

Teodor Skotarczak, Maciej J. Nowak

Nieruchomości gminne w gminnych programach rozwoju w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego

Każdy obszar metropolitalny dzieli się na centrum, czyli miasto główne, oraz strefę zewnętrzną, składającą się z gmin bezpośrednio przyległych do miasta głównego bądź też w inny sposób z nim funkcjonalnie powiązanych. Realizacja funkcji metropolitalnych w strefie zewnętrznej obszaru metropolitalnego wpływa w istotnym stopniu na możliwości rozwojowe całego obszaru. Jedną z płaszczyzn współpracy w ramach obszaru metropolitalnego może być gospodarka nieruchomościami, w szczególności nieruchomościami gminnymi. Programy i strategie rozwoju powinny dokładnie formułować wizję gospodarowania nieruchomościami gminnymi. W artykule przeanalizowano zapisy gminnych strategii i programów rozwoju dotyczące nieruchomości gminnych.

Słowa kluczowe: Szczeciński Obszar Metropolitalny, nieruchomości gminne, rozwój lokalny.

1. Wstęp

Rozwój koncepcji obszarów metropolitalnych wymaga pogłębionej analizy wielu problemów. Jako obszar metropolitalny, zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy rozumieć obszar wielkiego miasta (centrum) oraz powiązanego z nim funkcjonalnie otoczenia (strefa zewnętrzna obszaru metropolitalnego). Strefa zewnętrzna obszaru metropolitalnego to zespół gmin bądź bezpośrednio do metropolii przyległych, bądź w specjalny sposób z nią powiązanych, określony w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Jednym z najważniejszych zagadnień związanych z funkcjonowaniem obszarów metropolitalnych jest rola i miejsce nieruchomości gminnych w gminnych programach rozwoju, gdyż istotną płaszczyzną współpracy gmin z danego obszaru metropolitalnego może być koordynacja działań w sferze gospodarki nieruchomościami (Topczewska, Siemiński 2003; Lewandowski 2005). Koordynacja taka pomaga w rozwoju przede wszystkim funkcji gospo-

darczej, turystycznej czy mieszkaniowej na terenie danej gminy. Cena ziemi w znaczeniu gruntu budowlanego stanowi ważny miernik „wartości gminy” (Nowińska 1997). Należy tu dodać, że istotnym atrybutem jednostek samorządu terytorialnego jest ich samodzielność (Filipiak 2008), skutkiem czego różne ich zadania bywają realizowane w odmienny, uzależniony od inicjatywy władz gminnych sposób. Również instrumenty realizacji poszczególnych celów (w tym instrumenty planistyczne) często przybierają odmienną w różnych gminach formę. W literaturze oraz w fachowych opracowaniach, w tym w *Zaktualizowanej koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju*, wskazuje się, że duże możliwości w odniesieniu do gospodarki nieruchomościami gminnymi nie są jednak w pełni wykorzystywane.

Celem artykułu jest określenie, jakie miejsce problematyka gospodarowania nieruchomościami gminnymi zajmuje w strategiach i planach rozwoju i innych dokumentach właściwych dla gmin położonych w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM). W niniejszym artykule badaniom zostały poddane następujące gminy:

- a) gminy wiejskie – graniczące z Niemcami: Kołbaskowo i Dobra Szczecińska (gminy przygraniczne) – należące do SOM;

Teodor Skotarczak – Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny; Maciej J. Nowak – Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny.

- b) gminy wiejsko-miejskie: Gryfino, Goleniów oraz Police – należące do SOM;
- c) typowe gminy wiejskie Kobyłanka i Stare Czarnowo oraz powiązana funkcjonalnie z gminą Szczecin gmina miejska Stargard Szczeciński – należące do SOM;
- d) gminy, które nie przynależą do SOM, wchodzi zaś w skład województwa zachodniopomorskiego: gmina wiejsko-miejska Pyrzyce, gmina wiejska przygraniczna Widuchowa, gmina wiejska Banie – zgodnie z Konwencją Zagospodarowania Przestrzennego SOM znajdują się one jednak w strefie oddziaływania SOM.

Z punktu widzenia prowadzonych badań najważniejsze są gminy wchodzące w skład SOM. Badaniem objęto wszystkie gminy ze strefy zewnętrznej SOM. Gminy spoza SOM z województwa zachodniopomorskiego (ale jednocześnie znajdujące się w strefie oddziaływania SOM) oraz gminy z innych obszarów metropolitalnych zostały wybrane w celu porównania poszczególnych koncepcji rozwoju. Wybór ten pozwolił lepiej ocenić treść poszczególnych dokumentów, w szczególności strategię rozwoju gmin z SOM.

Można przyjąć, że treść strategii i planów rozwoju we wspomnianych gminach jest reprezentatywna dla ogólnej treści podobnych dokumentów w większości stref zewnętrznych polskich obszarów metropolitalnych. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że pojęcie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wzbudza spory wśród badaczy (Smętkowski, Jałowiecki, Gorzelak 2009, Gorzelak, Smętkowski 2005, Nowak 2009). Szczeciński Obszar Metropolitalny jest jednak przedstawiony w tak istotnych dokumentach i opracowaniach, jak *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego* (przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego), *Konwencja zagospodarowania przestrzennego strefy V Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z uwzględnieniem obszarów potencjalnych dla rozwoju gospodarczego* wydana przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego¹, *Zaktualizowa-*

wana Konwencja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, a także dokumenty gminne województwa zachodniopomorskiego.

W artykule poszczególne grupy wskazanych powyżej gmin są rozpatrywane w osobnych rozdziałach. Oprócz analizy dokumentów gminnych przeprowadzono również wywiady bezpośrednie w gminach wśród urzędników zajmujących się gospodarką nieruchomościami gminnymi.

2. Koncepcje rozwoju gmin w gminach przygranicznych strefy zewnętrznej SOM

W literaturze podnosi się, że zachodnie przygraniczne gminy nie wykorzystują w przeważającej mierze swojego położenia, co przekłada się na ich mało dynamiczny rozwój gospodarczy (Nowińska-Łazniewska 2004). Aby przeanalizować założenia strategii gminnych względem nieruchomości gminnych w gminach przygranicznych, trzeba zwrócić uwagę na dokumenty najlepiej precyzujące wizję rozwoju w obu gminach, czyli *Plan lokalnego rozwoju gminy Kołbaskowo* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra*. Pierwszy z dokumentów za priorytety uznaje rozbudowę infrastruktury, wzmocnienie rozwoju zasobów ludzkich, uaktywnienie terenów do funkcji turystycznych, wzmocnienie rozwoju gospodarczego, intensyfikację dochodów z majątku gminy, powiększenie nadwyżki operacyjnej budżetu oraz ogólny rozwój budownictwa. Wszystkie te cele łączą się bezpo-

wchodzą gminy Dobra Szczecińska, Kołbaskowo, Kobyłanka, Stare Czarnowo, Goleniów, Gryfino, Stargard Szczeciński oraz Police. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa przygotowany przed wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do tej grupy zaliczał również gminę Świnoujście. Biorąc pod uwagę, że w dokumentach nowszych gmina ta już nie występuje jako część SOM oraz uwzględniając definicję obszaru metropolitalnego z ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w chwili obecnej Świnoujście do SOM nie zaliczono. Zaliczenie Świnoujścia do SOM musiałoby się zresztą wiązać ze zmianą rozumienia definicji obszarów metropolitalnych w Polsce. Wolę współtworzenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wyraziły również w roku 2006 władze gminy Nowe Warpno.

¹ Należy podkreślić, że zgodnie z tym ostatnim, bardziej aktualnym dokumentem do SOM poza miastem Szczecin

średnio z wykorzystaniem nieruchomości gminnych. Nieruchomości stanowią bowiem poważną część majątku każdej z gmin², tak że na przykład intensyfikacja dochodów może wiązać się z podwyższeniem czynszów z najmu i dzierżawy (Sliwiński 2000) bądź też wpływać na bardziej intensywne ich egzekwowanie, a realizowana w danej gminie funkcja gospodarcza (w tym turystyczna) wiąże się w istotnym stopniu z wykorzystaniem stanowiących własność gminy nieruchomości.

Istotnym fragmentem dokumentu jest także określanie programu partnerstwa publiczno-prywatnego. Jednym z jego przejawów może być właśnie dzierżawa mienia komunalnego (a więc przede wszystkim gruntów komunalnych) określonym podmiotom gospodarczym, które później prowadzą działalność operacyjną na tym mieniu. Nierzadko przynosi im to korzyści finansowe. Nie muszą się z nich rozliczać z gminą – tutaj wystarcza zapłata samego czynszu. Warto podkreślić, że we wspomnianym planie przewidziano możliwość wykorzystania umowy dzierżawy jako instrumentu realizacji funkcji nie tylko dochodowych, lecz także gospodarczych, w szczególności ukierunkowanych na rozwój określonych rodzajów działalności gospodarczej na terenie gminy. Korzyść jest podwójna, gdyż oprócz realizacji powyższej funkcji (będącej zarazem funkcją metropolitalną) gmina uzyskuje źródło przychodów w postaci czynszu (w przypadku umów z przedsiębiorcami będzie on wyższy niż w przypadku umów ze zwykłymi konsumentami). Powiązanie tych celów z zasadami partnerstwa publiczno-prywatnego powoduje, że gmina uzyskuje dodatkową korzyść w postaci realizacji przez dany podmiot któregoś z jej zadań własnych (Jacyszyn, Kalinowski 2006). Nie zmienia to faktu, że główna odpowiedzialność za realizację zadań publicznych dalej spoczywa na organach samorządu terytorialnego (Lubińska, Franek, Będziszak 2007). Należy pamiętać o tym, że istotą partnerstwa publiczno-prywatnego jest nie przekazanie, lecz podział zysku i ryzyka inwestycyjnego jednostki

samorządu terytorialnego z innym podmiotem (Jędrzejewski 2007). Warto nadmienić, że nowa ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r. likwiduje administracyjne ograniczenia utrudniające realizację inwestycji z udziałem przedsiębiorców prywatnych (Kłopotek 2008). Oznacza to, że zadeklarowany w dokumentach gminnych program może zostać praktycznie zrealizowany. Trzeba podkreślić, że do nowej ustawy wprowadzono bardzo ważną zmianę – dopuszczenie do tworzenia przez jednostki samorządu terytorialnego spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych. „Z punktu widzenia rozwoju lokalnego istotne jest uzupełnienie o partnerstwo publiczno-prywatne listy sposobów zawierania umów, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego mogą powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej” (Skotarczak 2009). Jednostki samorządu terytorialnego uzyskują w ten sposób większą elastyczność przy wyborze partnera. Jednak nowa ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym w opinii przedstawicieli doktryny powtarza kilka błędów swojej poprzedniczki, choćby w odniesieniu do doprecyzowania kryterium, według którego powinno się dokonywać doboru partnera publiczno-prywatnego (Gonet 2009).

Strategia rozwoju lokalnego gminy Dobra w mniejszym zakresie, a *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra* w większym, bezpośrednio określają zasady gospodarowania gruntami komunalnymi. Proces ten ma zmierzać do racjonalnych efektów ekonomicznych. W strategii rozwoju gospodarka nieruchomościami gminnymi może się łączyć z wyodrębnionymi celami dotyczącymi pozyskiwania przedsiębiorców, rozwoju turystyki oraz intensywnego rozwoju infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi na ogół akt polityki rozwoju przestrzenno-gospodarczego (Małyśa-Sulińska 2008). Tak więc można w nim określać również założenia polityki gospodarowania nieruchomościami. W studium przygotowanym dla gminy Dobra Szczecińska zwraca się uwagę, że obecnie gmina ma niewielki zasób gruntów, przede wszystkim tereny rolne i zabudowane. Duża ich część służy realizacji celów publicznych – prze-

² Z analizy dokumentów gminnych wynika, że wg stanu na 31 grudnia 2006 r. wartość samych gruntów gminnych w gminie Dobra Szczecińska wynosiła 13 559 880 zł, w gminie Kołbaskowo zaś 55 316 060 zł.

znaczono je na boiska sportowe, szkoły i cmentarz. Ewentualna aktywizacja gospodarza na tym terenie powinna polegać na stworzeniu warunków do inwestowania, pozyskiwaniu terenów dla inwestycji o charakterze publicznym oraz maksymalizacji pozyskiwania dochodów z gospodarki nieruchomości. Sformułowania powyższe brzmią dosyć ogólnikowo, jednakże oddają pewne tendencje. Zauważa się zwłaszcza potrzebę rozwoju pozycji gospodarczej gminy. Wydaje się to trudne, dlatego że większość wchodzących w jej skład gruntów ma przede wszystkim funkcje mieszkaniowe i funkcje obsługi ludności. Także tworzenie ewentualnych inwestycji, nawet przy dużym wsparciu gminy, może okazać się dosyć ryzykowne. W tym kontekście gmina Dobra Szczecińska nie jest częścią Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego ukierunkowaną na rozwój, lecz jedynie „sypialnią” metropolii. Tendencje te potwierdzają inne zapisy studium, w których wskazuje się na słabość połączeń drogowych (co prawdopodobnie się zmieni dzięki budowie obwodnicy dla Szczecina), a także – dla większej części jej obszaru – również turystyki. W związku z tym deklarowane zwiększenie dochodów z nieruchomości gminnych wymaga bardziej szczegółowego programu, którego dzisiaj nie ma. Program taki nie musi zresztą uwzględniać wszystkich funkcji metropolitalnych, jednakże nie powinien być w znaczącym stopniu ich pozbawiony. Niewątpliwie nie wystarczy tutaj jedynie realizacja funkcji mieszkaniowej. Jej dominacja w odniesieniu do terenu gminy wchodzącej w skład obszaru metropolitalnego może bowiem zablokować rozwój pozostałych funkcji metropolitalnych.

W przypadku gmin przygranicznych ważnym elementem jest określenie form współpracy z gminami niemieckimi. Właśnie w strategiach rozwoju wspomnianych gmin należy doprecyzować, jaką współpracę w danych warunkach zamierzają one zaproponować. Szczeciński Obszar Metropolitalny ma zasięg oddziaływania również poza granice Polski, czego obecnie jeszcze się nie wykorzystuje w sposób efektywny. W literaturze wśród form współpracy międzynarodowej wyróżnia się euromiasta, euroregiony oraz partnerstwo gmin (Jańczak 2009). Wydaje się, że partnerstwo gmin, oczywiście po pewnej modyfikacji, może znaleźć tu zasto-

sowanie i przydać się przy realizacji gospodarczej oraz gospodarczo-turystycznej funkcji metropolitalnej. Grunty gminne mogą być w tych celach bardzo dobrze wykorzystywane. Jednak konieczna będzie np. rozbudowa infrastruktury drogowej oraz zdecydowany rozwój usługowego profilu obu gmin. Gminy przygraniczne powinny przeanalizować sposoby wykorzystania potencjału obszaru metropolitalnego, które sprawiają, że usługami proponowanymi na tym terenie zainteresują się mieszkańcy sąsiednich gmin niemieckich. W obecnej sytuacji strategii rozwoju nie przewidują tego w stopniu wystarczającym.

3. Koncepcje rozwoju gmin w gminach wiejsko-miejskich strefy zewnętrznej SOM

Gmina Gryfino w swojej strategii rozwoju wśród najważniejszych celów wyodrębnia przede wszystkim te, które stanowią zarazem funkcje metropolitalne Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. A więc: funkcję gospodarczą (w tym turystyczną), kulturalną oraz dodatkowo funkcję ochrony środowiska. Dla prowadzonych badań największe znaczenie ma ta pierwsza. Jeśli chodzi o rozwój funkcji gospodarczej, to gmina dąży do dalszego rozwoju rzemiosła, przemysłu drzewnego, tworzenia nowych miejsc pracy i generowania rozwoju przez obsługę ruchu turystycznego. Rozwój turystyki opierać się ma na takich priorytetach, jak promowanie turystyki aktywnej³, wyodrębnianie kolejnych terenów turystycznych, rozszerzanie obszarów parków krajobrazowych oraz rozwój agroturystyki. Słusznie się w tym kontekście zauważa, że do realizacji większości z tych celów potrzebne będą działania na szczeblu i w zakresie ponadgminnym.

W strategii wspomina się ponadto o mieszkaniach komunalnych. Traktuje się je jednak nie jako źródło dochodów, lecz swoistą formę pomocy dla ludności najuboższej ekonomicznie. W tym celu proponuje się przeznaczenie nakładów na utrzymanie obecnego stanu posiadania oraz tworzenie rezerw terenów uzbrojonych, gdzie będą wznoszone budynki z lokalami gminnymi. Uwzględniając powyższe, należy pamiętać

³ Nawet kosztem innych rodzajów turystyki.

o tym, że celem polityki ekonomicznej gminy ściśle powiązanej z polityką społeczną (stwarzającym nowe możliwości i instrumenty działania) powinien być rozwój inwestycji mieszkaniowych (Bryx 2001).

Strategia rozwoju gminy Goleniów również wśród priorytetów wskazuje przede wszystkim na rozwój tych funkcji, które są potwierdzane w programach metropolitalnych. W ramach rozwoju gospodarczego dąży się do dynamicznego rozwoju przemysłu spożywczego i obsługi rolnictwa. Sytuację polepsza tutaj lokalizacja parku przemysłowego pozwalająca na inwestowanie kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu przedsiębiorcom. Gmina w ten sposób może zbliżyć się swoim profilem do gmin przemysłowych (Pasiczny 2008). Podkreśla się, że na terenie gminy istnieje bardzo dobrze rozwinięta sieć dróg, wykorzystywanych jako szansa dla rozwoju turystyki. Jeśli chodzi o zarządzanie nieruchomościami gminnymi, to w strategii zwraca się uwagę na poprawianie dochodów przez opłaty związane z pozyskiwaniem gruntów (a więc przede wszystkim o czynsze dzierżawne, czynsze z najmu itd.) oraz przygotowanie terenu pod zabudowę. Zakłada się również, że dochody gminy mogą być generowane przez zbywanie poszczególnych nieruchomości i właśnie w tym zakresie strategia dostrzega szanse rozwoju gospodarczego gminy. Gmina Goleniów w tym kontekście nie uwzględnia nieruchomości gminnych jako środka pomocy dla najbiedniejszych. W ogóle, w odróżnieniu np. od gminy Dobra, w której rozwój mieszkalnictwa traktuje się jako czynnik blokujący inne sfery rozwoju, gmina Goleniów akcentuje jednoczesny rozwój przemysłu i mieszkalnictwa, nie upatrując w tym sprzeczności. W strategii wskazuje się, że pewne istotne dla rozwoju gminy walory powinny zostać ujęte w przedmiotowym dokumencie w sposób bardziej szczegółowy, np. zlokalizowany bardzo blisko miasta Goleniów Port Lotniczy Szczecin-Goleniów sp. z o.o.

Strategia rozwoju dla gminy Police wśród celów, które można łączyć z gospodarką nieruchomościami gminnymi, wymienia rozbudowę ścieżek i dróg publicznych oraz zagospodarowanie zdegradowanych terenów mieszkaniowych, usługowych i poprzemysłowych. Metodą zagospodarowania będzie przede wszystkim nabywanie tego rodzaju nieruchomości przez gminę.

Z kolei lokalami gminnymi gospodaruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Police, uwzględniając takie czynniki jak zapotrzebowanie na lokale socjalne oraz potencjalne inwestycje związane z modernizacją samych budynków. Gmina dąży także do rozwoju turystyki, przede wszystkim pieszej i rowerowej. Wśród minusów i słabości wymienianych w kontekście całościowego rozwoju, strategia wskazuje na niewielki procent gruntów komunalnych w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów, co może niekorzystnie wpływać chociażby na słabszy rozwój stref przemysłowych. Łączy się to również z niską jakością dróg, a także dążeniem do rozwoju mieszkalnictwa, który również jest – podobnie jak w Goleniowie – deklarowany w dokumencie.

W przypadku opisanych powyżej gmin kluczowym problemem w ramach obszaru metropolitalnego będzie doprecyzowanie ich profilu (czyli nastawienie się bądź na profil przemysłowy, bądź na typowy dla gmin sąsiadujących z dużymi miastami profil usługowy). Dalsze ukierunkowanie rozwoju gmin powinno przebiegać w ramach ścisłego współdziałania. Również w ten sposób trzeba kształtować politykę względem nieruchomości gminnych. Fakt, że gmina Goleniów nastawia się przede wszystkim na sprzedaż gruntów gminnych, a gmina Police – na dzierżawę gruntów gminnych, musi zostać uwzględniony w dalszych strategiach rozwoju. W ramach pozyskiwania nowych przedsiębiorców lub współpracy z już funkcjonującymi na terenie gminy za ciekawe rozwiązanie należy uznać wspieranie dokonywania administracyjnych podziałów nieruchomości gminnych. Podziały takie powodują wzrost łącznej wartości nieruchomości przeznaczonych na cele gospodarcze. Wspomniane trzy gminy niezależnie od powyższego mogą konkurować, jeśli chodzi o zdobywanie inwestorów, w szczególności dzięki prowadzeniu parków przemysłowych i stwarzaniu na terenie tych parków dogodnych warunków dla przedsiębiorców.

4. Koncepcja rozwoju w gminie miejskiej Stargard Szczeciński ze strefy zewnętrznej SOM

Miasto Stargard Szczeciński wymaga osobnej analizy ze względu na specyficzne w kontekście Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego cechy gminy typowo miejskiej. Wśród głównych zamierzeń *Plan rozwoju miasta Stargard Szczeciński* wymienia modernizację dróg publicznych, koordynowanie działań związanych z komunikacją (tak, by nie przeszkadzała ona nadmiernie mieszkańcom) oraz rozwój turystyki. W tym ostatnim przypadku można opierać się na ważnych zabytkach, a także na nowoczesnej bazie sportowo-rekreacyjnej. Charakterystyczne, że ten dokument, w największym stopniu spośród prezentowanych w artykule, bezpośrednio podejmuje problematykę gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Podkreśla na początku znaczne potrzeby mieszkaniowe i związaną z nimi konieczność remontów. Uwzględnić należy również takie cele, jak rewitalizacja zabudowy miejskiej, przemysłowej i powojkowej. Aby to wszystko realizować, plan zakłada budowę mieszkań socjalnych w ramach intensyfikacji budownictwa socjalnego. Mieszkania te byłyby przeznaczone w pierwszym rzędzie dla osób niepełnosprawnych i osób w sędziwym wieku. Oprócz tego gospodarka nieruchomościami gminnymi łączy się w planie z rozwojem funkcji gospodarczej. W planie podkreślono, że miasto posiada zasoby gruntów komunalnych także w centrum, gdzie można je wykorzystywać na cele rozwojowe, w szczególności pod działalność inwestycyjną. Łączy się to niewątpliwie z działalnością parku przemysłowego na terenie gminy.

Gmina Stargard Szczeciński ma dodatkowy problem – wyodrębnienie podregionu stargardzkiego w klasyfikacji Nomenclature of Units for Territorial Statistics (NUTS 3). Miasto Stargard Szczeciński stanowi w oczywisty sposób element SOM, a więc z punktu widzenia ewentualnego wzrostu znaczenia i wewnętrznej integracji obszarów metropolitalnych wytwarza to stan niejasny. Oczywiście jest w tym kontekście, że bliskość Stargardu Szczecińskiego do metropolii będzie zawsze argumentem na rzecz silnego, funkcjonalnego związku obu gmin.

5. Koncepcje rozwoju gmin w gminach wiejskich ze strefy zewnętrznej SOM

Gminy Kobylanka i Stare Czarnowo mają warunki znacznie gorsze do gospodarczego rozwoju niż poprzednio charakteryzowana grupa. Szansę rozwojową stanowi tutaj nie tyle charakter stolic gmin, ile ich ewentualne położenie w pobliżu innych ważnych ośrodków. Siłą rzeczy istotna w tym kontekście staje się funkcja gospodarczo-turystyczna i rekreacyjna, jednakże – jak wynika ze strategii, nie tylko one są celem zakładanym przez gminy. Pamiętać należy również o zasadach rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich (Feltynowski, 2009).

Plan rozwoju gminy Kobylanka wskazuje cztery najważniejsze funkcje gminy: turystyczną (a właściwie turystyczno-rekreacyjną), mieszkaniową, gospodarczą oraz rolniczą. Zwłaszcza zamieszczenie tej ostatniej w dokumencie jest warte podkreślenia. Na ogół w podobnych dokumentach dla gmin wchodzących w skład Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego funkcji tej nie deklaruje się, a jeśli już, to z zastrzeżeniem, że gmina raczej się z niej wycofuje. Tutaj sytuacja wygląda inaczej. Jeśli chodzi o turystykę, to akcentuje się zwłaszcza rolę terenów ulokowanych przy jeziorze Miedwie oraz w wybranych obszarach leśnych. W tym kontekście plan postuluje tworzenie baz noclegowych, zabudowań lotniskowych dla działek oraz uporządkowanie istniejących terenów rekreacyjnych. Odnośnie do funkcji gospodarczej w dokumencie zwraca się uwagę na wysoką aktywność gospodarczą mieszkańców oraz stopniowy wzrost liczby podmiotów gospodarczych. Spośród słabiej rozwiniętych gospodarczo gmin Kobylanka wyróżnia się ponadto projektem Zachodniopomorskiej Strefy Inwestycyjnej *ZSI-Kobylanka*. Podstawą realizacji tego celu jest pozyskiwanie terenów osób prywatnych, ale również wykorzystanie nieruchomości gminnych na cele inwestycyjne. Zakłada się stworzenie parku przemysłowego. Nie wyklucza jednak prób wpływania przez gminę na rozwój gospodarczy w innych formach, chociażby przez porozumienia z pojedynczymi przedsiębiorcami. Należy podkreślić, że tego rodzaju polityka znacząco przyczynia się do rozwoju klasycznych funkcji metropolitalnych (Marszał, Ogrodowczyk 2007). Dyskusyjnym problemem

jest to, czy gminy wiejskie z obszarów metropolitalnych powinny ukierunkowywać działalność gospodarczą przede wszystkim zgodnie ze swoim wiejskim profilem.

Strategia rozwoju gminy Stare Czarnowo z punktu widzenia badanych zagadnień skupia się na trzech celach: pozyskaniu terenów pod inwestycje, wspieraniu drobnych przedsiębiorców oraz skróceniu terminu wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokument podkreśla, że gmina posiada zbyt mało gruntów i w związku z tym należy podjąć starania, aby je nabyć. W sytuacji, gdy kupno jest wykluczone, organy gminne powinny przynajmniej wpływać na właścicieli gruntów prywatnych, by ci przeznaczali je pod inwestycje. Z kolei plan rozwoju gminy kładzie nacisk na jej funkcję gospodarczo-turystyczną, a zwłaszcza możliwość odbywania pieszych i rowerowych wędrówek na terenie gminy. W tym kontekście warto przypomnieć, że funkcja gospodarczo-turystyczna ma w tej gminie wyjątkowe znaczenie z powodu szczególnego związku terenów gminnych ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym. W dokumencie wskazuje się, że gmina jest typowo rolnicza, ale w ostatnich czasach wzrasta zainteresowanie nabyciem nieruchomości na „nieuciążliwą” działalność gospodarczą. Jeśli chodzi z kolei o funkcję transportową, plan z jednej strony deklaruje bardzo dobry układ komunikacyjny, a z drugiej – potrzebę przeprowadzenia gruntownej modernizacji dróg publicznych. Plany rozwoju poszczególnych funkcji nie są tutaj przedstawione tak szczegółowo, jak w gminie Kobylanka, jednakże mimo to wypada się zgodzić z autorami dokumentu co do istnienia w gminie obszarów, które mogą być znakomicie wykorzystywane w wymienionych celach.

W badanych gminach wiejskich akcentuje się funkcję gospodarczo-turystyczną oraz dąży do pozyskiwania kolejnych terenów pod inwestycje. Pierwszy z celów podkreślonych w dokumentach gminnych jest niewątpliwie bardzo ważny – wspomniane gminy wiejskie mają największy potencjał turystyczny i rekreacyjny z całej strefy zewnętrznej SOM (tyle że gmina Kobylanka efektywniej go wykorzystuje). Pozyskiwanie terenów pod inwestycje również w większym stopniu zostało doprecyzowane w gminie Kobylanka niż w gminie Stare Czarnowo. Ogólnie jednak

wizja rozwoju gmin w obszarze metropolitalnym jest w badanej grupie najsłabsza. Stąd też postuluje się dokonanie istotnych zmian w obu strategiach rozwoju właśnie pod kątem funkcji metropolitalnych. Szczególny akcent należy położyć na rozwój turystyki. Osobnym zagadnieniem będzie rozwój koncepcji funkcjonowania parku przemysłowego na terenie tych gmin.

6. Koncepcje rozwoju w wybranych gminach spoza SOM z województwa zachodniopomorskiego

Na początku trzeba podkreślić istotną, od razu rzucającą się w oczy różnicę w samej strategii rozwoju gmin spoza Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Otóż badane dokumenty gmin spoza obszaru metropolitalnego są przygotowane znacznie mniej dokładnie. I nie chodzi tu tylko o aspekt ilościowy. Wydaje się, że autorzy poszczególnych opracowań ograniczyli się jedynie do wypełnienia poszczególnych punktów, które zgodnie z powszechną opinią wiedzy powinny się w takiej strategii znajdować. Jest to sprzeczne z ideą planowania opartego na wiedzy (Parysek 2007; Karwińska 2008). Poza tym strategie i plany są skoncentrowane na przedstawianiu doraźnych problemów stojących przed gminą. Jeśli proponuje się już jakieś rozwiązania, to mają one przede wszystkim charakter indywidualny, wręcz odcinkowy, jak chociażby uruchomienie sali kinowej w jednej z miejscowości.

Poza tym w badanych strategiach gminnych nie zauważa się bezpośrednio problemu gospodarowania nieruchomościami gminnymi i realizowania w tej formie jakichś istotnych celów. W najlepszym przypadku znajdują się tam zapisy o aktualnym stanie nieruchomości, przy czym nie zaznacza się nawet tego, że dochody z owych nieruchomości mogą zostać zintensyfikowane. Podobnie w znacznie słabszym stopniu ujmowane są tutaj odpowiedniki funkcji metropolitalnych. Po pierwsze, nie ma ustalonego żadnego porządku wspomniania o nich, po drugie – jeśli jakiegokolwiek charakterystyki występują – znów mają charakter zdecydowanie wybiórczy. W ogóle rzadko kiedy zauważa się Szczecin jako metropolię, o Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym nie wspominając. Gminy zdają

się nie widzieć czynników, na podstawie których można by było oprzeć współpracę z silnym gospodarczo sąsiadem. Jeśli już coś podobnego jest zauważalne, to raczej... szanse oddziaływania ze strony aglomeracji berlińskiej oraz ewentualne położenie przygraniczne badanych gmin.

Wolno więc wysnuć wnioski, że położenie danej gminy na terenie obszaru metropolitalnego jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość programów rozwoju gminy.

W gminie Pырzyce, przynajmniej w związku z jej funkcją turystyczną, mamy do czynienia z poważnym problemem. Otóż gmina poza Jezioro Pырzyckim nie dysponuje zbyt licznymi terenami, które mogłyby przyciągać ludność spoza jej granic. Zarazem dalsze już położenie od centrum obszaru metropolitalnego utrudnia efektywniejsze zagospodarowanie terenu pod funkcję czysto rekreacyjną czy nawet agroturystyczną. W związku z tym prawdopodobnie szanse gminy na rozwój turystyki są stosunkowo słabe. Wyjątek stanowi tutaj potraktowanie gminy jako terenu, przez który prowadzą ważne drogi publiczne (trasa Szczecin–Gorzów Wielkopolski), co może ewentualnie stanowić szansę dla restauracji i barów przydrożnych. Jeśli chodzi o zagadnienia związane z nieruchomościami gminnymi, warto przypomnieć jeszcze deklarowane w dokumentach dążenie do sprzedaży lokali komunalnych i ich remontowanie. Remonty wiążą się z podkreślanym złym stanem substancji mieszkaniowej oraz zastoje rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Inna forma działalności gminy to zagospodarowywanie podobnych mieszkań. W tym kontekście należy wskazać jeszcze jedną słabość gminy, związaną z brakiem nieuzbrojonych terenów pod inwestycje na obszarze miasta i niektórych terenach wiejskich (*Program rozwoju lokalnego dla gminy Pырzyce na lata 2004–2013*). Program rozwoju, wspominając pośrednio o funkcji gospodarczej, sygnalizuje istnienie na terenie gminy sporej liczby zakładów produkcyjnych, handlowych i związanych z usługami ekologicznymi. Poza tym dokumenty gminne nie uwzględniają ani ewentualnego wpływu ze strony SOM, ani rozwiniętych form gospodarki nieruchomościami.

Strategia Rozwoju Gminy Widuchowa szanse zwiększenia intensywności turystyki ocenia przeciętnie, wskazując jako środki prowadzące

do ewentualnego polepszenia sytuacji takie czynniki, jak rozbudowa infrastruktury technicznej, wykorzystanie zasobów wodnych oraz współpracę z gminami sąsiednimi, w tym niemieckimi. Jeśli chodzi o funkcję gospodarczą, dokumenty gminne koncentrują się przede wszystkim na jej ograniczeniach związanych z utworzeniem na terenie znajdującego się w gminie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry jako rezerwatu przyrody. W tym kontekście planuje się dopiero przygotowanie terenu pod inwestycje oraz przyczynianie się do funkcjonowania w gminie Widuchowa kolejnych przedsiębiorców (temu celowi ma służyć budowa na terenie gminy zakładu utylizacji odpadów). Na marginesie warto się zastanowić nad tym, czy zajmowanie się tylko i wyłącznie przeszkodami w potencjalnym rozwoju jest najlepszym środkiem do zmiany zaistniałego stanu rzeczy na lepsze.

Jeśli chodzi o zagospodarowanie nieruchomości gminnych, to strategia jasno deklaruje, że nie ma w tej chwili przemysłowej polityki w tej dziedzinie. Podobnie nie uwzględnia się w dokumentach ewentualnego oddziaływania Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego.

W strategii rozwoju gminy Banie z jednej strony podkreśla się brak bazy turystycznej, zły stan dróg, ale z drugiej – istnienie terenów, które z powodzeniem mogą być wykorzystywane pod działalność turystyczną, kompleksowe zagospodarowywanie strefy przygranicznej (właśnie w kierunku turystyki) oraz chęć zewidencjonowania potencjału turystycznego gminy stanowiącego podstawę dla ewentualnej oferty turystycznej. Wynika stąd, że ewentualna poprawa sytuacji nastąpi dopiero po dłuższym czasie, a organy gminy podejmują dopiero wstępne działania w tym kierunku.

Plan Rozwoju Gminy Banie w niewielkim zakresie wypowiada się na temat polityki mieszkaniowej, sygnalizując jedynie inicjowanie lepszego zarządzania lokalami przez wspólnoty mieszkaniowe. Poza tym, podobnie jak w przypadku gminy Widuchowa, dokumenty potwierdzają brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz szerszej polityki w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

7. Wnioski z badania

Dokumenty gminne w gminach wchodzących w skład strefy zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego w zróżnicowany sposób podchodzą do zagadnienia gospodarki nieruchomościami. Ich cechą wspólną jest wyróżnienie przez gminne dokumenty najważniejszych funkcji, będących jednocześnie funkcjami metropolitalnymi: gospodarczej (w tym turystycznej) i transportowej. Problem pojawia się dopiero przy próbie określenia roli tych funkcji w ogólnej strategii rozwoju gminy. Najbardziej precyzyjne założenia dotyczące funkcji gospodarczej można wyodrębnić w gminach wiejsko-miejskich oraz miejskich. Jeśli chodzi o turystykę, sytuacja jest tu bardziej jednolita z wyróżnieniem najbardziej dopracowanego w tym zakresie programu w gminie wiejskiej Kobylanka. Rzecz jasna, w różnych gminach istnieją różne potrzeby, zależne od ich potencjału, charakteru i położenia. W zróżnicowany sposób strategie i programy podchodzą do rozwoju mieszkalnictwa. Dla większych gmin (przede wszystkim gminy wiejsko-miejskiej Goleniów) to jeden z waż-

nych punktów rozwoju, dla mniejszych (gmina wiejska przygraniczna Dobra Szczecińska) – czynnik blokujący inne funkcje metropolitalne. Z kolei badane gminy spoza Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego w swoich strategiach rozwoju koncentrują się przede wszystkim na stojących przed nimi zagrożeniach, ujmując je w sposób odcinkowy i nie przedstawiając żadnej spójnej koncepcji rozwoju, również w sferze gospodarki nieruchomościami. Różnice pomiędzy poszczególnymi grupami gmin przedstawia tabela 2. Odnosząc się do wyodrębnionego w literaturze (Filipiak 2008) podziału pozycji przybieranych przez jednostki samorządu terytorialnego w strategiach rozwoju, można stwierdzić, że gminy miejskie i wiejsko-miejskie z obszarów metropolitalnych przybierają pozycję kreatywną, grupa gmin przygranicznych i klasycznych gmin wiejskich ze Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego – pozycję na przetrwanie, a zbadane gminy spoza obszaru metropolitalnego – pozycję zachowawczą.

Z tabeli 1. wynika, że położenie gmin determinuje to, jak dokładne i jak szczegółowe są gminne strategie i plany rozwoju. Podejście jest

Tab. 1. Nieruchomości gminne w programach i strategiach rozwoju badanych gmin

Gminy	Miejskie i wiejsko - miejskie SMO	Wiejskie – przygraniczne SOM	Wiejskie SOM	Znajdujące się w strefie oddziaływania SOM
Ogólne stanowisko względem nieruchomości gminnych	dostrzeganie roli nieruchomości gminnych w rozwoju gospodarczym i turystycznym	niewielki zasób gruntów gminnych utrudnia działania	niewielki zasób gruntów gminnych utrudnia działania	znikome dostrzeganie nieruchomości gminnych w strategiach i programach rozwoju
Nieruchomości gminne a gospodarcza funkcja metropolitalna	rozwój parków przemysłowych i pobudzenie działalności gospodarczej przy wykorzystaniu nieruchomości gminnych	grunty gminne powinny być wykorzystane pod inwestycje na cele publiczne	dążenie do utworzenia parku przemysłowego	wskazywanie w większym stopniu ograniczeń aniżeli szans rozwoju
Nieruchomości gminne a turystyka na terenie gminy	rozwój turystyki aktywnej: poszerzanie terenów pod ten cel, w tym nieruchomości gminnych	akcentowanie rozwoju funkcji turystycznej gmin, brak jednoznacznego połączenia tego problemu z nieruchomościami gminnymi	wykorzystanie na cele turystyczne gruntów gminnych położonych wokół jezior	brak sprecyzowanej wizji

Źródło: opracowanie własne.

uzależnione od tego, w której grupie dana gmina się znajduje. Nieruchomości są postrzegane w strategiach jako czynnik potencjalnego rozwoju gminy. Rozwój ten można jednak rozumieć na różne sposoby. W przypadku funkcji gospodarczej będzie on przede wszystkim polegać na pozyskiwaniu terenów pod inwestycje, czego ostatecznym stadium powinno być utworzenie parku przemysłowego lub specjalnej strefy ekonomicznej. Nieruchomości gminne znajdujące się na atrakcyjnych turystycznie terenach mogą również stać się instrumentem rozwoju turystyki stanowiącej istotny element rozwoju obszaru metropolitalnego. Na obecnym etapie poszczególne decyzje organów gminnych dotyczące nieruchomości gminnych nierzadko łączą się ze zjawiskiem konkurencyjności gmin wchodzących w skład obszaru metropolitalnego. Konkurencja dotyczy np. zagadnienia pozyskania inwestorów, przedsiębiorców, turystów, a nawet mieszkańców (w zależności od tego, jakie funkcje metropolitalne dominują w poszczególnych gminach). Problem konkurencji nie jest ujmowany wprost w gminnych strategiach rozwoju. O ile w przypadku funkcji gospodarczej rozumianej jako rozwój przedsiębiorczości w gminach SOM na pierwszym miejscu wypada wymienić gminy miejskie i wiejsko-miejskie, o tyle w przypadku rozwoju funkcji gospodarczo-turystycznej lepsze warunki mają gminy wiejskie. Wydaje się, że nawet w ramach obszaru metropolitalnego wzajemna konkurencja w poszczególnych kategoriach może być dopuszczalna. Gmina Kołbaskowo z kolei powinna nastawić się na doskonalenie swojego profilu usługowego, zwłaszcza w kontekście jej przygranicznego położenia. Warto, by podobną rolę odgrywała gmina Dobra Szczecińska, ale niewielka powierzchnia nieruchomości gminnych położonych na jej terenie nieco blokuje te możliwości. W przypadku tej ostatniej gminy problematycznym obecnie zagadnieniem jest realizacja na jej terenie szerszych funkcji metropolitalnych.

Osobne, istotne dla tematu niniejszego artykułu zagadnienie, stanowi koncepcja planowania przestrzennego występująca na terenie badanych gmin. Należy tu nadmienić, iż w każdej z gmin ustalenie koncepcji zagospodarowania przestrzennego wynika z pomysłów oraz wizji wypracowanych w tych gminach przez osoby zaj-

mujące się wspomnianą problematyką. Nie ma natomiast wspólnych działań w tym zakresie. Położenie gminy na terenie obszaru metropolitalnego, charakter gminy nie mają tutaj większego znaczenia. Tak więc w chwili obecnej na szczeblu gmin z obszarów metropolitalnych nie stwierdza się żadnych specjalnych czynności planistycznych. W przygotowanej przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego koncepcji zagospodarowania przestrzennego strefy V Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wskazano kilka kierunków rozwoju SOM. Wśród najważniejszych wypada wymienić pozyskiwanie przestrzeni dla nowych inwestycji gospodarczych i infrastrukturalnych, pozyskiwanie nowych terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego oraz możliwość lokalizowania na terenie SOM centrów usług i nowych form handlu. W praktyce największa część terenów uwzględnionych w planach została przeznaczona pod zabudowę. Potwierdza to obserwacje innych autorów, że w kształtujących się obszarach metropolitalnych następuje wzrost dostępności gruntów pod zabudowę mieszkaniową (Smętkowski, Jałowiecki, Gorzelak 2009). Największa powierzchnia objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminach strefy zewnętrznej SOM występuje w gminach Stargard Szczeciński, Police, Gryfino oraz Kołbaskowo. Należy wskazać, że w większości są to gminy wiejsko-miejskie, przy zastrzeżeniu, że gmina wiejsko-miejska Goleniów ma już odmienną koncepcję planistyczną i obejmuje planami miejscowymi niewielką część swojej powierzchni. Z kolei duża powierzchnia objęta planami miejscowymi w gminie Kołbaskowo wiąże się ze stwierdzoną już wcześniej tendencją poszukiwania przez nią zróżnicowanych rozwiązań, również w sferze gospodarki nieruchomości.

Poza tym wypada poczynić jeszcze jedno zastrzeżenie. O ile bardziej szczegółowe kwestie ujmowane są w strategiach i planach rozwoju różnorodnie, o tyle ogólna konstrukcja tych dokumentów jest bardzo podobna. Wręcz zbyt mocno. Czasem, przy okazji analizy choćby celów i misji poszczególnych gmin, rodzi się pytanie, czy nie prowadzono tych działań w sposób nieco automatyczny, mechanicznie deklaru-

jąc wszędzie takie czynniki jak „rozwój gospodarki”, czy „rozwój inwestycji”. Posługiwanie się w gminnych dokumentach strategicznych bliźniaczymi sloganami skłania do pytania o sensowność planowania strategicznego w badanych gminach.

Bibliografia

Bryx M. (2001). *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Warszawa: Poltext, s. 111–113.

Feltynowski M. (2009). *Polityka przestrzenna obszarów wiejskich w kierunku wielofunkcyjnego rozwoju*. Warszawa: CeDeWu, s. 141–144.

Filipiak B. (2008). *Strategie finansowe jednostek samorządu terytorialnego*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, s. 13, 54, 58.

Gonet W. (2009). *Komentarz do ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym*. Warszawa: Lexis–Nexis, s. 30.

Gorzela G., Jałowiecki B. (1998). *Koniunktura gospodarcza i mobilizacja społeczna w gminach*. Warszawa: Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, s. 25–26.

Gorzela G., Smętkowski M. (2005). *Metropolia i jej region w gospodarce informacyjnej*. Warszawa: Scholar, s. 40–41, 189–190.

Jacyszyn J., Kalinowski T. (2006). *Komentarz do ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym*. Warszawa: Lexis–Nexis, s. 16–17.

Jańczak J. (2009). „Transgraniczna i graniczna współpraca samorządu gminnego w zachodniej Polsce”, w: W. Sługocki (red.), *Polityka regionalna w Polsce jako przestrzeń aktywności samorządu terytorialnego*. Warszawa: Elipsa, s. 79–80.

Jędrzejewski L. (2007). *Gospodarka finansowa samorządu terytorialnego. Wybrane zagadnienia*. Bydgoszcz–Gdańsk: Branta, s. 190–191.

Kania J. (2000). „Rozwój małej przedsiębiorczości jako element strategii wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich”, w: A. Mickiewicz (red.), *Zmiany funkcji polskich obszarów wiejskich w kontekście przemian strukturalnych i procesów integracyjnych ze Wspólnotami Europejskimi*, Szczecin: Akademia Rolnicza w Szczecinie, s. 142–148.

Karwińska A. (2008). *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, s. 75–96.

Kłopotek A. (2008). „Finansowanie inwestycji w Polsce poprzez partnerstwo publiczno-prywatne”, w: D. Zarzecki (red.), *Zarządzanie Finansami. Mierzenie*

i ocena wyników przedsiębiorstw, Szczecin: Uniwersytet Szczeciński, Zeszyty Naukowe nr 520, *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, nr 14, s. 597.

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego strefy V Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z uwzględnieniem obszarów potencjalnych dla rozwoju gospodarczego (2005). Szczecin: Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego.

Lewandowski K. (2005). *Zarządzanie nieruchomościami*. Warszawa: Lexis–Nexis, s. 110–115.

Lubińska T., Franek S., Będzieszak M. (2007). *Potencjał dochodowy samorządu w Polsce*. Warszawa: Difin, s. 29.

Małysa-Sulińska K. (2008). *Normy kształtujące ład przestrzenny*. Warszawa: Wolters Kluwer, s. 188.

Marszał T., Ogrodowczyk A. (2007). „Metropolitalne funkcje ekonomiczne miast polskich”, w: J. Lach, M. Borowiec, T. Rachwał (red.) *Procesy transformacji społeczno-ekonomicznych i przyrodniczych struktur przestrzennych*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej w Krakowie, s. 157.

Nowak M. (2009). „Dzierżawa nieruchomości gminnych jako środek realizacji funkcji metropolitalnych w strefie zewnętrznej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego”, w: S. Flejterski (red.), *Wielkie miasta, aglomeracje, metropolie*, Szczecin: Uniwersytet Szczeciński, Zeszyty Naukowe nr 529, *Ekonomiczne Problemy Usług*, nr 30, s. 185–186.

Nowińska E. (1997). *Strategia rozwoju gmin na przykładzie gmin przygranicznych*. Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, s. 45–46, 53.

Nowińska-Łażniewska E. (2004). *Relacje przestrzenne w Polsce w okresie transformacji w świetle teorii rozwoju regionalnego*. Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, s. 271.

Parysek J. (2007). *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Poznań: Wydawnictwo Naukowe UAM, s. 182–183.

Pasieczny J. (2008). *Profile gmin w Polsce – zarządzanie rozwojem i zmianami*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, s. 178–183.

Plan rozwoju lokalnego dla gminy Stare Czarnowo 2004–2013 (2004). Dostępny w Urzędzie Gminy Stare Czarnowo.

Plan rozwoju lokalnego gminy Banie na lata 2004–2009 (2004). Dostępny w Urzędzie Gminy Banie.

Plan rozwoju lokalnego gminy miasta Stargardu Szczecińskiego (2005). Dostępny w Urzędzie Gminy Stargard Szczeciński.

Plan rozwoju lokalnego gminy Kobyłanka 2004–2013 (2004). Dostępny w Urzędzie Gminy Kobyłanka.

Plan rozwoju lokalnego gminy Kołbaskowo (2004). Dostępny w Urzędzie Gminy Kołbaskowo.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (2002). Szczecin.

Program rozwoju lokalnego dla gminy Pyrzyce na lata 2004–2013 (2004). Dostępna w Urzędzie Gminy Pyrzyce.

Skotarczak T. (2009). „Partnerstwo publiczno-prywatne jako instrument wsparcia rozwoju lokalnego”, w: A. Mickiewicz, P. Mickiewicz (red.), *Zrównoważony rozwój lokalny – instrumenty wsparcia*, Szczecin: Stowarzyszenie Naukowe Instytut Gospodarki i Rynku, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, s. 167.

Strategia rozwoju dla gminy Police do roku 2020 (2005). Dostępny w Urzędzie Gminy Police.

Strategia rozwoju gminy Banie (2003). Dostępna w Urzędzie Gminy Banie.

Strategia rozwoju gminy Pyrzyce (1998). Dostępna w Urzędzie Gminy Pyrzyce.

Strategia rozwoju gminy Stare Czarnowo (2003). Dostępny w Urzędzie Gminy Stare Czarnowo.

Strategia rozwoju gminy Widuchowa (2003). Dostępna w Urzędzie Gminy Widuchowa.

Strategia rozwoju miasta i gminy Gryfino (2002). Dostępny w Urzędzie Gminy Gryfino.

Strategia społeczno-gospodarczego rozwoju gminy Goleniów na lata 2000–2009 (1999). Dostępny w Urzędzie Gminy Goleniów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (2004). Dostępny w Urzędzie Gminy Dobra.

Śliwiński A. (2000). *Zarządzanie nieruchomością*. Warszawa: Placet, s. 155–161.

Topczewska T., Siemiński W. (2003). *Gospodarka gruntami w gminie*. Warszawa: Difin, s. 13–14.

Zaktualizowana koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju (2006), *Studia Regionalne i Lokalne*, nr specjalny, s. 41.

Communally-owned Real Estate in the Development Programmes for the Outer Zone of the Szczecin Metropolitan Area

Each metropolitan area is divided into the centre, i.e. the main city and an outer zone consisting of gminas (local authority areas) directly adjacent to the main urban area or in various other ways linked functionally with it. The realization of metropolitan functions in the outer zone of the metropolitan area affects the development potential of the area significantly. One area for cooperation within a metropolitan area may be the management of holdings, particularly those owned by individual gminas. Development programmes should formulate precisely a view concerning the management of holdings. The article in particular analyses those parts of development programmes relating to communally-owned real estate.

Key words: Szczecin Metropolitan Area, communally-owned real estate, local development.