnych, ale także uwarunkowań historycznych. Spośród siedmiu wiejskich ośrodków gminnych sześć ma przeszłość miejską. Prawa miejskie utraciły w drugiej połowie XIX w.¹ Obecnie mają status jednostki wiejskiej i w pełni zachowały dawny układ urbanistyczny.

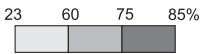
Do terenów osiedlowych zalicza się obszary: o zabudowie mieszkaniowej, przemysłowej, inne zabudowane, niezabudowane i zajęte przez zieleń o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Największą powierzchnię zajmują tereny zabudowane – 3871 ha, z tej liczby aż 64,6% przypada na obszary wiejskie. Natomiast największy udział tereny zabudowane mają w miastach, w których waha się on od 5,26% w Kazimierzu Dolnym do 20,64% w Puławach. We wszystkich miastach największy areal zajmują użytki rolne. W Nałęczowie wskaźnik ten osiąga wartość 69,1%, a w Kazimierzu Dolnym – 56,2%. Najmniejszy udział użytki rolne mają w

¹ Są to: Baranów, Janowiec, Końskowola, Kurów, Markuszów i Wąwolnica.

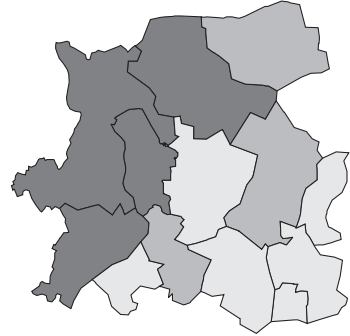
A. Użytki rolne



W powierzchni ogólnej zajmowały:



B. Lasy



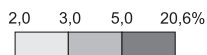
W powierzchni ogólnej zajmowały:



C. Tereny osiedlowe



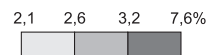
W powierzchni ogólnej zajmowały:



D. Tereny komunikacyjne



W powierzchni ogólnej zajmowały:



Ryc. 1. Użytkowanie ziemi – 2007 r.

Puławach, w których ustępują miejsca lasom zajmującym 41,7% ich areалу. Lasy te stanowią dla miasta swego rodzaju kurtynę ochronną przed emisjami Zakładów Azotowych „Puławy” S.A.², zlokalizowanych poza jego granicami.

Wysoki udział użytków rolnych w miastach sprawia wrażenie, że dysponują one znacznymi zasobami gruntów mogących stanowić przedmiot rynku nieruchomości na cele pozarolnicze. W tym zakresie istnieją znaczne ograniczenia wynikające z różnych przyczyn, takich jak: wysoka jakość gleb wykształconych na utworach lessowych, duże zagrożenie erozyjne na terenach lessowych, położenie na

² Takie było założenie przy podejmowaniu decyzji o lokalizacji zakładów.

terasie zalewowej Wisły i jej dopływów, status uzdrowiskowy Nałęczowa. Działanie tych ograniczeń obserwuje się w niskiej dynamice zmian powierzchni gruntów o najwyższych walorach i przeznaczania ich na cele pozarolnicze. Potwierdzają to przeprowadzone badania obrotu nieruchomościami gruntowymi za okres 1995–2004, z których wynika, że głównym przedmiotem transakcji z przeniesieniem prawa własności były grunty rolne przeznaczone na powiększenie istniejących gospodarstw rolnych.

Udział terenów osiedlowych na obszarach wiejskich jest w niewielkim stopniu zróżnicowany przestrzennie i zamyka się w przedziale 2,05% w gminie Żyrzyn do 4,63% w gminie Końskowola (tab. 1, ryc. 1).

Z punktu widzenia obrotu nieruchomościami gruntowymi należy zwrócić uwagę na niewielkie zasoby w kategorii terenów osiedlowych – gruntów niezabudowanych, mogących stanowić potencjalny przedmiot transakcji kupna-sprzedaży (tab. 1). W całym powiecie grunty takie zajmowały w 2007 r. zaledwie 72 ha (0,08%), z których w miastach było 56 ha, a na obszarach wiejskich – zaledwie 16 ha. Znajdują się one w czterech gminach wiejskich³, zaś pozostałe takich gruntów nie posiadają.

Tereny przemysłowe w 2007 r. zajmowały w powiecie puławskim 358 ha, z których aż 220 ha należało do Zakładów Azotowych „Puławy” S.A.

Walory turystyczno-krajobrazowe i uzdrowiskowe sprawiają, że w granicach powiatu niemal w każdej jednostce terytorialnej występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, których najwięcej jest w Puławach i Nałęczowie. W Puławach zajmują one 52 ha, z których większość przypada na zespół pałacowo-parkowy dawnej rezydencji Czartoryskich (obecnie zajmowanej przez IUNiG), a w Nałęczowie 28 ha – park zdrojowy. Należy zwrócić uwagę, że tereny rekreacyjno-wypoczynkowe nie występują jedynie w gminie wiejskiej Kazimierz Dolny (tab. 1).

Ważną rolę w rozwoju społeczno-gospodarczym powiatu puławskiego, jak i każdego innego obszaru odgrywają tereny komunikacyjne. W 2007 r. w całym powiecie zajmowały 2856 ha. W większości są to tereny zajęte głównie przez drogi kołowe – 87%, których sieć rozmieszczona jest równomiernie, a wyróżnia się tylko miasto Puławy z gęstą siecią ulic (tab. 1, ryc. 1).

Natomiast tereny kolejowe zajmują powierzchnię 372 ha. Przez powiat puławski przebiega tylko jedna linia kolejowa – normalnotorowa Warszawa–Lublin oraz niewielki fragment linii Łódź–Radom–Lublin. Obie łączą się w Dęblinie. Ponadto od 2003 r. ponownie uruchomiono linię kolei wąskotorowej, łączącej Nałęczów z Opolem Lubelskim. Obecnie służy celom turystycznym w okresie letnim. Wybudowana w 1900 r. z krótkimi przerwami funkcjonowała do 2001 r. Początkowo była to kolej folwarczna, a od 1921 r. po przekazaniu jej PKP została upubliczniona (Korc 2006).

Pozostałe kategorie gruntów zajmują 1190 ha (1,28%), w których największy udział mają nieużytki – 800 ha. W tej powierzchni dominują nieużytki powstałe w wyniku nierozważnej działalności człowieka. Stąd największy areal zajmują nieużytki w gminach Puławy i Kazimierz Dolny oraz w mieście Puławy. W pierwszym wypadku powstały na skutek emisji związków azotowych przez Zakłady Azotowe,

³ Janowiec, Nałęczów, Wąwolnica, Żyrzyn.

a w drugim tworzy je gęsta sieć wąwozów na terenach lessowych. Natomiast nieużytki, które swe powstanie zawdzięczają uwarunkowaniom przyrodniczym, występują głównie w dolinie Wisły i Pradolinie Wieprza.

4. Jakość przestrzeni produkcyjnej i rolnicze użytkowanie ziemi

Przedmiotem obrotu nieruchomościami gruntowymi w powiecie puławskim z uwagi na wysoką jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej są grunty rolne. Wszyscy badacze zajmujący się taksacją nieruchomości gruntowych w wypadku terenów rolniczych poza innymi czynnikami wskazują na duże znaczenie warunków przyrodniczych, zwłaszcza glebowych (m.in. Kucharska-Stasiak 2001 i in., Bud-Gusim 2005). Jednocześnie powiat puławski ma duże walory turystyczno-rekreacyjne, a na części swego terenu posiada dobrze rozwinięte funkcje uzdrowiskowe, co stwarza dodatkową specyfikę i ograniczenia w swobodzie obrotu nieruchomościami gruntowymi. Ponadto wysokie walory przyrodnicze powiatu puławskiego sprawiły, że część jego obszaru wchodzi w skład Kazimierskiego Parku Krajobrazowego lub została objęta klauzulą krajobrazu chronionego, w ramach których wydzielono różnego rodzaju rezerwy, objęte szczególnymi przepisami ochronnymi.

Kompleksowa ocena warunków przyrodniczych dla potrzeb rolnictwa jest niezwykle skomplikowana. Podejmowane zaś próby nie zawsze są zadowalające. Duże osiągnięcia w tym zakresie ma Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa z Puław, który wypracował kompleksową metodę oceny środowiska przyrodniczego, przy uwzględnieniu czterech podstawowych jego komponentów (ukształtowania powierzchni, stosunków klimatycznych i wodnych oraz gleb)⁴. Inną metodę waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjął Główny Urząd Statystyczny⁵. Udaną w moim przekonaniu ocenę gruntów ornych umożliwiającą jednocześnie wyróżnienie dominujących kompleksów użytkoworolniczych zaproponował Dzieżyc (1964). Metody te zostały wykorzystane w niniejszej analizie (tab. 2, ryc. 2).

Według klasyfikacji GUS w powiecie puławskim przeważają użytki rolne, których wskaźnik jakości przekracza wartość 1,0, a ich udział w powierzchni ogólnej (UR) waha się od 12,7% w gminie Baranów do 96,2% w gminie Nałęczów. Najwyższy udział użytki rolne cechujące się wysoką jakością mają w gminach związanych z Płaskowyżem Nałęczowskim. Natomiast najmniej takich użytków występuje w Pradolinie Wieprza i na Równinie Radomskiej.

Jednocześnie udział użytków rolnych o najniższej jakości (wskaźnik poniżej 0,4) jest niewielki. W skali całego badanego obszaru takich użytków rolnych jest zaledwie 3,6%. Najwięcej jest ich w gminie Janowiec – 11,0%, a najmniej w mieście i gminie wiejskiej Nałęczów – odpowiednio 0,2 i 0,4%. Należy zwrócić uwagę, że poza słabszymi glebami duży wpływ na obniżenie jakości użytków rolnych ma gę-

⁴ Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej (stan 2000 r.). IUNiG, Puławy.

⁵ Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjęty przez GUS jest ilorazem tzw. hektarów przeliczeniowych użytków rolnych (stanowiących podstawę naliczania podatku rolnego) do ich powierzchni rzeczywistej.

sta sieć wąwozów. Stąd podwyższony udział użytków rolnych niskiej jakości występuje w gminach: Markuszów – 7,9% i Kazimierz Dolny – 6,1%, związanych z Płaskowyżem Nałęczowskim (tab. 2, ryc. 2).

Pomimo niewielkiego obszaru, jaki obejmują granice powiatu puławskiego, można stwierdzić silne zróżnicowanie pokrywy glebowej. Wiąże się to nie tylko z typami genetycznymi gleb, ale przede wszystkim z ich wartością użytkową dla rolnictwa. Wszystkie wykorzystane w analizie metody, pomimo różnych kryteriów jednoznacznie pozwalają stwierdzić, że analizowany teren dysponuje glebami o dobrej i średniej, a nawet bardzo dobrej wartości użytkowej.

Korzystając z metody zaproponowanej przez Dzieżyca (1964), można na terenie powiatu wyróżnić cztery kompleksy gruntów ornych, z których najslabszy –

Tabela 2. Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Miasta/gminy	Wskaźnik jakości użytków rolnych GUS*				Wskaźnik bonitacji IUNG**				Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej
	grunty o wskaźniku jakości powyżej 1,0		grunty o wskaźniku jakości poniżej 0,4		jakości i przydatności rolniczej gleb	agroklimatu	rzeźby tereny	warunków wodnych	
	ha	%	ha	%					
Miasta	3017	70,4	120	2,8	–	–	–	–	–
Kazimierz Dolny	670	44,8	44	2,9	60,5	11,0	2,6	3,6	77,7
Nałęczów	1010	95,8	2	0,2	80,6	9,8	2,9	4,6	97,9
Puławny	1337	77,2	73	4,2	58,1	11,2	4,2	3,1	76,6
Gminy wiejskie	23995	51,0	1720	3,7	–	–	–	–	–
Baranów	600	12,7	179	3,8	45,6	10,0	4,2	2,8	62,6
Janowiec	628	22,1	314	11,0	45,7	11,4	4,0	2,1	63,2
Kazimierz Dolny	1623	71,4	27	1,2	60,5	11,0	2,6	3,6	77,7
Końskowola	4457	60,5	53	0,7	64,8	11,0	3,7	3,9	82,8
Kurów	3837	54,0	62	0,9	62,5	10,4	3,8	3,8	80,9
Markuszów	1707	58,5	230	7,9	60,5	10,8	3,8	3,8	78,9
Nałęczów	3264	96,2	12	0,4	80,6	10,8	2,9	4,6	97,9
Puławny w.	2789	43,3	392	6,1	53,9	11,2	3,9	3,2	72,2
Wąwolnica	3162	84,4	19	0,5	69,0	10,0	2,5	4,1	85,6
Żyrzyn	1928	30,7	432	6,9	48,6	10,4	4,2	3,0	66,2
Powiat razem	27012	52,6	1839	3,6	60,7	10,5	3,6	3,6	78,3

* – 2002 r.

** – 2000 r.

Źródło: Opracowano w oparciu o wyniki Powszechnego Spisu Rolnego 2002. GUS, Warszawa 2004. Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej (stan 2000 r.). IUNiG, Puławny.

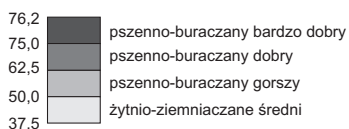
żytnio-ziemniaczany średni – charakterystyczny jest dla gmin położonych na Równinie Radomskiej i w Pradolinie Wisły, a także związanych z doliną Wisły. W pozostałych gminach przeważają kompleksy pszenno-buraczane od gorszego do bardzo dobrego. Kompleks pszenno-buraczany bardzo dobry przeważa w mieście i gminie Nałęczów (ryc. 2).

Wysoką jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej użytków rolnych analizowanego terenu potwierdzają wartości syntetycznego wskaźnika opracowanego przez

A. Waloryzacja użytkoworolnicza
gruntów ornych 2000 r.



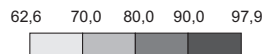
Kompleksy glebowe (wg J. Dzieżyca)



B. Jakość rolniczej przestrzeni
produkcyjnej 2000 r.



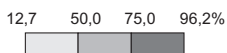
Ogólny wskaźnik jakości rolniczej
przestrzeni produkcyjnej wg IUNG



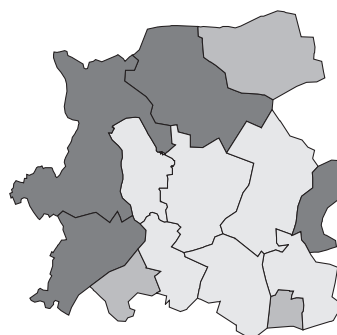
C. Użytki rolne najlepsze
2002 r.



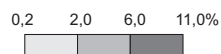
Odsetek użytków rolnych o wskaźniku
jakości powyżej 1,0



D. Użytki rolne najgorsze
2002 r.



Odsetek użytków rolnych o wskaźniku
jakości poniżej 0,4



Ryc. 2. Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej – 2002 r.

pracowników IUNG w Puławach. Wskaźnik ten składa się z czterech cząstkowych punktów bonitacyjnych określających jakość czterech głównych komponentów środowiska przyrodniczego – gleb, ukształtowania powierzchni, klimatu i stosunków wodnych, przy czym największy udział ma jakość gleb. Wartość tego wskaźnika w powiecie puławskim waha się od 62,6 w gminie Baranów do 97,9 punktu bonitacyjnego w mieście i gminie Nałęczów. Analizowany obszar na tle województwa, a zwłaszcza kraju charakteryzuje się korzystną jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Świadczą o tym średnie wartości tego wskaźnika. W powiecie puławskim osiąga on wartość 78,3 i jest wyższy zarówno od przeciętnej ogólnokrajowej – 66,6, jak i wojewódzkiej – 74,1⁶. Rozkład przestrzenny wskaźnika jakości użytków rolnych IUNiG wykazuje nie tylko silne związki ze środowiskiem przyrodniczym, ale także z innymi jego ocenami wykorzystanymi w niniejszej analizie. Wyniki wszystkich użytych w badaniach ocen jednoznacznie potwierdzają, że najniższą jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzują się gminy powiatu puławskiego położone na Równinie Radomskiej i związane częściowo z Pradolina Wierpra. Obniżoną wartością tego wskaźnika cechują się gminy Kazimierz Dolny i Markuszów pomimo swego położenia na najżyźniejszym obszarze powiatu – Płaskowyżu Nałęczowskim. Jak już wspomniano, jest to teren niezwykle podatny na erozję, a porożnianie gęstą siecią wąwozów pogarsza nie tylko jakość rolniczej przestrzeni, ale także w wysokim stopniu utrudnia wszelką działalność gospodarczą. Natomiast rejon ten cechuje się dużymi walorami krajobrazowymi. Potwierdza to bonitacja IUNiG w odniesieniu do ukształtowania terenu w trzech gminach wiejskich: Kazimierz Dolny, Nałęczów i Wąwolnica, w których wartość wskaźnika bonitacyjnego spada poniżej 3,0 punktów (tab. 3).

Spośród występujących w powiecie puławskim form rolniczego użytkowania ziemi największą powierzchnię zajmują grunty orne – 46 327 ha (79,7% UR). Wielkość tego wskaźnika jest przestrzennie stosunkowo mało zróżnicowana, co wynika z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Udział gruntów ornych w powierzchni użytków rolnych waha się od 72,1% w gminie Żyrzyn do 86,3% w gminie Wąwolnica. Pierwsza z nich położona jest w Pradolinie Wierpra i częściowo na Wysoczyźnie Lubaczowskiej, zaś druga niemal w całości związana jest z Płaskowyżem Nałęczowskim, gdzie na lessowym podłożu wykształciły się żyzne gleby brunatne. Wysoką wartość użytkoworolniczą gruntów ornych w skali całego powiatu potwierdza niewielka zmienność przestrzenna ich udziału w strukturze użytków rolnych. Najwyższym wskaźnikiem udziału gruntów ornych charakteryzują się gminy związane z Płaskowyżem Nałęczowskim, w których z reguły zajmują ponad 80% powierzchni użytków rolnych. Natomiast w gminach położonych w granicach Wysoczyzny Lubartowskiej, Równiny Radomskiej czy Pradoliny Wierpra wskaźnik ten jest niższy, ale w żadnej z nich nie spada poniżej 72%.

Na uwagę zasługuje wysoki w porównaniu ze średnią krajową udział sadów. W skali całego powiatu sady zajmowały 2472 ha (4,3%). Do rozwoju sadownictwa na analizowanym obszarze przyczyniło się kilka czynników natury przyrodniczej

⁶ Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla Polski. Praca zbiorowa. IUNiG, Puławy 2007, opracowanie na płycie CD.

Tabela 3. Rolnicze użytkowanie ziemi w 2007 r.

Miasta/gminy	Użytki rolne ha	W tym							
		grunty orne		sady		łąki		pastwiska	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Miasta	3825	2955	77,3	431	11,3	147	3,8	292	7,6
Kazimierz Dolny	1710	1274	74,5	294	17,2	6	0,4	136	8,0
Nałęczów	956	816	85,4	52	5,4	76	7,9	12	1,3
Puławy	1159	865	74,6	85	7,3	65	5,6	144	12,4
Gminy wiejskie	54319	43372	79,8	2041	3,8	5624	10,4	3282	6,0
Baranów	5745	4307	75,0	85	1,5	1050	18,3	303	5,3
Janowiec	3515	2691	76,6	148	4,2	289	8,2	387	11,0
Kazimierz Dolny	2546	2050	80,5	126	4,9	52	2,0	318	12,5
Końskowola	7225	6101	84,4	406	5,6	468	6,5	250	3,5
Kurów	7377	6059	82,1	267	3,6	786	10,7	265	3,6
Markuszów	3317	2498	75,3	73	2,2	567	17,1	179	5,4
Nałęczów	4162	3522	84,6	348	8,4	200	4,8	92	2,2
Puławy w.	8288	6693	80,8	331	4,0	606	7,3	658	7,9
Wąwolnica	4888	4220	86,3	172	3,5	220	4,5	276	5,6
Żyrzyn	7256	5231	72,1	85	1,2	1386	19,1	554	7,6
Powiat razem	58144	46327	79,7	2472	4,3	5771	9,9	3574	6,1

Źródło: Jak w tabeli 1.

i społeczno-ekonomicznej. Do pierwszej grupy zaliczyć należy przede wszystkim stosunki klimatyczne i konfigurację terenu, stwarzające korzystne warunki dla uprawy roślin sadowniczych – nawet ciepłolubnych. Spośród czynników społeczno-ekonomicznych wymienić należy wysoki udział małych gospodarstw rolnych, dla których sadownictwo jest ważnym źródłem dochodów, tradycje – zwłaszcza uprawy truskawek⁷, chłonny rynek na owoce⁸.

Charakterystyczną cechą rolniczego użytkowania ziemi jest niski udział trwałych użytków zielonych, pomimo że część powiatu położona jest w dolinach Wisły i jej dopływu Wieprza. W strukturze wewnętrznej trwałych użytków zielonych wyższy jest udział łąk, które koncentrują się głównie w Pradolinie Wieprza i obniżeniu dolinnym rzeki Kurówki – dopływu Wisły. Stąd najwyższy udział mają łąki w gminach Żyrzyn, Baranów i Markuszów, w których przekracza on 17%, zaś najmniejszy w gminach Kazimierz Dolny, Wąwolnica i Nałęczów (tab. 3, ryc. 3). Przy okazji należy

⁷ Lewobrzeżna część powiatu, zwłaszcza w okolica wsi Góra Puławska znana była z uprawy truskawek w cały kraju już w okresie międzywojenny.

⁸ Do powstania chłonnego lokalnego rynku owocowego przyczynił się rozwój uzdrowiska w Nałęczowie, wzmożony ruch rekreacyjno-turystyczny i zakłady przetwórstwa owocowo-warzywnego w Milejowie.

zwrócić uwagę na specyficzny – niemal dziki – charakter doliny Wisły, pozbawionej większych powierzchni łąkowych. Terasa zalewowa jest w znacznym stopniu zakrzewiona, gdzie większe znaczenie mają niskiej jakości pastwiska. Do specyfiki analizowanego obszaru należy zaliczyć niewielki udział pastwisk w gminach związanych z Płaskowyżem Nałęczowskim (ryc. 3). Najmniejsze znaczenie pastwiska mają w mieście i gminie Nałęczów, zaś w gminach Końskowola i Kurów ich udział nie przekracza 3,7% (tab. 3). Rozkład przestrzenny trwałych użytków zielonych cechują silne związki z jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej i korzystnymi stosunkami wodnymi, stąd łąki występują głównie w dolinnych formach terenowych, a pastwiska zajmują obszary marginalne o najgorszych walorach użytkowych.

A. Grunty orne



Udział w powierzchni użytków rolnych

72,1 75,0 80,0 86,3%



B. Sady



Udział w powierzchni użytków rolnych

1,2 3,5 5,0 17,2%



C. Łąki

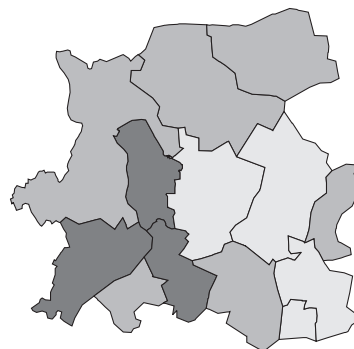


Udział w powierzchni użytków rolnych

0,35 5,0 10,0 19,1%



D. Pastwiska



Udział w powierzchni użytków rolnych

1,3 5,0 10,0 12,5%



Ryc. 3. Rolnicze użytkowanie ziemi – 2007 r.

5. Struktura własnościowa i zasoby nieruchomości gruntowych

Na rynku nieruchomości niezwykle ważną rolę odgrywają podmioty gospodarcze kształtujące zarówno podaż gruntów, jak i popyt.

W strukturze własnościowej po zmianach ustrojowych w największym stopniu zmniejszyły się zasoby gruntów indywidualnych gospodarstw rolnych, ale nadal pozostają one głównym ich dysponentem. Zmiany pokoleniowe właścicieli i trudna sytuacja rolnictwa w pierwszych latach transformacji sprawiły, że część gospodarstw rolnych została sprzedana w całości lub w wyniku podziału na mniejsze części straciła swój dotychczasowy status. Przepływy gruntów pomiędzy uczestnikami na rynku nieruchomości miały dwojaki charakter. Część zbywanych gruntów była przeznaczona na powiększenie areалу innych istniejących gospodarstw rolnych. Natomiast w większym stopniu do zmniejszenia się ogólnych zasobów gospodarstw rolnych przyczyniła się nowelizacja kodeksu cywilnego przeprowadzona w 1990 r., która umożliwiła swobodny podział gospodarstw na mniejsze części, zaś decyzje o zmianie dotychczasowego przeznaczenia w odniesieniu do klas III i IV może zgodnie z ustawą podejmować wojewoda, a w wypadku gruntów klasy V i VI dodatkowo burmistrz i wójt. Natomiast decyzje o zmianie użytkowania gruntów klas I i II pozostają w gestii ministra rolnictwa⁹.

Zmiany własnościowe, jakie dokonały się w latach 1990–2007, są na analizowanym obszarze duże. Część dawnych posiadaczy straciła na znaczeniu i znajduje się w stadium zanikania bądź głębokiego regresu (tab. 4). Jednocześnie inne formy własności stale powiększają swój stan posiadania. W wyniku transformacji powstały też nowe formy własności lub zostały reaktywowane po ponadczterdziestoletniej przerwie.

Charakterystyczną cechą przemian, które dokonały się w objętym analizą okresie, był przede wszystkim dynamiczny wzrost własności prywatnej nie stanowiącej gospodarstw rolnych. Zasoby tej grupy własnościowej zwiększyły się o 13,5 tys. ha, przy czym wzrost ten na obszarach wiejskich był ponad 14-krotny. Zaś w miastach dynamika ta była mniejsza, głównie z uwagi na niedostatek gruntów mogących zmienić właściciela. Podobną dynamiką zmian charakteryzowały się pozostałe jednostki terytorialne. Dotyczyło to przede wszystkim terenów wiejskich dysponujących dużymi zasobami gruntów, których właściciele skorzystali z możliwości swobodnego dzielenia swych gospodarstw. Szczególnie dynamicznie proces ten przebiegał w początkowej fazie transformacji gospodarki. Wzrost stanu posiadania tej grupy własnościowej w latach 1990–2007 był wielokrotny. W wyniku zachodzących przemian największy przyrost zasobów gruntowych tej grupy własnościowej następuje w jednostkach terytorialnych, w których popyt na nieruchomości gruntowe pod budownictwo mieszkaniowe ciągle jest duży, czemu sprzyja ich różnorodna atrakcyjność, ale także wysoka podaż i ceny. Pod tym względem wyróżnia się miasto Kazimierz Dolny i gmina wiejska Puławy, a w nieco mniejszym stopniu gminy wiejskie – Janowiec, Kurów i Nałęczów (tab. 4).

⁹ Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Tabela 4. Zmiany własności nieruchomości gruntowych w latach 1990–2007

Wyszczególnienie	Własność											
	rolna Skarbu Państwa		gospodarstw rolnych		nie stanowiąca gospodarstw rolnych		spółdzielni rolniczych		komunalna		wspólnot gruntowych	
	1990*	2007	1990	2007	1990	2007	1990	2007	1990**	2007	1990	2007
Miasta	1060	66	4144	1320	902	3818	0	65	1602	424	49	57
Kazimierz	65	35	2376	230	143	2319	0	0	90	58	4	4
Nałęczów	21	0	1089	627	98	577	0	1	105	84	7	7
Puławy	974	31	679	463	661	922	0	64	1407	282	38	46
Gminy wiejskie	3671	1558	59847	51479	421	10718	1608	79	759	1827	1573	1278
Baranów	434	258	6863	6579	11	548	262	41	16	142	214	196
Janowiec	368	257	4801	3541	85	1645	291	2	89	211	216	146
Kazimierz	98	69	3609	2788	11	875	37	0	11	62	79	77
Końskowola	786	126	7430	6721	26	973	59	4	51	149	51	30
Kurów	129	60	7968	7035	1	1201	279	10	134	201	95	81
Markuszów	74	54	3525	3260	49	408	90	0	26	42	151	127
Nałęczów	417	4	4187	3210	35	1030	34	7	35	106	2	1
Puławy	771	378	8197	6111	129	2485	304	6	219	441	545	547
Wąwołnica	193	98	5528	5037	66	696	91	0	43	144	97	73
Żyrzyn	401	254	7739	7197	8	857	161	9	135	329	123	0
Powiat razem	4645	1624	60526	52799	1082	14536	1608	144	2166	2251	1611	1335

* – z gruntami Państwowego Funduszu Ziemi.

** – grunty państwowe przekazane w zarząd, użytkowanie terenowym organom administracji państwowej Skarbu Państwa.

Źródło: Wykaz gruntów w klasach bonitacyjnych według stanu na 1 stycznia 1990 r. Woj. lubelskie. GEOD-03 – okresowe sprawozdanie. Ministerstwo Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa, Warszawa. Zestawienie zbiorcze gruntów pow. puławskiego. Według stanu na 1.01.2007 r. Starostwo Powiatowe w Puławach.

Głównym źródłem kształtującym podaż nieruchomości gruntowych obok indywidualnych gospodarstw rolnych była własność rolna Skarbu Państwa i spółdzielni rolniczych – zwłaszcza w pierwszej fazie transformacji. Obie te formy własności straciły na znaczeniu, ale należy zaznaczyć, że na analizowanym terenie nigdy nie odgrywały one większej roli. W 1990 r. grunty byłych państwowych gospodarstw rolnych przejęte nieco później przez Skarb Państwa stanowiły 56% jego zasobów, reszta przypadała na grunty po zlikwidowanym Państwowym Funduszu Ziemi. Natomiast spółdzielni rolnicze na badanym terenie organizowane były zazwyczaj metodami administracyjnymi, najczęściej na bazie gruntów PFZ. Po przejściu do gospodarki rynkowej spółdzielni rolnicze z reguły nie potrafiły przystosować się do nowej sytuacji i ulegały rozwiązaniu. Ponadto w początkowej fazie transformacji aktywnym uczestnikiem rynku były też jednostki komunalne, zbywające grunty przekazane im przez państwo w celu pozyskania środków na realizację bieżących zadań. Nie była to wyłącznie specyfika powiatu puławskiego. Podobnie postępowała większość gmin w Polsce.

Z reaktywowanych form własności swoje zasoby zwiększyła własność komunalna i kościelna, głównie w wyniku przekazania lub zwrotów. Zasoby własności komunalnej wynoszą w skali powiatu ponad 2,2 tys. ha. Powstały one z przekazania gruntów państwowych zgodnie z literą prawa dawnej własności komunalnej. Natomiast reaktywowana własność kościołów i związków wyznaniowych zwiększa swe zasoby w wyniku zwrotu wcześniej utraconego mienia. Na terenie powiatu zajmuje niewielką powierzchnię – 173 ha.

Należy też zwrócić uwagę na formę własności wspólnot gruntowych, charakterystyczną dla obszarów znajdujących się w okresie zaborów pod jurysdykcją rosyjską i austriacką. Zasoby tej formy własności na omawianym terenie wynoszą 1335 ha. Zmiany zasobów tej formy własności pozwalają przypuszczać, że i ona jest podmiotem na rynku nieruchomości. Zbywanie własności wspólnot gruntowych jest wysoce utrudnione, gdyż wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Z nowych form własności największe zasoby mają spółki prawa handlowego – 457 ha.

Natomiast pozostałe formy własności z różnych przyczyn zmniejszają swe zasoby. Dotyczy to głównie własności Skarbu Państwa i spółdzielni rolniczych. Obie formy, uczestnicząc w transakcjach na rynku nieruchomości, głównie zbywają swe zasoby. Po zmianach ustrojowych przyczyniła się do tego likwidacja dawnych państwowych gospodarstw rolnych i spółdzielni rolniczych.

W powiecie puławskim największymi zasobami gruntów dysponują indywidualne gospodarstwa rolne. Ich udział w ogólnej powierzchni jest silnie zróżnicowany przestrzennie (tab. 5, ryc. 4). Niższy zaś jest w miastach, w Kazimierzu Dolnym i Puławach nie przekracza nawet 10%. Natomiast na obszarach wiejskich udział zasobów stanowiących własność indywidualnych gospodarstw rolnych waha się od 37,9% w gminie wiejskiej Puławy, charakteryzującej się dużym stopniem lesistości¹⁰, do 80,8% w gminach Markuszów i Wąwolnica. Wysoki udział własności go-

¹⁰ Lasy w mieście i gminie Puławy zajmują ponad 32% ich powierzchni; w większości są własnością Skarbu Państwa (w mieście – 45,9%, a w gminie wiejskiej – 76,4%).

spodarstw rolnych charakterystyczny jest dla jednostek terytorialnych o wysokiej jakości przestrzeni produkcyjnej. Podobnie wysoki udział tej grupy własnościowej obserwuje się w gminach, które relatywnie dysponują gorszą jakością przestrzeni produkcyjnej, ale rolnictwo jest tam podstawowym źródłem utrzymania ludności. Przykładem takim jest gmina Baranów.

Jak już wspomniano, po zmianach ustrojowych najbardziej dynamicznie rozwijała się własność prywatna nie stanowiąca gospodarstw rolnych. Po zmianach ustrojowych i nowelizacji kodeksu cywilnego dzielenie gospodarstw rolnych na mniejsze części, połączone ze zmianą formy ich użytkowania, stało się zjawiskiem powszechnym. Na intensywność tego procesu duży wpływ wywarło wiele czynników, wśród których wiodące znaczenie miały walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także sąsiedztwo miast, których zasoby gruntowe z reguły były ograniczone, a ceny rynkowe wysokie. Stąd własność tej grupy posiadaczy koncentruje się w jednostkach najatrakcyjniejszych, względnie w ich sąsiedztwie. Dlatego na terenie powiatu puławskiego największymi zasobami tej grupy własnościowej charakteryzują takie jednostki, jak: gmina wiejska Puławy, miasto Kazimierz Dolny oraz gminy wiejskie – Janowiec, Kurów i Nałęczów (tab. 5, ryc. 4).

Swoistą formą własności występującą w powiecie puławskim są tzw. wspólnoty gruntowe. Ich geneza wywodzi się z serwitutów – uprawnień nadawanych chłopom do korzystania z dworskich pastwisk i lasów, opartych na zwyczajach, ustnych umowach i dokumentach. Serwituty zaczęto ograniczać na przełomie XVIII i XIX w., kiedy rozpoczął się proces przechodzenia do racjonalniejszego wykorzystania terenów leśnych i rolnych. Nasilenie tych procesów wystąpiło w XIX w. Ta forma własności zachowała się na obszarach byłych zaborów – rosyjskiego i austriackiego. Grunty tej formy własności na analizowanym terenie zajmują 1335 ha, przy czym najwięcej ich jest w gminie wiejskiej Puławy (tab. 5). Rozkład przestrzenny tych gruntów jest zróżnicowany. Z reguły występują na obszarach wiejskich (ryc. 4). Brak ich jedynie w gminie Żyrzyn, choć w 1990 r. zajmowały powierzchnię 123 ha. O zaniku tej formy musiały zdecydować jakieś uzasadnione czynniki, gdyż zbywalność tych gruntów jest wysoce utrudniona, stąd ich wielowiekowa trwałość.

Grunty wspólnot wiejskich charakteryzują się specyficzną strukturą użytkowania ziemi, nawiązującą do okresu przyznawania ludności wiejskiej prawa do użytkowania lasów i wypasu zwierząt na wydzielonych obszarach. Stąd na terenie powiatu puławskiego wiodącymi formami ich użytkowania są lasy i pastwiska.

Własność komunalna, podobnie jak własność kościelna, została reaktywowana w latach 90. ubiegłego wieku po przeszło czterdziestu latach nieobecności. Przed zmianami ustrojowymi 1989 r. nieruchomości stanowiące obecnie własność komunalną były oddane do dyspozycji terenowych organów administracji państwowej oraz różnych organizacji państwowych i społecznych nie będących gospodarstwami rolnymi. Po 1990 r. nieruchomości te, jak już wspomniano, w większości przypadków zgodnie z literą prawa stały się ponownie własnością komunalną. Ponadto samorządom terytorialnym przekazano w użytkowanie część zasobów Skarbu Państwa. W 2007 r. nieruchomości gruntowe stanowiące własność komunalną na analizowanym terenie zajmowały 2251 ha, z czego na własność miast i gmin przypadało 82,6%. Reszta była własnością komunalną powiatu. Niewielkie zasoby

Tabela 5. Struktura własnościowa gruntów w ha (stan 1.01.2007 r.)

Miasto/wieś	Powierzchnia ogólna ewidencyjna		Skarb Państwa własność		Własność prywatna			Własność komunalna		Własność			
	rolna	leśna	gospodarstwach rolnych	nie stowięca gospodarst w rolnych	gmin	powiatów	spółdzielni rolniczych	kościół i związków wyznaniowych	współnotgruntych	spółdzielni rolniczych	kościół i związków wyznaniowych	spółdzielni rolniczych	spółdzielni rolniczych
Miasta	9476	791	1320	3818	362	62	65	42	57	36			
Kazimierz Dolny	3044	12	230	2319	40	18	0	16	4	7			
Nalęczów	1384	0	627	577	79	5	1	9	7	5			
Puławy	5048	31	463	922	243	39	64	17	46	24			
Gminy wiejskie	83833	10894	51479	10718	1498	329	79	131	1278	421			
Baranów	8461	258	6579	548	142	0	41	8	196	55			
Janowiec	7868	257	3541	1645	168	43	2	26	146	17			
Kazimierz Dolny	4201	69	2788	875	39	23	0	0	77	8			
Końskowola	8987	126	6721	973	143	6	4	21	30	286			
Kurów	10108	60	7035	1201	155	46	10	18	81	5			
Markuszów	4036	54	3260	408	42	0	0	9	127	0			
Nalęczów	4920	4	3210	1030	79	27	7	3	1	5			
Puławy w.	16112	378	6111	2485	394	47	6	16	547	2			
Wąwolnica	6241	98	5037	696	116	28	0	16	73	39			
Żyrzyn	12899	254	7197	857	220	109	9	14	0	4			
Powiat razem	93309	1624	52799	14536	1860	391	144	173	1335	457			

Źródło: Jak w tabeli 1.

A. Własność prywatna gospodarstw rolnych



Udział w powierzchni ogólnej
7,5 50,0 70,0 80,8%

B. Własność prywatna nie stanowiąca gospodarstw rolnych



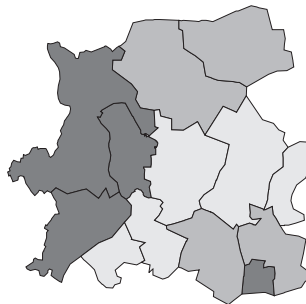
Udział w powierzchni ogólnej
6,4 12,0 20,0 76,2%

C. Własność komunalna powiatu



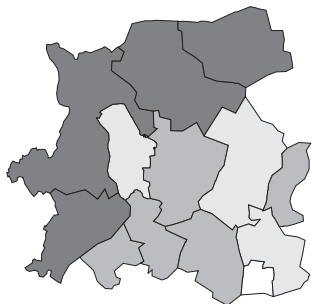
Udział w powierzchni ogólnej
0,06 0,4 0,6 0,85%
zjawisko nie występuje

D. Własność komunalna gmin



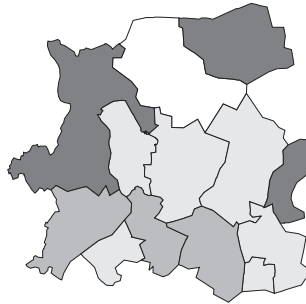
Udział w powierzchni ogólnej
6,4 12,0 20,0 76,2%

E. Własność rolna Skarbu Państwa



Udział w powierzchni ogólnej
0,1 1,0 1,8 3,3%
zjawisko nie występuje

F. Wspólnoty gruntowe



Udział w powierzchni ogólnej
0,02 1,0 2,0 3,4%
zjawisko nie występuje

Ryc. 4. Formy własności – 2007 r.

gruntów, jakimi dysponują samorządy terytorialne, w dużym stopniu utrudniają prowadzenie działalności inwestycyjnej na cele publiczne. Zwłaszcza że grunty te z reguły są zabudowane. Jednocześnie wysokie walory przyrodnicze stwarzają szereg różnych ograniczeń inwestycyjnych. Ponadto często zagospodarowywaniu nieruchomości pozostających w dyspozycji samorządów terytorialnych i ich zbywaniu towarzyszą konflikty społeczne.

Przy okazji należy zwrócić uwagę, że w powiecie na terenach osiedlowych zaledwie 72 ha to grunty niezabudowane, z których niewielka tylko część jest własnością komunalną. Najwięcej takich gruntów posiada miasto Puławy (11 ha).

Jak już wspomniano, własność rolna Skarbu Państwa i spółdzielni rolniczych po zmianach ustrojowych jest w stałym regresie. Nawet w okresie najintensywniejszej kolektywizacji na analizowanym terenie państwowe gospodarstwa rolne, jak również spółdzielnie rolnicze były jednostkami małymi. W 1990 r. grunty państwowych gospodarstw rolnych występowały tylko w trzech gminach wiejskich i w Puławach, ale nigdzie nie przekraczały 1000 ha¹¹. W pozostałych jednostkach terytorialnych własność tego sektora nie występowała.

Jeszcze głębszy regres dotknął spółdzielnie rolnicze, które przed zmianami ustrojowymi były jednostkami słabymi, a ich załogi składały się z osób przypadkowych, nie mających odpowiedniego wykształcenia. Po przejściu do gospodarki rynkowej nie potrafiły dostosować się do nowej sytuacji, co spowodowało ich likwidację. Ich grunty w zależności od pochodzenia przejął Skarb Państwa (pochodzące z PFZ), trafiły też na rynek nieruchomości, prócz tego były niewielkie zwroty wkładów wniesionych przez członków spółdzielni. W 1990 r. grunty spółdzielcze występowały we wszystkich gminach wiejskich, a ich areal wahał się od 34 ha w gminie wiejskiej Nałęczów do 304 ha w gminie wiejskiej Puławy. Gruntów spółdzielczych nie było na terenie miast.

6. Uwagi końcowe

Obrót nieruchomościami gruntowymi w powiecie puławskim jest problemem nie tylko trudnym do realizacji, ale także złożonym z uwagi na koncentrację wielu różnorodnych ograniczeń w odniesieniu do zmiany dotychczasowych form użytkowania.

Dlatego istnieje konieczność niemal rygorystycznego przestrzegania szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego i zasad rozwoju zrównoważonego.

Analizowany powiat na znacznym obszarze dysponuje wysoką jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Gleby najlepsze, zaliczane do I i II klasy bonitacyjnej, zajmują ponad 6 tys. ha (12,34%), zaś planowana ewentualna zmiana dotychczasowego użytkowania musi być poprzedzona akceptacją ministra rolnictwa. Pod tym względem optymistyczne są wyniki przeprowadzonych badań, z których wynika, że większość transakcji obejmuje nieruchomości rolne bez zmiany dotychczasowego użytkowania.

¹¹ Były to gminy wiejskie: Końskowola – 743 ha, Nałęczów – 411 ha, Puławy – 455 ha i miasto Puławy – 957 ha.

Atrakcyjność turystyczna i kulturowa i funkcje uzdrowiskowe stwarzają kolejne ograniczenie w odniesieniu do działalności inwestycyjnej uciążliwej dla środowiska geograficznego. Negatywnym przykładem nieliczenia się z walorami środowiska są zlokalizowane w północnej części miasta Puławy Zakłady Azotowe, których emisje w początkowej fazie rozwoju doprowadziły do całkowitej niemal degradacji środowiska przyrodniczego w ich otoczeniu. W rezultacie na terenie miasta i gminy wiejskiej Puławy nastąpiła duża koncentracja nieużytków – 328 ha (41% ogólnej ich powierzchni).

Rozwój turystyki, choć nie jest to działalność agresywna względem środowiska, musi mieć charakter zrównoważony, zwłaszcza że najatrakcyjniejszy pod względem krajobrazu Płaskowyż Nałęczowski należy do najbardziej zagrożonych erozją wąwozową obszarów Polski.

Literatura i materiały źródłowe

- Bud-Gusaim J. 2005. Taksacja rolnicza. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- Dzieżyc J. 1964. Zasada analizy i planowania rozmieszczenia produkcji roślinnej w oparciu o środowisko przyrodnicze i klasyfikację gleb. *Postępy Nauk Rolniczych*, nr 1 (85), s. 39–54.
- Głębocki B. 2005. Struktura agrarna – zmiany po 12 latach restrukturyzacji polskiego rolnictwa (1990–2002). [W:] *Struktura przestrzenna rolnictwa Polski u progu XXI wieku*. Red. B. Głębocki. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 45–99.
- Głębocki B. 2007. Rolnictwo. [W:] *Geografia społeczno-gospodarcza Polski*. Red. H. Rogacki. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, s. 185–271.
- Kondracki J. 2002. *Geografia regionalna Polski*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Korcz P. 2006. *Atlas wąskotorówek*. Poznański Klub Modelarzy Kolejowych, Poznań.
- Kseniak M. 1998. *Rezydencja Księżąt Czartoryskich w Puławach*. Wydawnictwo „idea Media”, Lublin.
- Kucharska-Stasiak E. 2001. *Wartość rynkowa nieruchomości*. Wydawnictwo Twigger, Warszawa.
- Och R., Wiącek P. *Ziemia Puławska informator krajoznawczy*. Bydgoszcz.
- Rąkowski G. 2002. *Kazimierski Park Krajobrazowy*. [W:] *Parki Krajobrazowe w Polsce*. Red. G. Rąkowski. Instytut Ochrony Środowiska, Wydawnictwo Naukowe Gabriel Borowski, Warszawa, s. 549–555.
- Rynek nieruchomości w Polsce 2001. Red. L. Kalkowski. Wydawnictwo Twigger, Warszawa.
- Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski według gmin (stan 1990 r.). 1994. Red. T. Witek. Wydawnictwo IUNiG, Puławy.
- Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej (stan 2000 r.). IUNiG, Puławy.
- Winpenny J.T. 1995. *Wartość środowiska. Metody wyceny ekonomicznej*. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- Wykaz gruntów w klasach bonitacyjnych według stanu na 1 stycznia 1990 r. Woj. lubelskie GEOD-03 – okresowe sprawozdanie. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Warszawa.
- Zestawienie zbiorcze gruntów pow. puławskiego. Według stanu na 1.01.2007 r. Starostwo Powiatowe w Puławach.

Zmiany ludnościowe w powiecie puławskim

Beata Łodyga

*Zakład Systemów Osadniczych i Organizacji Terytorialnej, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu,
e-mail: beatalo@amu.edu.pl*

1. Wstęp

Celem opracowania jest przedstawienie i analiza zmian demograficznych zachodzących w powiecie puławskim w latach 1995–2007. Przedmiotem analizy jest dynamika zmian w natężeniu wybranych wskaźników demograficznych, ich rozkład przestrzenny oraz tendencje przemian w okresie transformacji społeczno-gospodarczej ostatnich lat.

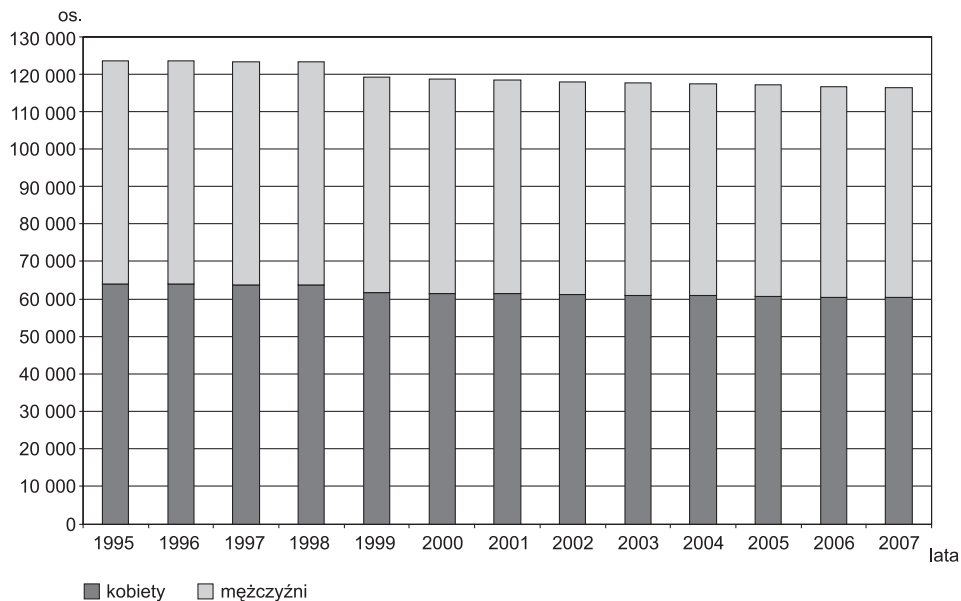
Analiza dynamiki procesów demograficznych od 1995 r. pozwoliła na prześledzenie zmian ludnościowych od okresu przed powstaniem powiatu aż do 2007 r. W celu uchwycenia istotnych tendencji zmian wybranych procesów demograficznych dokonano porównania ich zróżnicowania przestrzennego w odniesieniu do miast i gmin powiatu puławskiego w latach 1995 i 2007. Na podstawie wybranych współczynników dokonano oceny istniejącej sytuacji i zagrożeń demograficznych.

Analizę przeprowadzono w oparciu o publikowane materiały statystyczne GUS: Bank Danych Regionalnych oraz roczniki demograficzne. Rozkład przestrzenny wybranych wskaźników przedstawiono w odniesieniu do aktualnego podziału administracyjnego.

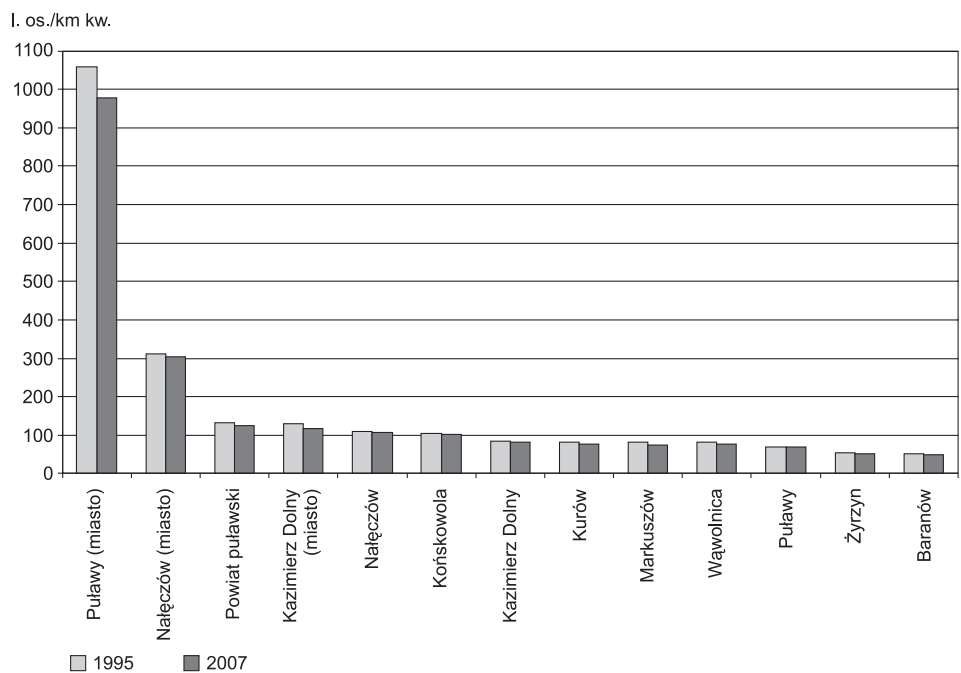
2. Zmiany w rozmieszczeniu ludności

W latach 1995–2007 liczba ludności powiatu puławskiego systematycznie spadała (ze 123,5 do 116,4 tys. osób, tj. w całym okresie o 9%). Spadek liczby ludności nastąpił we wszystkich miastach powiatu (Puławy, Kazimierz Dolny i Nałęczów) oraz na obszarach wiejskich większości gmin (z wyjątkiem gminy Puławy). Świadczyć to może o odpływie mieszkańców z Puław na tereny podmiejskie (ryc. 1).

Efektom spadku liczby ludności było obniżenie się gęstości zaludnienia w powiecie ze 132 w 1995 r. do 125 os./km² w 2007 r. Największą tendencję spadkową odnotowano w mieście Puławy, przy jednoczesnym niewielkim wzroście wskaźnika na obszarach wiejskich gminy Puławy (z 68 do 70 os./km², ryc. 2).



Ryc. 1. Liczba ludności w powiecie puławskim w latach 1995–2007



Ryc. 2. Gęstość zaludnienia w latach 1995 i 2007

W analizowanym okresie gęstość zaludnienia wykazywała niewielkie zróżnicowanie przestrzenne. Najwyższe wartości wskaźnik gęstości zaludnienia przyjmował w miastach: Puławy (ponad 1000 os./km²) i Nałęczów (nieco ponad 300 os./km²). Dość wysokie wartości występowały w Kazimierzu Dolnym (128 os./km²) oraz w gminach wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z ww. miastami (Końskowola i Nałęczów). W pozostałych gminach wiejskich gęstość zaludnienia nie przekraczała 100 os./km². Spośród nich najniższą gęstością zaludnienia charakteryzowały się gminy wiejskie Baranów i Żyrzyn (około 50 os./km²), co odpowiadało średniej wartości gęstości zaludnienia na wsi w Polsce w 2007 r. wynoszącej 51 os./km² (ryc. 3).



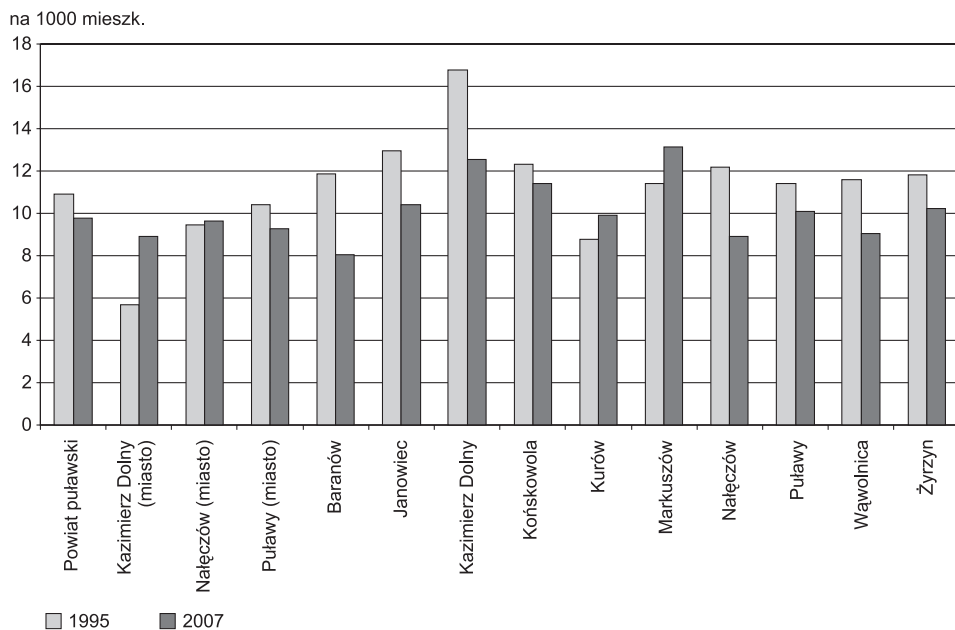
Ryc. 3. Gęstość zaludnienia w 2007 r.

3. Zmiany w ruchu naturalnym ludności

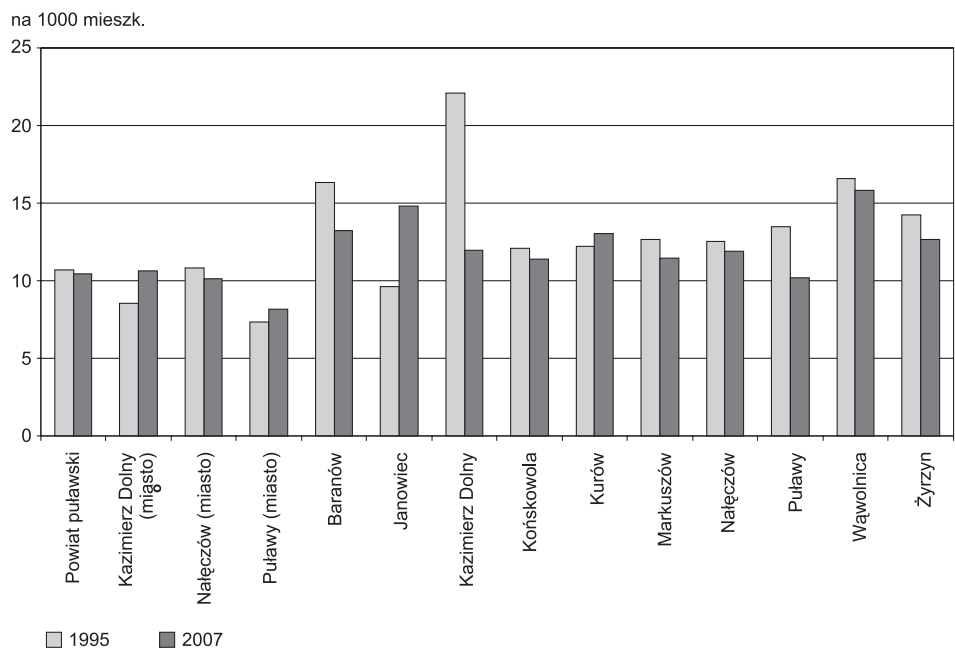
Bezpośredni wpływ na kształtowanie się zaludnienia powiatu puławskiego miały zmiany w ruchu naturalnym ludności. Do niekorzystnych zmian demograficznych w powiecie w latach 1995–2007 zaliczyć należy spadek współczynnika urodzeń (z 10,9 do 9,8‰), który zaznaczył się w większości gmin wiejskich oraz w mieście Puławy. Wzrost współczynnika urodzeń charakteryzował pozostałe dwa miasta powiatu: Kazimierz Dolny (wzrost wskaźnika o 3,2 pkt ‰) oraz Nałęczów (wzrost jedynie o 0,2 pkt ‰), a spośród gmin wiejskich tylko Kurów (o 1,1 pkt ‰) i Markuszów (o 1,7 pkt ‰). Największy spadek wskaźnika urodzeń w powiecie wystąpił na obszarach wiejskich gminy Kazimierz Dolny (o 4,3 pkt ‰) (ryc. 4).

W rozpatrywanym okresie współczynnik zgonów w powiecie puławskim obniżył się nieznacznie, mimo że wykazywał on pozytywną tendencję spadkową na większości terenów w powiecie. Najbardziej korzystne zmiany wystąpiły na obszarach wiejskich gminy Kazimierz Dolny (spadek o 10,2 pkt ‰). Natomiast największy wzrost współczynnika zgonów charakteryzował gminę Janowiec (o 5,2 pkt ‰). Ta negatywna tendencja wystąpiła również w Kazimierzu Dolnym (wzrost o 2,1 pkt ‰) i Puławach (wzrost o 0,9 pkt ‰) oraz w gminie Kurów (wzrost o 0,8 pkt ‰) (ryc. 5).

Powyższe zmiany w poziomie urodzeń i zgonów przyczyniły się do zmian przyrostu naturalnego (z 0,2‰ w 1995 r. do –0,6‰ w 2007 r.). Powiat puławski cechował się dodatnim, choć bardzo niskim współczynnikiem przyrostu naturalnego jedynie do 1999 r. Maksymalną dodatnią wartość wskaźnik osiągnął w 1996 r. (1‰). W kolejnych latach zawsze przyjmował wartości ujemne, obniżając się aż do 2004 r.,



Ryc. 4. Urodzenia w latach 1995 i 2007

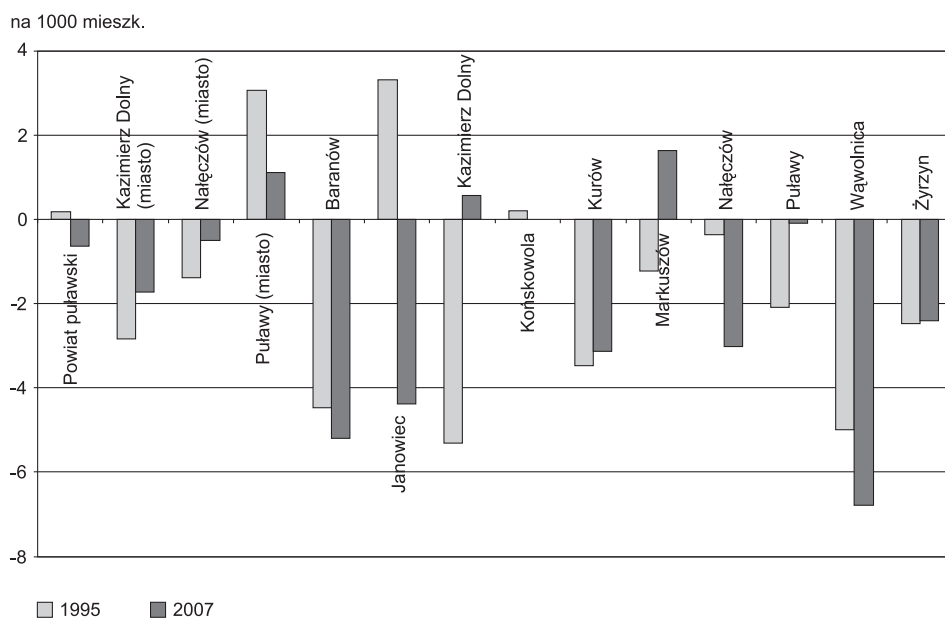


Ryc. 5. Zgony w latach 1995 i 2007

kiedy to osiągnął minimum ($-1,4\%$). Od 2005 r. utrzymuje się tendencja wzrostowa współczynnika, choć nadal wykazuje on ujemne wartości (por. ryc. 14).

W rezultacie w 2007 r. w większości miast i gmin odnotowano przewagę ujemnych wartości wskaźnika. Choć w przypadku wielu jednostek odniesienia dynamika wskaźnika była wzrostowa, to w 2007 r. tylko w dwóch gminach osiągnął on wartości dodatnie (gminy: Kazimierz Dolny oraz Markuszów). W pozostałych miastach i w wielu gminach mimo pozytywnej tendencji wzrostowej wskaźnik nadal przyjmował wartości ujemne (np. w Kazimierzu Dolnym, Nałęczowie oraz gminie Puławy). Odwrotna sytuacja miała miejsce w mieście Puławy, gdzie współczynnik wykazywał wartości dodatnie w 2007 r. ($1,1\%$), ale od 1995 r. nastąpił tam jego spadek (o 2 pkt %), podobnie jak w innych miastach i gminach. Najbardziej niekorzystne zmiany wskaźnika wystąpiły w gminie Janowiec, w której w latach 1995–2007 spadek ten wyniósł aż 7,7 pkt % (tj. od 3,3 do $-4,4\%$). W 2007 r. najniższym ujemnym przyrostem naturalnym charakteryzowały się gminy Wąwolnica ($-6,8\%$) oraz Baranów ($-5,2\%$) (ryc. 6).

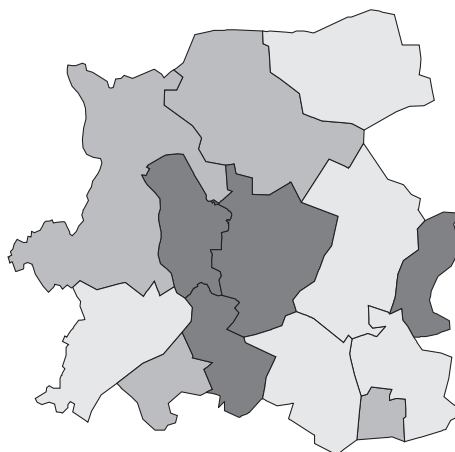
W badanym okresie zmianom uległo również zróżnicowanie przestrzenne współczynnika przyrostu naturalnego. W 1995 r. jego dodatnie wartości występowały jedynie w centralnej (Puławy i gmina Końskowola) i południowo-zachodniej części powiatu (gmina Janowiec) (ryc. 7). Natomiast w 2007 r. w skład tego obszaru oprócz Puław i gminy Końskowola weszły również gminy, w których wystąpił wzrost przyrostu naturalnego: Kazimierz Dolny (w południowej części powiatu) i Markuszów (we wschodniej części powiatu). Najmniej korzystne ujemne wartości wskaźnika przyrostu naturalnego występowały w 2007 r. w części wschodniej po-



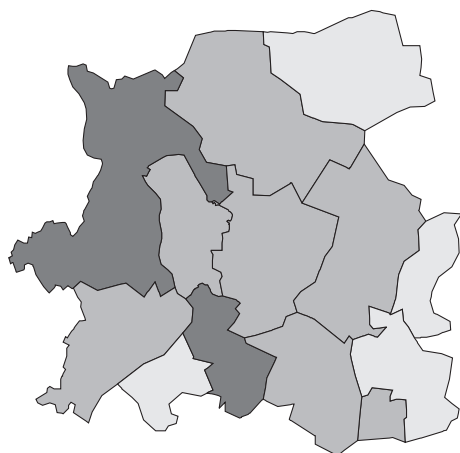
Ryc. 6. Przyrost naturalny w latach 1995 i 2007



Ryc. 7. Przyrost naturalny w 1995 r.



Ryc. 8. Przyrost naturalny w 2007 r.



Ryc. 9. Małżeństwa w 1995 r.



Ryc. 10. Małżeństwa w 2007 r.

wiatu puławskiego na terenach wiejskich gmin: Baranów, Kurów, Wąwolnica i Nałęczów oraz w gminie Janowiec w południowo-zachodniej części powiatu (ryc. 8).

W latach 1995–2007 w powiecie puławskim zmianie uległ również rozkład wskaźnika zawieranych małżeństw. W 1995 r. najczęściej małżeństw (7–10 małżeństw na 1000 mieszkańców) zawierano na obszarach wiejskich w gmi-

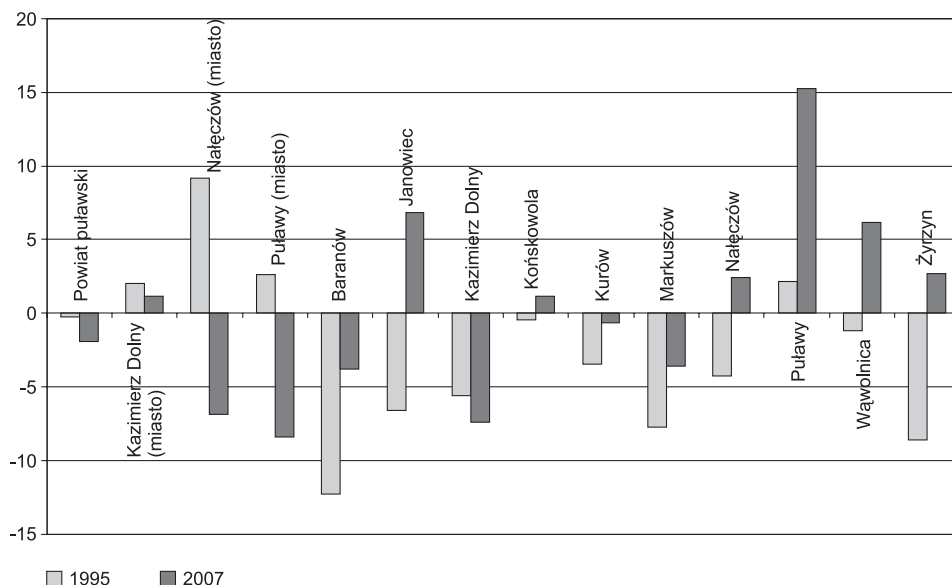
nach Puławy i Kazimierz Dolny, natomiast najmniej (3–5 małżeństw na 1000 mieszkańców) w mieście Kazimierz Dolny oraz gminach Baranów, Markuszów i Nałęczów (ryc. 9). W 2007 r. najwyższym wskaźnikiem zawieranych małżeństw cechowały się tereny wiejskie powiatu (gminy: Żyrzyn, Janowiec, Wąwolnica). Szczególnie pozytywne zmiany (wzrost liczby zawieranych związków małżeńskich) wystąpiły w mieście i gminie Nałęczów. Najmniej małżeństw zawierano nadal w Kazimierzu Dolnym (ryc. 10).

4. Zmiany w ruchu migracyjnym

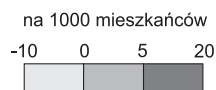
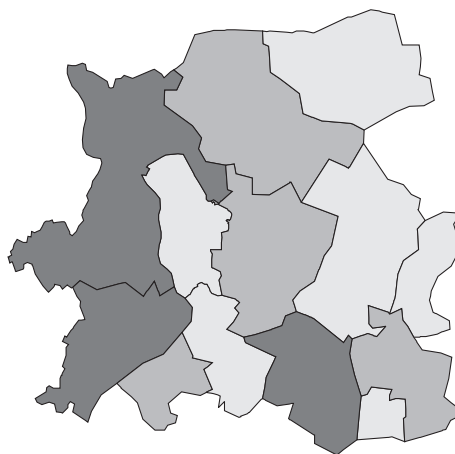
W całym okresie 1995–2007 saldo migracji w powiecie puławskim osiągało wartości ujemne, lecz jego poziom wykazywał duże wahania. Maksymalną wartość wskaźnik przybrał w 1995 r. ($-0,2\%$), natomiast minimum osiągnął w 2006 r. (-2%). Niekorzystne zmiany, jakie wystąpiły w ruchu wędrownym ludności, świadczą o przewadze odpływu ludności z tego obszaru (por. ryc. 14).

Widoczne są jednak duże dysproporcje zmian współczynnika ogólnego salda migracji w odniesieniu do poszczególnych miast i gmin (ryc. 11). We wszystkich miastach powiatu puławskiego nastąpiło obniżenie się współczynnika ogólnego salda migracji. Największy spadek wskaźnika (o 16 pkt $\%$) wystąpił w Nałęczowie, gdzie w 1995 r. przyjął on najwyższą wartość dodatnią w powiecie (9%), zaś w 2007 r. osiągnął ujemną wartość ($-6,8\%$). Podobna sytuacja wystąpiła w Puławach (spadek o 11 pkt z $2,6\%$ w 1995 r. do $-8,4\%$ w 2007 r.). Natomiast w Kazimierzu Dolnym w obu latach przeważał napływ ludności, co spowodowało, że współczynnik salda migracji był dodatni. Jednak w 2007 r. ($1,2\%$) również tam

na 1000 mieszk.



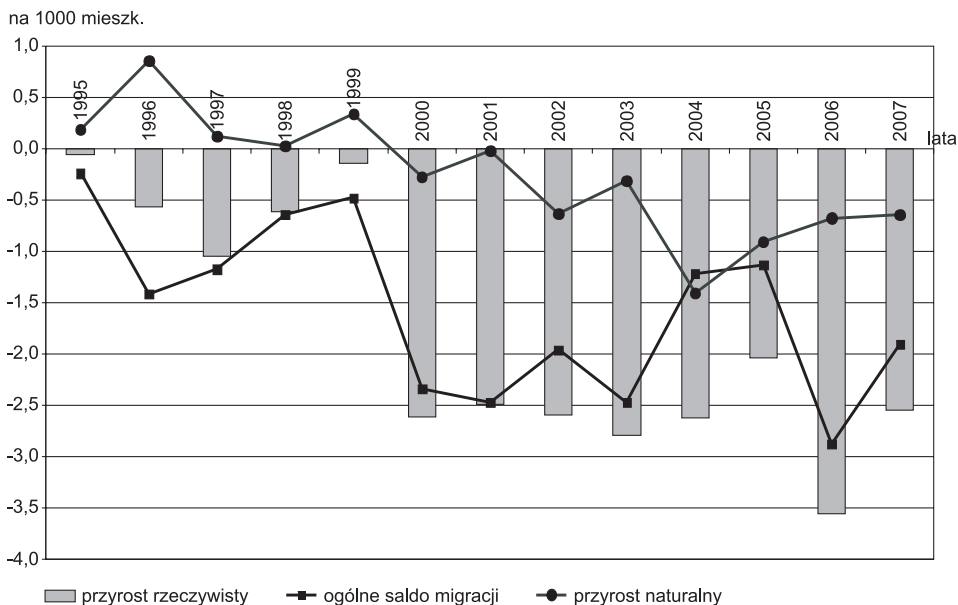
Ryc. 11. Ogólne saldo migracji w latach 1995 i 2007



Ryc. 12. Saldo migracji w 1995 r.

Ryc. 13. Saldo migracji w 2007 r.

wskaźnik wykazywał niższe wartości aniżeli w 1995 r. (2,1‰). W analizowanym okresie spośród wszystkich gmin jedynie na obszarach wiejskich gminy Kazimierz Dolny pogorszeniu uległ wskaźnik salda migracji (o -1,8 pkt z -5,6‰ w 1995 r. do -7,4‰ w 2007 r.). Wszystkie pozostałe gminy wykazywały wzrost tego współczyn-



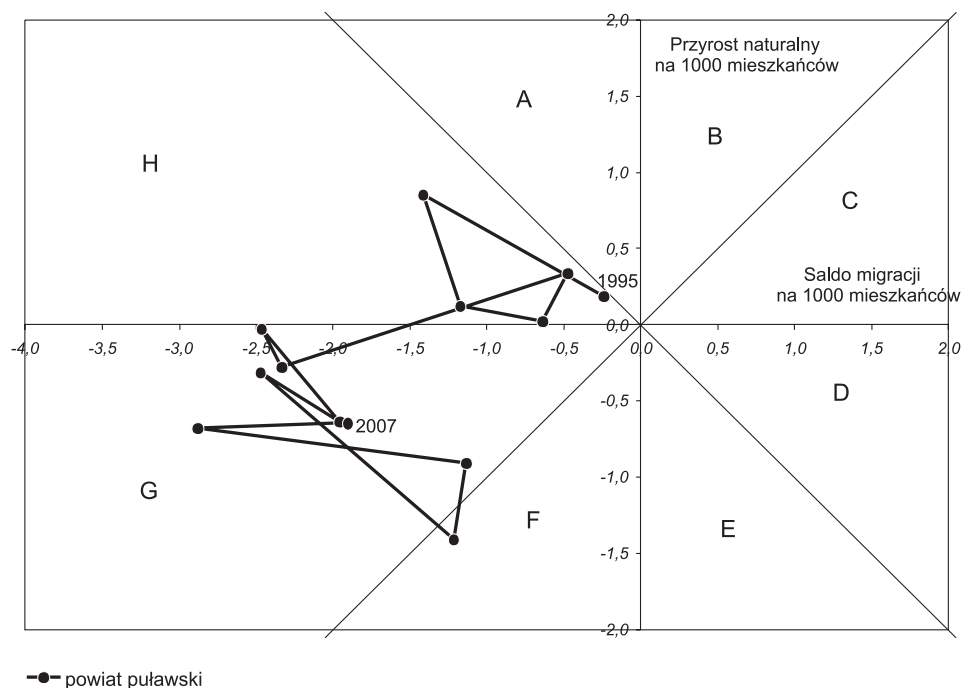
Ryc. 14. Przyrost rzeczywisty w latach 1995–2007

nika. Największy relatywny wzrost napływu migracyjnego ludności w powiecie w 2007 r. wystąpił na terenach wiejskich gminy Puławy – z 2,2‰ do 15,2‰, czyli gmina w obu latach wykazywała dodatnie wartości salda migracji. W przypadku gminy Janowiec również nastąpił wzrost wskaźnika, jednak od wartości ujemnych w 1995 r. (–6,6‰) do dodatnich w 2007 r. (6,9‰). Podobne tendencje wystąpiły w innych gminach wiejskich (Wąwolnica, Żyrzyn, Nałęczów i Końskowola). W pozostałych jednostkach nadal występowało ujemne saldo migracji, ale jego poziom był już znacznie mniejszy niż w 1995 r. (gminy Kurów i Markuszów) (ryc. 11).

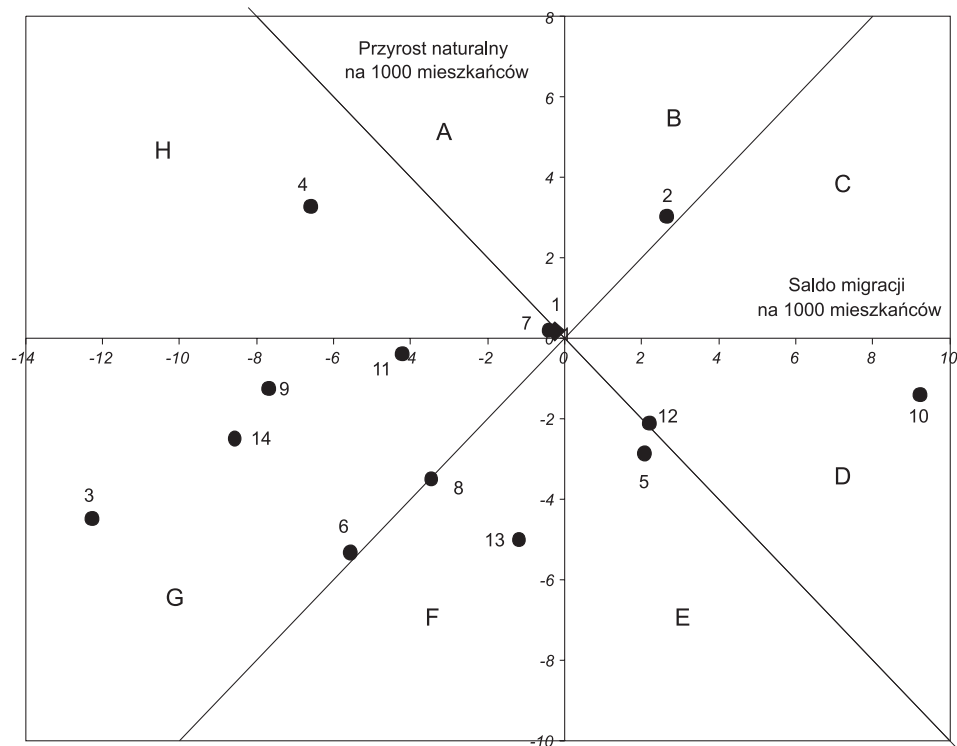
Analizując rozkład przestrzenny salda migracji w powiecie puławskim, można zauważyć, że w 1995 r. w powiecie przeważały tereny o ujemnym saldzie migracji (obszary wiejskie we wschodniej i południowo-wschodniej części powiatu), natomiast w 2007 r. obejmowały one już tylko gminy: Baranów, Kurów, Markuszów i Kazimierz Dolny oraz miasta: Nałęczów i Puławy (ryc. 12, 13). Wzrost salda migracji nastąpił w gminach bezpośrednio sąsiadujących z wszystkimi miastami w powiecie. Można przypuszczać, że podobnie jak w większości miast w Polsce również w powiecie puławskim nasila się proces suburbanizacji.

5. Zmiany w przyroście rzeczywistym

Zmiany w przyroście rzeczywistym ludności są efektem zmian w przyroście naturalnym i saldzie migracji na analizowanym obszarze.



Ryc. 15. Typy zmian zaludnienia w powiecie puławskim w latach 1995–2007



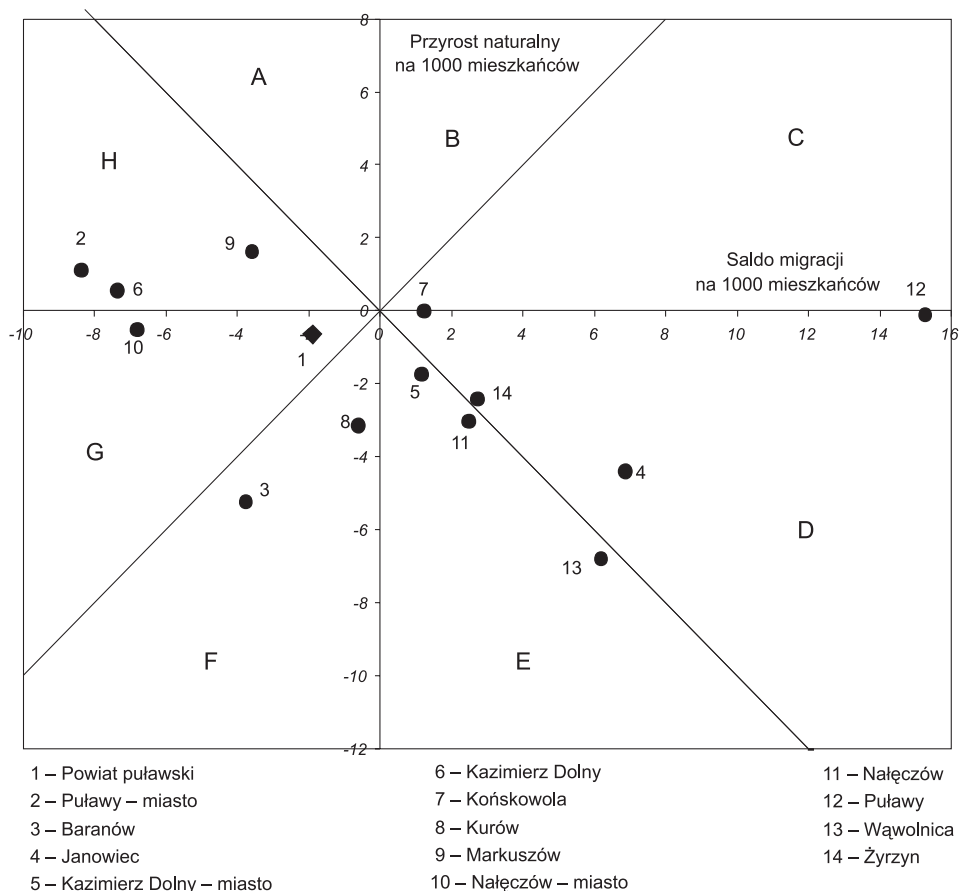
- | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------|
| 1 – Powiat puławski | 6 – Kazimierz Dolny | 11 – Nałęczów |
| 2 – Puławy – miasto | 7 – Końskowola | 12 – Puławy |
| 3 – Baranów | 8 – Kurów | 13 – Wąwolnica |
| 4 – Janowiec | 9 – Markuszów | 14 – Żyrzyn |
| 5 – Kazimierz Dolny – miasto | 10 – Nałęczów – miasto | |

Ryc. 16. Typy zmian zaludnienia w powiecie puławskim w 1995 r.

W latach 1995–2007 w powiecie puławskim występował ubytek zaludnienia (ryc. 14). Najmniejszy odnotowano w 1995 r. (zaledwie $-0,1\%$) oraz w 1999 r. ($-0,2\%$). W następnych latach (2000–2007) ubytek rzeczywisty ludności znacznie się pogłębił, przybierając wartości poniżej -2% i osiągając minimum w 2006 r. ($-3,6\%$).

Do analizy zmian zaludnienia w powiecie puławskim wykorzystano typologię Webba¹.

¹ Wykres Webba pokazuje zależności między składnikami przyrostu rzeczywistego. Na wykresie zaznaczono punkty o współrzędnych (x, y) , gdzie x – saldo migracji (SM), y – przyrost naturalny (PN). Położenie punktu powyżej prostej o równaniu $y = -x$ wskazuje na dodatni przyrost rzeczywisty, a tym samym wzrost zaludnienia (typy A, B, C, D). Im większe jest oddalenie punktu od prostej ($y = -x$), tym wyższy jest dodatni przyrost rzeczywisty. Położenie punktu poniżej prostej ($y = -x$) wskazuje na ubytek rzeczywisty ludności (typy: E, F, G, H). Im większa jest odległość punktu poniżej prostej ($y = -x$), tym większy ubytek rzeczywisty ludności.



Ryc. 17. Typy zmian zaludnienia w powiecie puławskim w 2007 r.

W badanych latach można było wyróżnić trzy charakterystyczne typy (ryc. 15):

- typ H: w latach 1995–1999, w których dodatni odpływ migracyjny ludności przewyższał przyrost naturalny,
- typ G: w latach 2000–2003 oraz 2005–2007, w których odpływ migracyjny przewyższał ubytek naturalny ludności,

W zależności od wartości salda migracji i przyrostu naturalnego wyróżnia się następujące typy zmian zaludnienia:

1) dodatni przyrost rzeczywisty (PR₊):

typ A, gdzie $PN_+ > |SM_-|$

typ B, gdzie $PN_+ > SM_-$

typ C, gdzie $PN_+ < SM_+$

typ D, gdzie $|PN_-| < SM_+$

2) ujemny przyrost rzeczywisty (PR₋):

typ E, gdzie $|PN_-| > SM_+$

typ F, gdzie $|PN_-| > |SM_-|$

typ G, gdzie $|PN_-| < |SM_-|$

typ H, gdzie $PN_+ < |SM_-|$

- typ F: w 2004 r., w którym ubytek naturalny przewyższał odpływ migracyjny ludności.

Zaobserwowane zmiany wskazują, że ubytek zaludnienia w powiecie puławskim był efektem negatywnych zmian w odpływie migracyjnym ludności wzmocnionym w niektórych latach ujemnym przyrostem naturalnym.

Przeprowadzona analiza w zakresie kształtowania się relacji między przyrostem naturalnym a saldem migracji ludności dla poszczególnych miast i gmin powiatu puławskiego w latach 1995 (ryc. 16) i 2007 (ryc. 17) pozwoliła na prześledzenie ich zróżnicowanych zmian.

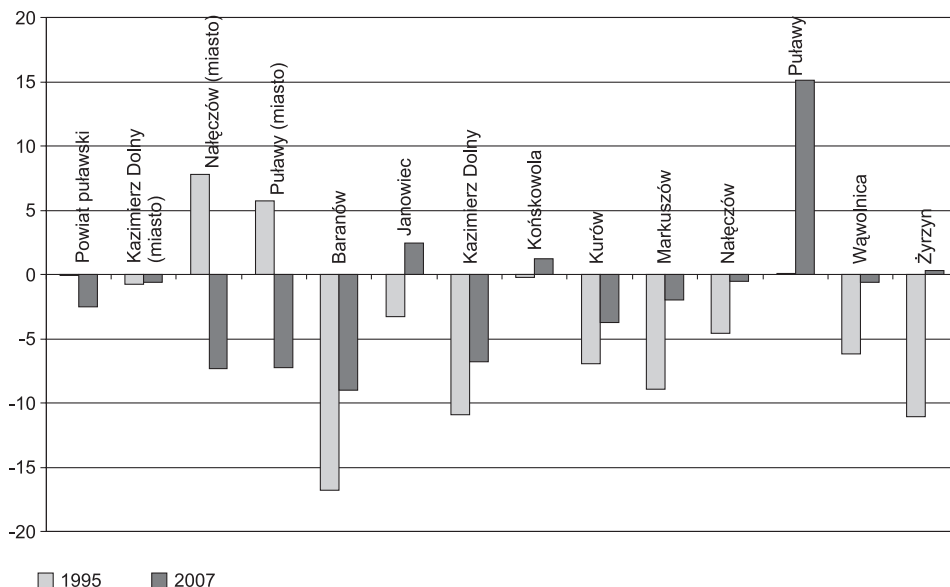
W większości miast i gmin powiatu puławskiego utrzymały się negatywne zmiany w zaludnieniu polegające na spadku liczby mieszkańców (ryc. 16–18).

O ile w 1995 r. zdecydowanie najwięcej gmin (łącznie 6) znalazło się w sektorze G, w którym odpływ migracyjny przewyższał ubytek naturalny, to w 2007 r. najwięcej jednostek (po 3) znalazło się w sektorze H (odpływ migracyjny ludności przewyższał dodatni przyrost naturalny), D (dodatnie saldo migracji przewyższało ubytek naturalny) oraz E (dodatnie saldo migracji było niższe niż ubytek naturalny).

Powyższe tendencje migracyjne odzwierciedliły się w zróżnicowanym rozkładzie przestrzennym wskaźnika w latach 1995 (ryc. 19) i 2007 (ryc. 20).

W obu latach dodatni przyrost rzeczywisty odnotowano wyłącznie w gminie wiejskiej Puławki, natomiast ujemny w Kazimierzu Dolnym i w sześciu gminach położonych we wschodniej i południowej części powiatu. W dwóch miastach: Puławki i Nałęczów można było zaobserwować przejście od dodatniego przyrostu rzeczywistego w 1995 r. do ujemnego w 2007 r., zaś odwrotny trend – w gminach Janowiec, Żyrzyn i Końskowola. W efekcie w 2007 r. w powiecie dodatni przyrost

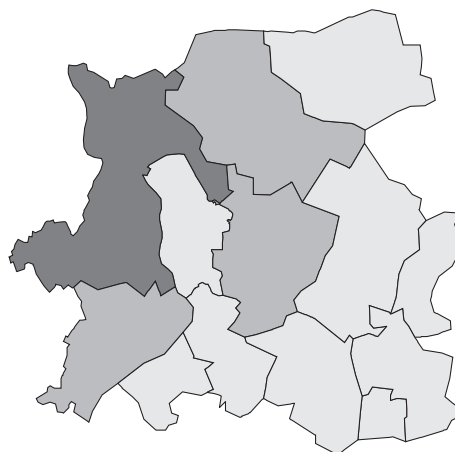
na 1000 mieszk.



Ryc. 18. Przyrost rzeczywisty w latach 1995 i 2007



Ryc. 19. Przyrost rzeczywisty w 1995 r.



Ryc. 20. Przyrost rzeczywisty w 2007 r.

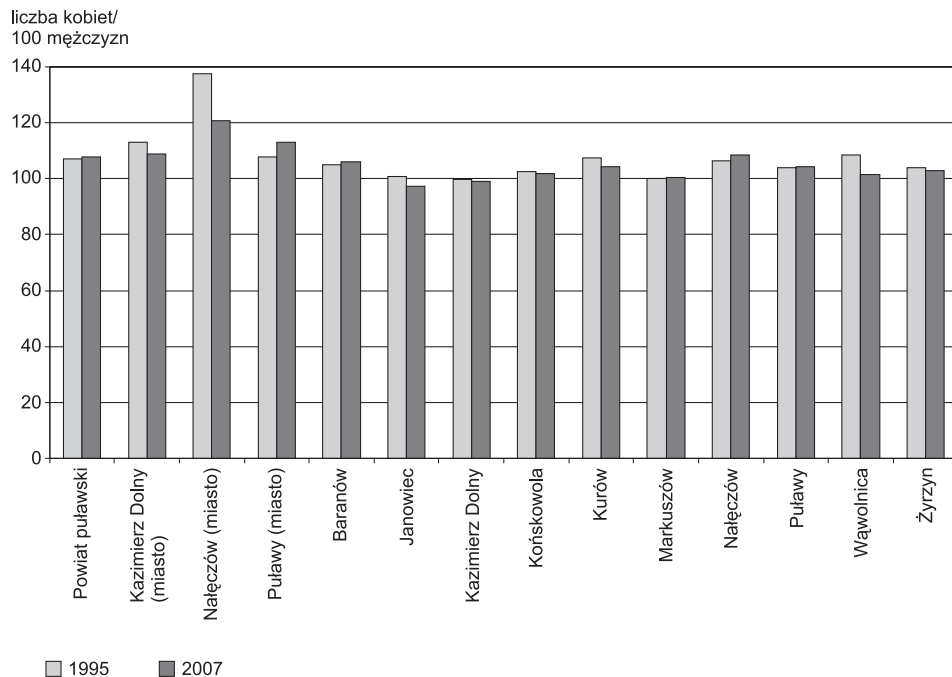
rzeczywisty wykazywały tylko cztery gminy sąsiadujące z miastem Puławy (ryc. 18–20).

6. Zmiany w strukturze ludności

Na strukturę ludności według płci i wieku w powiecie puławskim w istotny sposób wpłynęły dokonujące się w ostatnich latach przeobrażenia demograficzne, zarówno w ruchu naturalnym, jak i migracyjnym.

Analiza wartości wskaźnika feminizacji² w latach 1995 i 2007 w powiecie puławskim (107,2 kobiety na 100 mężczyzn w 1995 r.; 107,9 kobiety na 100 mężczyzn w 2007 r.) wskazuje na utrwalającą się przewagę liczby kobiet nad liczbą mężczyzn, którą można interpretować jako zwichniętą równowagę płci. W miastach przewaga liczby kobiet była wyższa niż na obszarach wiejskich. W obu latach największą przewagę liczby kobiet nad liczbą mężczyzn odnotowano w mieście Nałęczowie, co wskazuje na występowanie tam anormalnej struktury płci, mimo, że właśnie w Nałęczowie wskaźnik feminizacji wykazywał największy spadek w powiecie (ze 137 kobiet/100 mężczyzn w 1995 r. do 120 kobiet/100 mężczyzn w 2007 r.). W 2007 r. niewielki niedobór kobiet cechował jedynie tereny wiejskie gminy Kazimierz Dolny oraz gminę Janowiec, tj. gminy położone w sąsiedztwie miast (ryc. 21–23).

² Obliczenia własne na podstawie danych GUS. Zastosowano interpretację wskaźnika feminizacji (W_f) według Rosseta: przewaga mężczyzn ($W_f < 100$), lekka przewaga kobiet ($100 \leq W_f < 104$), zwichnięta równowaga płci ($104 \leq W_f < 108$), mocno zwichnięta równowaga płci ($108 \leq W_f < 112$), anormalna struktura płci ($112 \leq W_f$).



Ryc. 21. Feminizacja w powiecie puławskim w latach 1999 i 2007

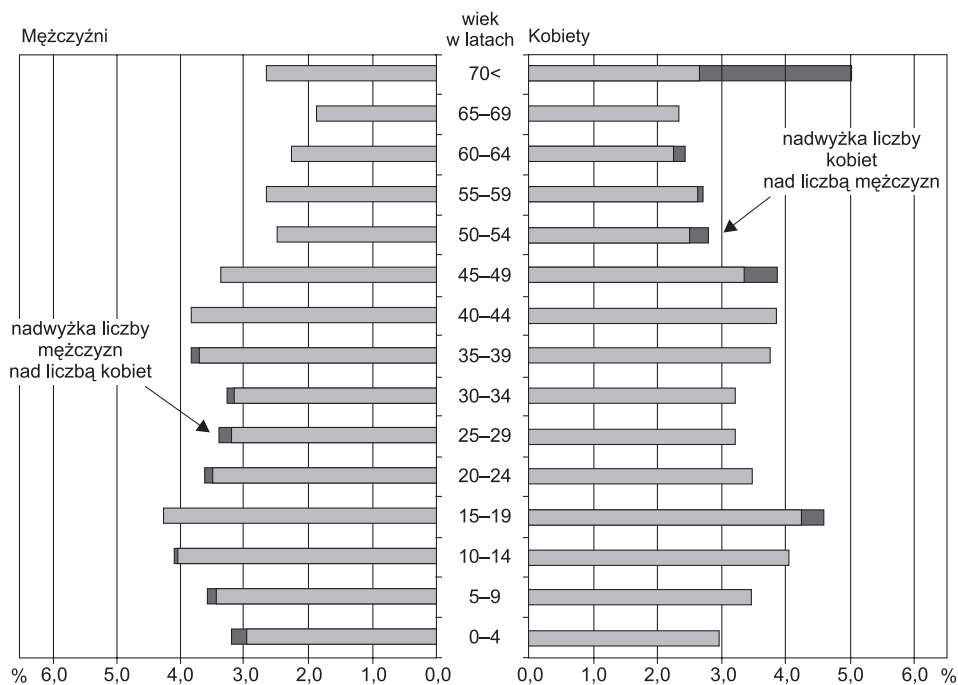
Struktura ludności według płci w powiecie puławskim w 1995 r. nie rozkładała się jednolicie we wszystkich grupach wiekowych (ryc. 24). Deformacje były skut-



Ryc. 22. Feminizacja w 1995 r.



Ryc. 23. Feminizacja w 2007 r.

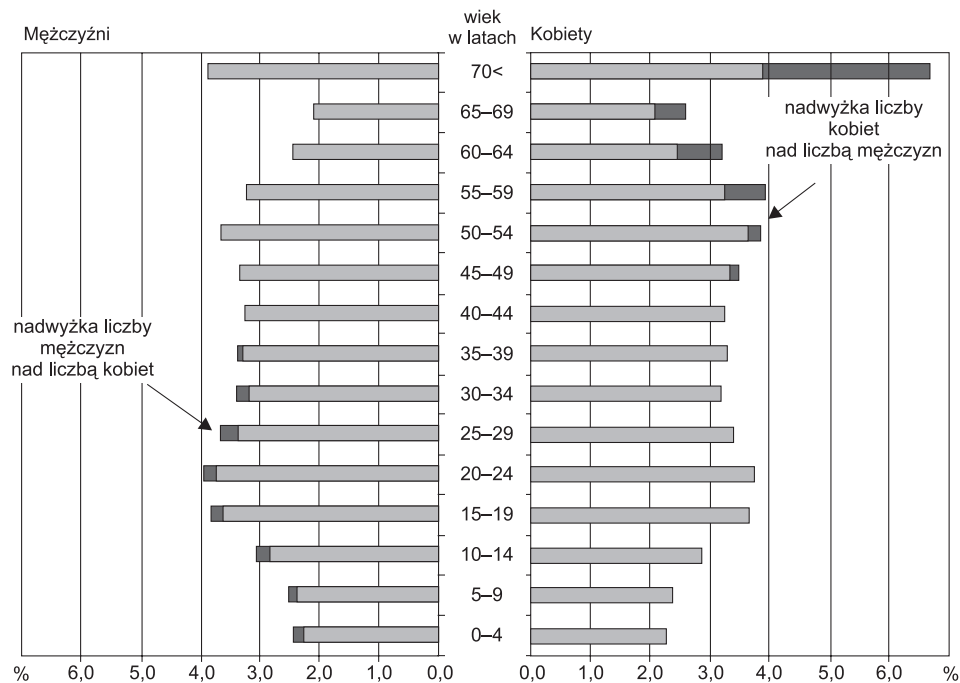


Ryc. 24. Struktura ludności według płci i wieku w 1995 r.

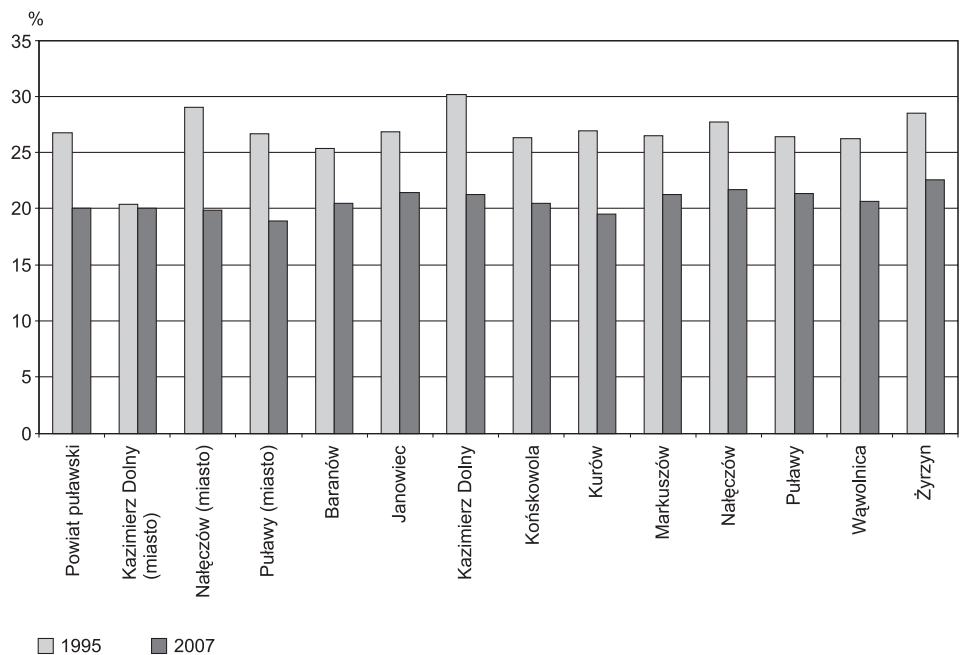
kiem pojawiających się wyżów i niżów demograficznych. Nadwyżką liczby mężczyzn nad liczbą kobiet, będącej skutkiem biologicznej przewagi chłopców wśród niemowląt, charakteryzowały się młodsze grupy wiekowe ludności (0–39) – z wyjątkiem młodzieży w wieku szkoły średniej. Natomiast nadwyżka liczby kobiet cechowała grupę wiekową 15–19 oraz wszystkie pozostałe grupy wieku powyżej 45 lat; w tym ostatnim wypadku spowodowana była m.in. większą umieralnością mężczyzn.

Struktura ludności w 2007 r. charakteryzowała się coraz mniejszym udziałem najmłodszych grup wiekowych (udział dzieci w wieku 0–4 lat wynosił poniżej 5%). Pogłębiający się niż demograficzny był powodem pojawienia się regresywnej struktury ludności. Nadwyżka liczby mężczyzn nad liczbą kobiet występowała, podobnie jak w 1995 r., w grupie ludności w wieku 0–39. W pozostałych starszych grupach wiekowych (powyżej 44 lat) przeważały kobiety. Nadwyżka kobiet zwiększała się w coraz starszych grupach wiekowych (ryc. 25).

Zmiany w strukturze ludności powiatu puławskiego według wieku przejawiały się przede wszystkim szybkim spadkiem udziału dzieci i młodzieży (w wieku poniżej 18 lat). W latach 1995–2007 w powiecie puławskim nastąpił spadek udziału tej grupy wiekowej ludności z 27 do 20%, tj. o 7 pkt % (ryc. 26). Było to zgodne z tendencją ogólnokrajową systematycznego spadku udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym, spowodowanego głównie spadkiem dzietności kobiet. Jednocześnie można było zauważyć nieco większy spadek udziału dzieci i młodzieży w miastach powiatu (największy w Nałęczowie o 10 pkt %, w Puławach o 8 pkt %).



Ryc. 25. Struktura ludności według płci i wieku w 2007 r.



Ryc. 26. Ludność w wieku przedprodukcyjnym w latach 1995 i 2007

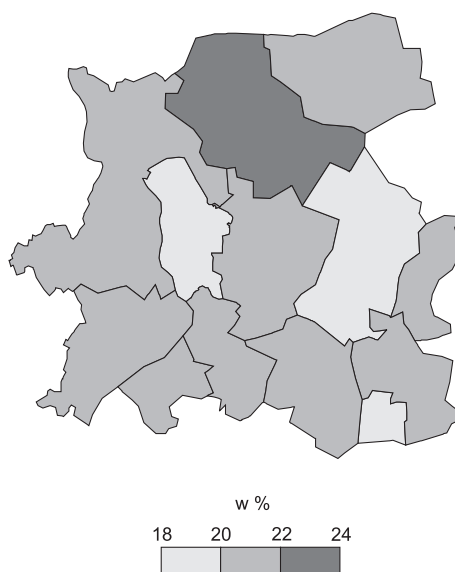
Jedynie w mieście Kazimierz Dolny udział ludności w wieku przedprodukcyjnym pozostał na podobnym poziomie (tj. 20%). Z kolei na obszarach wiejskich gminy Kazimierz Dolny obserwowano największy spadek udziału (o 9 pkt %) tej grupy wiekowej spośród wszystkich gmin. W pozostałych gminach wystąpiła nieco niższa tendencja spadkowa (o 5–6 pkt %). Można zauważyć upodobnianie się dynamiki zmian w strukturze ludności w miastach i gminach całego powiatu. Spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym to zdecydowanie niekorzystny trend przyczyniający się do postępującego starzenia się ludności tych terenów.

W 1995 r. najwyższy udział dzieci i młodzieży w strukturze ludności (28–32%) występował w gminie Kazimierz Dolny, w Nałęczowie oraz w gminie Baranów, natomiast najniższy w mieście Kazimierz Dolny (20%) (ryc. 27). Rozkład ten uległ zmianie w 2007 r. Wówczas najwyższy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (22–24%) charakteryzował już tylko gminę Baranów, a najniższy odsetek ludności w tej grupie wiekowej (poniżej 20%) występował wśród mieszkańców miast: Puławy i Nałęczów oraz w gminie Kurów (ryc. 28).

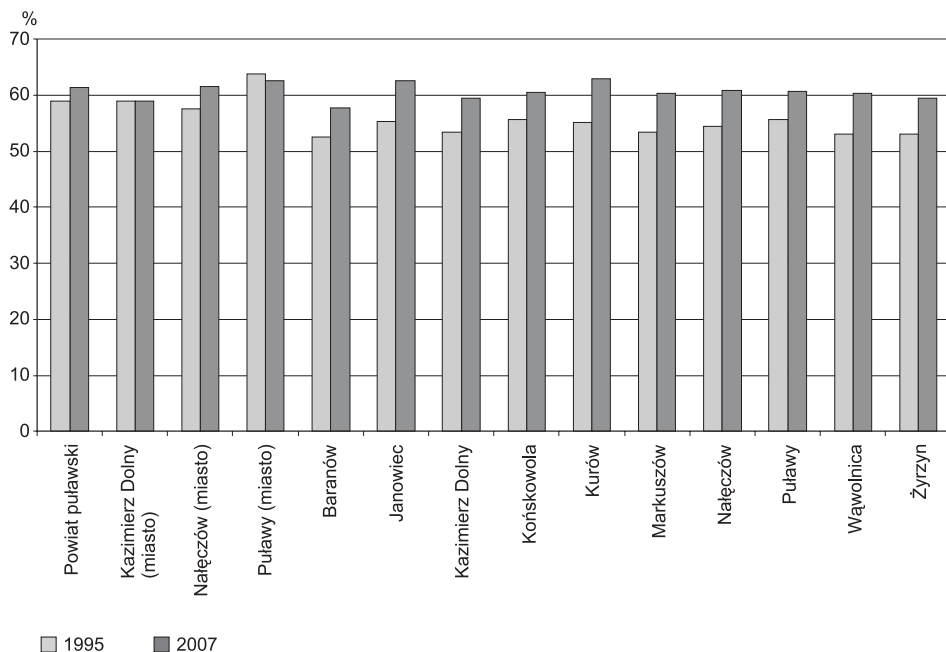
Odwrotną tendencję (wzrostową) w powiecie puławskim wykazywał udział ludności w wieku produkcyjnym (wzrost tylko o 2 pkt % z 59% w 1995 r. do 61% w 2007 r.). Dynamika wzrostowa wskaźnika cechowała wszystkie gminy wiejskie powiatu puławskiego. Największy wzrost (o 7–8 pkt %) występował w gminach: Kurów, Janowiec i Wąwolnica. Udział ludności w wieku produkcyjnym zmienił się w miastach: Nałęczowie (wzrost odsetka ludności z 58% do 62%) oraz w Puławach (spadek z 64% do 63%), natomiast w Kazimierzu Dolnym utrzymał się na niezmiennym poziomie 59% (ryc. 27). Do zwiększenia się liczby ludności w wieku produkcyjnym przyczyniło się także wejście w ten wiek wyżu urodzeń z lat 80. Ta gru-



Ryc. 27. Ludność w wieku przedprodukcyjnym w 1995 r.



Ryc. 28. Ludność w wieku przedprodukcyjnym w 2007 r.

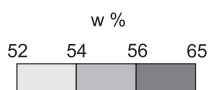


Ryc. 29. Ludność w wieku produkcyjnym w latach 1995 i 2007

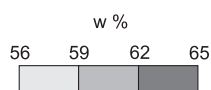
pa ludności w istotny sposób determinuje rozwój społeczno-gospodarczy powiatu puławskiego.

Wyraźny wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym w miastach i gminach powiatu wpłynął na zmiany w zróżnicowaniu przestrzennym tego wskaźnika. W 1995 r. najwyższym odsetkiem ludności w wieku produkcyjnym, wynoszącym powyżej 56%, charakteryzowały się wszystkie miasta (ryc. 30). Relatywnie najmniej osób w wieku produkcyjnym (poniżej 54% ludności) zamieszkiwało gminy leżące w pobliżu miast (Wąwolnica i Kazimierz Dolny) oraz w północnej (Żyrzyn, Baranów) i wschodniej części województwa (Markuszów). W 2007 r. zmniejszyły się dysproporcje w rozkładzie przestrzennym tego wskaźnika między miastami i obszarami wiejskimi. Najwyższy udział ludności w wieku produkcyjnym (powyżej 60%) występował zarówno w mieście Puławy, jak i w gminach Janowiec i Kurów, najniższy występował już tylko w Kazimierzu Dolnym i w gminie Baranów (ryc. 31).

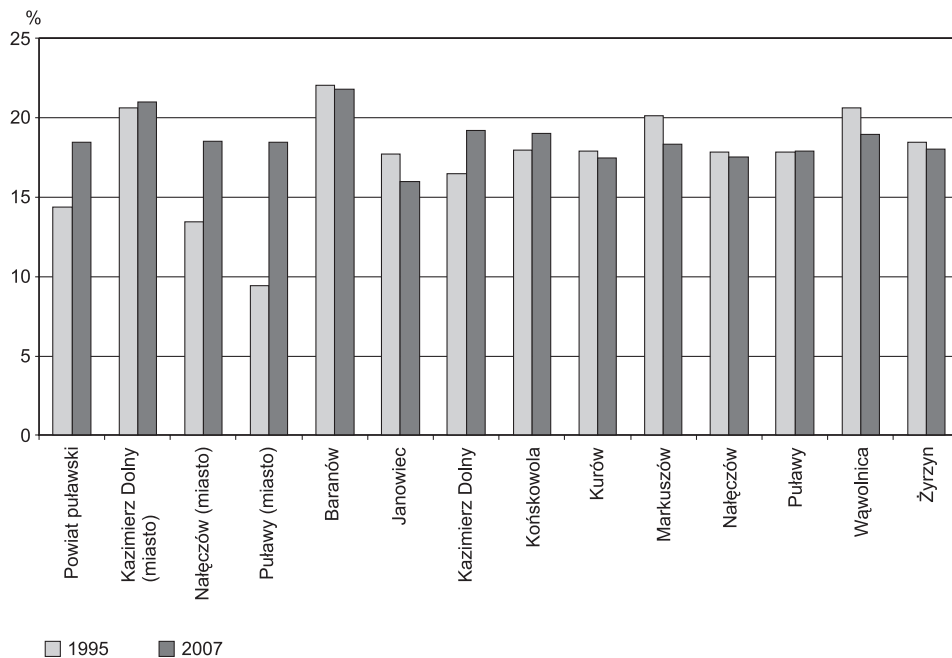
W 1995 r. populacja powiatu puławskiego znajdowała się w stanie starości demograficznej. W 2007 r. dużym wzrostem udziału charakteryzowała się grupa ludności w wieku poprodukcyjnym (wzrost z 14 do 18%, tj. o 4 pkt %). Przyczynił się do tego przede wszystkim dwukrotny wzrost udziału tej grupy w mieście Puławy (z 9 do 18%, tj. o 9 pkt) oraz w Nałęczowie (wzrost z 13 do 18%). Natomiast korzystne zmiany w strukturze populacji – spadek odsetka ludności w tym wieku – wystąpiły w niewielu jednostkach przestrzennych (maksymalny spadek o 2 pkt % w gminach: Janowiec, Markuszów i Wąwolnica). Można przypuszczać, że w znacznej mierze wpłynęło na to przenoszenie się mieszkańców miast w wieku produkcyjnym do stref podmiejskich (ryc. 32).



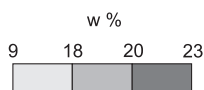
Ryc. 30. Ludność w wieku produkcyjnym w 1995 r.



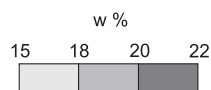
Ryc. 31. Ludność w wieku produkcyjnym w 2007 r.



Ryc. 32. Ludność w wieku poprodukcyjnym w latach 1995 i 2007



Ryc. 33. Ludność w wieku poprodukcyjnym w 1995 r.



Ryc. 34. Ludność w wieku poprodukcyjnym w 2007 r.

W 1995 r. w powiecie puławskim w większości gmin i miast udział ludności w wieku poprodukcyjnym nie przekraczał 18% (ryc. 33). Najbardziej niekorzystna struktura demograficzna cechowała Kazimierz Dolny i gminy położone w strefie peryferyjnej powiatu (Wąwolnica, Markuszów i Baranów). Obszary te charakteryzowały się najwyższym odsetkiem ludności w wieku poprodukcyjnym (powyżej 20%).

W 2007 r. zmniejszyła się liczba gmin o najniższym – poniżej 18% (Janowiec, Puławy, Kurów i Nałęczów) oraz najwyższym – powyżej 20% udziale ludności w wieku poprodukcyjnym (Kazimierz Dolny i gmina Baranów). Może to świadczyć o wyrównywaniu się dysproporcji w rozkładzie przestrzennym odsetka ludności w wieku poprodukcyjnym (ryc. 34).

7. Podsumowanie

Dokonana analiza zmian demograficznych w powiecie puławskim w latach 1995–2007 pozwala wskazać ich korzystne i niekorzystne tendencje.

Zmniejszająca się liczba urodzeń (na skutek m.in. spadku dzietności kobiet), przesuwanie się wyżów i niżów przez kolejne grupy wieku ludności, a także obserwowane w latach 90. wydłużanie się przeciętnego trwania życia spowodowały duże zmiany w strukturze wieku ludności. Zmiany w rozrodzności doprowadziły z jednej strony do znacznego obniżenia się poziomu natężenia współczynnika urodzeń w całym powiecie, a z drugiej strony – do wyrównania jego rozkładu. W dynamice współczynnika przyrostu naturalnego można zauważyć wpływ pojawiających się

okresowo wyżów i niżów demograficznych, choć słabszy niż podczas wcześniejszych cykli. W strukturze ludności powiatu według płci wzrosła liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami. We wszystkich miastach i gminach powiatu nastąpił spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy jednoczesnym wyraźnym wzroście udziału ludności w wieku produkcyjnym. W fazę wzrostu wchodzi wskaźnik udziału osób w wieku poprodukcyjnym, co znacznie przyspieszy proces starzenia się społeczeństwa powiatu puławskiego.

Podsumowując, w powiecie puławskim przeważają trendy negatywne, takie jak: zmniejszanie się liczby urodzeń, spadek przyrostu naturalnego, pogarszające się saldo migracji i przyrost rzeczywisty, spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym i wzrost w wieku poprodukcyjnym. Można też zaobserwować aspekty pozytywne: spadek liczby zgonów oraz wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym.

Wydaje się, że wzrost zainteresowania nabywaniem nieruchomości na badanym terenie może przyczynić się do zahamowania postępującego starzenia się lokalnej ludności. Jednak obecnie nie jest to jeszcze zauważalne. Należy pamiętać, że część nabywców nieruchomości korzysta z nich jedynie okresowo lub też planuje zamieszkać na stałe dopiero po osiągnięciu wieku emerytalnego.

Literatura

- Kotowska I.E. 1999. Drugie przejście demograficzne i jego uwarunkowania. [W:] Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego. Red. I.E. Kotowska. SGH, Warszawa.
- Łodyga B. 2007. Przemiany demograficzne na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1988–2002. Maszynopis rozprawy doktorskiej.
- Sytuacja demograficzna Polski. Raport 1999–2000. 2000. Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa.
- Sytuacja demograficzna Polski. Raport 2005–2006. 2006. Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa.
- Sytuacja demograficzna Polski. Raport 2006–2007. 2007. Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa.

Struktura gospodarcza powiatu puławskiego

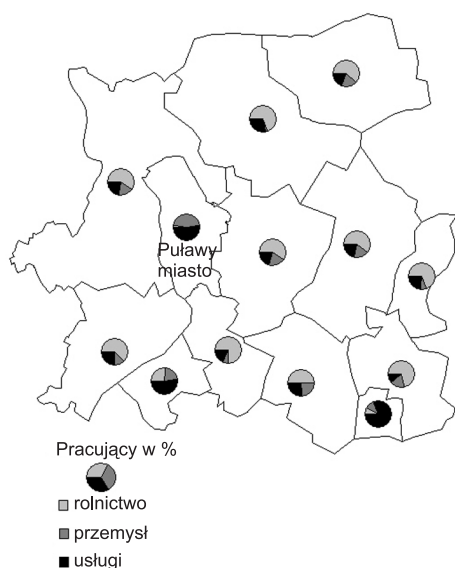
Anna Kołodziejczak

Zakład Gospodarki Żywnościowej i Wsi, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, e-mail: aniaka@amu.edu.pl

Struktura gospodarki powiatu puławskiego zmieniała się w wyniku transformacji ustrojowej oraz pozostaje pod wpływem procesów globalizacji. Przekształcenia w gospodarce powiatu puławskiego dotyczą prywatyzacji jednostek sektora państwowego, porządkowania stosunków własnościowych, powstawania nowych podmiotów gospodarczych i tym samym nowych miejsc pracy oraz uczestnictwa korporacji przemysłowych. Procesowi temu towarzyszył upadek jednostek gospodarczych, które nie potrafiły dostosować się do reguł gospodarki rynkowej. Akcesja Polski do Unii Europejskiej spowodowała, że podmioty gospodarcze zmuszone były sprostać wymogom unijnym. Można zauważyć, że proces zmian wywarł korzystny wpływ na gospodarkę w powiecie puławskim, który postrzegany jest jako silna, stabilna i dynamiczna jednostka terytorialna i gospodarcza województwa lubelskiego.

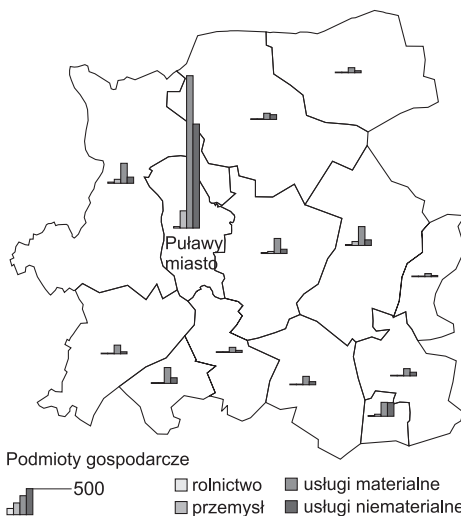
W powiecie puławskim w 2005 r. pracowało 32 777 osób. Największy udział pracujących miały usługi – 38,9%, drugie miejsce zajmowało rolnictwo (33,4%), a odsetek pracujących w przemyśle wynosił 27,7%. Oznacza to, że powiat puławski należy zaliczyć do jednostek wielofunkcyjnych o charakterze usługowo-rolniczo-przemysłowym. Między strukturą pracujących na obszarach miejskich i wiejskich są istotne różnice. Miasto Puławy charakteryzuje się dużym udziałem pracujących w usługach i przemyśle, odpowiednio 52,3% i 45,4% (ryc. 1). Ponad połowa pracowników w miastach Nałęczów i Kazimierz Dolny jest związana z usługami. W Nałęczowie odsetek ten wynosił 81,6%, tam najwięcej osób pracuje w usługach związanych z funkcją uzdrowiskową. W Kazimierzu Dolnym zatrudnieni w usługach stanowili 51,8% ogółu pracujących w mieście. Obszary wiejskie powiatu puławskiego cechowała natomiast dominacja rolnictwa i wskaźnik w tym sektorze wynosił od 82,6% pracujących w gminie Kazimierz Dolny do 50,7% w gminie Wąwolnica. Pozostałe sektory gospodarki na terenach wiejskich charakteryzowały się kilkuprocentowym udziałem w zatrudnieniu.

Wśród 9355 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON w 2006 r. 96,6% to jednostki sektora prywatnego. Z kolei w sektorze prywatnym



Ryc. 1. Struktura pracujących w powiecie puławskim w 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Ryc. 2. Podmioty gospodarcze w powiecie puławskim w 2006 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

81,3% firm należy do osób fizycznych. W grupie podmiotów gospodarczych o zatrudnieniu poniżej 10 osób najwięcej jest obiektów związanych z handlem i naprawami (tab. 1).

Następne miejsca zajmują obsługa nieruchomości i firm (15,4%) oraz budownictwo i przemysł. Liczba podmiotów gospodarczych obsługujących obrót i zarządzanie nieruchomościami wskazuje na lokalne zróżnicowanie rynku. Funkcjonowanie aż 20,3% takich podmiotów w Puławach i 16,2% w mieście Nałęczowie wskazuje na wyraźne preferencje. Świadczy to nie tylko o znaczeniu lokalnych rynków obrotu nieruchomościami, lecz także o większym niż w innych miejscowościach powiatu zapotrzebowaniu na usługi w zakresie zarządzania.

Im wyższy przedział zatrudnienia, tym większa dominacja przemysłu. W 22 jednostkach przemysłowych powiatu zatrudnienie przekraczało 50 osób. Do zakładów o największym zatrudnieniu należą Zakłady Azotowe „Puławy” SA, Mostostal Puławy SA, Prefabet Puławy Sp. z o.o., „Biowet” Puławy Sp. z o.o., „Nałęczowianka” Sp. z o.o., Zakłady Futrzarskie „Kurów”, Zakłady Mięsne Końskowola. Wśród podmiotów gospodarczych w powiecie puławskim zdecydowanie dominuje sektor prywatny. Wszystkie jednostki związane z handlem i naprawami oraz pośrednictwem finansowym w powiecie są prywatne. Jest zrozumiałe, że edukacja i administracja cechuje się znacznym udziałem podmiotów sektora publicznego. W 2006 r. w powiecie puławskim 93,7% obiektów służby zdrowia należało do sektora prywatnego.

Lokalizacja podmiotów gospodarczych na terenie powiatu jest zróżnicowana. Najwięcej obiektów przemysłowych znajduje się w samych Puławach (334) oraz w gminie wiejskiej Puławy (80), w której odległość między skrajnymi miejscowościami wynosi 41 km, a dostępność komunikacyjna uwarunkowana jest mostem na Wiśle położonym w mieście Puławy. Sąsiedztwo gminy Puławy z miastem powoduje, że na terenach tych w coraz większym stopniu podlega zmianom przeznaczenie gruntów głównie pod działalność gospodarczą (ryc. 2).

Ze względu na charakter uzdrowiskowy Nałęczowa liczba podmiotów gospodarczych związanych z usługami materialnymi i niematerialnymi jest prawie identyczna. Uzdrowisko Nałęczów zostało sprywatyzowane w 2001 r. i należy obecnie do koncernu Nestle, który początkowo był bardziej zainteresowany eksploatacją wód mineralnych niż bazą leczniczą. Zgodnie z umową prywatyzacyjną koncern miał przeznaczyć na rozwój uzdrowiska 30 mln zł, natomiast zainwestował dużo więcej, tj. 41,5 mln zł. W Nałęczowie powstał m.in. zespół basenowy i kompleks

Tabela 1. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON w powiecie puławskim w 2006 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Sektor		Spółki		Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą					
		publiczny		prywatny		handlowe	cywilne	ogółem			
		liczba	%	liczba	%			liczba	%	liczba	%
Baranów	181	10	5,5	171	94,5	3	8	143	79,0	16	11,2
Janowiec	259	17	6,6	242	93,4	12	14	203	78,4	15	7,4
Kazimierz Dolny m.	445	22	4,9	423	95,1	15	35	343	77,1	24	7,0
Kazimierz Dolny	145	2	1,4	143	98,6	4	8	122	84,1	4	3,3
Końskowola	467	17	3,6	450	96,4	13	39	364	77,9	31	8,5
Kurów	604	14	2,3	590	97,7	22	130	403	66,7	34	8,4
Markuszów	141	9	6,4	132	93,6	3	6	109	77,4	10	9,2
Nałęczów m.	511	27	5,3	484	94,7	22	43	377	73,8	61	16,2
Nałęczów	229	6	2,6	223	97,4	5	14	187	81,7	21	11,2
Puławy m.	5185	149	2,9	5036	97,1	198	402	4115	79,4	834	20,3
Puławy	629	15	2,4	614	97,6	17	39	530	84,3	34	6,4
Wąwolnica	272	15	5,5	257	94,5	4	10	221	81,3	23	10,4
Żyrzyn	287	20	7,0	267	93,0	5	9	226	78,7	25	11,1
Powiat	9355	323	3,4	9032	96,6	323	757	7343	78,5	1132	15,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

SPA, wyremontowano wszystkie obiekty uzdrowiskowe, a liczba miejsc noclegowych zwiększyła się o 220 i w 2005 r. wynosiła 740. Przed prywatyzacją w 2001 r. obroty uzdrowiska stanowiły wartość około 15 mln zł, natomiast w 2005 r. osiągnęły ponad 37 mln zł.

Specyficzna struktura funkcjonalna charakteryzuje również gminę Kazimierz Dolny, gdzie dominują podmioty gospodarcze związane z handlem i usługami turystycznymi.

W powiecie puławskim rozwinął się przemysł chemiczny, budowlany, farmaceutyczny, skórzaný i spożywczy. Decydujące znaczenie dla lokalizacji i rozwoju tych gałęzi przemysłu miały zasoby kwalifikowanej i niewykwalifikowanej siły roboczej oraz zaplecze rolnicze, które dostarcza surowców dla zakładów branży spożywczej. Niewątpliwą pozytywną rolę odegrały też warunki przyrodnicze w postaci zasobów wodnych.

Największym ośrodkiem przemysłowym w powiecie są Puławy należące do miast o wysokim poziomie uprzemysłowienia. Uprzemysłowienie to mierzone liczbą pracujących w przemyśle na 1000 mieszkańców ponad 3-krotnie przekracza poziom przeciętny dla miast Polski (98,14). Największym obiektem przemysłowym są Zakłady Azotowe „Puławy” SA zatrudniające około 3300 osób (2005 r.), posiadają one 13 spółek zależnych. Jest to największy producent nawozów azotowych i saletry amonowej w Polsce. Priorytetowym kierunkiem rozwoju zakładu jest produkcja melaminy. Linie produkcyjne melaminy powstały w latach 1977, 2001 i 2004. W 2005 r. wyprodukowano jej 92 tys. t (3 miejsce na świecie). Oprócz tych chemikaliów w zakładach wytwarza się gazy techniczne, tj. ciekły azot, sprężony wodór i ciekły dwutlenek węgla.

Drugi pod względem liczby zatrudnienia jest zakład Mostostal „Puławy” (1000 osób). Należy on do grupy Mostostal Warszawa SA. Specjalizuje się w wykonawstwie i montażu konstrukcji stalowych oraz budownictwie przemysłowym. W 2005 r. powstała grupa kapitałowa Mostostal Puławy SA, posiada ona 97% udziałów w Zakładzie Budowy Aparatury i Remontów Specjalistycznych „Merazap” Sp. z o.o. i 92,2% udziałów w Przedsiębiorstwie Remontów Energetycznych „Energezap” Sp. z o.o. Grupa kapitałowa ma swoje przedstawicielstwo w Niemczech, tj. biuro techniczne w Meerbusch koło Düsseldorfu.

Przemysł farmaceutyczny reprezentują Puławskie Zakłady Przemysłu Bio-



Typy struktur

- bezwzględna dominacja małych gospodarstw
- dominacja małych gospodarstw z udziałem średnich
- przewaga małych gospodarstw z drugorzędym udziałem średnich
- równowaga gospodarstw małych i średnich

Ryc. 3. Typy struktur obszarowych gospodarstw rolnych w powiecie puławskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PSR.

weterynaryjnego „Biowet” Puławy Sp. z o.o. zatrudniającej około 500 osób. Produkcją one przede wszystkim preparaty weterynaryjne.

Na terenie miasta stworzono Puławski Park Przemysłowy, który jest wspólnym przedsięwzięciem organizacyjnym miasta i Zakładów Azotowych „Puławy” SA. Jest to oferta inwestycyjna oparta na potencjale zakładu i preferencjach w podatku od nieruchomości dla inwestorów tworzących nowe miejsca pracy.

Przedstawicielem przemysłu skórzanego są znane zakłady futrzarskie w Kurowie, produkujące futra, kozuchy i galanterię skórzaną. W 2003 r. ogłoszono upadłość zakładu i powołano dwie mniejsze spółki: Edyta Sp. z o.o. i Zakłady Futrzarskie „Kurów” Sp. z o.o. W 2005 r. razem zatrudniały około 250 osób. Ich kontrahentem stała się firma z Kanady.

Na obszarach wiejskich powiatu puławskiego rozwinął się przemysł spożywczy. Naturalne wody mineralne z ujęcia „Nałęczowianka” położonego w warstwie wodonośnej poziomu paleoceńsko-górnokredowego (zawartość minerałów 624 mg/l) wydobywa i butelkuje od grudnia 2006 r. pod firmą Nestle Waters Polska Zakład Produkcyjny Nałęczów. Jest to nowoczesny ekologiczny zakład produkcyjny znajdujący się w Bochofnicy i zatrudniający 100 osób.

Nie zawsze przejście firmy przez kapitał zagraniczny prowadzi do rozwoju działalności produkcyjnej. Tak było w przypadku Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej Kurów, którą kupiła w 2004 r. francuska firma Lactalis, doprowadzając do upadku zakładu. W 2006 r. mleczarnia zaprzestała działalności produkcyjnej, a zakład w Olesnie stał się zlewnią mleka.

Branża mięsna reprezentowana jest przez zakłady w Dobrosławowie (gm. Puławy) i Końskowoli, zatrudniają one odpowiednio 150 i 250 osób. Na terenie gminy Kurów działają Zakłady Przetwórstwa Rybnego „IKRA” Sp. j., które zajmują się produkcją i sprzedażą ryb wędzonych zarówno morskich (makrela, dorsz, szprot), jak i śródlądowych (pstrąg, sielawa).

W powiecie puławskim znajduje się wiele zakładów przetwórstwa owocowo-warzywnego. Swoją zamrażalnię owoców w Łopatkach (gm. Wąwolnica) ma francuska firma Grupa Andros „Materne Polska”, natomiast z kapitałem krajowym działa Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „WAY-POL” Zakład Produkcji Mrożonek w Końskowoli czy chłodnia „MART” w Klementowicach (gm. Kurów) prowadząca skup i eksport mrożonek.

Rolnictwo w tym powiecie jest sektorem gospodarki stanowiącym jedno z istotniejszych źródeł miejsc pracy, jak również dostarczającym wiele surowców na potrzeby przemysłu spożywczego. Rozwój rolnictwa na badanym obszarze zależy nie tylko od uwarunkowań przyrodniczych, lecz także od czynników ekonomicznych o charakterze ponadlokalnym.

Struktura agrarna powiatu puławskiego odznacza się cechami charakterystycznymi dla obszarów wschodniej Polski, dla których typowy jest wysoki udział własności indywidualnej i rozdrobnienie gospodarstw. W strukturze własnościowej użytków rolnych dominującą rolę odgrywa sektor prywatny – indywidualne gospodarstwa rolne (96,3%), spółki prawa handlowego (0,8%). Odsetek użytków rolnych będących własnością Skarbu Państwa jest niewielki (2,7%). Pozostałe for-

my własnościowe, w tym własność spółdzielni produkcji rolniczej i związków wyznaniowych, mają niewielkie znaczenie (tab. 2).

Rozkład przestrzenny poszczególnych form własnościowych jest zróżnicowany. Grunty stanowiące własność indywidualnych gospodarstw rolnych występują we wszystkich analizowanych jednostkach, a ich udział waha się od 80,4% w Kazimierzu Dolnym do 99,5% na obszarach wiejskich gminy Nałęczów. Pozostałe formy własnościowe charakteryzują się koncentracją w kilku gminach i niewielkim udziałem lub brakiem gruntów w pozostałych. Użytki rolne będące własnością Skarbu Państwa nie występują w miastach Puławy i Nałęczów, natomiast własność spółdzielcza występuje w gminach Baranów i Żyrzyn. W Baranowie nadal działa Gmina Spółdzielnia Samopomoc Chłopska, w której pracuje 50 osób.

Przeciętna wielkość gospodarstwa rolnego w powiecie puławskim w 2002 r. wynosiła 4,9 ha użytków rolnych. Największe skupienie gospodarstw małych występuje w gminach: Kazimierz Dolny i Puławy, gdzie ich średnia wielkość nie przekracza 5 ha użytków rolnych. Niewątpliwie ma to związek z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Na tym terenie rozciąga się dolina Wisły, która tworzy Małopolski Przełom Wisły. Gospodarstwa rolne o przeciętnej wielkości 6,5 ha użytków rolnych występują we wschodniej części powiatu, tj. w gminach Kurów i Markuszów. Dla potrzeb zagospodarowania przestrzennego większe znaczenie od przeciętnego arealu mają typy struktur obszarowych, które określono za pomocą metody kolejnych ilorazów. W powiecie puławskim wyróżniono cztery typy strukturalne,

Tabela 2. Struktura własnościowa użytków rolnych w powiecie puławskim w 2006 r.

Wyszczególnienie	Odsetek użytków rolnych stanowiących własność:				
	indywidualnych gosp. rolnych	Skarbu Państwa	spółdzielni rolniczych	spółek prawa handlowego	związków wyznaniowych
Baranów	94,7	4,2	0,2	0,8	0,1
Janowiec	95,2	4,3	–	0,1	0,5
Kazimierz Dolny m.	80,4	13,5	–	1,8	4,3
Kazimierz Dolny	98,8	0,9	–	0,3	–
Końskowola	93,8	1,9	–	4,1	0,2
Kurów	98,8	0,8	0,1	0,1	0,2
Markuszów	98,5	1,3	–	–	0,2
Nałęczów m.	98,7	–	–	0,3	1,0
Nałęczów	99,5	0,1	0,2	0,1	0,1
Puławy m.	98,9	–	–	0,3	0,9
Puławy	94,0	5,7	0,1	–	0,2
Wąwolnica	97,5	1,6	–	0,6	0,2
Żyrzyn	96,1	3,5	0,1	0,1	0,1
Powiat	96,3	2,7	0,1	0,8	0,2

Źródło: Obliczenia własne na podstawie arkuszy geodezyjnych.

będące kombinacjami trzech grup obszarowych gospodarstw: małych – M, średnich – Ś i dużych – D (ryc. 3).

Dominują typy struktur z przewagą gospodarstw małych, tworząc kombinacje z grupą obszarową gospodarstw średnich. W 2002 r. dominacja gospodarstw małych z drugorzędnym udziałem gospodarstw średnich cechowała gminy położone w dolinie Wisły, tj. Puławy, Janowiec, Kazimierz Dolny oraz na Płaskowyżu Nałęczowskim. Bezwzględna dominacja gospodarstw małych (M_6) charakteryzowała gminę miejską Puławy. W pozostałych gminach występowała przewaga gospodarstw małych z udziałem średnich ($M_4\dot{S}_2$) oraz równowaga gospodarstw małych i średnich ($M_3\dot{S}_3$).

Spośród występujących na terenie powiatu puławskiego form rolniczego użytkowania ziemi największą powierzchnię zajmują grunty orne – 39 644 ha, tj. 77,2% powierzchni użytków rolnych (2002 r.). Wielkość tego wskaźnika jest zróżnicowana przestrzennie i waha się od 81,7% w gminie Końskowola do 65,1% w mieście Kazimierz Dolny (tab. 3).

Na zmienność przestrzenną występowania gruntów orných najistotniejszy wpływ miały stosunki glebowe i wodne, stąd największą koncentrację obserwuje się w środkowo-zachodniej części powiatu.

Bardzo dobrze na badanym terenie rozwinięte jest sadownictwo. W 2002 r. sady zajmowały 3993 ha (7,8% UR). Rozmieszczenie sadów jest nierównomierne i związane jest przede wszystkim z agroklimatem i urozmaiconym ukształtowaniem

Tabela 3. Struktura rolniczego użytkowania ziemi w powiecie puławskim w 2002 r.

Wyszczególnienie	Pow. ogólna ha	Użytki rolne		w tym:			
		ha	%	grunty orne	sady	łąki	pastwiska
Baranów	6006,41	4727,36	78,7	75,3	1,0	18,6	5,0
Janowiec	3718,75	2846,96	76,6	80,2	4,5	11,7	3,6
Kazimierz Dolny m.	1938,56	1495,29	77,1	65,1	25,0	7,1	2,8
Kazimierz Dolny	3090,56	2272,36	73,5	77,2	11,8	5,5	5,6
Końskowola	8321,40	7360,93	88,5	81,7	8,9	7,5	1,9
Kurów	7966,11	7099,97	89,1	76,7	9,2	10,1	4,0
Markuszów	3393,31	2915,11	85,9	73,4	5,6	16,6	4,5
Nałęczów m.	1242,39	1054,46	84,9	74,5	17,6	5,3	2,6
Nałęczów	3802,13	3393,75	89,3	77,7	13,6	5,5	3,1
Puławy m.	3435,27	1732,50	50,4	79,9	9,2	6,2	4,7
Puławy	7699,15	6446,81	83,7	80,2	5,0	12,4	2,4
Wąwolnica	4491,73	3746,43	83,4	76,9	13,0	6,3	3,7
Żyrzyn	7413,86	6272,74	84,6	73,5	1,3	20,3	4,8
Powiat	62519,63	51364,67	82,2	77,2	7,8	11,4	3,7

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych PSR.

terenu (Małopolski Przełom Wisły oraz Płaskowyż Nałęczowski z licznymi wąwozami lessowymi). W gminach położonych na południu powiatu udział sadów w powierzchni użytków rolnych przekraczał 10%: Kazimierz Dolny (17%), Nałęczów (14,6%) i Wąwolnica (13%). Na północy powiatu w gminach Baranów i Żyrzyn uprawia się drzewa i krzewy owocowe na niewielką skalę.

Charakterystyczną cechą Wyżyny Lubelskiej jest przewaga łąk nad pastwiskami. W powiecie puławskim łąki zajmują 3-krotnie większą powierzchnię od pastwisk i są związane z dolinami Wisły, Bystrzycy i Białki. Udział trwałych użytków zielonych w strukturze rolniczego użytkowania ziemi wzrasta zazwyczaj na terenach niżej położonych, charakteryzujących się wyższym zaleganiem wód gruntowych i maleje – na obszarach wyżej położonych, gdzie wody gruntowe zalegają głębiej. Łąki koncentrują się w północnej części powiatu na terenie gmin Baranów (18,6%) i Żyrzyn (20,3%) oraz we wschodniej części, tj. w gminie Markuszów (16,6%).

Struktura zasiewów uzależniona jest od różnic w jakości rolniczej gleb. W Polsce wyróżnia się 5 typów obszarów produkcji rolniczej wg wskaźnika waloryzacji jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

I – obszary najlepsze do produkcji rolnej charakteryzujące się wskaźnikiem powyżej 100 pkt – w powiecie puławskim żadna z gmin nie ma takiego obszaru;

II – obszary bardzo dobre do produkcji rolnej (wskaźnik 90–100 pkt) – warunki te spełniają miasto i tereny wiejskie Nałęczowa (97,7 pkt);

III – obszary dobre (wskaźnik 80–90 pkt) występują w gminach: Wąwolnica (85,6 pkt), Końskowola (82,8 pkt) i Kurów (80,9 pkt);

IV – obszary średnio dobre (wskaźnik 70–80 pkt) – warunki te spełniają: gmina Markuszów (78,9 pkt), Kazimierz Dolny (77,7 pkt), miasto Puławy (76,6 pkt) i gmina Puławy (72,2 pkt);

V – obszary średnie (wskaźnik 60–70 pkt) znajdują się w gminach: Żyrzyn (66,2 pkt), Janowiec (63,2 pkt) i Baranów (62,6 pkt).

Wskaźnik waloryzacji jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla powiatu wynosi 78,3 pkt (Polska – 66,6 pkt). Ze względu na lokalne uwarunkowania przyrodnicze każda gmina specjalizuje się w produkcji roślinnej. Podobnie jak w całym kraju dominującą uprawą w powiecie puławskim są zboża, stanowią one ponad 60% powierzchni zasiewów. Największy odsetek zbóż występuje w północnej i wschodniej części powiatu. Spośród zbóż uprawianych w powiecie puławskim największą powierzchnię zajmowały mieszanki zbożowe, mimo że warunki glebowe umożliwiają uprawę na większą skalę roślin bardziej wymagających. W 2002 r. powierzchnia zajęta pod uprawę mieszanek zbożowych wynosiła 7760 ha, co stanowiło 23,5% ogólnej powierzchni zasiewów, natomiast udział pszenicy zajmującej drugie miejsce w strukturze zasiewów wynosił 18,6% (tab. 4).

Pozostałe zboża z wyjątkiem żyta (11,2%) stanowiły niewielki odsetek ogólnej powierzchni zasiewów. Uprawa poszczególnych gatunków zbóż jest zróżnicowana przestrzennie, a jej natężenie jest nadal silnie powiązane z uwarunkowaniami przyrodniczymi, zwłaszcza z wartością użytkowo-rolniczą gruntów ornych. W związku z tym uprawa pszenicy koncentruje się głównie w południowej i zachodniej części

Tabela 4. Struktura zasiewów w powiecie puławskim w 2002 r.

Wyszczególnienie	Pow. zasiewów ha	Odsetek powierzchni zasiewów													
		pszenica	żyto	jęczmień	owies	pszenżyto	mieszanki zbożowe	ziemiaki	kukurudz	buraki cukrowe	rzepak	warzywa	truskawki	okopowe	strączkowe
Baranów	2852	6,8	26,7	0,1	1,9	8,5	18,5	7,8	1,9	-	-	0,5	1,9	0,1	0,1
Janowiec	1864	13,3	16,6	0,7	0,7	6,7	21,0	8,9	9,2	0,3	-	2,8	2,9	0,5	0,1
Kazimierz Dolny	1938	15,3	5,0	0,2	0,4	5,8	29,2	15,8	0,3	0,4	0,4	3,9	3,9	1,2	0,9
Końskowola	5155	22,7	7,4	0,4	0,4	6,4	24,2	11,1	1,4	0,6	1,5	3,1	1,4	0,5	0,5
Kurów	5046	23,2	12,5	0,3	0,5	4,0	20,7	8,6	1,8	5,5	-	6,0	0,8	0,5	0,8
Markuszów	1912	18,1	9,4	0,4	0,4	1,7	34,8	7,8	3,0	6,9	-	3,0	0,4	0,8	0,3
Nalęczów	3074	32,2	0,9	1,0	0,3	2,0	19,7	8,2	0,7	10,8	0,2	4,0	0,5	0,6	0,8
Puławy m.	857	27,0	8,5	0,5	0,3	8,9	6,5	7,6	4,0	0,1	11,5	4,1	2,4	0,3	1,9
Puławy	3955	14,3	13,3	0,5	0,6	10,2	22,2	12,0	2,6	0,1	2,0	3,1	5,6	0,3	0,3
Wąwolnica	2525	21,1	2,2	0,7	0,4	5,2	28,5	10,7	0,9	3,3	0,7	5,5	2,0	0,6	0,2
Żyrzyn	3843	10,1	16,7	0,3	1,0	11,4	27,6	10,2	2,7	-	-	2,4	1,6	0,4	0,3
Powiat	33021	18,6	11,2	0,5	0,6	6,5	23,5	10,0	2,2	2,7	0,9	3,5	2,0	0,5	0,5

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych PSR.

powiatu, zaś w części północnej i środkowej największą rolę odgrywają żyto i mieszanki zbożowe.

Ziemniaki uprawiane są na terenie całego powiatu, ale ich udział w strukturze zasiewów jest silnie zróżnicowany. Największe natężenie ich uprawy obserwuje się w gminach Kazimierz Dolny (15,8%), wiejskiej Puławy (12%) oraz Końskowola (11,1%), w których są one uprawiane zarówno dla celów alimentacyjnych, jak i paszowych.

Duże znaczenie w strukturze zasiewów powiatu puławskiego mają warzywa (marchew, kapusta, kalafior, ogórki). W 2002 r. pod ich uprawę w powiecie przeznaczono 1170 ha, tj. 3,5% ogólnej powierzchni zasiewów. Warzywa uprawiane są we wszystkich gminach, a ich udział w powierzchni zasiewów jest przestrzennie zróżnicowany. Najwięcej warzyw uprawia się w gminach Kurów (6%) i Wąwolnica (5,5%), w których stanowią one bazę surowcową dla zlokalizowanych na tych terenach zakładów przetwórczych.

W powiecie puławskim uprawa buraków cukrowych odbywa się na małą skalę (związane jest to z trudnościami ze zbytem cukru), przede wszystkim koncentruje się ona w południowej części powiatu, w gminach Nałęczów (10,8%) i Wąwolnica (3,3%).

Gmina wiejska Puławy słynie w powiecie z uprawy truskawek, a w południowej części gminy Markuszów uprawia się tytoń i zioła. Ze względu na warunki naturalne i tradycje wznowiono uprawę winorośli w rejonie Małopolskiego Przełomu Wisły. Od 2003 r. na zboczach Góry Puławskiej (gm. wiejska Puławy) rozpoczęto uprawę towarową winorośli. W miejscowości Bronowice znajdują się Winnica Mały Młynek (0,1 ha) i Winnica Słowicza (0,3 ha) oraz w miejscowości Kowale – Winnica Maja (0,1 ha). Poza tymi winnicami w gminie Kazimierz Dolny położona jest Winnica Rzeczyca (0,3 ha).

Gmina Końskowola nazywana jest „zagłębiem różanym”, bowiem wiele gospodarstw zajmuje się uprawą krzewów różanych, jak również produkcją sadzonek krzewów i drzew ozdobnych.

Produkcja zwierzęca powiatu puławskiego cechuje się wysokim natężeniem chowu trzody chlewnej, słabszym poziomem chowu bydła, małym udziałem owiec oraz zróżnicowanym poziomem rozwoju drobiarstwa. Najlepiej rozwinięty jest chów trzody chlewnej, który na terenie powiatu puławskiego jest wiodącym kierunkiem produkcji zwierzęcej. Chów trzody chlewnej prowadzony jest w całym powiecie, ale nie zawsze jest to produkcja towarowa na większą skalę. Obsada tych zwierząt w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych wahała się od 18 sztuk w mieście Puławy do 86 sztuk w gminie Żyrzyn (tab. 5).

Można wyróżnić dwa skupienia o dużym natężeniu ich chowu, występujące w północnej i południowej częściach powiatu. Tam są gospodarstwa prowadzące chów trzody chlewnej na dużą skalę (gminy Baranów i Końskowola).

W porównaniu z trzodą chlewną słabiej rozwinięty jest chów bydła, choć w niektórych gminach obsada tych zwierząt na 100 ha użytków rolnych jest wysoka w porównaniu ze średnią całego powiatu (25,1). W 2002 r. wskaźnik obsady bydła wahał się od 3,6 sztuki w mieście Puławy do 53,3 sztuki w gminie Markuszów.

Tabela 5. Zwierzęta gospodarskie w powiecie puławskim w 2002 r.

Wyszczególnienie	Wskaźniki obsady						
	bydła	krów	trzody	owiec	kóz	drobiu	koni
Baranów	31,8	21,2	80,3	4,4	0,9	877,8	0,2
Janowiec	24,9	11,8	82,2	4,8	2,4	674,6	3,4
Kazimierz Dolny m.	12,1	9,3	23,3	4,3	2,4	913,4	–
Kazimierz Dolny	20,5	14,9	36,6	6,0	3,1	362,5	0,4
Końskowola	18,3	12,9	74,0	2,9	0,9	6487,4	0,9
Kurów	25,2	17,5	59,8	2,7	1,6	282,8	6,3
Markuszów	53,3	35,7	32,6	3,2	0,7	268,3	1,2
Nałęczów m.	20,2	14,1	49,4	3,5	2,4	2151,8	–
Nałęczów	24,9	16,9	61,1	2,3	1,9	254,6	–
Puławy m.	3,6	2,7	18,1	4,3	0,6	93,8	–
Puławy	18,1	10,3	70,5	5,2	1,9	304,4	15,0
Wąwolnica	24,1	17,0	48,4	4,9	1,4	234,9	0,8
Żyrzyn	34,4	23,0	86,0	3,2	1,3	551,1	3,5
Powiat	25,1	16,7	63,5	3,8	1,5	1331,6	3,7

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych PSR.

Chów bydła jest lepiej rozwinięty na terenie tych gmin, gdzie udział trwałych użytków zielonych jest wysoki.

W 2002 r. na terenie powiatu hodowano 1955 owiec, a wskaźnik obsady wynosił zaledwie 3,8 sztuki. Na tym tle wyróżniały się gminy Kazimierz Dolny i Puławy, w których wskaźnik ten przekraczał 5 sztuk.

Droń hodowany jest niemal przez wszystkie gospodarstwa rolne. Jest to chów przydomowy, prowadzony na małą skalę – na potrzeby własne. Jedynie w kilku przypadkach chów ten jest nastawiony na produkcję towarową. Obsada drobiu na 100 ha użytków rolnych wahała się od 93,8 sztuki w mieście Puławy do 6487,4 sztuki w gminie Końskowola, gdzie zlokalizowana jest w Witowicach duża ferma drobiu (165 tys. sztuk).

W gminach Baranów i Markuszów znajdują się gospodarstwa zajmujące się hodowlą ryb.

Z uwagi na położenie gmin Kazimierz Dolny i Wąwolnica na terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz kompleksów sanatoryjnych w rejonie Nałęczowa, na tym obszarze rozwija się rolnictwo ekologiczne. W 2006 r. w powiecie puławskim 14 gospodarstw posiadało certyfikat na produkcję roślinną metodami ekologicznymi, 20 gospodarstw było w okresie przestawiania produkcji na ekologiczną. Produkcja ekologiczna w gospodarstwach z certyfikatem była zróżnicowana, dominowały w nich uprawy polowe (14 gospodarstw), niewiele mniej (10) gospodarowało w sposób ekologiczny trwałymi użytkami zielonymi, zapewniając paszę dla chowu zwierząt, tj. bydła, owiec i koni. W 13 gospodarstwach zajmowa-

no się uprawami sadowniczymi, a w jednym grunty były odłogowane. Gospodarstwa w okresie przestawiania metod gospodarowania na ekologiczne tworzą swego rodzaju specjalizację produkcji. Na ogół nastawione są one na jeden kierunek produkcji roślinnej. Dominowały w nich uprawy polowe (13 gospodarstw), uprawy sadownicze (15) i trwałe użytki zielone (6).

W 2002 r. na terenie powiatu puławskiego 72,6% ogółu gospodarstw (działki i gospodarstwa rolne) prowadziło wyłącznie działalność rolniczą, natomiast 10,3% – działalność rolniczą i pozarolniczą, a 2% – wyłącznie pozarolniczą. Największe natężenie gospodarstw rolnych prowadzących wyłącznie działalność rolniczą występowało w gminach: Markuszów (85,7%), Żyrzyn (80,7%) i Końskowola (80,1%). Największy odsetek gospodarstw prowadzących wyłącznie działalność pozarolniczą występował w gminie wiejskiej Puławy (4,1%) oraz Kazimierz Dolny (3,6%), na tych obszarach przede wszystkim rozwija się działalność usługowa i turystyczna. W gminach Janowiec, Kazimierz Dolny i Wąwolnica znajdowało się ponad 10% ogółu gospodarstw prowadzących działalność rolniczą i pozarolniczą.

Puławy są siedzibą pięciu instytutów naukowych pracujących dla potrzeb rolnictwa. Są to: Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa, Państwowy Instytut Weterynaryjny, Instytut Nawozów Sztucznych, Ośrodek Diagnostyki i Zwalczania Zagrożeń Biologicznych Wojskowego Instytutu Higieny i Epidemiologii oraz Oddział Pszczelnictwa Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarstwa. Powiat puławski ma wyższą uczelnię, tj. Puławską Szkołę Wyższą, która współpracuje z Uniwersytetem Marii Curii-Skłodowskiej i prowadzi studia licencjackie.

Na terenie powiatu działają otoczenie biznesu, Puławska Izba Gospodarcza oraz fundacja Puławskie Centrum Przedsiębiorczości. Promują one lokalny potencjał gospodarczy oraz wspierają przedsiębiorczość w powiecie. W ramach fundacji działa Inkubator Przedsiębiorczości, Park Konsultacyjno-Doradczy, Ośrodek Szkoleniowy i Fundusz Poręczeń Kredytowych.

W gospodarce powiatu puławskiego mają udział wszystkie sektory, lecz ich rozmieszczenie nie jest równomierne. W zachodniej części powiatu dominuje przemysł, w południowej – usługi, a na pozostałym obszarze – rolnictwo. Mimo takiego zróżnicowania przestrzennego należy uznać, że gospodarka w powiecie rozwija się harmonijnie, wykorzystując lokalne surowce, warunki przyrodnicze i ponadlokalne czynniki ekonomiczne.

Literatura

- Kondracki J. 2001. Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa.
Serwis internetowy GUS: <http://www.stat.gov.pl>
Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski. 2000. Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa, Puławy.

Zagospodarowanie turystyczne powiatu puławskiego

Urszula Kaczmarek

Zakład Gospodarki Żywnościowej i Wsi, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, e-mail: ulka@amu.edu.pl

1. Wstęp

Turystyka współcześnie odgrywa rolę podstawowego czynnika aktywizacji gospodarczej regionów. W głównej mierze wynika to z dynamicznego rozwoju turystyki krajowej i zagranicznej, dużego potencjału tego sektora usług, a przede wszystkim z bezpośredniego oddziaływania turystyki na inne dziedziny gospodarki.

Turystyka jako motor napędowy rozwoju lokalnego i regionalnego musi realizować podstawowe jego cele, tj. osiągnięcie harmonijnego, zrównoważonego i trwałego rozwoju, zapewniającego zaspokojenie bieżących i przyszłych potrzeb oraz wzrost poziomu życia mieszkańców. Jako zjawisko wieloelementowe turystyka zrównoważona realizuje cele ekonomiczne, społeczne, środowiskowe, kulturowe i przestrzenne rozwoju regionu. I jako taka, nie poddana planowemu działaniu, a jedynie spontanicznym, niekontrolowanym procesom, nastawionym na osiągnięcie doraźnych ekonomicznych zysków, może spowodować pojawienie się niekorzystnych zjawisk w regionie i stanowić zagrożenie dla jego środowiska przyrodniczego i społecznego. Świadomość zarówno pozytywnych, jak i negatywnych zmian, które mogą być skutkiem rozwoju turystyki w regionie, jest szczególnie ważna w tworzeniu lokalnych strategii rozwoju i planów przestrzennego zagospodarowania, jak też w kreowaniu odpowiedzialnej polityki turystycznej. Przedstawione dylematy rozwoju turystyki dotyczą zarówno obszarów, które dopiero zamierzają rozwijać ten sektor usług, jak i regionów o wysokim potencjale turystycznym i dobrze już rozwiniętych funkcjach turystycznych.

Rozwój funkcji turystycznych regionu rozpatruje się w oparciu o różne kategorie pojęciowe. Analizie podlegają zatem: atrakcyjność turystyczna, na którą składają się głównie walory turystyczne, zagospodarowanie turystyczne i dostępność komunikacyjna, potencjał turystyczny określany jako wszystkie elementy środowi-

ska geograficznego oraz zachowania człowieka, które mogą być wykorzystywane do uprawiania turystyki bądź do zajmowania się turystyką, czy też produkt turystyczny, obejmujący wszystkie dobra i usługi tworzone i kupowane w związku z wyjazdem poza miejsce stałego zamieszkania zarówno przed podróżą, w trakcie, jak i w czasie pobytu poza miejscem stałego zamieszkania (Kaczmarek 2005). I chociaż pojęcia te ściśle wiążą się ze sobą, to w ostatnich czasach duże znaczenie przypisuje się produktowi turystycznemu. Głównie bowiem w oparciu o produkty turystyczne i własny wizerunek budowana jest przewaga konkurencyjna regionu.

Zagospodarowanie turystyczne to jeden z elementów atrakcyjności turystycznej regionu czy też szerszej ujmowanego potencjału turystycznego (jako tzw. zasób strukturalny). Im wyższy poziom zagospodarowania turystycznego, tym większa atrakcyjność regionu i większy napływ turystów, a co za tym idzie – wzrost dochodów lokalnych.

2. Atrakcyjność walorów turystycznych powiatu puławskiego

Powiat puławski jest jednym z 24 powiatów województwa lubelskiego i pod względem powierzchni należy do największych w województwie. Położony jest w środkowo-zachodniej jego części, a w skład powiatu wchodzi 11 gmin, w tym jedna miejska (miasto Puławy), dwie miejsko-wiejskie (Kazimierz Dolny i Nałęczów) oraz 8 wiejskich (Baranów, Janowiec, Końskowola, Kurów, Markuszów, Puławy, Wąwolnica, Żyrzyn).

Region ma charakter przemysłowo-rolniczy, ale o jego wyjątkowości decyduje występowanie różnorodnych walorów przyrodniczych i kulturowych – unikatowych w skali międzynarodowej. Ponad 1/3 powierzchni powiatu zajmuje Kazimierski Park Krajobrazowy, z lessowymi wąwozami, których sieć osiąga rekordową w skali europejskiej gęstość 11 km/km². Procesy erozyjne mają w wielu wąwozach charakter czynny i przeobrażają lessowy krajobraz z roku na rok. Można obserwować dzięki temu niemal wszystkie znane formy rzeźby erozyjnej, i to w różnych stadiach rozwojowych (głębocznice, wądoły, debry, parowy). Bogactwo przyrodnicze terenu tworzą także Małopolski Przełom Wisły oraz obszar Pradoliny Wieprza, słynący z bogactwa flory i fauny. Pozaprzyrodnicze atrakcje turystyczne powiatu tworzy tzw. trójkąt turystyczny Puławy–Kazimierz Dolny–Nałęczów. Puławy to siedziba książąt Czartoryskich, Kazimierz Dolny – perła polskiego renesansu (rynek, klasztor, kościół farny, widok na Wisłę), Janowiec z ruinami zamku obronnego oraz Nałęczów – uzdrowisko z mikroklimatem i bogactwem leczniczych wód mineralnych.

W „Koncepcji programowo-przestrzennej rozwoju turystyki i rekreacji w województwie lubelskim” (2006) teren powiatu puławskiego został włączony do grupy sześciu atrakcyjnych obszarów turystyczno-rekreacyjnych objętych preferencją z uwagi na wysoki potencjał dla rozwoju turystyki i rekreacji województwa. Jest to tzw. Rejon Środkowej Wisły obejmujący m.in. Małopolską Dolinę Wisły oraz Kazimierski Park Krajobrazowy z Kazimierzem Dolnym, Puławami i Nałęczowem. Na

Tabela 1. Atrakcyjność walorów turystycznych gmin powiatu puławskiego

Nazwa gminy	Obiekty o dużej atrakcyjności krajoznawczej	Parki krajoobrazowe	Muzea	Dominujący rodzaj walorów	Charakterystyka gminy	Atrakcyjność krajoobrazowa	Atrakcyjność wypoczynkowa
1	2	3	4	5	6	7	8
Puławy (miasto)	Puławy – zespół pałacowy barokowy z XVIII w. i park	Kazimierski PK	2	las, rzeźba terenu	Miasto Puławy ma charakter przemysłowy, a największym zakładem produkcyjnym są Zakłady Azotowe „Puławy”. Nadwiślańskie położenie i liczne zabytki stanowią o turystycznej atrakcyjności miasta.	bardzo duża	mała
Baranów			0	rzeka	Funkcje rolnicze. Baranów ma bogatą historię, sięgającą XIII wieku. Jest też jednym z większych ośrodków garncarskich na Lubelszczyźnie. Gmina stawia na ekologię, a w przyszłości na rozwój agroturystyki.	mała	mała
Janowiec	Janowiec – ruiny zamku z XVI w., w parku skansen budownictwa drewnianego	Kazimierski PK	1	las	Jest gminą typowo rolniczą. Cały jej obszar wchodzi w skład Nadwiślańskiego Parku Krajoobrazowego i jego otuliny. Fakt ten w znacznym stopniu ogranicza rozwój przemysłu. Biorąc pod uwagę piękno krajobrazu i interesujące zabytki, władze gminy liczą na rozwój turystyki, a w oparciu o gospodarstwa rolne – agroturystyki.	duża	mała
Kazimierz Dolny	pomnik historii – rynek z renesansowymi kamienicami, kościół renesansowy z XVI w., kościół i klasztor z XVII w., kościół farny z XVI w., ruiny zamku z XIV w.	Kazimierski PK	4	rzeźba terenu	Gmina Kazimierz Dolny to rejon typowo rolniczy. Unikatowy zespół urbanistyczno-architektoniczny Kazimierza został zaliczony do zabytków najwyższej klasy. Miasto z uwagi na położenie, bogatą historię, niepowtarzalny krajobraz i dobre warunki klimatyczne jest dużą atrakcją turystyczną.	bardzo duża	średnia

1	2	3	4	5	6	7	8
Koniskowola	-	Kazimierski PK	0		Gmina ma charakter rolniczy, stanowi zagłębie produkcji szkółkarskiej. Południowa część gminy leży w obrębie Kazimierskiego Parku Krajoobrazowego i charakteryzuje się znacznymi walorami krajobrazowymi. Pólnocna część specjalizuje się w produkcji rolnej, a szczególnie w uprawie sadzonek drzew i krzewów ozdobnych, przede wszystkim róż.	średnia	
Kurów	-		0		Gmina ma charakter rolniczo-przemysłowy. Największe zakłady to Zakłady Futrzarskie „Kurów 1” SA i Spółdzielnia Mleczarska w Kurowie.	średnia	
Markuszów	-		0		Gmina położona jest przy drodze krajowej nr 17 Warszawa-Lublin. Większość ludności utrzymuje się z rolnictwa. W południowej części gminy dominuje uprawa buraków cukrowych i pszenicy, w północnej części uprawia się głównie tytoń i ziola.	średnia	
Należczów	Należczów – zespół parkowo-zdrojowy, pałac barokowy z XVIII w. (Muzeum im. B. Prusa, inne budowle z XIX w., Muzeum S. Żeromskiego	Kazimierski PK	2	uzdrowiskowy	Miasto Należczów jest znanym uzdrowiskiem o profilu kardiologicznym. Gmina Należczów ma charakter uzdrowiskowo-rolniczy. Przeważa produkcja roślinna.	duża	średnia

1	2	3	4	5	6	7	8
Puławy	-	Kazimierski PK	0		Podstawową funkcją gminy jest produkcja rol- na. Występują uprawy warzywnicze, sadowni- cze i szkółkarskie. Gmina Puławy jest bogata w kompleksy leśne, stanowiące prawie 35% jej powierzchni. Jest też obszarem o bardzo wyso- kich walorach krajobrazowych i ciekawych za- sobach przyrodniczych. Gmina posiada dobre warunki do rozwoju rekreacji (turystyka week- endowa, wędkarstwo).		
Wąwolnica	-	Kazimierski PK	0	las, rzeźba terenu	Przez teren gminy przebiega linia kolejowa Lu- blin-Warszawa. Gmina Wąwolnica ma charak- ter typowo rolniczy.		mała
Zyrzyn	-	Obszar Chronione- go Kraj- obrazu „Pradolina Wieprza”	0	las	Podstawową działalnością gospodarczą gminy jest rolnictwo. Na północnym zachodzie leży jezioro Piskory, które wraz z otaczającymi je la- sami żyrzyńskimi i doliną Wieprza znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.	średnia	mała

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Instytut Turystyki, Baza Gmina 2007.

mapach waloryzacji przestrzeni turystycznej powiat puławski należy do strefy o najwyższych walorach krajoznawczych i wysokich walorach wypoczynkowych, a ośrodki turystyczne w powiecie posiadają rangę krajową i międzynarodową.

Zasoby i walory turystyczne gmin powiatu puławskiego w ostatnich latach zostały poddane różnorodnym ocenom i audytom, sporządzanym na potrzeby samorządów terytorialnych i lokalnych organizacji turystycznych, tworzących strategiczne koncepcje rozwoju turystyki w województwie lubelskim. W oparciu o wyniki tych prac w tabeli 1 przedstawiono charakterystykę wybranych walorów turystycznych gmin powiatu puławskiego.

Walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe powiatu puławskiego stanowią o jego wysokiej atrakcyjności turystycznej. Jednak zróżnicowanie przestrzenne tychże walorów w poszczególnych gminach powiatu jest bardzo duże. Na mapie oceny walorów krajobrazowych widoczna jest dominacja Puław, Kazimierza Dolnego i Nałęczowa (ryc. 1).

Nierównomierność występowania walorów turystycznych w gminach powiatu puławskiego rekompensuje ich wysoka ranga w skali województwa i kraju. W rankingu 64 gmin województwa lubelskiego wyróżniających się pod względem atrakcyjności turystycznej znajduje się aż 7 gmin powiatu puławskiego. Według syntetycznego wskaźnika atrakcyjności turystycznej, miasto Kazimierz Dolny zajmuje 2 miejsce, Puławy – 7, Nałęczów – 11, gmina Wąwolnica – 12, gmina Puławy – 22, Janowiec – 27 i Zarzyn – 31 miejsce wśród gmin województwa lubelskiego (Tucki 2007).

W ramach założeń rozwojowych przedstawionych w „Planie marketingu turystyki w województwie lubelskim na lata 2007–2013” (Zarząd Województwa Lubelskiego 2007) przewiduje się tworzenie i promocję markowych produktów turystycznych, które w większości dotyczą ośrodków o dużym potencjale turystycznym. Rolę poszczególnych gmin powiatu puławskiego w strategiach rozwoju turystyki województwa przedstawiono według preferowanych kategorii tworzonych produktów turystycznych.

Kreowanie markowych produktów turystycznych zwiększa ofertę turystyczną i wzmacnia konkurencyjność regionu. Do wydzielenia produktów markowych ze zbioru produktów turystycznych przyjęto – jako pierwszorzędne kryterium – rangę i unikatowość walorów (zasobów) turystycznych, stanowiących rdzeń produktu rzeczywistego, oraz wielkość rynku, na który produkt jest skierowany. Natomiast sposób zagospodarowania walorów turystycznych przyjęto jako kryterium uzupełniające, głównie ze



Ryc. 1. Atrakcyjność walorów krajoznawczych gmin powiatu puławskiego

Źródło: Instytut Turystyki, Baza Gmina 2007.

Tabela 2. Charakterystyka istniejących i nowo tworzonych markowych produktów turystycznych gmin powiatu puławskiego

Kategoria produktu turystycznego	Charakterystyka produktu
Produkty punktowe w oparciu o miasta i centra turystyczne	<p>Kazimierz Dolny – jako krajoznawczy markowy produkt turystyczny – budowany jest na podstawie historycznych walorów krajoznawczych najwyższej rangi (układ urbanistyczny uznany za pomnik historii ze względu na wyjątkowe, uniwersalne wartości oraz autentyczność i integralność układu, zabudowy mieszkaniowej i pełen program budowli monumentalnych z okresu staropolskiego jest w skali kraju ważnym punktem obsługi ruchu turystycznego) i bardzo wysokich walorów krajobrazowych (Małopolski Przełom Wisły, Kazimierski Park Krajobrazowy), a także na bazie współczesnych walorów kulturowych obejmujących regularne, cykliczne i okazjonalne imprezy i wydarzenia kulturalne; produkt przeznaczony na rynek krajowy i zagraniczny</p> <p>Nałęczów – „miasto ogród” – markowy krajoznawczy produkt turystyczny, budowany na podstawie unikatowych walorów historycznych, kulturalnych i krajoznawczych, tradycji uzdrowiskowych sięgających XIX w. oraz walorów krajobrazowych</p> <p>Puławy – krajoznawczy markowy produkt turystyczny (walory historyczne miasta z cennymi zabytkami architektury: miasto nazywane „Polskimi Atenami” słynie z klasycystyczno-romantycznego zespołu pałacowo-parkowego Czartoryskich złożonego z pałacu głównego, pałacyku Marynki, kościoła NMP, Świątyni Sybilli, Domku Greckiego, Bramy Rzymskiej, Domku Żółtego; w zespole są również obiekty neogotyckie (Domek Gotycki) i orientalne (Altana Chińska), krajobrazowy park angielski, z labiryntem grot, arkadowych bram i tarasowych schodów); produkt przeznaczony na rynek krajowy</p> <p>miejsca pielgrzymek – Wąwolnica (kult Matki Bożej Kębelskiej), Kazimierz Dolny (Matki Bożej Kazimierskiej); produkt przeznaczony na rynek krajowy i regionalny</p>
Produkty liniowe w oparciu o szlaki turystyczne	<p>Szlak Pamiątek Kultury Żydowskiej – produkt markowy najwyższej rangi, typowo krajoznawczy, zbudowany na bazie walorów historycznych znajdujących się m.in. w Kazimierzu Dolnym; przeznaczony przede wszystkim na rynek krajowy i zagraniczny</p> <p>Szlak Renesansu Lubelskiego – produkt markowy typowo krajoznawczy, zbudowany na bazie charakterystycznych walorów i detali architektonicznych stylu reprezentatywnego dla miejscowych budowli sakralnych m.in. w: Janowcu, Kazimierzu Dolnym, Końskowoli; przeznaczony przede wszystkim na rynek krajowy</p> <p>Szlak Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej – markowy produkt turystyczny, zbudowany na bazie trasy kolei wąskotorowej z 1893 r. Trasa kolei to 54 km wąskotorowych szlaków wiodących przez urokliwe tereny Płaskowyżu Lubelskiego, doliny rzeki Chodelki i Bystrej oraz lubelskiego Powiśla (Nałęczów–Wąwolnica–Karczmiska–Opole–Poniatowa–Wilków); produkt przeznaczony przede wszystkim na rynek regionalny</p>

Kategoria produktu turystycznego	Charakterystyka produktu
	<p>Szlak Rezydencji Magnackich – krajoznawczy markowy produkt turystyczny, budowany na bazie walorów historycznych obejmujących pałace i rezydencje w miejscowościach: Lublin, Opole Lubelskie, Puławy (pałace: Czartoryskich i Marynki), Kozłówka, Lubartów, Kock, Czemierniki, Radzyń Podlaski, Jabłoń, Międzyrzec Podlaski, Biała Podlaska; produkt przeznaczony na rynek regionalny i krajowy</p> <p>Szlak Wielkich Pisarzy – krajoznawczy produkt turystyczny o charakterze historyczno-poznawczym, budowany na bazie pamiątek i bogatych zbiorów muzealnych związanych z życiem i działalnością znanych postaci w: Lublinie – Muzeum im. J. Czechowicza, Muzeum W. Pola, w Nałęczowie – Muzeum S. Żeromskiego i Muzeum B. Prusa, w Kazimierzu Dolnym – Muzeum im. Marii Kuncewiczowej, w Woli Okrzejskiej (pow. łukowski) – Muzeum H. Sienkiewicza oraz w Romanowie (pow. bialski) – Muzeum J.I. Kraszewskiego; produkt przeznaczony na rynek krajowy</p>
Produkty obszarowe w oparciu o zasoby/walory środowiska	<p>Kazimierski Park Krajobrazowy – produkt przeznaczony na rynek krajowy</p>
Nowe markowe produkty turystyczne: produkty liniowe	<p>Szlak Nadwiślański – typowo krajoznawczy produkt, budowany na bazie walorów zabytków architektonicznych wpisanych malowniczo w krajobraz (prowadzi przez obszar, który jest jednym z najatrakcyjniejszych regionów turystycznych w kraju – od Piotrawina, Niezdowa, Chodlika, Kazimierza Dolnego, Puław, Gołabia do Dębina), bardzo wysokich walorów krajobrazowych Małopolskiego Przełomu Wisły, a także na bazie funkcjonującego zespołu Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej</p> <p>Szlak tradycyjnego rękodzieła i ginących zawodów – produkt turystyczny budowany na bazie dziedzictwa kulturowego – rękodzieło artystyczne, ginące zawody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kazimierz Dolny: plecionkarstwo, plastyka zdobnicza, – Puławy: malarstwo, plecionkarstwo, plastyka zdobnicza, – Góra Puławska: kowalstwo (pow. puławski)
Nowe markowe produkty turystyczne: produkty punktowe	<p>Janowiec – krajoznawczy produkt turystyczny, budowany na bazie walorów historyczno-architektonicznych zamku Firlejów i Lubomirskich z zespołem parkowym, walorów krajobrazowych doliny Wisły oraz produkt kulturowy budowany na bazie współczesnych walorów kulturowych, obejmujących regularne, cykliczne i okazjonalne imprezy i wydarzenia kulturalne</p>

Źródło: Plan marketingu turystyki w województwie lubelskim na lata 2007–2013.

względu na możliwość zmiany stanu i jakości zagospodarowania (poprzez odpowiednie inwestycje i promocję). Na tej podstawie za markowe produkty turystyczne Lubelszczyzny przeznaczone dla bardzo zróżnicowanych grup odbiorców (masowych, indywidualnych, specjalistycznych, religijnych) uznano: produkty punktowe w oparciu o miasta i centra turystyczne, produkty liniowe w oparciu o szlaki turystyczne, produkty obszarowe w oparciu o zasoby/walory środowiska (koniecznie przyjaznych dla środowiska). Ich charakterystykę zamieszczono w tabeli 2.

Występujące w poszczególnych gminach powiatu puławskiego walory turystyczne są niezwykle różnorodne i wysoko oceniane. Jednakże w głównej mierze stanowią one jedynie walory krajobrazowe. Brak bogatych walorów o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym, które wydłużają pobyt turystyczny, powoduje, iż w strategiach rozwojowych tak duże znaczenie przypisuje się rozszerzaniu oferty produktów turystyki krajoznawczej, kulturowej i aktywnej.

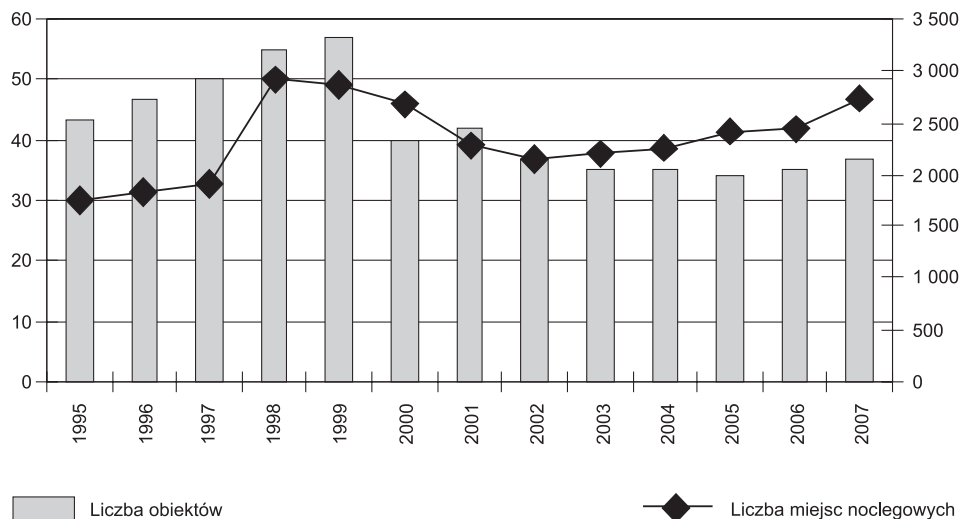
Zasadniczą cechą turystyki powiatu puławskiego jest jej różnorodność, która dotyczy zarówno walorów, jak i dostępnych form wypoczynku. Oferta turystyczna regionu obejmuje zatem takie formy turystyki, jak: turystyka kulturowa, turystyka uzdrowskowa, turystyka aktywna (szlaki piesze i rowerowe oraz spływy i żegluga na Wiśle), turystyka weekendowa (dla młodych lub rodzin 2+1) oraz turystyka wiejska (eko- i agroturystyka).

3. Stan i struktura przestrzenna bazy noclegowej

Stan infrastruktury turystycznej, dostępność jej obiektów i urządzeń oraz działalność podmiotów, którym one podlegają, decydują o ocenie jakości wypoczynku przez turystów przebywających w danym regionie. Uznaje się, że najważniejszym elementem zagospodarowania turystycznego regionu jest baza noclegowa, na którą składają się obiekty i urządzenia umożliwiające turystom nocleg poza miejscem jego stałego zamieszkania. Jak podaje Rogalewski (1974), od wielkości bazy noclegowej oraz poziomu jej wykorzystania zależy efektywność funkcjonowania pozostałych elementów infrastruktury turystycznej, tj. bazy gastronomicznej, towarzyszącej i komunikacyjnej.

W 2007 r. powiat puławski oferował 2737 całorocznych miejsc noclegowych w 37 obiektach turystycznego zakwaterowania zbiorowego. Na powiat przypada zatem 12% ogólnej liczby obiektów noclegowych województwa lubelskiego i 15% wszystkich miejsc noclegowych. Świadczy to o dużej koncentracji wojewódzkiej bazy noclegowej w powiecie puławskim, zwłaszcza w porównaniu z liczbą ludności powiatu, która stanowi zaledwie 5% ogólnej liczby mieszkańców województwa lubelskiego. Dynamikę liczby obiektów i miejsc noclegowych powiatu puławskiego w latach 1995–2007 przedstawiono na rycinie 2.

Od 2003 r. liczba obiektów i miejsc noclegowych w powiecie puławskim wykazuje tendencję rosnącą. Bardziej wyraźny jest przyrost miejsc noclegowych niż liczby obiektów.



Ryc. 2. Dynamika bazy noclegowej powiatu puławskiego w latach 1995–2007
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.

W 2007 r. obiekty zakwaterowania zbiorowego funkcjonowały w 5 gminach powiatu puławskiego (ryc. 3). Brak tego typu bazy noclegowej dotyczył typowo rolniczych gmin: Żyrzyn, Markuszów, Baranów, ale także gmin o atrakcyjnych walorach turystycznych – Janowiec i Wąwolnica.

W 2007 r. największy udział w ogólnej liczbie obiektów zbiorowego zakwaterowania miało miasto Kazimierz Dolny, gdzie znajdowała się połowa obiektów noclegowych powiatu. Pozostałe zlokalizowane były w Puławach i Nałęczowie. Pojedyncze motele Kurowa i Końskowoli powstały przy drodze krajowej Warszawa–Lublin na potrzeby obsługi ruchu transportowego.

W analizach poziomu rozbudowy bazy noclegowej częściej niż liczbę obiektów stosuje się mierniki odnoszące się do liczby miejsc noclegowych oferowanych przez te obiekty. Wskaźnik nasycenia bazą turystyczną wyrażony liczbą miejsc noclegowych przypadających na 1 km², zwany wskaźnikiem Charvata, wynosi dla powiatu puławskiego 3,03. Wartość wskaźnika jest tu bardzo wysoka, prawie dwukrotnie wyższa niż przeciętnie dla Polski (1,84) i trzykrotnie większa od przeciętnych wartości dla województwa lubelskiego (0,76). W przypadku tego wskaźnika najwyższe wartości gęstości bazy noclegowej w powiecie puławskim ma Nałęczów, którego obiekty są ośrodkami sanatoryjnymi i dysponują dużą liczbą miejsc.

Przeciętny wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych dla wszystkich rodzajów bazy noclegowej wynosi tylko 30%. Nawet w najbardziej atrakcyjnym pobycie w Kazimierzu Dolnym miejsca noclegowe nie są w pełni wykorzystywane (42%). Bardzo niski wskaźnik wykorzystania bazy noclegowej ma Nałęczów – około 14%.

Podstawowym miernikiem rozwoju funkcji turystycznych w regionie jest wskaźnik Baretje i Deferta, wyrażony liczbą miejsc noclegowych przypadających na 100 mieszkańców. Przyjmuje się, że funkcje turystyczne danego terenu są dobrze roz-



Ryc. 3. Gęstość obiektów bazy noclegowej w powiecie puławskim w 2007 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.



Ryc. 4. Wartość wskaźnika rozwoju funkcji turystycznych Bartęte i Deferta w gminach powiatu puławskiego w 2007 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.

winięte i że zaczyna na nim dominować turystyka pobytowa, kiedy wartość tego wskaźnika przekracza 100. Obszar powiatu puławskiego ze względu na niską wartość wskaźnika (2,4 przy przeciętnej dla Polski 1,5 oraz 0,9 dla województwa lubelskiego) nie ma dobrze rozwiniętych funkcji turystycznych i dotyczy to wszystkich miejscowości turystycznych powiatu (ryc. 4).

W 2007 r. z noclegów w obiektach zbiorowego zakwaterowania na terenie powiatu puławskiego skorzystało łącznie 124 258 turystów. Najwięcej turystów odwiedziło Kazimierz Dolny (54 tys.), następnie Puławy oraz Nałęczów (patrz ryc. 5). Turyści zagraniczni stanowią niewielki odsetek ogólnej liczby turystów w powiecie (5%). Największy udział zagranicznych gości ma Kurów (11%) ze względu na położenie przy głównej drodze tranzytowej.

Wskaźnik intensywności ruchu turystycznego (wskaźnik Schneidera) wyrażony liczbą turystów korzystających z noclegów, przypadającą na 1000 mieszkańców, dla powiatu puławskiego wynosi 1067. Jest to wartość dwukrotnie wyższa niż przeciętnie w Polsce (459) i czterokrotnie wyższa niż średnio w województwie lubelskim (258). Zróżnicowanie przestrzenne ruchu turystycznego, wyrażonego liczbą turystów przypadających na 1 miejsce noclegowe w gminach powiatu, przedstawiono na rycinie 6. Tak mierzona intensywność ruchu turystycznego w powiecie osiąga średnią wartość 44 osób, co jednocześnie jest wskaźnikiem dużo wyższym niż przeciętnie w województwie lubelskim (27 osób).

Cechą dominującą stanu bazy noclegowej powiatu jest jego nierównomierność. Skrajna koncentracja obiektów turystycznych występuje w miejscowościach



Ryc. 5. Liczba turystów korzystających z obiektów zbiorowego zakwaterowania w 2007 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.



Ryc. 6. Intensywność ruchu turystycznego w gminach powiatu puławskiego w 2007 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.

o ugruntowanej pozycji turystycznej, czyli w Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie. Wybijający się na mapach intensywności ruchu turystycznego Kurów świadczy o dużej roli układu komunikacyjnego jako czynnika lokalizacji obiektów noclegowych na obszarze powiatu.

Trzeba jednak podkreślić, że przedstawiona analiza stanu bazy noclegowej dotyczy jedynie rejestrowanych statystycznie obiektów noclegowych w ramach tzw. turystycznych zakładów zbiorowego zakwaterowania. Zalicza się do nich: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska oraz pola biwakowe. Na rzeczywisty poziom wyposażenia regionu w bazę noclegową obok zakładów zbiorowego zakwaterowania składa się wiele prywatnych obiektów noclegowych – kwatery prywatne, pokoje gościnne, gospodarstwa agroturystyczne itp. Stan bazy noclegowej powiatu puławskiego po uwzględnieniu wszystkich kategorii istniejących obiektów zwiększa się czterokrotnie w odniesieniu do liczby obiektów noclegowych i dwukrotnie w stosunku do miejsc noclegowych (tab. 3). W sumie w obiekty noclegowe wyposażonych jest 8 gmin powiatu puławskiego, z wyjątkiem Żerzyna, Markuszewska oraz Baranowa. Nie zmienia się jednak struktura przestrzenna bazy noclegowej powiatu z wyraźną jej kulminacją w Kazimierzu Dolnym oraz Nałęczowie.

Biorąc pod uwagę ilość miejsc noclegowych w podziale na typy obiektów, należy stwierdzić, iż na obszarze powiatu najwięcej miejsc noclegowych oferują sanatoria, mając tylko 8-procentowy udział co do ilości obiektów. Porównywalną ilość miejsc noclegowych mają obiekty noclegowe skategoryzowane w niniejszej analizie jako

Tabela 3. Baza noclegowa gmin powiatu puławskiego w 2008 roku

Gmina	Liczba obiektów	Hotele	Pensjonaty	Ośrodki wypoczynkowe	Sanatoria	Kempingi i pola namiotowe	Schroniska	Gospodarstwa agroturystyczne	Kwatery prywatne	Inne obiekty	Razem
Janowiec	obiekty	1	1	1		1		9		1	13
	miejsca	18	49			brak danych		30		20	117
Kazimierz Dolny	obiekty	10	9	5		1	3	16	94	8	146
	miejsca	706	137	216		100	175	174	985	322	2815
Nañęczów	obiekty	1		1	11			12	25	3	53
	miejsca	46		140	1298			93	301	135	2013
Puławny	obiekty							2			2
	miejsca							16			16
Wąwolnica	obiekty							8		1	9
	miejsca							86		60	146
Miasto Puławny	obiekty	3		1			1			6	11
	miejsca	225		64			120			697	1106
Końskowola	obiekty							1		1	2
	miejsca							15		5	20
Kurów	obiekty	1									1
	miejsca	40									40
Razem	obiekty	15	10	8	11	2	4	48	119	20	129
	miejsca	1017	155	469	1298	100	295	414	1286	1239	5057

Źródło: Dane „Audyt turystyczny... 2008” PART S.A. i strony internetowe.

„inne”. Na następnej pozycji znajdują się kwatery prywatne oraz hotele, oferujące ponad tysiąc miejsc noclegowych. Gospodarstwa agroturystyczne oferują niezbyt dużą ilość miejsc noclegowych przy znacznej liczbie obiektów. Wynika to ze specyfiki funkcjonowania takich gospodarstw, które proponują od kilku do co najwyżej kilkunastu miejsc noclegowych.

4. Baza gastronomiczna i towarzysząca

Bardzo istotnym elementem infrastruktury turystycznej jest baza gastronomiczna. Jej znaczenie w procesie kształtowania produktu turystycznego oraz planowania intensyfikacji ruchu turystycznego jest bardzo duże. Dobry standard i smaczne menu obiektów gastronomicznych bezpośrednio wpływają na zadowolenie turystów i opinię na temat odwiedzanego obszaru. Wśród obiektów bazy żywieniowej znajdują się restauracje, karczmy, pizzerie, kawiarnie, cukiernie, puby, bary, piwiarnie, smażalnie, herbaciarnie i mała gastronomia. Poza wymienionymi obiektami możliwość wyżywienia istnieje w wielu gospodarstwach agroturystycznych oraz kwaterach prywatnych, jak również sezonowo w ośrodkach wypoczynkowych. Z przedstawionej w „Audycie turystycznym...” (2007) charakterystyki sieci lokali gastronomicznych w wybranych gminach powiatu wynika, że ich rozmieszczenie nie jest równomierne – najwięcej obiektów znajduje się w Kazimierzu Dolnym, co wiąże się z funkcjonowaniem na jego terenie największej liczby hoteli oraz innych obiektów noclegowych. Kolejne miejsce przypada gminie Nałęczów, w której wiele obiektów jest powiązanych z ośrodkami sanatoryjnymi. Dużą liczbę placówek gastronomicznych posiadają Puławy, jednak głównie z uwagi na liczbę swoich mieszkańców. Nieliczną bazę gastronomiczną wykazują gminy Janowiec, Wąwolnica, Kurów (głównie restauracja motelowa).

Ogólnie na terenie powiatu wśród obiektów gastronomicznych funkcjonują przede wszystkim bary i restauracje. Chociaż szczególne miejsce w Kazimierzu stanowią cukiernie, w których można nabyć i skosztować jedną z atrakcji miasta – tradycyjnego maślanego kazimierskiego koguta.

Zagospodarowanie turystyczne regionu obejmuje także rozwój bazy towarzyszącej. Są to instytucje i urzędy ułatwiające turystom pobyt i korzystanie z walorów turystycznych regionu. Jednocześnie służą one na co dzień mieszkańcom danego regionu (m.in. szlaki piesze, rowerowe, wodne, obiekty sportowo-rekreacyjne, usługi zdrowotne, bezpieczeństwa publicznego, bytowe czy informacja turystyczna).

W ocenie bazy towarzyszącej przedstawionej w „Audycie turystycznym...” (2007) wskazuje się, że na terenie gmin powiatu puławskiego jest zdecydowanie za mało urządzeń tej infrastruktury, w związku z czym potencjał turystyczny nie jest w pełni wykorzystywany. W głównej mierze dotyczy to małej ilości szlaków turystycznych, w tym braku szlaków tematycznych oraz zbyt małej liczby ścieżek przyrodniczo-dydaktycznych. Wiele do życzenia pozostawia również baza sportowo-rekreacyjna oraz zdecydowanie za mała liczba punktów informacji turystycznej. Zastrzeżeń nie budzi baza społeczna, w której przypadku problemy mogą wystąpić jedynie w sytuacji chęci dokonania płatności bezgotówkowych lub

skorzystania z bankomatu. Osobnym problemem zagospodarowania miejscowości charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu turystycznego jest brak miejsc parkingowych, których znalezienie w trakcie organizowanych imprez kulturalnych, artystycznych i rozrywkowych jest praktycznie niemożliwe.

Podsumowanie

Autorzy „Audytu turystycznego gmin...” (2007) zwracają uwagę na niezwykle pozytywny aspekt związany z realizowanymi lub przygotowywanymi do realizacji inwestycjami, które wychodzą naprzeciw oczekiwaniom zmianom w zagospodarowaniu turystycznym gmin powiatu. Dotyczy to tworzenia nowych, głównie tematycznych, szlaków turystycznych (np. szlak tradycyjnego rękodzieła i ginących zawodów, szlak bursztynowy, wielkich pisarzy polskich, renesansu lubelskiego czy kultury żydowskiej). W ramach zwiększania atrakcyjności turystycznej okolic Puław, Kazimierza Dolnego, Janowca i Nałęczowa podjęto działania nad stworzeniem systemu informacji turystycznej oraz promocji powiatu poprzez organizację na jego terenie centrum pobytowego podczas Euro 2012. Głównym przedsięwzięciem w tym zakresie stała się budowa Parku Wodnego „Termy Nałęczowskie” – EuroSpa 2012. Strategicznym celem rozwoju turystycznego staje się dla władz powiatu tworzenie infrastruktury wodnej na Wiśle (budowa przystani jachtowych, portów, systemu komunikacji wodnej promowej, spływów kajakowych). W celu pełniejszego wykorzystania walorów leczniczych Nałęczowa planuje się rozwój turystyki uzdrowiskowej, która ma odgrywać większą rolę w uzdrowiskach niż stagnujące obecnie leczenie uzdrowiskowe. Chodzi tu o rozwój takich usług zdrowotnych, jak: wellness, public health, fitness, beauty czy spa, traktowanych jako kompleksowe działania relaksacyjne, odnowy biologicznej, rekreacji i sportu w ramach turystyki zdrowotnej i cieszących się ogromnym zainteresowaniem coraz większej liczby turystów.

W opisie strategicznych działań na rzecz rozwoju funkcji turystycznych powiatu zwraca się uwagę na silne wsparcie rozwoju lokalnego prowadzonego przez samorządy lokalne i regionalne ze strony organizacji pozarządowych (stowarzyszeń, towarzystw, fundacji, lokalnych organizacji turystycznych), które niezwykle aktywnie działają na rzecz zachowania i rozwoju walorów turystycznych powiatu puławskiego.

Przedstawiona analiza ukazuje wyraźne zróżnicowanie przestrzenne atrakcyjności turystycznej w powiecie puławskim. Funkcjonujący trójkąt turystyczny Puławy–Kazimierz Dolny–Nałęczów koncentruje nie tylko ruch turystyczny regionu, ale i najważniejsze walory oraz infrastrukturę turystyczną. Ta wysoka atrakcyjność turystyczna wpływa na ogólną atrakcyjność inwestycyjną tych gmin, zarówno osadniczą, jak i związaną z lokalizacją działalności gospodarczej. Z tego względu struktura przestrzenna czynników rozwoju powiatu puławskiego kształtowana jest głównie przez poziom zagospodarowania turystycznego jego gmin.

Literatura

- Audyt turystyczny gmin: Janowiec, Karczmiska, Kazimierz Dolny, Naęczów, Opole Lubelskie, Poniatowa, Wąwolnica, Wilków, Wojciechów oraz miasta i gminy Puławy. 2007. Polska Agencja Rozwoju Turystyki S.A., Warszawa.
- Kaczmarek J., Stasiak A., Włodarczyk B. 2005. Produkt turystyczny. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- Koncepcja programowo-przestrzenna rozwoju turystyki i rekreacji w województwie lubelskim. 2006. Zarząd Województwa Lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie.
- Plan marketingu turystyki w województwie lubelskim na lata 2007–2013. 2007. Zarząd Województwa Lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie.
- Rogalewski O. 1974. Zagospodarowanie turystyczne. Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa.
- Tucki A. 2007. Uwarunkowania funkcjonalne rozwoju gospodarki turystycznej w regionie lubelskim. [W:] Rola turystyki w gospodarce regionu. Red. J. Wyrzykowski. Wyższa Szkoła Handlowa, Wrocław.

Wielkość rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004

Paweł Motek

Zakład Polityki Regionalnej i Integracji Europejskiej, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, e-mail: pamo@amu.edu.pl

1. Wstęp

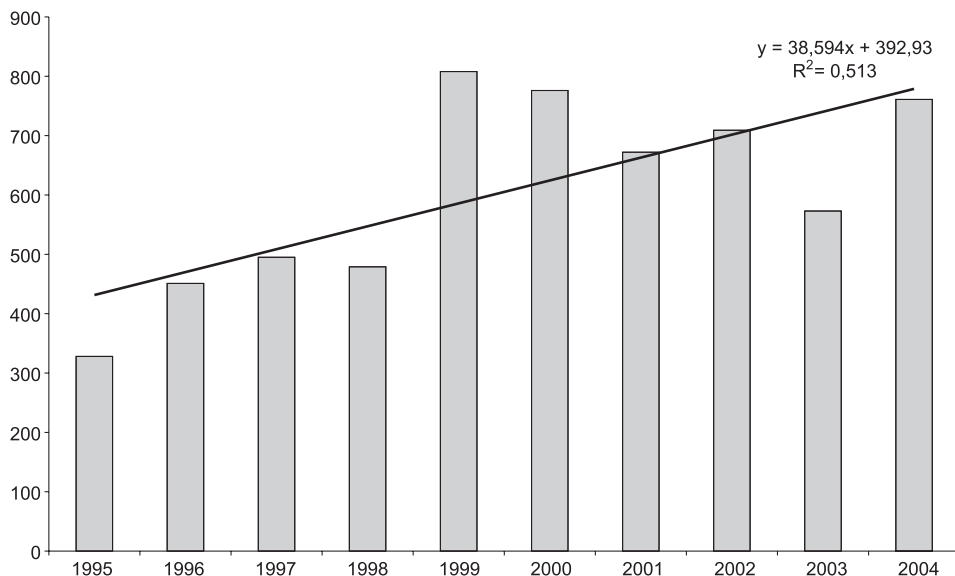
Powiat puławski położony jest w województwie lubelskim, na zachód od stolicy województwa Lublina. Powierzchnia powiatu wynosi 933 km², a liczba ludności nieznacznie przekracza 117 tys. W skład powiatu wchodzi 11 gmin, które zostały podzielone dodatkowo na 174 obręby geodezyjne. Powiat puławski odznacza się szczególnie atrakcyjnymi walorami przyrodniczymi oraz antropogenicznymi.

Położenie powiatu pomiędzy Warszawą a Lublinem, atrakcyjne walory turystyczne oraz duża powierzchnia sprzyjają rozwojowi rynku nieruchomości niezabudowanych. Celem opracowania jest analiza wielkości rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004. W badaniu uwzględniono 6052 niezabudowane działki gruntu. W odniesieniu do nich z aktów notarialnych udało się uzyskać pełną informację m.in. o powierzchni, przeznaczeniu, cenie oraz pochodzeniu sprzedającego i kupującego.

Wielkość rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim określono poprzez analizę: 1) liczby, 2) powierzchni oraz 3) wartości sprzedanych działek. Badanie przeprowadzono na poziomie gmin oraz obrębów geodezyjnych.

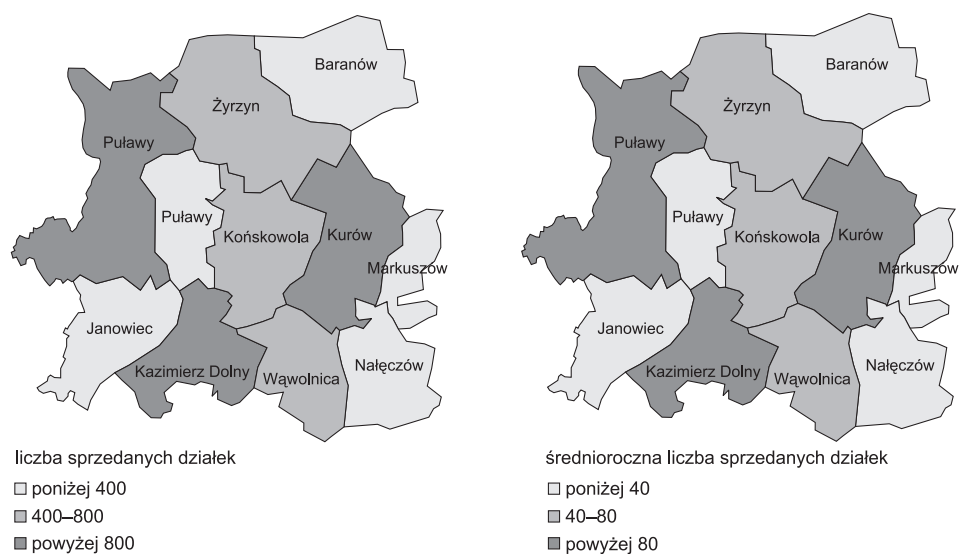
2. Wielkość obrotu nieruchomościami

Przyjęta do badania wielkości rynku nieruchomości próba liczyła 6052 niezabudowane działki gruntu. Liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w badanym okresie była zróżnicowana, wykazując jednak tendencję wzrostową (ryc. 1). Wahala się ona od 808 w 1999 r. (13,4% ogółu sprzedanych działek) do 328 w 1995 r. (5,4%). Średnio każdego roku przedmiotem umowy sprzedaży w powiecie puławskim było 605 niezabudowanych działek



Ryc. 1. Liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.



Ryc. 2. Liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

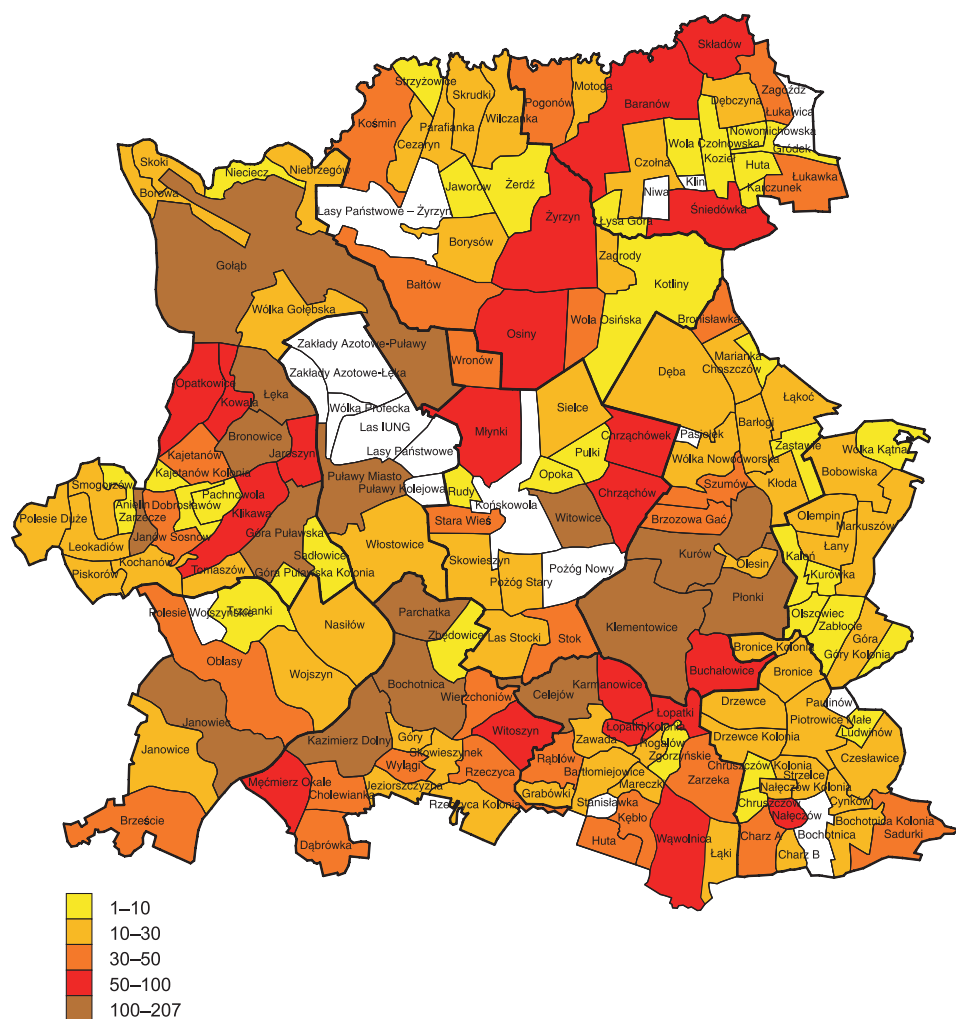
Tabela 1. Liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

	1995	1996,0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Razem	% ogółu	Średnia 1995–2004
Baranów	51	33	23	30	54	23	19	45	62	53	393	6,5	39
Janowiec	0	0	3	0	48	75	74	40	2	17	259	4,3	26
Kazimierz Dolny	0	1	3	1	142	142	158	102	114	206	869	14,4	87
Końskowola	65	47	95	110	84	85	46	54	32	21	639	10,6	64
Kurów	62	105	76	103	78	103	52	73	67	82	801	13,2	80
Markuszów	0	0	0	1	28	36	14	22	0	3	104	1,7	10
Nalęczów	0	0	0	2	89	21	107	71	65	40	395	6,5	40
Puławy m.	1	0	0	9	21	24	18	21	32	21	147	2,4	15
Puławy w.	61	92	153	109	136	146	65	187	161	257	1367	22,6	137
Wąwolnica	44	98	85	83	81	75	80	47	34	27	654	10,8	65
Żyrzyn	44	75	57	31	47	46	39	47	4	34	424	7,0	42
Powiat puławski	328	451	495	479	808	776	672	709	573	761	6052	100,0	605

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

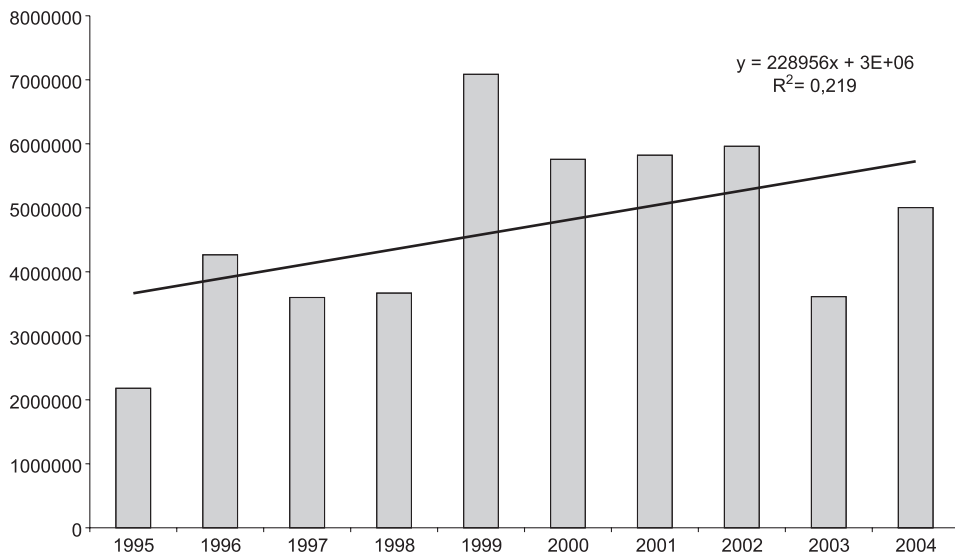
gruntu. W latach 1995–1998 liczba sprzedanych działek nie przekraczała 500 na rok, aby w latach 1999–2004 przekroczyć poziom 700.

W badanym okresie najczęściej niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim sprzedano w gminie wiejskiej Puławy (1367, 22,6% ogółu sprzedanych działek w powiecie), Kazimierzu Dolnym (869, 14,4%) oraz Kurowie (801, 13,2%) (tab. 1, ryc. 2). Są to nie tylko gminy o dużej powierzchni, w których podaż nieruchomości niezabudowanych jest większa, ale także atrakcyjne turystycznie. Średnioroczna liczba sprzedanych działek w tych gminach przekraczała osiemdziesiąt. Z kolei w gminach o małej powierzchni, w których podaż gruntów jest niższa, licz-



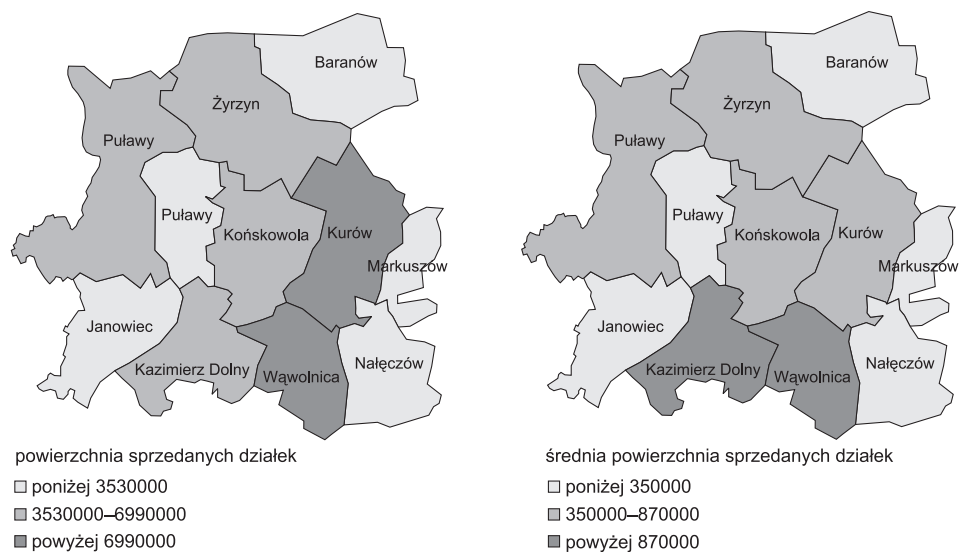
Ryc. 3. Liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w obrębach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.



Ryc. 4. Powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (w m²)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.



Ryc. 5. Powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (w m²)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

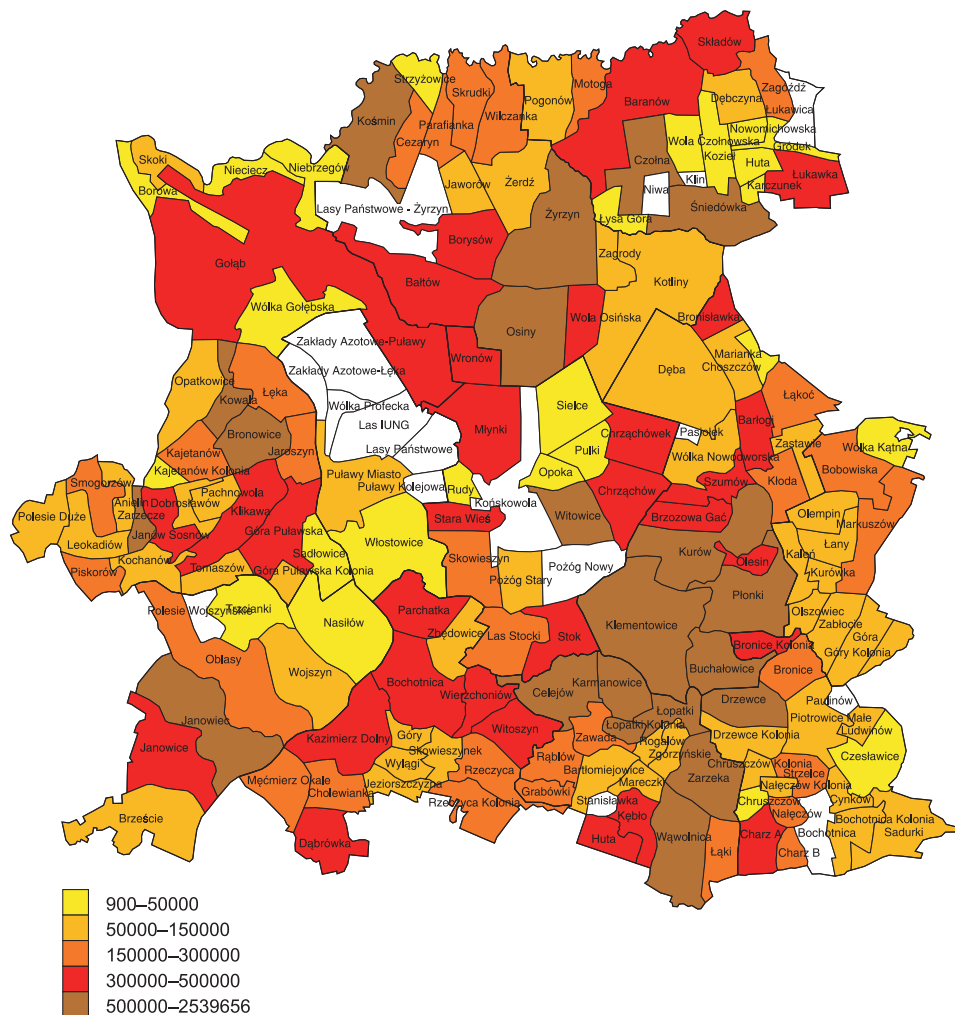
Tabela 2. Powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (w m²)

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Razem	% ogółu 1995–2004	Średnia 1995–2004
Baranów	286601	259100	199020	182860	699200	155605	138999	440967	605918	565634	3533904	7,5	353390
Janowiec	0	0	29300	0	345925	579166	966054	436769	8900	84618	2450732	5,2	245073
Kazimierz Dolny	0	2100	33708	3600	857413	661346	614679	464278	507307	422448	3566879	7,6	356688
Końskowola	510640	387510	511459	589931	465497	322196	354944	311308	220814	288458	3962757	8,4	396276
Kurów	553851	1249147	766481	1175815	724350	1006322	879503	764508	691735	871483	8683195	18,5	868319
Markuszów	0	0	0	135000	294181	393104	74941	194628	0	15600	1107454	2,4	110745
Nañęczów	0	0	0	16097	605050	155484	987567	658579	398210	185063	3006050	6,4	300605
Puławy m.	658	0	0	20042	7972	11091	18066	6764	27174	13113	104880	0,2	10488
Puławy w.	209335	409238	875029	669807	477107	895345	246216	1248761	859291	1096977	6987105	14,9	698711
Wąwolnica	344720	1032873	677555	634438	2309109	1180228	1005046	445264	249570	1108246	8987049	19,1	898705
Żyrzyn	273870	924895	506300	240197	299047	397322	534942	989592	42500	351054	4559719	9,7	455972
Powiat puławski	2179675	4264863	3598852	3667787	7084851	5757209	5820957	5961417	3611418	5002694	46949724	100,0	4694972

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

ba sprzedanych działek w badanym okresie nie przekroczyła 150. Do tych gmin należy zaliczyć: Markuszów (104, 1,7%) oraz gminę miejską Puławy (147, 2,4%). Średnia liczba sprzedanych działek w tych dwóch gminach wyniosła odpowiednio 10 i 15.

Zdecydowanie najwięcej (ponad 100) niezabudowanych działek gruntów w latach 1995–2004 sprzedano w obrębach geodezyjnych utworzonych w gminach Puławy, Kurów oraz Kazimierz Dolny (ryc. 3). W szczególności w gminie Puławy należy wymienić następujące obręby: Gołąb, Łęka oraz Bronowice, w gminie Kurów: Kurów, Płonki, oraz Klementowice, a w gminie Kazimierz Dolny: Parchatkę



Ryc. 6. Powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu według obrębów geodezyjnych w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (w m²)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

oraz Kazimierz Dolny. Natomiast w obrębach położonych w północnej oraz wschodniej części powiatu puławskiego liczba sprzedanych niezabudowanych działek gruntu najczęściej nie przekraczała 30. Zaledwie w 17 obrębach geodezyjnych powiatu puławskiego w badanym dziesięcioleciu nie zawarto żadnej umowy przenoszącej prawo własności niezabudowanej działki gruntu.

3. Powierzchnia obrotu nieruchomościami

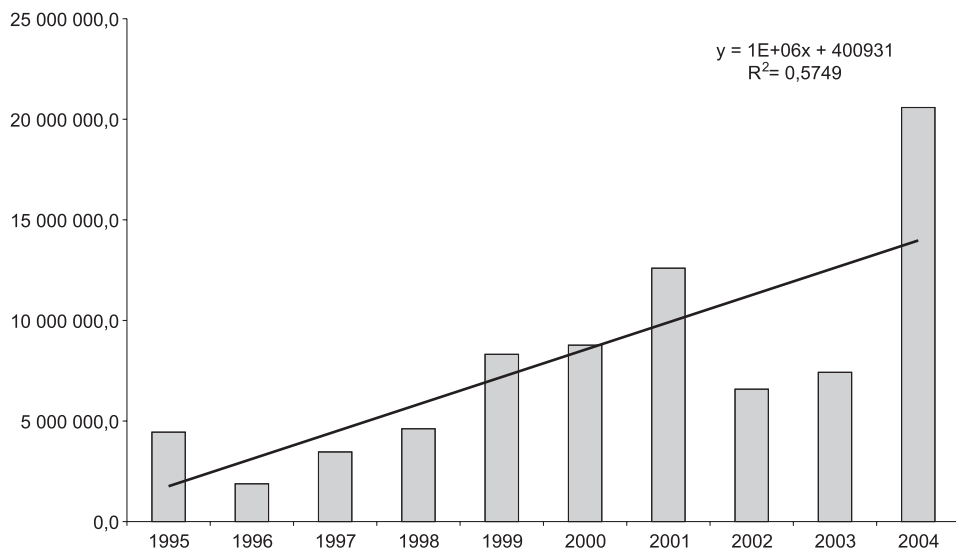
Powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004 wyniosła 46,9 mln m² (ryc. 4, tab. 2). Średnio każdego roku przedmiotem umowy sprzedaży w powiecie puławskim było więc 4,7 mln m². Wraz ze wzrostem liczby sprzedanych działek w powiecie puławskim wzrastała też ich powierzchnia. W 1995 r. całkowita powierzchnia sprzedanych działek wyniosła 2,18 mln m², a w 2004 r. już 5 mln m². Jednakże maksymalną wartość odnotowano w 1999 r., a powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu wyniosła 7 mln m².

Wśród gmin powiatu puławskiego największa powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu charakteryzowała Wąwolnicę (19,1% sprzedanej powierzchni działek w powiecie), Kurów (18,5%) oraz gminę wiejską Puławy (14,9%). W pozostałych gminach powierzchnia obrotu nie przekroczyła 10% ogółu sprzedanej powierzchni działek w powiecie puławskim. Najmniejszą powierzchnią sprzedanych działek odznaczała się gmina miejska Puławy. Wyniosła ona w latach 1995–2004 prawie 105 tys. m², co stanowiło zaledwie 0,2% całej sprzedanej powierzchni w powiecie.

Na podstawie analizy rozkładu przestrzennego powierzchni sprzedanych niezabudowanych działek gruntu według gmin i obrębów geodezyjnych powiatu puławskiego wyróżnić można przede wszystkim obszar rozciągający się z południa na północ. Obejmuje on Kazimierz Dolny i Wąwolnicę na południu, a na północy Końskowolę, Żyrzyn oraz Baranów. W wymienionych gminach powierzchnia sprzedanych działek gruntu była zdecydowanie większa niż w pozostałych gminach powiatu puławskiego (ryc. 5, 6). W gminach tych położone są obręby, w których powierzchnia sprzedanych niezabudowanych działek gruntu przekraczała 0,5 mln m². Należy tutaj wymienić następujące obręby: Wąwolnica, Zarzeka, Celejów, Klementowice, Płonki, Kurów, Witowice, Osiny, Żyrzyn oraz Czółna.

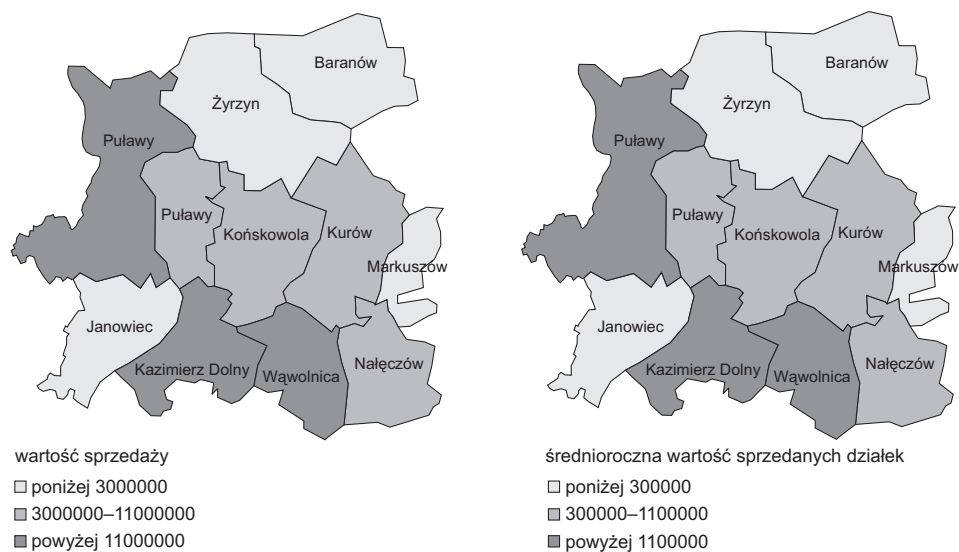
4. Wartość obrotu nieruchomościami

Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004 wyniosła 78,7 mln zł (tab. 4). Natomiast średnia roczna wyniosła 7,8 mln zł. Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w badanym okresie charakteryzowała się trendem wzrostowym (ryc. 7). Pomimo stagnacji w pierwszych czterech latach badania, w których wartość sprzedanych działek gruntu nie przekraczała 5 mln zł, kolejne lata przyniosły już wyraźny wzrost. W 1999 r. wartość sprzedanych działek osiągnęła 8,3 mln zł,



Ryc. 7. Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (w zł)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.



Ryc. 8. Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (w zł)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

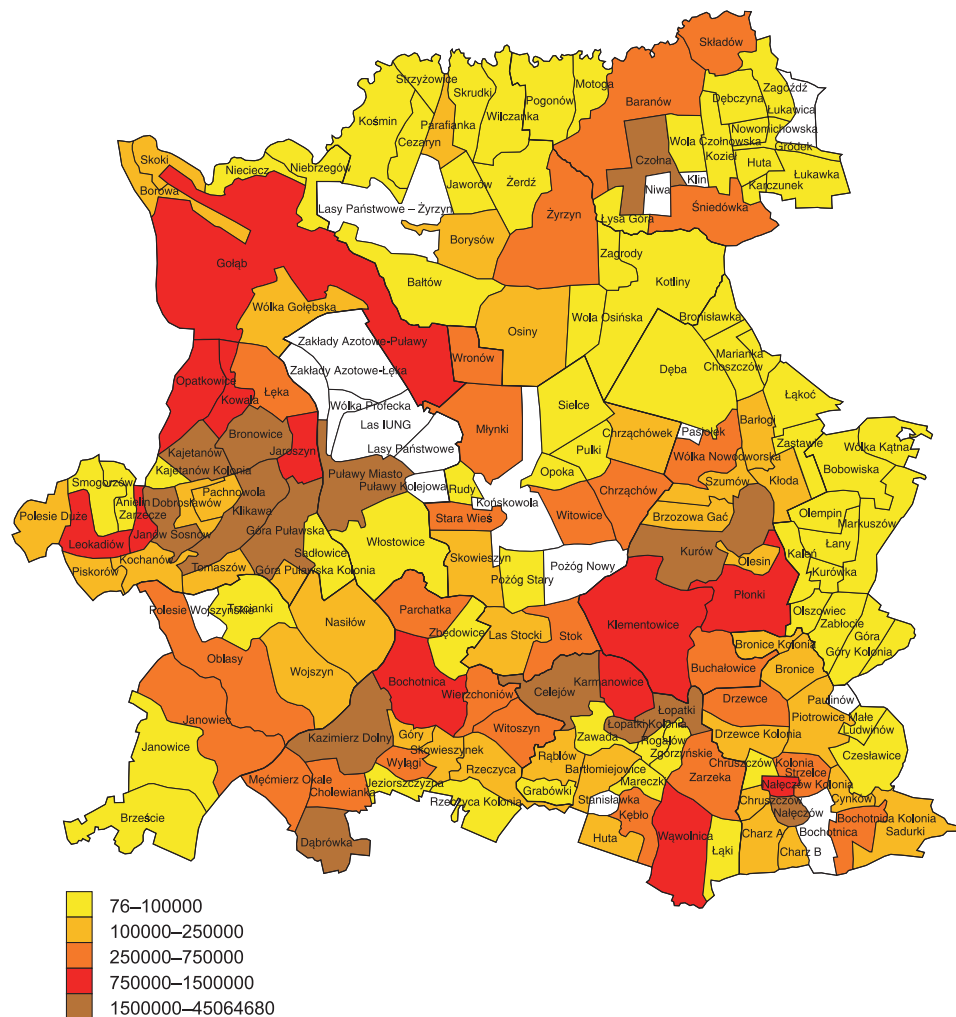
Tabela 3. Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (w zł)

Wysze- gólnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Razem	% ogółu 1995–2004	Średnia 1995–2004
Baranów	119135	110000	41040	48832	390793	81125	123020	140693	208607	686073	1949319	2,5	194932
Janowiec	0	0	14650	0	343763	511786	274331	196652	10250	122773	1474205	1,9	147421
Kazimierz Dolny	0	500	6496	1000	1811020	2302709	5338272	1977702	1909512	1619767	14966976	19,0	1496698
Końskowola	159642	106520	297052	565159	426054	381770	442410	166835	266280	190000	3001722	3,8	300172
Kurów	804337	584719	480725	1419972	502045	1086672	426150	513167	772232	1597844	8187864	10,4	818786
Markuszów	0	0	0	5000	159266	88847	38350	131550	0	11000	434013	0,6	43401
Nañęczów	0	0	0	8000	1538610	1077975	1306528	854039	478715	1042435	6306302	8,0	630630
Puławy m.	250	0	0	911033	379729	1210226	2072585	371067	1433052	774155	7152097	9,1	715210
Puławy w.	927880	389911	1564607	1032239	1889938	1222997	1253470	1535710	2037156	9906072	21759979	27,7	2175998
Wąwolnica	2260585	533732	835164	554067	717789	617619	1209344	320825	296900	4434910	11780935	15,0	1178094
Żyżryn	176404	154070	224583	70264	159414	187015	115145	374512	7716	201184	1670307	2,1	167031
Powiat puławski	4448233	1879453	3464316	4615565	8318421	8768741	12599605	6582753	7420420	20586213	78683719	100,0	7868372

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

co stanowiło 10,6% ogólnej kwoty uzyskanej w badanym okresie w powiecie ze sprzedaży. W kolejnym roku wartość sprzedaży osiągnęła 8,8 mln zł (11,1%), a w 2001 r. już 12,6 mln zł (16,0%). Uzyskiwane kwoty z tytułu sprzedaży prawa własności niezabudowanych działek gruntu ustabilizowały się w latach 2002–2003 na poziomie około 7 mln zł, aby w 2004 r. wzrosnąć do poziomu 20,5 mln zł (26,2%).

Analizując wartość niezabudowanych działek gruntu w gminach i obrębach powiatu puławskiego, należy zauważyć, że najwyższą wartość osiągnęły działki sprzedane w gminie wiejskiej Puławy – 21,8 mln zł (27,7%), a także Kazimierzu



Ryc. 9. Wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu według obrębów w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (w zł)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

Dolnym – 15 mln zł (19,5%) oraz Wąwolnicy – 11,8 mln zł (15,0%) (ryc. 8, 9). W skład tych trzech gmin wchodzi też obręb o najwyższych wartościach sprzedanych działek. W takich obrębach geodezyjnych, jak: Kurów, Celejów, Łopatki, Puławy (miasto), Góra Puławska, Klikawa oraz Kajetanów wartość sprzedanych działek przekroczyła w badany okresie 1,5 mln zł. W pozostałych gminach wartość sprzedanych niezabudowanych działek gruntu była znacznie niższa i nie przekroczyła 9 mln zł. Najniższe wartości cechowały gminy: Markuszów (434 tys. zł, 0,6%) oraz Janowiec (1,5 mln zł, 1,9%). W obrębach geodezyjnych utworzonych w tych gminach wartość sprzedanych działek wynosiła mniej niż 100 tys. zł.

5. Typologia gmin powiatu puławskiego ze względu na cechy charakteryzujące obrót niezabudowanymi działkami gruntu

Do typologii gmin powiatu puławskiego ze względu na cechy charakteryzujące obrót niezabudowanymi działkami gruntu wykorzystano uśredniony wskaźnik syntetyczny (por. Maćkiewicz 2007). Zastosowana procedura badawcza składała się z następujących etapów.

W pierwszym etapie dokonano wyboru sześciu wskaźników charakteryzujących obrót niezabudowanymi działkami gruntu w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (tab. 4). Określały one liczbę, powierzchnię oraz wartość sprzedanych działek w odniesieniu do liczby ludności oraz powierzchni gminy. W powiecie puławskim średnia liczba sprzedanych działek na 1000 mieszkańców wyniosła 78, a na 1 km² – 63. Natomiast wartość sprzedanych działek w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz na 1 km² osiągnęła w obu przypadkach ponad 850 tys. zł. Średnia powierzchnia sprzedanych działek wyniosła w badanym dziesięcioleciu na 1000 mieszkańców 667 062 m², a na 1 km² – 502 276 m².

W następnym etapie dokonano standaryzacji wymienionych cech, zgodnie ze wzorem:

$$Z_{ij} = \frac{x_{ij} - \bar{x}_i}{S_{xi}}$$

gdzie:

x_{ij} – wartość cechy i w gminie j ($j=1, \dots, 11$),

\bar{x}_i – średnia wartość cechy i ,

S_{xi} – odchylenie standardowe cechy i .

W trzecim etapie obliczono średnią wartość syntetycznego wskaźnika obrotu niezabudowanymi działkami gruntu w powiecie puławskim na podstawie wzoru:

$$W_{ij} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n Z_{ij}$$

gdzie:

n – liczba cech ($i=1, \dots, 6$),

Z_{ij} – standaryzowana cecha i w jednostce j ($j=1, \dots, 11$).

Tabela 4. Wskaźniki charakteryzujące wielkość obrotu niezabudowanymi działkami gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

Wyszczególnienie	Liczba sprzedanych działek na 1000 mieszkańców	Liczba sprzedanych działek na km ²	Wartość sprzedanych działek w zł na 1000 mieszkańców	Wartość sprzedanych działek w zł na km ²	Powierzchnia sprzedanych działek w m ² na 1000 mieszkańców	Powierzchnia sprzedanych działek w m ² na km ²
Baranów	92	46	457694	229251	829750	415607
Janowiec	72	33	409501	186608	680759	310219
Kazimierz Dolny	123	120	2114577	2064695	503939	492051
Końskowola	71	71	332453	334901	438892	442124
Kurów	100	79	1025406	808279	1087438	857176
Markuszów	34	26	142768	107456	364294	274190
Nałęczów	41	63	657043	1003230	313195	478213
Puławy m.	3	29	142688	1413179	2092	20723
Puławy w.	122	85	1948073	1353148	625524	434494
Wąwolnica	131	105	2366125	1895565	1804991	1446026
Żyrzyn	64	33	251590	129753	686808	354208
Średnia	78	63	895265	866006	667062	502276
Odchylenie standardowe	39	31	804723	695590	451071	353650

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach oraz Banku Danych Regionalnych GUS.

Wartości wskaźnika obrotu niezabudowanymi działkami w powiecie puławskim w latach 1995–2004 przedstawiono w tabeli 5. Najwyższe wartości odnotowano w gminach: Wąwolnica ($W_{ij}=1,876$), Kazimierz Dolny ($W_{ij}=0,976$), Puławy ($W_{ij}=0,599$) oraz Kurów ($W_{ij}=0,521$). Z kolei najniższe wartości cechowały Markuszów ($W_{ij}=-0,942$) oraz miasto Puławy ($W_{ij}=-0,999$).

Analiza rozkładu przestrzennego wskaźnika W_{ij} wykazała, że gminy położone w południowej (Wąwolnica, Kazimierz Dolny) oraz zachodniej (gmina wiejska Puławy) części powiatu puławskiego charakteryzowały się największym obrotem niezabudowanymi działkami gruntu, biorąc pod uwagę powierzchnię, liczbę oraz wartość sprzedanych działek (ryc. 10).

6. Podsumowanie

Rynek nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004 charakteryzował się dużą dynamiką. Po okresie stabilizacji w latach 1995–1998 liczba, powierzchnia oraz wartość sprzedanych niezabudowanych

Tabela 5. Wartości wskaźnika syntetycznego

	Wskaźnik syntetyczny
Wąwolnica	1,876
Kazimierz Dolny	0,976
Puławy w.	0,599
Kurów	0,521
Baranów	-0,251
Nałęczów	-0,314
Końskowola	-0,340
Janowiec	-0,535
Żyrzyn	-0,592
Markuszów	-0,942
Puławy m.	-0,999

Źródło: Opracowanie własne.



Ryc. 10. Wielkość obrotu niezabudowanymi działkami gruntu w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

Źródło: Opracowanie własne.

działek gruntu wyraźnie wzrosła. Przyjmując przedstawiony przez Barrasa (1994) cykl rozwoju rynku nieruchomości obejmujący 4 fazy, tj. 1) fazę ożywienia gospodarczego, 2) fazę boomu gospodarczego, 3) fazę odwrócenia koniunktury oraz 4) fazę recesji, należy stwierdzić, że rynek nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim przeszedł od fazy recesji po fazę ożywienia gospodarczego. Faza recesji, charakteryzująca się m.in. osłabieniem popytu na nieruchomości oraz trudnościami w uzyskaniu kredytu, występowała w powiecie puławskim do 1998 r. Lata 1999–2004 w powiecie puławskim to faza ożywienia gospodarczego przejawiająca się wzrostem popytu na nieruchomości przy niewystarczającej podaży i w konsekwencji wzrostem cen nieruchomości, a także początkiem ekspansji kredytowej. Zjawiska zachodzące w tym okresie mogą świadczyć o powolnym przechodzeniu rynku nieruchomości w powiecie puławskim do kolejnej fazy – boomu gospodarczego.

Atrakcyjność turystyczna Kazimierza Dolnego, Puław oraz Wąwolnicy wpłynęła również na zdecydowanie szybszy rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych właśnie w tych gminach niż w pozostałych częściach powiatu puławskiego.

Literatura

- Barras R. 1994. Property and the Economic Cycle: Building Cycles Revisited. *Journal of Property Research*, 11, s. 183–197.
- Maćkiewicz B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Struktura rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim

Barbara Maćkiewicz

Zakład Gospodarki Żywnościowej i Wsi, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, e-mail: basic@amu.edu.pl

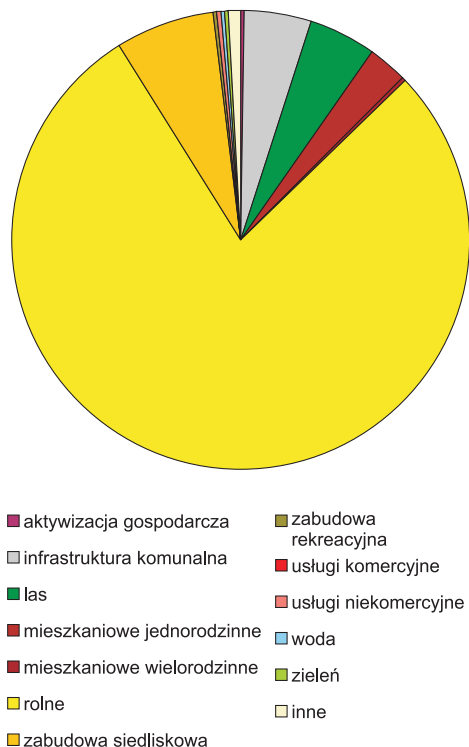
1. Wstęp

Wraz z przemianami ustrojowymi na początku lat 90. wprowadzono w Polsce szereg aktów prawnych dostosowujących warunki funkcjonowania rynku nieruchomości do gospodarki wolnorynkowej. Wśród nich zasadnicze znaczenie miały przepisy gwarantujące pełną ochronę prawa własności. W konsekwencji nieruchomości stały się ponownie towarem rynkowym, postrzeganym jako opłacalna forma inwestowania i lokaty kapitału (Kucharska-Stasiak 1999, Kałkowski 2001). Do szczególnie istotnych nieruchomości oferowanych na rynku należą grunty. Informacje o obrocie gruntami interesują inwestorów, deweloperów, samorządy lokalne oraz innych lokujących swój kapitał w nieruchomości (Maćkiewicz 2007). Wyjątkowo interesujące dla potencjalnych inwestorów wydają się lokalne rynki nieruchomości niezabudowanych w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie. Wskutek rozwoju funkcji turystycznej na takich obszarach dochodzić może do istotnych zmian funkcjonalno-przestrzennych, a ich efektem może być znaczny wzrost cen gruntów.

Celem opracowania jest analiza struktury obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w powiecie puławskim w latach 1995–2004. Podjęto także próbę badania i oceny rozkładu przestrzennego cen najczęściej sprzedawanych niezabudowanych nieruchomości rolnych. Analizę przeprowadzono na poziomie gmin oraz obszarów ewidencyjnych.

2. Struktura obrotu gruntami

W latach 1995–2004 w powiecie puławskim zdecydowanie największy udział – 79% – w strukturze liczby sprzedanych działek miały grunty rolne (ryc. 1). Duży



Ryc. 1. Struktura obrotu gruntami w powiecie puławskim (według liczby sprzedanych działek i formy użytkowania)

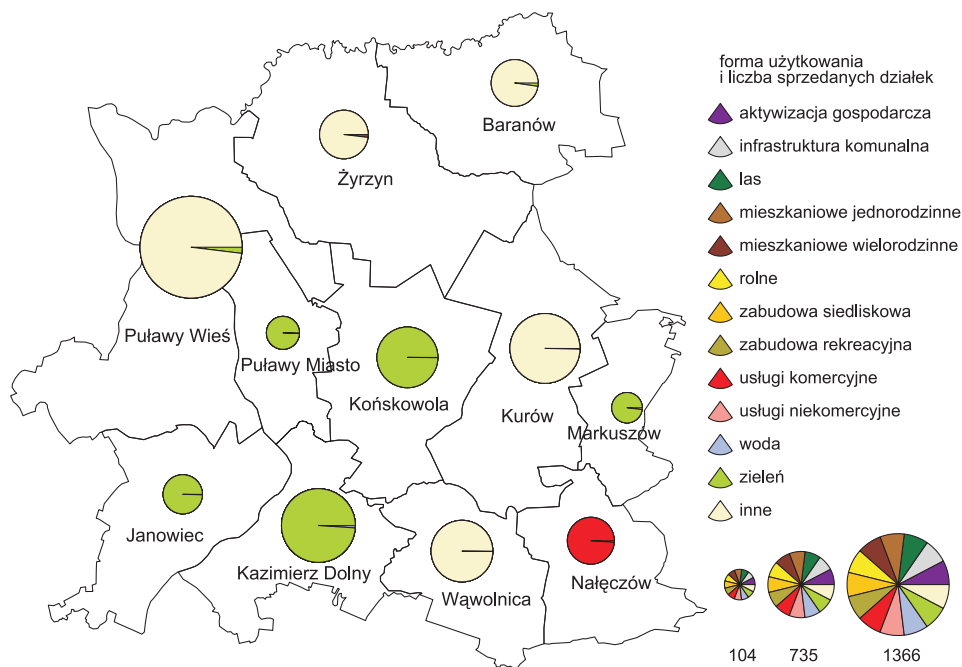
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

pod rozwój infrastruktury komunalnej. Tereny o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej stanowiły łącznie niespełna 3% wszystkich sprzedanych działek. Grunty przeznaczone pod zieleń, wody oraz o innych niż ww. przeznaczeniach odznaczały się marginalnym (poniżej 1%) udziałem w liczbie sprzedanych działek.

Przeprowadzona w ujęciu dynamicznym analiza obrotu gruntami według liczby sprzedanych działek i formy ich użytkowania potwierdziła przeważający udział gruntów rolnych w strukturze obrotu. Na przestrzeni analizowanego dziesięciolecia udział ten wykazywał jednak tendencję malejącą i zmniejszył się z 85,4% w roku 1995 do 55,1% w roku 2004 (ryc. 2). W strukturze sprzedawanych działek blisko pięciokrotnie zwiększył się natomiast udział gruntów przeznaczonych pod rozwój infrastruktury komunalnej. Na początku badanego okresu grunty tego typu stanowiły 5,5% łącznego obrotu, podczas gdy w 2004 r. – ponad 1/4 wszystkich sprzedawanych działek.

Przeprowadzona w układzie gmin analiza struktury sprzedanych działek wykazała, że w zdecydowanej większości badanych jednostek grunty rolne przeważały

popyt na działki rolne w znacznym stopniu był generowany przez ludność rolniczą pragnącą powiększyć areal swojego gospodarstwa. Niemniej jednak także wiele osób spoza rolnictwa inwestowało w ten rodzaj gruntów w nadziei, że w przyszłości ich wartość znacznie wzrośnie. Drugą pod względem liczby sprzedanych działek grupę stanowiły grunty przeznaczone pod zabudowę siedliskową, ich udział w obrocie wynosił 7%. Należy zaznaczyć, że działki przeznaczone pod zabudowę siedliskową należą do nieruchomości rolnych. Jednak z uwagi na fakt, że istnieje na nich prawo zabudowy budynkiem mieszkalnym i obiektami gospodarskimi, nabywcy często traktowali je jako tereny zabudowy rekreacyjnej bądź jako obszary rezydencjalnej zabudowy mieszkaniowej. W efekcie ich ceny były znacznie wyższe niż typowych gruntów rolnych – bez prawa zabudowy. Dlatego badając strukturę obrotu nieruchomościami niezabudowanymi, grunty przeznaczone pod zabudowę siedliskową analizowano oddzielnie. Kolejne grupy z 5-procentowym udziałem w strukturze sprzedanych działek tworzyły nieruchomości leśne oraz grunty przeznaczone



Ryc. 2. Struktura obrotu gruntami w powiecie puławskim w latach 1995–2004 (według liczby sprzedanych działek i formy użytkowania)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

w strukturze obrotu. (ryc. 3). Tereny te niemal całkowicie zdominowały obrót nieruchomościami niezabudowanymi w gminach Żyrzyn (95,7%) i Markuszów (93,3%). Wyraźnie niższy był natomiast udział gruntów rolnych w gminie Kazimierz Dolny (60,4%). W strukturze sprzedanych działek znaczący odsetek stanowiły tam grunty przeznaczone pod infrastrukturę komunalną (18,9%), tereny leśne (10,2%) oraz działki siedliskowe (5,1%).

Jedynie miasto Puławy wyróżniało się znikomym udziałem terenów rolnych w liczbie sprzedanych działek. Wynika to z faktu, że na obszarach miejskich powierzchniowo użytkowanych rolniczo są zazwyczaj niewielkie bądź w ogóle nie ma tego typu gruntów. Najczęściej nabywano działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (51%) i wielorodzinną (8,8%) oraz grunty przeznaczone pod inwestycje (31,3%).

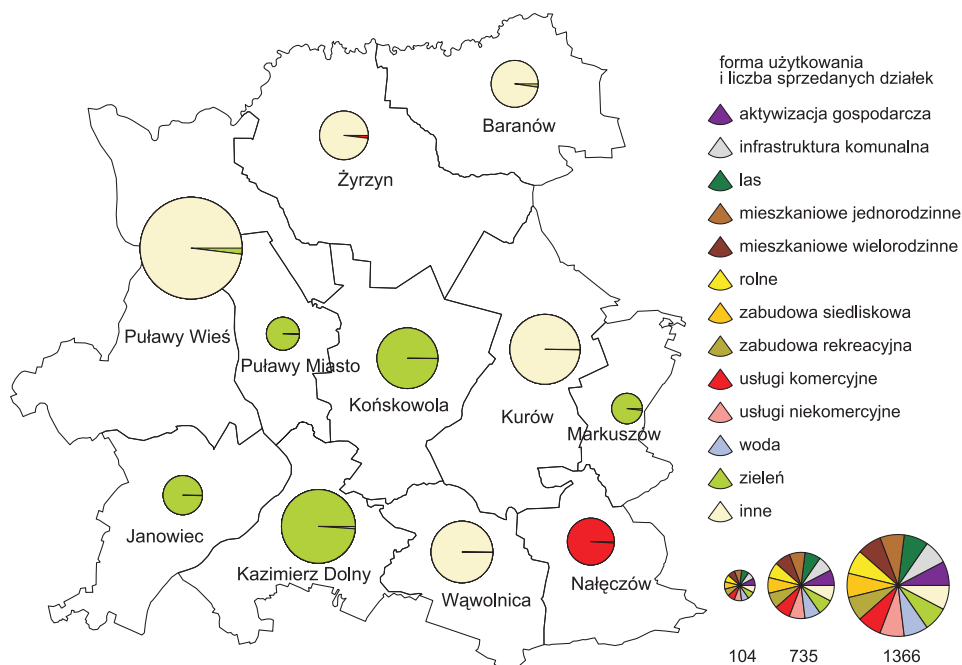
Przeprowadzona w układzie obrębów ewidencyjnych analiza struktury liczby sprzedanych działek w większości badanych jednostek potwierdziła dominujący udział gruntów rolnych w strukturze obrotu (ryc. 4). Większy niż gdzie indziej odsetek działek przeznaczonych pod rozwój infrastruktury występował w obrębach, przez które przebiega droga wojewódzka nr 824 (Bochotnica 37,2%, Parchatka 63,9%, Witosławice 63,6%) i droga krajowa nr 12 (Janów–Sosnow 78,7%). Znaczący udział działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej odnotowano w obrębie nieruchomości niezabudowanymi w obrębach: Puławy Miasto (52,9%),

Wojszyn (29,4%), Oblasy (27,5%), Włostowice (27,3%), Nałęczów Kolonia (18,8%), Kazimierz Dolny (14,3%), Chruszczów (14,3%), Nałęczów (12,9%). Warto zaznaczyć, że w kilkunastu obrębach: Kajetanów Kolonia (100%), Pułki (100%), Mąćmierz Okale (50%), Skowieszyn (41,7%), Charz A (45,4%), Drzewce Kolonia (25%), Pogonów (25%), Motoga (25%), Chruszczów Kolonia (33,3%), Wojszyn (23,5%), Cynków (23%), Grabówki (21,7%) Olszowiec (20%) obrót gruntami leśnymi miał zasadniczy udział w strukturze sprzedanych działek.

3. Ceny gruntów rolnych

W badanym okresie rynek nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim zdominowany był przez obrót ziemią rolniczą. Ponieważ grunty tego typu stanowiły blisko 80% wszystkich sprzedanych działek, dlatego w niniejszym opracowaniu szczególną uwagę poświęcono rozkładom cen nieruchomości rolnych.

Analiza cen transakcyjnych gruntów rolnych, które w badanym dziesięcioleciu były przedmiotem obrotu rynkowego, wykazała, że średnia cena m² tego typu ziemi sukcesywnie rosła. W roku 1995 za m² w powiecie puławskim płacono przeciętnie 2,04 zł, natomiast dziewięć lat później 10,87 zł. Średnia cena bieżąca analizowanego gruntu wzrosła zatem aż o 432%.

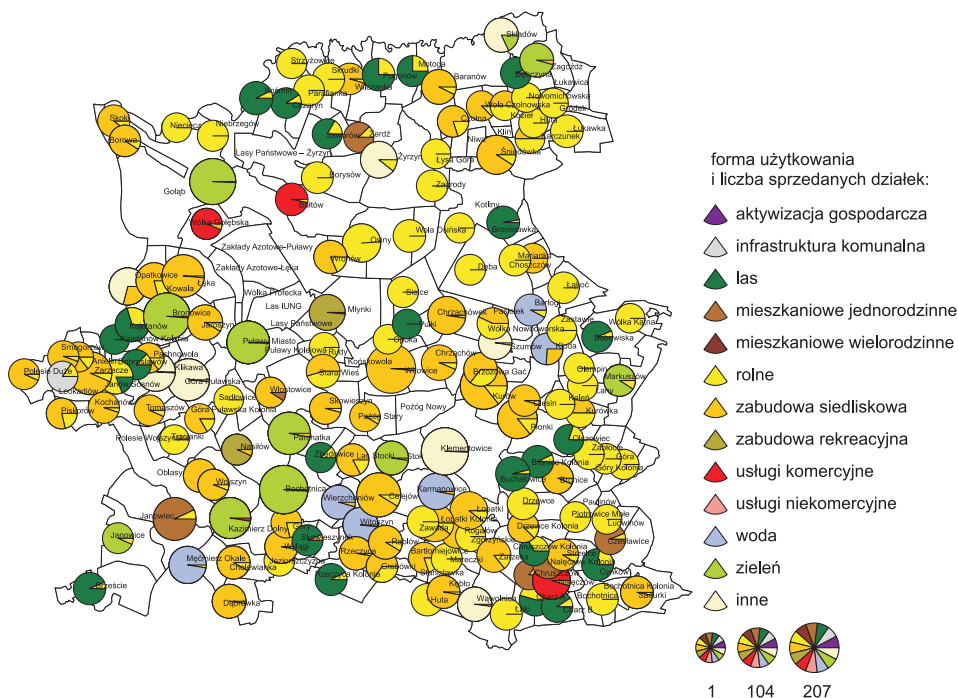


Ryc. 3. Struktura obrotu gruntami w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (według liczby sprzedanych działek i formy użytkowania)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

Przeciętna cena ziemi rolniczej w powiecie puławskim w latach 1995–2004 kształtowała się na poziomie 39 200 zł za hektar. Należy podkreślić, że wartość ta była niemal cztery i pół raza wyższa od średniej ceny hektara dobrej jakości gruntów ornych w Polsce. Według danych GUS w 2004 r. przeciętna cena dobrych gruntów ornych – pszenno-buraczanych w obrocie prywatnym wynosiła 9040 zł za hektar. Wydaje się, że za główne przyczyny tak dużych dysproporcji należy uznać przede wszystkim atrakcyjność turystyczną, wysoką jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz specyfikę struktury agrarnej badanego obszaru. Szczególnie wysokie ceny gruntów rolnych (powyżej 5 zł/m²) odnotowano w gminach: miejskiej Puławy, Nałęczów, Kazimierz Dolny i wiejskiej Puławy (ryc. 5).

W przypadku obszaru miejskiego i wiejskiego Puław wysokie ceny gruntów rolnych były prawdopodobnie związane z wykupywaniem tychże gruntów z myślą o zmianie ich przeznaczenia. Położone po obu stronach Wisły, sąsiadujące od wschodu z miastem, tereny gminy wiejskiej Puławy stanowią dla niego naturalne zaplecze rozwojowe. Dlatego też wysoki poziom cen gruntów rolnych na tym obszarze mógł być w dużej mierze spowodowany nabywaniem ziemi rolniczej z zamiarem zmiany funkcji z rolnej na budowlaną. Przyczyn bardzo wysokich cen gruntów rolnych w gminie Nałęczów trzeba natomiast upatrywać w specyfice tego terenu. Gmina ta posiada najkorzystniejsze w powiecie puławskim warunki do



Ryc. 4. Struktura obrotu gruntami w obrębach ewidencyjnych powiatu puławskiego w latach 1995–2004 (według liczby sprzedanych działek i formy użytkowania)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

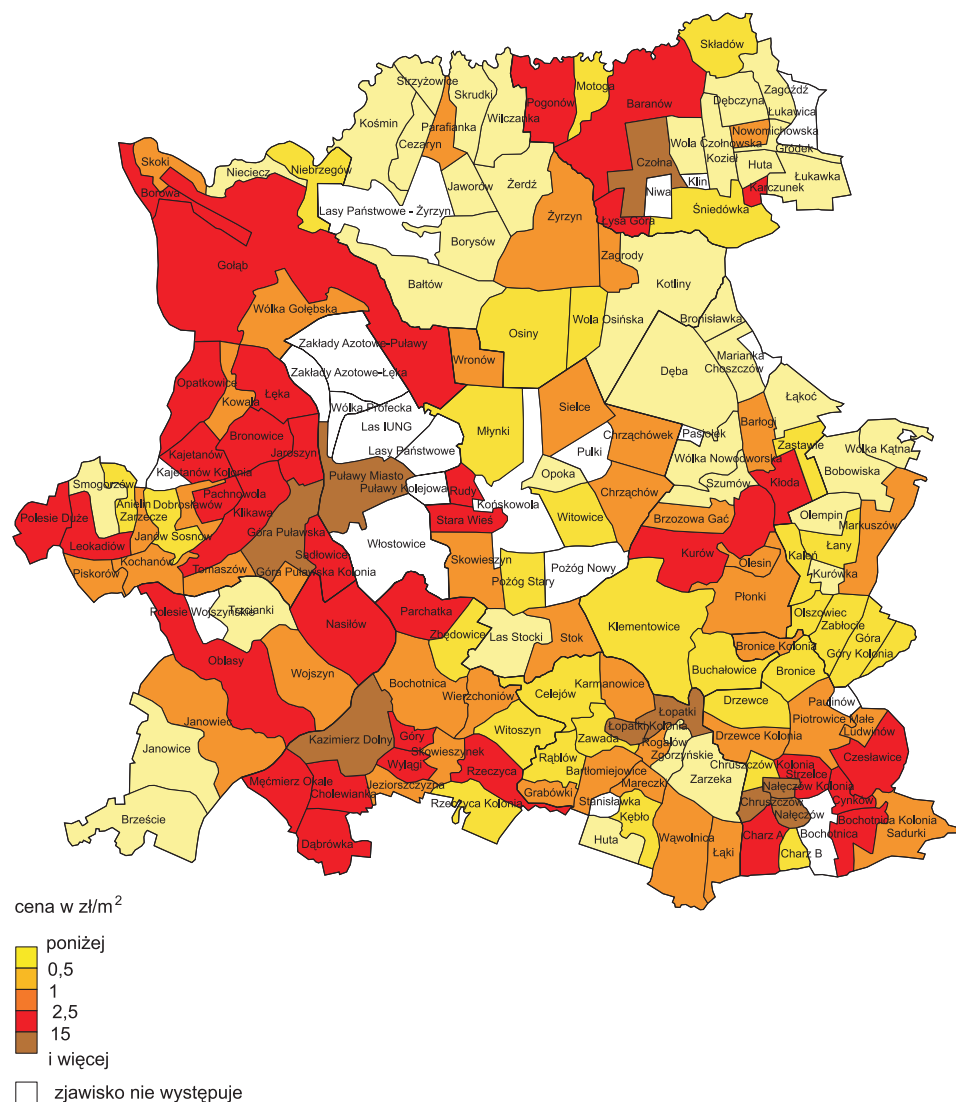


Ryc. 5. Ceny gruntów rolnych w gminach powiatu puławskiego w latach 1995–2004
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

produkcji rolniczej. Według wskaźnika waloryzacji jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej grunty gminy Nałęczów zaliczane są do typu II, tzn. obszarów bardzo dobrych do produkcji rolnej (wskaźnik 97,7 pkt). Ponadto charakterystyczną cechą gminy jest, iż niemal wszystkie (99,5%) użytki rolne stanowią własność indywidualnych gospodarstw rolnych. Jednocześnie struktura wielkościowa tych gospodarstw odznacza się przewagą gospodarstw małych (przeciętnie 4,9 ha użytków rolnych). Poza tym strukturę użytków rolnych cechuje bardzo duży udział sadów (14,6%). Należy podkreślić, że wszystkie ww. czynniki powodują wzrost ceny ziemi rolniczej. Z drugiej strony Nałęczów jest jedyną w województwie lubelskim miejscowością uzdrowiskową, której głównymi walorami są źródła wód mineralnych i specyficzny mikroklimat. Warto zaznaczyć, że w związku z powyższym zgod-

nie z uchwałą Rady Miejskiej w Nałęczowie całe miasto oraz 1741 ha obszaru wiejskiego gminy znajduje się w strefach ochronnych uzdrowiska (odpowiednio B i C). Fakt ten narzuca pewne ograniczenia i wymogi. Dotyczą one m.in. zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych i dużych obiektów handlowych, jak również wielkości działek – budowlanych, pensjonatowych oraz udziału terenów zielonych. Można zatem przypuszczać, że wysoki poziom cen gruntów rolnych w gminie Nałęczów był generowany z jednej strony przez rolników indywidualnych, nabywających ziemię rolniczą celem zwiększenia arealów własnych gospodarstw, z drugiej wynikał z zakupu gruntów rolnych w nadziei na późniejsze ich przekwalifikowanie na działki pod zabudowę rezydencjalną czy pensjonatową. Należy jednak zaznaczyć, że bardzo wysoka jakość gleb w gminie Nałęczów (grunty klas I–III) była z pewnością czynnikiem hamującym spekulacyjny obrót działkami rolnymi. Zgodnie z artykułem 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zdecydowanie łatwiej uzyskać zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o niewielkiej przydatności dla potrzeb rolnictwa (klasa bonitacyjna V i VI). W przypadku gruntów najwyższej jakości, tzn. klas I–III, wymagana jest zgoda ministra rolnictwa i gospodarki żywnościowej. Nieco inne czynniki wpływały natomiast na bardzo wysokie ceny ziemi rolniczej w gminie Kazimierz Dolny. Co prawda podobnie jak w gminie Nałęczów gospodarstwa rolne charakteryzują się niewielką powierzchnią (średnio 3,5 ha), a udział sadów w strukturze użytków rolnych jest najwyższy w powiecie (17%), to jednak jakość gleb nie jest tam aż tak wysoka. Zgodnie z waloryzacją gleb Lubelsz-

czynny ziemie w gminie Kazimierz Dolny zaliczane są do średnio dobrych – 50–65 pkt (por. „Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w 2001 r.”). Podobnie według wartości wskaźnika waloryzacji jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej obszar gminy Kazimierz Dolny (77,7 pkt.) kwalifikowany jest jako typ IV, tzn. średnio dobry do produkcji rolniczej. Sprzyja to możliwości wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i przekształcenia ich na działki pod zabudowę rezydencjalną bądź pensjonatową. Wydaje się, że w przypadku gminy Kazimierz Dolny



Ryc. 6. Ceny gruntów rolnych w obrębach powiatu puławskiego w latach 1995–2004

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zebranych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Puławach.

właśnie perspektywa zmiany przeznaczenia w największym stopniu determinowała bardzo wysoką cenę ziemi rolniczej. Należy podkreślić, że w przyszłości taka zmiana funkcji jest bardzo prawdopodobna, ponieważ położona w Kazimierskim Parku Krajobrazowym gmina jest jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów w skali województwa, a nawet kraju. Głównym ośrodkiem skupiającym ruch turystyczny w parku jest Kazimierz Dolny, który ze względu na bardzo dużą liczbę turystów pochodzących ze stolicy nazywany jest często „najdalszym przedmieściem Warszawy”. Walory przyrodniczo-kulturowe sprawiły, że w ciągu ostatnich dziesięcioleci Kazimierskim Park Krajobrazowy stał się jednym z najliczniej odwiedzanych centrów turystycznych kraju. Bogactwo i piękno krajobrazu tak ujmuje odwiedzających park ludzi, że coraz częściej tereny te są wybierane na lokalizację działek rekreacyjnych, domów letniskowych czy dostosowanych do całorocznego pobytu tzw. „drugich domów” (Czopek 2007).

Przeprowadzona w układzie obrębów ewidencyjnych analiza rozkładu przestrzennego cen gruntów rolnych potwierdziła, że najwyższe ceny ziemi rolniczej występowały na obszarach, z których funkcja rolnicza jest bądź będzie w przyszłości wypierana. Powyżej 15 zł za m² gruntu rolnego płacono w obrębach: Puławy Miasto, Góra Puławska, Nałęczów, Nałęczów Kolonia, Chruszczów, Kazimierz Dolny, Łopatki i Czołna (ryc. 6).

4. Uwagi końcowe

Podsumowując, należy stwierdzić, że rynek nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004 charakteryzował się zdecydowaną dominacją gruntów rolnych w obrocie. W dziewięciu z jedenastu gmin powiatu tereny rolne stanowiły więcej niż 75% wszystkich sprzedanych działek. Jednocześnie zaobserwowano występowanie bardzo wysokich cen ziemi rolniczej. Z pewnością w dużej mierze wynikały one z wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej powiatu puławskiego oraz specyfiki jego struktury agrarnej. Jednakże rozkład przestrzenny cen niezabudowanych nieruchomości rolnych pozwala domniemywać, że istotnym czynnikiem wpływającym na cenę gruntów rolnych była możliwość późniejszego ich przekwalifikowania. Najwyższym poziomem cen działek rolnych cechowały się bowiem obszary predestynowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej (Puławy Miasto, Góra Puławska) bądź rekreacyjnej (Kazimierz Dolny, Nałęczów, Nałęczów Kolonia, Chruszczów).

Literatura

- Czopek J. 2007. Turystyczno-rekreacyjne zagospodarowanie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ze szczególnym uwzględnieniem domów letniskowych. *Czasopismo Techniczne*, A. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, s. 215–220.
- Kałkowski L. (red.) 2001. Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 1999. Nieruchomość a rynek. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

- Maćkiewicz B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w 2001 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z roku 1995 nr 16, poz. 78 z późn. zm.).
- Uchwała Rady Miasta i Gminy Nałęczów nr XXV/203/200 z dnia 28 grudnia 2005 r.
- Serwis internetowy GUS: <http://www.stat.gov.pl>.

Postrzeżenie lokalnego rynku nieruchomości przez mieszkańców powiatu puławskiego

Ewa Kacprzak

Zakład Gospodarki Żywnościowej i Wsi, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, e-mail: eja@amu.edu.pl

1. Wstęp

Realizując projekt „Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim”, podjęto również zagadnienie postrzeżenia lokalnego rynku nieruchomości przez ludność autochtoniczną.

Niezbędne materiały zebrano w ramach badań terenowych przeprowadzonych w gminach tworzących powiat puławski. Analizę opinii społecznych o lokalnym rynku nieruchomości wykonano w oparciu o badania ankietowe przeprowadzone w lipcu 2005 r. wśród rdzennych mieszkańców powiatu¹. Treść ankiety stanowiły 4 główne problemy badawcze:

- ocena skali obrotu nieruchomościami na terenie powiatu puławskiego,
- opinie dotyczące pochodzenia nabywców nieruchomości i motywów, jakimi kierują się przy jej wyborze,
- ocena relacji między nabywcami nieruchomości a ludnością miejscową,
- opinie dotyczące działań władz gminnych na lokalnym rynku nieruchomości.

Po weryfikacji do ostatecznego opracowania zakwalifikowano 166 wywiadów kwestionariuszowych².

¹ Do badań ankietowych wybrano osoby mieszkające na terenie powiatu od urodzenia.

² Wśród respondentów nieznacznie przeważały kobiety – 53% badanych. W strukturze wykształcenia ankietowanych najwięcej było osób (blisko 65%), które edukację zakończyły co najmniej na szkole średniej. Ponad połowa (52,7%) legitymowała się wykształceniem średnim, a 12% – wyższym. Jedynie niespełna 5% (8 osób) respondentów posiadało wykształcenie podstawowe.

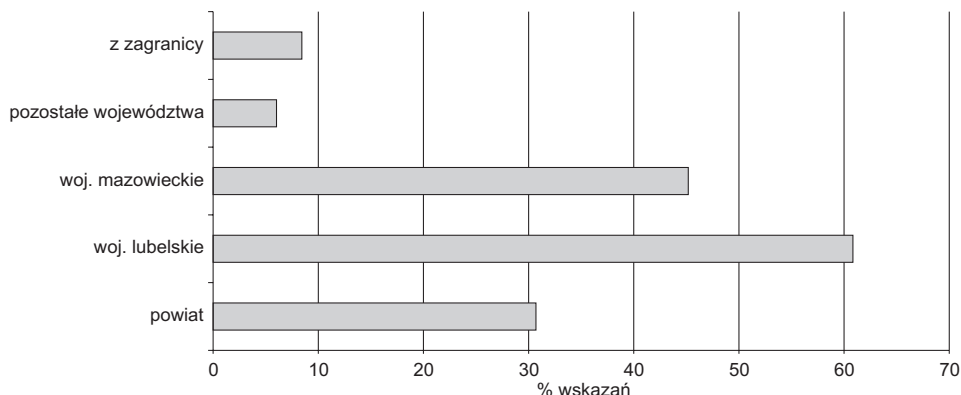
2. Puławski rynek nieruchomości – wielkość, nabywcy nieruchomości, motywy inwestowania

Respondenci mieli zróżnicowane poglądy co do określenia skali obrotu nieruchomościami w obrębie powiatu puławskiego w pierwszych latach XXI w. Nieco ponad 20% badanych (38 osób – 23% wszystkich ankietowanych) było zdania, iż rynek nieruchomości rozwijał się intensywnie i cechował się dużą liczbą transakcji. Jednak najwięcej, bo blisko 46% ankietowanych, oceniło, że lokalny rynek nieruchomości nie wyróżniał się niczym szczególnym, a skala obrotu nieruchomościami była przeciętna. Z kolei 30% respondentów nie zaobserwowało znacznej liczby transakcji na puławskim rynku nieruchomości i określiło jego wielkość jako małą.

Mieszkańcy powiatu interesują się sytuacją na lokalnym rynku nieruchomości i mają wyrobione zdanie co do zmian, jakie na nim zachodzą. Świadczą o tym liczne rozmowy przeprowadzone w trakcie badań terenowych (w tym także z przedstawicielami władz lokalnych) oraz fakt, że tylko jedna osoba nie odpowiedziała na pytanie dotyczące wielkości obrotu nieruchomościami, a według zaledwie 4 ankietowanych obrót nie występował.

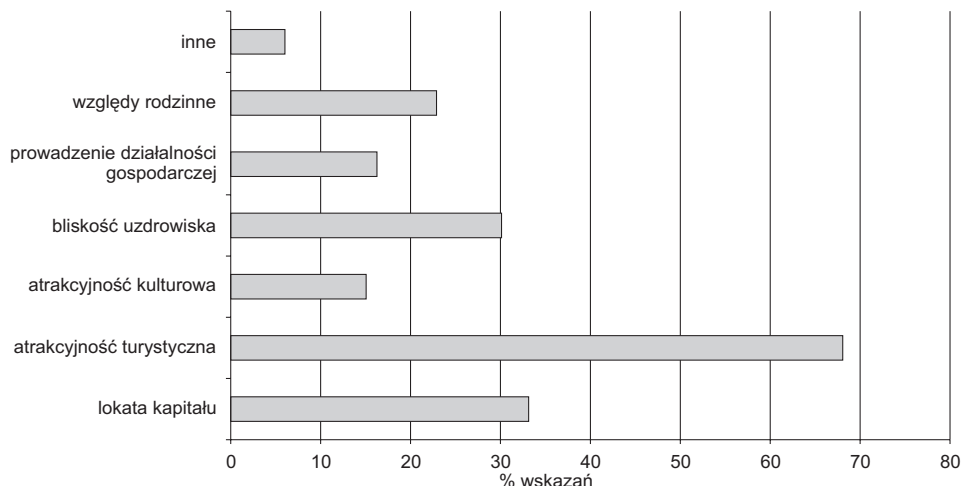
Równie chętnie respondenci wypowiadali się w kwestii pochodzenia nabywców nieruchomości zbywanych na terenie gmin powiatu puławskiego – tylko 2 osoby nie udzieliły odpowiedzi.

Zdecydowana większość ankietowanych twierdziła, że zazwyczaj kupujący nieruchomości pochodzili spoza powiatu (84% wszystkich badanych). Określając pochodzenie nabywców, najczęściej wskazywano na województwo lubelskie (101 osób) i województwo mazowieckie (75 osób). Sporadycznie wymieniano inne województwa (małopolskie, pomorskie, łódzkie, podkarpackie, śląskie) czy też kupujących mieszkających poza granicami Polski (ryc. 1). Respondenci wspomnieli (5 wskazań), że część „nabywców zagranicznych” to Polacy przebywający czasowo lub na stałe w krajach Europy Zachodniej (głównie w Niemczech). Natomiast wśród cudzoziemców nabywających nieruchomości na badanym obszarze wymieniano Niemców, Holendrów i Ukraińców.



Ryc. 1. Pochodzenie nabywców nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



Ryc. 2. Motywy determinujące zakup nieruchomości w gminach powiatu puławskiego
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Osoby objęte badaniami ankietowymi stosunkowo rzadko podawały, że nowi właściciele nieruchomości to przedstawiciele miejscowej ludności – nieco ponad 30% respondentów. Oczywiście analizowany rynek nieruchomości był rynkiem lokalnym ze względu na podaż nieruchomości. Jednak uwzględnienie kierunków popytu dało odmienny obraz puławskiego rynku nieruchomości. W opinii mieszkańców gmin miał on charakter regionalny, gdyż oferowane do sprzedaży nieruchomości niezabudowane i zabudowane cieszyły się sporym zainteresowaniem nabywców „zewnętrznych” (pochodzących spoza powiatu).

Interesującym zagadnieniem jest także opinia respondentów dotycząca motywów, jakimi kierują się osoby kupujące nieruchomości na analizowanym obszarze. Zdaniem ankietowanych nabywcy biorą pod uwagę przede wszystkim atrakcyjność turystyczną powiatu puławskiego (ryc. 2). Około 1/3 respondentów wśród motywów determinujących zakup nieruchomości wymienia chęć zainwestowania kapitału oraz działalność uzdrowiska w Nałęczowie znanego ze specyficznego mikroklimatu i wód o właściwościach leczniczych. Warto zaznaczyć, że wybierając kategorię „inne motywy”, ankietowani najczęściej wspominali o „ucieczce ludzi z dużego miasta”. Podkreślali, że dzieje się tak ze względu na ponadprzeciętną atrakcyjność oraz dobry stan środowiska przyrodniczego powiatu puławskiego i dotyczy to w dużej mierze ludzi zamożnych.

3. Nabywcy nieruchomości a ludność miejscowa

Przeprowadzone badania wykazały, że mieszkańcy powiatu są zazwyczaj pozytywnie nastawieni do nowych właścicieli nieruchomości. Jednakże ankietowani nie byli zgodni co do oceny relacji panujących pomiędzy nabywcami nieruchomości a ludnością autochtoniczną. W opinii nieco ponad 66% respondentów miejscowa ludność w pełni akceptuje kupujących. Równocześnie 29% badanych podało, że

mieszkańcy powiatu mają do nabywców stosunek obojętny. Jedynie 6 ankietowanych twierdziło, że rdzenni mieszkańcy są nieprzychylni wobec osób kupujących nieruchomości na terenie gmin powiatu puławskiego.

Co ciekawe, nieco gorzej wypadły odpowiedzi na pytanie dotyczące osobistego podejścia do nowych właścicieli nieruchomości³. Życzliwość zadeklarowała jedynie nieco ponad połowa ankietowanych (95 osób – ok. 52%). Natomiast aż 39% respondentów twierdziło, że ich podejście do nabywców nieruchomości nie ma jakiegokolwiek zabarwienia emocjonalnego. Należy zaznaczyć, że jednoznacznie swą nieprzychylność wobec kupujących potwierdziły tylko 4 osoby.

Wśród ankietowanych wystąpiły rozbieżności co do oceny stopnia integracji nowych właścicieli nieruchomości z ludnością miejscową⁴. Tylko ok. 61% respondentów uważało, że „nowi” biorą czynny udział w życiu lokalnej społeczności i próbują nawiązać kontakt z ludnością autochtoniczną. Ponad 60 osób (39% ankietowanych) było odmiennego zdania⁵. Dużo bardziej optymistyczne informacje podała w swoim artykule Czopek (2007), analizując ankiety przeprowadzone wśród właścicieli domów letniskowych zlokalizowanych w obrębie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Według autorki właściciele tych obiektów „(...) wydają się tak samo silnie związani z tym miejscem, jak stali mieszkańcy regionu. Spędzają oni na swych działkach rekreacyjnych możliwie dużo wolnego czasu w okresie letnim, preferując zarówno aktywne, jak i bierne formy wypoczynku. Zdarzają się i tacy, którzy z czasem postanowili zamieszkać tu na stałe”. Jednakże zebrane w trakcie badań zrealizowanych na terenie powiatu puławskiego materiały wskazują na znacznie słabsze relacje pomiędzy kupującymi nieruchomości a autochtonami. Ponadto wyniki pozwalają na uchwycenie części niekorzystnych lub mniej korzystnych zjawisk (głównie o charakterze społecznym) towarzyszących intensywnemu rozwojowi rynku nieruchomości na obszarach cechujących się dużą atrakcyjnością przyrodniczą i kulturową. Integracja ludności napływającej z odległych miejscowości z ludnością miejscową nie zawsze jest możliwa. Niektórzy właściciele nowych nieruchomości nie czują potrzeby nawiązywania kontaktów z sąsiadami. Część z nich postrzega nabyte nieruchomości jedynie jako obiekt inwestowania lub źródło dochodu. Załatwianie niezbędnych formalności związanych z ich zakupem, a później utrzymaniem (np. wnoszenie stosownych opłat z tytułu różnych podatków) to nieliczne i wymuszone „formy” kontaktów z rdzenną ludnością. Zdarza się, że inwestorzy są osobami poszukującymi przede wszystkim dobrych warunków do wypoczynku (ciszy, spokoju). Nie angażują się w życie lokalnej społeczności, bo skupiają się na odpoczynku. Oczywiście stopień integracji zależy od wielu czynników, także od sposobu wykorzystywania nabytej nieruchomości. Ograniczone możliwości udziału w życiu lokalnej społeczności mają właściciele np. drugich domów, nieruchomości użytkowanych

³ Pytanie brzmiało: „Jakie jest Pana(i) podejście do nowych właścicieli nieruchomości?”. Jedna osoba nie udzieliła odpowiedzi na to pytanie.

⁴ Odpowiedzi uzyskano od 159 respondentów – 96% wszystkich osób objętych badaniami.

⁵ Warto wspomnieć, że proces integracji nie zawsze przebiega w pełni dobrowolnie i świadomie. W przypadku gdy nowi właściciele decydują się zamieszkać na stałe, to integracja z jednej strony jest wymuszona, a z drugiej ma też często charakter „spontaniczny” (edukacja dzieci, praktyki religijne itd.).

wyłącznie do celów rekreacyjnych, czy też nieruchomości gruntowych. W dwóch pierwszych przypadkach nieregularne wykorzystywanie obiektów nie sprzyja nawiązywaniu i utrzymywaniu kontaktów z miejscową ludnością. Z kolei nieruchomości gruntowe kupowane są w ostatnich czasach dość często jako lokata kapitału. Grunty bywają dzierżawione bądź nie są użytkowane, a nabywca czyni starania, aby je przekwalifikować (zazwyczaj przekształcić grunty rolne w tereny mieszkaniowe) i sprzedać z dużym zyskiem. Nie ma tu zbyt wiele miejsca na integrację z lokalną społecznością.

Należy też wspomnieć, że zdarzają się konflikty pomiędzy wspomnianymi grupami. Ich najczęstszym podłożem są sprzeczne interesy. Nabywający nieruchomości z zamiarem wykorzystywania ich do celów rekreacyjnych nie zawsze przychylnym okiem patrzą na prowadzoną w sąsiedztwie działalność produkcyjną, z którą związane są określone uciążliwości⁶. Z kolei osoby utrzymujące się z rolnictwa zarzucają tzw. przyjezdnym, że generując wzrost cen ziemi, ograniczają miejscowym rolnikom dostęp do niej. Rosnące ceny użytków rolnych nie sprzyjają powiększaniu powierzchni gospodarstw, co jest wskazane przy systematycznie wzrastających kosztach produkcji powodujących obniżenie opłacalności produkcji rolniczej. Rolnicy indywidualni gospodarujący na terenie powiatu puławskiego nie mieli wielu możliwości skorzystania z publicznych zasobów ziemi – w strukturze własnościowej użytków rolnych dominował i dominuje nadal sektor prywatny.

4. Gospodarka nieruchomościami w opinii mieszkańców gmin powiatu puławskiego

W ostatnich latach wzrosło zainteresowanie zmianą przeznaczenia gruntów rolnych w gminnych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne, czyli tzw. odrolnieniem. Przepisy prawne regulujące wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego to ustawy: o ochronie gruntów rolnych i leśnych (z 3 lutego 1995 r.)⁷, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z 27 marca 2003 r.)⁸ oraz Prawo budowlane (z 7 lipca 1994 r.)⁹. W artykule Sobiecha (2007) zwraca się uwagę, że „(...) z odrolnienia korzystają przede wszystkim tereny atrakcyjne turystycznie oraz rozwijające się gminy”. Ponadto podkreślono, iż „(...) gminom zasadniczo nie zależy na ochronie gruntów rolnych. Natomiast na pewno zależy im na przyłączeniu do siebie inwestorów”.

Analizując puławski rynek nieruchomości, zapytano ankietowane osoby o ich stosunek do formalnego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Okazało się, że aż 81% badanych popierało przeznaczanie gruntów wykorzystywanych dotychczas do prowadzenia produkcji rolnej na inny rodzaj użytkowania¹⁰. Tylko 6 osób było od-

⁶ W przypadku rolnictwa są to m.in. nieprzyjemne zapachy związane z prowadzeniem produkcji zwierzęcej, hałas (zwierzęta, maszyny) lub też stosowanie chemicznej ochrony roślin.

⁷ Dz.U. nr 121, poz. 1266 (2004).

⁸ Dz.U. nr 80, poz. 717 z (2003).

⁹ Dz.U. nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami (2003).

¹⁰ Były to 124 osoby z 153, które wypowiedziały się w tej sprawie.

miennego zdania. Według nich z użytkowania rolniczego nie należy rezygnować ze względu na dobrą jakość gleb i rolnicze tradycje Lubelszczyzny.

Warto wspomnieć, że 90% zwolenników odrolnienia przeznaczyłoby grunty rolne na cele rekreacyjne, a nieco ponad połowa (51%) na budowlane¹¹. W pierwszym przypadku ankietowani akcentowali przede wszystkim dużą atrakcyjność turystyczną obszaru i konieczność kontynuacji rozwoju turystyki. Oczywiście wskazywali też na korzyści finansowe, jakie może uzyskać z wyłączenia części gruntów z produkcji rolniczej zarówno gmina, jak i mieszkańcy.

Co ciekawe, respondenci nie mieli nic przeciwko temu, aby władze lokalne angażowały się w przygotowywanie gruntów pod budowę tzw. drugich domów. Aż 80% badanych było za tego typu działalnością samorządów lokalnych. Większość respondentów uważała, że przyczyni się to do rozwoju gminy, pozwoli na stworzenie nowych miejsc pracy oraz przyniesie dodatkowe dochody gminie i jej mieszkańcom. Nieliczni wspominali o rozwoju infrastruktury czy też poprawie estetyki miejscowości m.in. poprzez wprowadzenie atrakcyjnej zabudowy. Respondenci w swoich wypowiedziach stwierdzili również, że samorzady lokalne powinny w ramach prowadzonej gospodarki nieruchomościami przeznaczać grunty komunalne przede wszystkim pod rozwój funkcji turystycznej (126 wskazań). Znacznie mniej osób wskazało na konieczność wykorzystania ich pod budownictwo mieszkaniowe (42 wskazania), obiekty usługowe (36 wskazań), zakłady przemysłowe (27 wskazań) lub dla potrzeb rolnictwa (23 wskazania). Ankietowani podkreślali, że działania władz gminnych powinny być zdeterminowane ponadprzeciętną atrakcyjnością przyrodniczą i kulturową terenu, którym zarządzają.

Należy jednak pamiętać, że gminy powiatu puławskiego nie dysponują dużym arealem gruntów komunalnych (por. artykuł Głębockiego) i mogą to czynić jedynie w ograniczonym zakresie, np. poprzez profesjonalne przygotowywanie odpowiednich dokumentów planistycznych, przemyślaną politykę w stosunku do potencjalnych inwestorów (sprawna obsługa, promocja, pomoc w załatwianiu części formalności) oraz współpracę z mieszkańcami (kojarzenie z inwestorami, pomoc w odrolnianiu gruntów).

5. Podsumowanie

Badania ankietowe potwierdziły, że analizowany rynek nieruchomości ma charakter lokalny jedynie ze względu na podaż. W opinii mieszkańców powiatu popyt wskazuje na ponadlokalne znaczenie puławskiego rynku nieruchomości. Ich zdaniem, nabywców nieruchomości przyciąga przede wszystkim duża atrakcyjność turystyczna gmin wchodzących w skład powiatu puławskiego.

Z pewnością korzystny wpływ na rozwój badanego rynku ma fakt, że ludność autochtoniczna zazwyczaj akceptuje nowych właścicieli nieruchomości. Ze względu na korzyści, jakie niesie ze sobą ich obecność i ewentualna działalność, większość respondentów pozytywnie postrzega osoby inwestujące w nieruchomości.

¹¹ Niektórzy ankietowani (52 osoby) wskazali na obie formy zagospodarowania terenu.

Mają nadzieję na dochody płynące z obsługi ludności napływowej, nowe miejsca pracy, a w efekcie na rozwój gminy.

Oczywiście integracja ludności napływowej z miejscową wymaga czasu i zdarza się, że jest przyczyną większych lub mniejszych konfliktów. Duże zainteresowanie nieruchomościami rolnymi spowodowało gwałtowny wzrost ich ceny. Budziło to niezadowolenie rolników, którzy nie zamierzali rezygnować z prowadzenia działalności rolniczej.

Należy przypuszczać, że część gruntów rolnych była kupowana z zamiarem ich odrolnienia. Badania wykazały, że zmiana przeznaczenia gruntów rolnych w gminnych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne (rekreacja, budownictwo mieszkaniowe) nie budzi większych sprzeciwów mieszkańców.

Warto podkreślić istotną rolę władz lokalnych zarządzających obszarami, na których intensywnie rozwija się rynek nieruchomości generujący napływ ludności. Znajdują się one w niełatwej sytuacji i dobrze, jeśli są tego świadome. W „Planie rozwoju lokalnego gminy Kazimierz Dolny” (2004) podkreślono, że: „Zauważa się dużą liczbę osób przybywających do gminy, w celu zamieszkania na stałe. Jest to sytuacja z jednej strony sprzyjająca rozwojowi gminy, z drugiej zaś strony wymagająca szczególnych zabiegów, by wykorzystać tę sytuację jak najlepiej”. Nowi mieszkańcy stanowią źródło dochodów, lecz równocześnie ich pojawienie się generuje pewne koszty związane z koniecznością inwestowania w infrastrukturę techniczną i społeczną. Najczęściej nowi właściciele nieruchomości oczekują budowy drogi dojazdowej do posesji (lub choćby utrzymania jej w dobrym stanie w postaci drogi gruntowej), rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Jeśli proces osiedlania się będzie przybierał na sile, to niezbędne stanie się wprowadzenie zmian np. w oświacie czy służbie zdrowia. W przypadku gmin powiatu puławskiego napływ ludności związany z nabywaniem nieruchomości jest silnie zróżnicowany przestrzennie. Dlatego też nie wszystkie samorządy lokalne w równym stopniu będą musiały borykać się z problemami związanymi z zaspokajaniem potrzeb ludności napływowej. Jednak władze każdej gminy powinny dbać zarówno o „nowych”, jak i „starych” obywateli.

Literatura

- Czopek J. 2007. Turystyczno-rekreacyjne zagospodarowanie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ze szczególnym uwzględnieniem domów letniskowych. *Czasopismo Techniczne*, 7-A. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków, s. 215–220.
- Plan rozwoju lokalnego gminy Kazimierz Dolny. 2004. EKO-GEO Consulting Marek Biłyk, Lublin.
- Sobiech Ł. 2007. Procedury odrolniania utrudniają inwestycje. *Gazeta Prawna*, 136 (10.07), s. 14.
- Strategia zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Kazimierz Dolny. 2008. EKO-GEO Consulting Marek Biłyk, Lublin.
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (Dz.U. nr 121, poz. 1266 z 2004).
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U. nr 80, poz. 717 z 2003).
- Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami z 2003).

Noty o autorach

- prof. dr hab. Benicjusz Głębocki** – profesor w Instytucie Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Specjalista w dziedzinie geograficznej problematyki rolniczej. Autor kilkudziesięciu opracowań naukowych i ekspertyz z zakresu rolniczego użytkowania ziemi, struktury przestrzennej i strategii rozwoju rolnictwa, przemian struktury agrarnej polskiego rolnictwa, rozwoju społeczno-gospodarczego regionalnego i lokalnego Polski.
- dr hab., prof. UEP Maria Trojanek** – samodzielny pracownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Posiada uprawnienia państwowe w zakresie wyceny nieruchomości. Ekspert Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, członek Zespołu Opiniującego przy Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych Wielkopolski. Zainteresowania badawcze koncentrują się wokół tematyki poświęconej zagadnieniom takim, jak: rozwój lokalny, inwestycje i nieruchomości, analiza rynku nieruchomości.
- dr Ewa Kacprzak** – geograf, adiunkt w Zakładzie Gospodarki Żywnościowej i Wsi Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Specjalizuje się w geograficznej problematyce rolniczej. Zajmuje się zagadnieniami związanymi z rozwojem społeczno-gospodarczym obszarów wiejskich, funkcjonowaniem rynku rolnego i jego dostosowaniem do wymagań UE oraz turystyką na terenach wiejskich.
- dr Urszula Kaczmarek** – geograf, adiunkt w Zakładzie Gospodarki Żywnościowej i Wsi Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autorka wielu prac naukowych z zakresu geografii rolnictwa, geografii społecznej wsi i turystyki.
- dr Karol Klimczak** – adiunkt w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Autor prac dotyczących zmian zachodzących na rynku nieruchomości.
- dr Anna Kołodziejczak** – geograf, ekonomista. Adiunkt w Zakładzie Gospodarki Żywnościowej i Wsi Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autorka wielu prac naukowych z zakresu: struktury przestrzennej rolnictwa, rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów wiejskich, integracji rolnictwa polskiego z Unią Europejską. Brała udział w realizacji międzynarodowych projektów badawczych, a także wielu krajowych. Specjalizuje się w geografii rolnictwa. Podstawowe zainteresowania badawcze związane są z wpływem czynników ekonomicznych na zmiany przestrzenne obszarów wiejskich.
- dr Beata Łodyga** – adiunkt w Zakładzie Systemów Osadniczych i Organizacji Terytorialnej Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autorka kilkunastu artykułów i rozdziałów w monografiach. Zainteresowania badawcze obejmują problematykę geografii ludności i osadnictwa oraz demografii.
- dr Barbara Maćkiewicz** – adiunkt w Zakładzie Gospodarki Żywnościowej i Wsi Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autorka kilkunastu artykułów związanych z rynkiem nieruchomości. Publikacje dotyczą zagadnień takich, jak: obrót nieruchomościami, ceny

gruntów, pochodzenie nabywców nieruchomości. Zainteresowania badawcze koncentrują się wokół rynku nieruchomości i gospodarki nieruchomościami.

dr Paweł Motek – adiunkt w Zakładzie Polityki Regionalnej i Integracji Europejskiej Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autor kilkunastu publikacji, w tym 2 monografii. Zainteresowania badawcze obejmują problematykę funkcjonowania samorządów terytorialnych, a przede wszystkim ich finansów.

