

Użytkowanie nieruchomości w gospodarstwach rolnych położonych na obszarach chronionych w latach 2013–2015

Use of real estate in farms located in protected areas in 2013–2015

Teodor Skotarczak, Małgorzata Blaszkę

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,
Wydział Ekonomiczny

Streszczenie. W opracowaniu przedstawiono wyniki badań struktury użytków rolnych i obrotu nieruchomościami rolnymi w gospodarstwach rolnych. Badano gospodarstwa rolne z terenu województwa zachodniopomorskiego, usytuowane na obszarach przyrodniczo chronionych. Wykazano wpływ ograniczeń przyrodniczych na malejący popyt na rynku nieruchomości rolnych i dominujący ekstensywny sposób użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych. Wykazano także, iż świadomość ochrony przyrodniczej na gruntach rolnych wywołuje subiektywne odczucie obciążeń, których rolnicy nie potrafią egzemplifikować ani wykazać ich wpływu na sposób użytkowania gruntów.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna, obszary chronione, użytkowanie gruntów

Abstract. The study presents the results of research on the structure of agricultural land and trade in agricultural real estate on farms. Agricultural farms from the West Pomeranian region were surveyed, located in nature-protected areas. The influence of natural constraints on the declining demand on the agricultural real estate market and the dominant extensive land use in farms has been demonstrated. It was also shown that the awareness of nature protection on arable land induces a subjective feeling of burden, which farmers are unable to exemplify or demonstrate their impact on the way land is used.

Keywords: agricultural real estate, protected areas, land use

Wstęp

Ochrona przyrody jest działalnością człowieka polegającą na zapobieganiu niszczeniu lub uszkodzeniu wszelkich elementów przyrody żywej, zapewnianiu im odpowiednich warunków życia oraz naturalnego rozwoju i odtwarzania (Radziejowski, 2011). Cel ochrony jest osiągany poprzez tworzenie obszarów chronionych z wykorzystaniem odpowiednich przepisów prawa. Ochronie podlegają również tereny, których obecny stan zawdzięczamy ingerencji człowieka, w wyniku czego powstały krajobrazy historyczne, jako rezultat wzajemnego oddziaływania sił przyrody i czynników antropogenicznych. Powszechnie ustanawianymi formami ochrony przyrody w Polsce są parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, obszary krajobrazowo-przyrodnicze, użytki ekologiczne i inne. Warunkiem utworzenia każdej z tych form, oprócz spełniania przez dany teren określonych kryteriów przyrodniczych, jest także potrzeba uzyskania przychylności lokalnych społeczności, właścicieli nieruchomości oraz zgoda organów administracji. Objęcie ochroną nie może kolidować z innymi funkcjami terenów, interesami właścicieli terenów i społeczności lokalnych. Niestety pogodzenie coraz większej ekspansji człowieka z zachowaniem dóbr i walorów przyrody stanowi wyzwanie, a osiągnięcie kompromisu nie jest proste, nie obywa się bez konfliktów i problemów w czasie pertraktacji. Powyższy problem najlepiej opisują słowa Krajewskiej „to co bowiem z jednej strony wymaga zachowania różnorodności gatunkowej, zachowania i przywracania do stanu właściwego zasobów i składników przyrody, z drugiej prowadzić może do ograniczenia praw własności, aktywności gospodarczej itp. W konsekwencji wystąpić może faktyczna niezgodność potrzeb, celów i interesów podmiotów zainteresowanych wykorzystaniem walorów przestrzeni” (Krajewska, 2002).

Tworząc określoną formę ochrony przyrody na danym terenie, należy liczyć się nie tylko z zapewnieniem odpowiednich warunków dla ochrony przyrody, lecz także z przesłankami gospodarczymi, społecznymi, kulturowymi i innymi. W wielu przypadkach mamy do czynienia z terenami, które odgrywają poważną rolę w funkcjonowaniu społeczności lokalnych. Wiele obszarów chronionych, a w szczególności parków krajobrazowych, lokalizowano na terenach wcześniej użytkowanych gospodarczo. Może to rodzić konflikty funkcji i użytkowania. Ponadlokalne znaczenie obszaru (zachowanie środowiska przyrodniczego) stoi wtedy w opozycji do zamierzeń właścicieli gruntów.

Działalność człowieka na obszarach chronionych, jak na przykład chęć dalszego użytkowania terenów, rozwój osadnictwa oraz towarzyszącej mu infrastruktury często nie jest zgodna z celami utworzenia obszarów. Jednakże „nadrzędnym celem wszelkiej działalności na obszarach chronionych jest jej podporządkowanie ochronie przyrody i krajobrazu”. Wprowadzanie do polskiego systemu prawnego m.in. odpowiednich zapisów prawnych czy wykup terenów przez Skarb Państwa ma na celu ograniczenie bądź zniwelowanie zasięgu konfliktu. Jednakże, w opinii Bołtromiuka, akceptacja obszaru chronionego na poziomie lokalnym jest możliwa jedynie wówczas, gdy w opinii mieszkańców obszar ten nie spowoduje pogorszenia standardu życia i będzie zbieżny z interesem społeczności (Bołtromiuk, 2001). Ze względu na znaczny udział powierzchni Polski objętej różnymi formami ochrony przyrody, obszary chronione

mają coraz większy wpływ na rozwój regionalny i kierunki polityki przestrzennej, stając się ich stymulatorami, a niekiedy też barierami pewnych typów rozwoju.

Obecnie nieruchomości rolne nie służą tylko prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie, lecz stały się również formą lokaty kapitału. Inwestycje w grunty rolne, z uwagi na obserwowane od lat tendencje wzrostowe cen, przynosiły i będą przynosić dużo większe zyski niż na przykład lokaty bankowe czy zakup obligacji (Kalasińska, 2008).

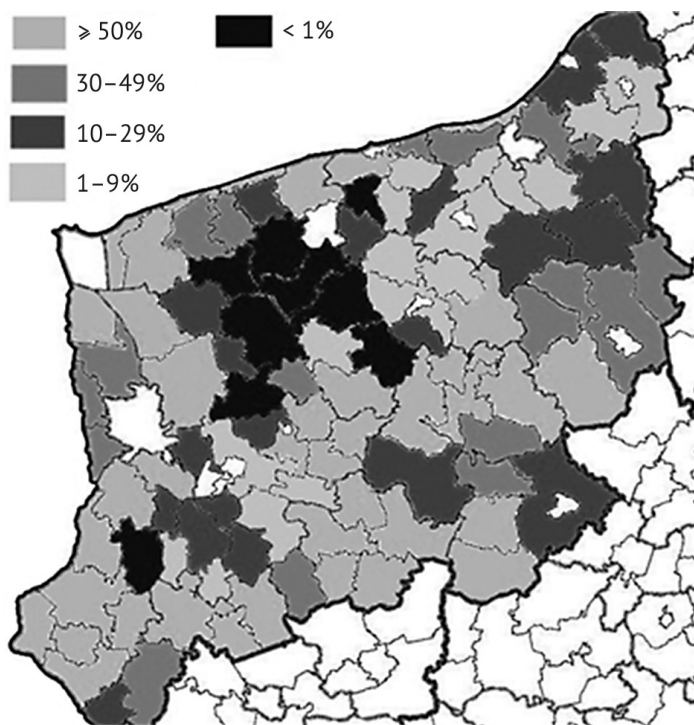
Uwagi metodyczne

Głównym celem opracowania była ocena sposobów wykorzystania nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych wchodzących w skład gospodarstw rolnych. W celu poznania opinii użytkowników nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych przeprowadzono sondaż diagnostyczny. Badania objęły lata 2010–2015 z uwagi na zmianę przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, które praktycznie wyłączyły nieruchomości rolne z obrotu i późniejsze dane zamazywałyby istotę przeprowadzonych badań. W obrębie sondażu diagnostycznego zastosowano kwestionariusz ankiety, który przesłano drogą elektroniczną bądź pocztową do grupy 1680 osób, które w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2015 r. nabyły prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej położonej na obszarach chronionych. Zakres przestrzenny badania obejmował województwo zachodniopomorskie. Zamierzeniem autorów było przeprowadzenie badania pełnego. Stopień zwrotu ankiet wyniósł 55% (zwrócono 921 ankiet, z których do analizy przyjęto 860 – 51% ze wszystkich wysłanych). W celu przedstawienia wyników wykorzystano metody opisowe, graficzne oraz tabelaryczne.

W odniesieniu do obszarów chronionych Główny Urząd Statystyczny corocznie w swoich opracowaniach oraz w Banku Danych Lokalnych publikuje podstawowe informacje dotyczące form ochrony przyrody ustanowionych na danym terenie, takich jak powierzchnia oraz formy użytkowania w ujęciu ogólnym dla całego kraju lub w podziale na województwa, powiaty i niekiedy gminy. Jednakże nie podaje informacji dotyczących wzajemnego pokrywania się poszczególnych form ochrony przyrody oraz ich przestrzennego rozmieszczenia, które w przypadku niniejszej pracy były niezbędne. W związku z tym analizy przestrzennego rozmieszczenia i zróżnicowania obszarów chronionych w województwie zachodniopomorskim dokonano z wykorzystaniem danych udostępnionych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska (poszczególne formy ochrony przyrody), Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (jednostki podziału terytorialnego kraju), natomiast dane o charakterze katastralnym w podziale na powiaty z Systemu Identyfikacji Działek Rolnych. W niniejszym opracowaniu wykorzystano również dane pochodzące z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Banku Danych Lokalnych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

Struktura użytków rolnych i obrót gruntami rolnymi położonymi na obszarach chronionych wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych

Charakterystycznym składnikiem krajobrazu województwa zachodniopomorskiego są obszary objęte różnymi formami ochrony przyrody. Walory te powodowały, iż grunty rolne mogły być wykorzystywane na cele inne niż rolnicze. Łączna powierzchnia wszystkich wymienionych form ochrony przyrody ustanowionych na terenie województwa zachodniopomorskiego wynosi 493968,69 ha, co stanowi około 21,58% powierzchni województwa. Spośród wszystkich występujących na terenie województwa użytków gruntowych to użytki rolne obejmują większą jego część – 48,7%. Udział poszczególnych form ochrony przyrody w użytkach rolnych na terenie gmin województwa zachodniopomorskiego został przedstawiony na rycinie 1.

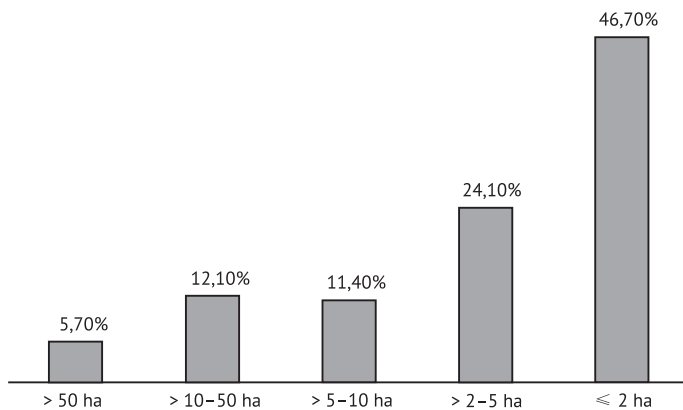


Ryc. 1. Udział użytków rolnych objętych ochroną przyrody (%) w województwie zachodniopomorskim w podziale na gminy

Fig. 1. Share of agricultural land protected by nature (%) in the Zachodniopomorskie voivodship by communes

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz CRFOP (2015)

Source: Author's study based on GUS and CRFOP data (2015)



Ryc. 2. Struktura gospodarstw według grup obszarowych użytków rolnych na obszarach objętych ochroną przyrody (%) w województwie zachodniopomorskim w roku 2016

Fig. 2. Structure of farms by area groups of agricultural land in areas under nature protection (%) in the West Pomeranian Voivodeship in 2016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz CRFOP (2016)

Source: Author's study based on GUS and CRFOP data (2016)

Na obszarach objętych formami ochrony przyrody w województwie zachodniopomorskim największy udział mają gospodarstwa rolne od 2 do 5 ha użytków rolnych 70,80%, najmniejszy gospodarstwa, których powierzchnia użytków rolnych przekracza 50 ha. Największy udział gospodarstw rolnych o powierzchni ponad 50 ha użytków rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo w województwie zachodniopomorskim występuje w gminach:

- Drawsko Pomorskie i Złocieniec w powiecie drawskim,
- Recz w powiecie choszczeńskim,
- Moryń, Chojna i Stare Czarnowo w powiecie gryfińskim,
- Mielno w powiecie koszalińskim.

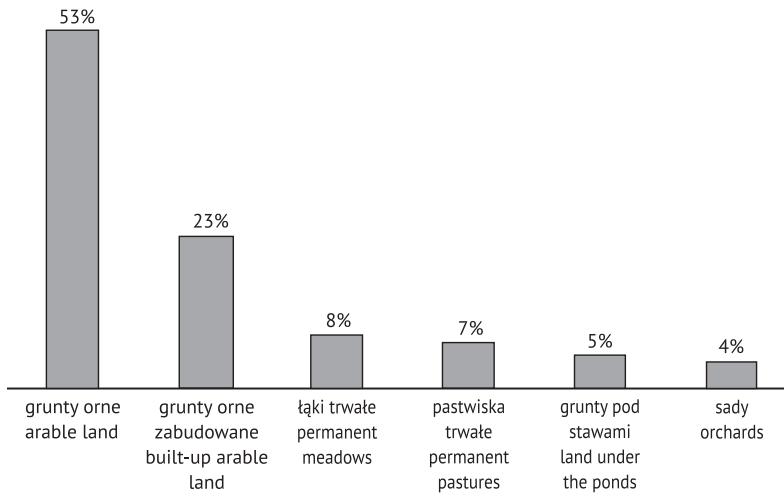
Największą grupę gruntów wchodzących w skład nieruchomości rolnych analizowanych gospodarstw rolnych stanowią grunty orne, które stanowią 76,60%, z czego 53% to grunty orne niezabudowane – R, 23% grunty orne zabudowane – B-R.

Udział łąk i pastwisk trwałych w gospodarstwach rolnych wynosił 15%, gruntów pod stawami – 5%. Udział sadów we wszystkich badanych gospodarstwach wynosił 4%.

Nabywcy nieruchomości rolnych prowadzą na nich działalność związaną z rolnictwem, włączając je do prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. W przypadku działalności rolniczej zależność od warunków środowiskowych jest oczywista. Przestrzeń produkcyjna jest tu określana przez warunki środowiskowe, a produkcja rolnicza opiera się na wykorzystaniu zasobów środowiska. Obrót nieruchomościami rolnymi na obszarach objętych ochroną w postaci ustanowienia na nich jednej lub kilku prawnych form ochrony przyrody podlega pewnym ograniczeniom. Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi na obszarach chronionych wynikają z miejsco-

wych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów ochrony ustalanych dla poszczególnych form ochrony (nie poddano analizie danych wynikających ze zmiany przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego).

W badanym okresie przedmiotem największej liczby transakcji były grunty rolne o powierzchni do 5 ha (47%) oraz grunty o powierzchni od 10 do 50 ha (36%). Sprzedaż gruntów w areale do 5 ha w latach 2013–2015 z roku na rok rosła. Grunty o areale powyżej 50 ha stanowiły przedmiot niecałych 3% transakcji na rynku.



Ryc. 3. Udział użytków rolnych w gospodarstwach rolnych położonych na obszarach chronionych w województwie zachodniopomorskim w roku 2016

Fig. 3. Share of agricultural land on farms located in protected areas in the West Pomeranian Voivodeship in 2016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (2016)

Source: Author's study based on GUS data (2016)

W latach 2013–2015 średnie ceny gruntów rolnych o areale do 50 ha użytków rolnych położonych na obszarach cennych pod względem przyrodniczym rosły. Wzrosty te wynikały ze znacznego zwiększenia popytu na ziemię rolną, stymulowanego przez spekulacyjne zakupy gruntów rolnych w sytuacji znacznej różnicy cen ziemi rolnej w Polsce i w krajach Unii Europejskiej, a także oczekiwań właścicieli i nabywców gruntów rolnych związanych z wprowadzeniem dopłat bezpośrednich. W przypadku nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 50 ha użytków średnie ceny w 2014 r. w porównaniu z rokiem 2013 spadły o 7,38%. W 2015 r. średnie ceny nieruchomości rolnych o areale powyżej 50 ha zdecydowanie wzrosły, osiągając przyrost o około 68% w porównaniu z rokiem poprzednim.

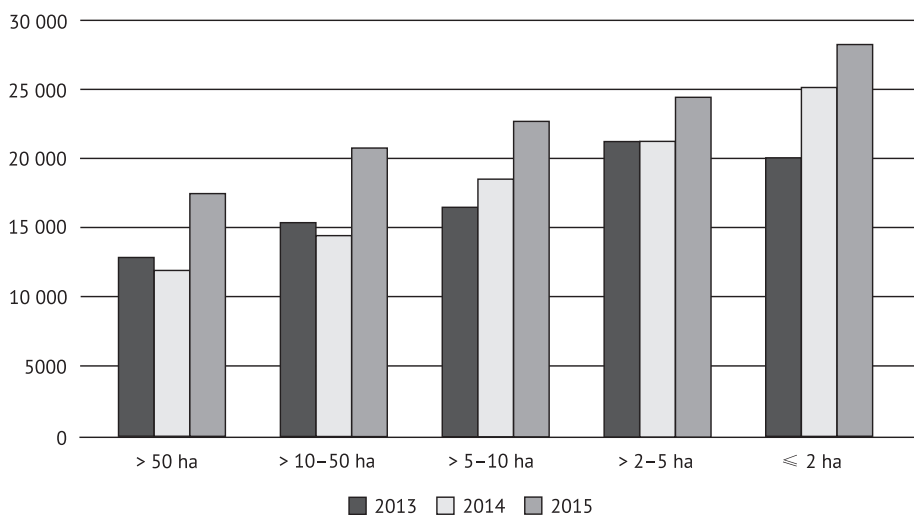
Tabela 1. Struktura obrotu gruntami rolnymi w latach 2013–2015

Table 1. Structure of trade in arable land in 2013–2015

Powierzchnia nieruchomości rolnych (ha) / Area of agricultural property	Lata / Years		
	2013	2014	2015
≤ 2 ha	7%	16%	18%
> 2–5 ha	9%	25%	29%
> 5–10 ha	19%	15%	14%
> 10–50 ha	63%	41%	36%
> 50 ha	2%	3%	3%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości powiatów województwa zachodniopomorskiego oraz Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)

Source: Author’s study based on data from the Register of Prices and Values of Realms of the poviats of the West Pomeranian Voivodeship and the System of Analysis and Monitoring of the Real Estate Market (AMRON)



Ryc. 4. Średnie ceny gruntów rolnych położonych na obszarach chronionych w latach 2013–2015 w województwie zachodniopomorskim (zł)

Fig. 4. Average prices of agricultural land located in protected areas in 2013–2015 in the West Pomeranian Voivodeship (PLN)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)

Source: Author’s study based on data from the System of Analysis and Monitoring of the Real Estate Market (AMRON)

Prowadzenie działalności na gruntach rolnych objętych ochroną przyrody

W ostatnich latach zauważa się rosnące zainteresowanie społeczności lokalnych ideą ochrony środowiska przyrodniczego. Przegląd rosnącej liczby literatury dotyczącej tego aspektu potwierdza to zainteresowanie. Za najważniejszy cel nowej idei autorzy uważają budowę nowego ładu przy udziale mieszkańców Ziemi wraz z duchowością i etyką środowiskowej odpowiedzialności (Perepeczko, 2010). Zagadnienie postaw mieszkańców różnych regionów Polski do obszarów chronionych jest obecne w krajowych badaniach od wielu lat. Jednakże w badaniach tych często pomija się właścicieli nieruchomości rolnych, ewentualnie występują oni w tych badaniach jako kategoria analityczna wyodrębniona według miejsca zamieszkania. Według Hałamskiej dzieje się tak, gdyż „definiowanie przestrzeni wiejskiej poprzez naturę i środowisko naturalne, pejzaż oraz dziedzictwo kulturowe legitymizuje użytkowanie tej przestrzeni przez całe społeczeństwo, a nie tylko mieszkańców wsi” (Hałamska, 2009). Przyczyną braku zainteresowania badaczy posiadaczami nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo może być pogląd o przyjaznej dla środowiska pracy rolników. Tymczasem nieruchomości rolne posiada coraz więcej osób, które nie użytkują ich rolniczo lub co prawda prowadzą działalność rolniczą, ale w dobie coraz większych osiągnięć nauki i techniki oraz przy niedostatku wiedzy i „moralności zawodowej” może ona przynieść środowisku naturalnemu więcej szkody niż pożytku (Przygodzka, 2006).

W województwie zachodniopomorskim, tak jak i w całej Polsce, obszary chronione funkcjonują nie tylko w konkretnej rzeczywistości przyrodniczej, lecz także w pewnej rzeczywistości społecznej. Analiza funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych na obszarach chronionych nie może odbywać się bez analizy zarówno stanu aktualnego, jak i przewidywań, planów i oczekiwań osób prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą, w tym rolniczą.

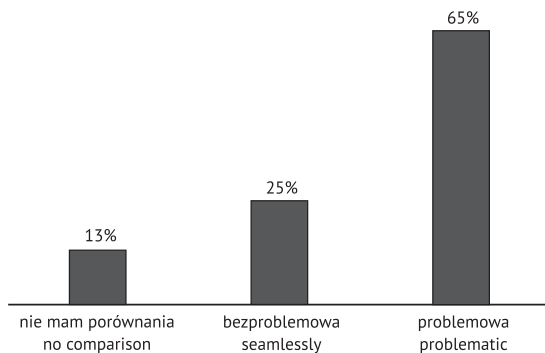
Przedsięwzięcia dotyczące ochrony przyrody niejednokrotnie kolidują z działaniami prowadzonymi przez osoby użytkujące dane tereny. Problemy osób władających nieruchomościami rolnymi na obszarach o wybitnych walorach przyrodniczych dotyczą m.in. postawy wobec tworzenia konkretnej prawnej formy ochrony przyrody (akceptacja bądź negacja) potrzeby ich istnienia, formy i obowiązujących zasad ich ochrony oraz problemu własności prywatnej w obrębie obszarów chronionych (zarządzania i gospodarowania prywatną własnością, pozostającą pod prawną ochroną) (Popławski, 2011).

Osoby prowadzące działalność rolniczą na obszarach chronionych obowiązane są do przestrzegania obowiązujących przepisów prawnych zawartych w ustawodawstwie krajowym oraz unijnym. Przepisy te są mniej lub bardziej restrykcyjne i obejmują wymagania związane z ochroną środowiska. Konieczność przestrzegania wspomnianych norm prawnych wpływa na prowadzoną na obszarach chronionych działalność rolniczą lub inną. Obszary te cechują się ponadto wysokimi walorami przyrodniczymi, występowaniem półnaturalnej szaty roślinnej, mozaiką krajobrazu zawierającą zarówno użytki rolne, jak i lasy, zadrzewienia, naturalne łąki itp. Prowadzona na obszarach chronionych gospodarka rolna ma nierzadko charakter ekstensywny.

W powszechnym mniemaniu działalność rolnicza na obszarach cennych ze względów przyrodniczych nie jest bądź nie powinna być prowadzona. Jednakże jest to prze-

konanie niesłuszne, wynikające z kojarzenia obszaru chronionego z parkiem narodowym bądź rezerwatem przyrody bez uświadamiania sobie istnienia także innych, mniej restrykcyjnych form ochrony krajobrazu i przyrody. Ustanowienie na danym obszarze ustawowej formy ochrony przyrody wiąże się z wprowadzeniem pewnych ograniczeń mających na celu ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a w pewnej mierze także kulturowych i historycznych.

Ograniczenia wprowadzane na obszarach chronionych są bardzo zróżnicowane w zależności od tego, jaką formą ochrony został objęty dany obszar i jakie są główne cele ochrony, ale tak naprawdę tylko objęcie ochroną ścisłą rzeczywiście oznacza zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w tym rolniczej. Ustanowienie ochrony ścisłej dotyczy przede wszystkim rezerwatów przyrody i parków narodowych. Na większości obszarów chronionych prowadzenie działalności rolniczej jest dopuszczalne i w różnych formach ma miejsce, co stanowi naturalną konsekwencję tego, że w większości są to rejony z dużym odsetkiem gruntów rolnych. Oczywiście nieracjonalna gospodarka rolna stanowi obciążenie dla środowiska przyrodniczego, lecz trudno wyobrazić sobie, by nie była prowadzona w ogóle.



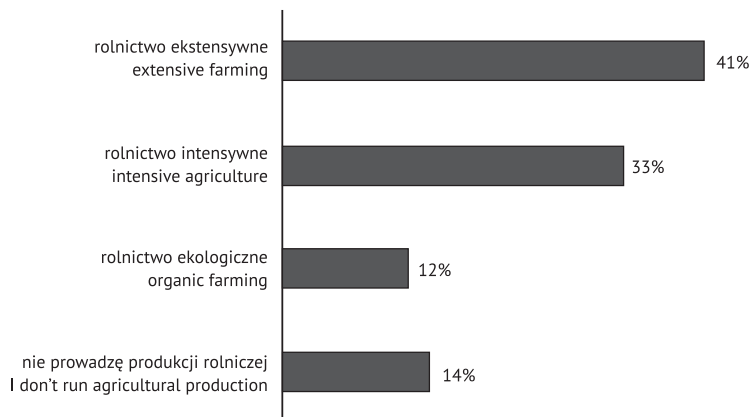
Ryc. 5. Utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej na obszarach chronionych w latach 2013–2015 w województwie zachodniopomorskim (PLN)

Fig. 5. Average prices of agricultural land located in protected areas in 2013–2015 in the West Pomeranian Voivodeship (PLN)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Source: Author's study based on surveys

Osoby posiadające nieruchomości rolne na obszarach objętych ustawową formą ochrony przyrody uważają, iż prowadzenie działalności rolniczej na tych terenach jest utrudnione. Wspomnianych trudności dopatrują się właśnie we wszelkiego rodzaju ograniczeniach i zakazach obowiązujących na tych terenach, ankietowane osoby uważają, iż są one zbyt restrykcyjne. Około 24% ankietowanych uznało, że prowadzenie działalności rolniczej na obszarach chronionych jest bezproblemowe, choć specyficzne ze względu na wspomniane utrudnienia związane z ekologiczną uprawą roślin i hodowlą zwierząt. Jednakże zdaniem tych osób trudności w prowadzeniu działalności rolniczej są do przewyższenia i nie mają zasadniczego wpływu na koszty produkcji. Ponad 16% ankietowanych osób nie posiadało do tej pory nieruchomości rolnych poza



Ryc. 6. System gospodarki rolnej stosowany przez badane osoby
Fig. 6. The system of farming used by the examined persons

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
Source: Author's study based on surveys

obszarami chronionymi i nie mają porównania co do trudności prowadzenia działalności rolniczej na innych obszarach niż obszary chronione. Osoby te przyzwyczajane są do dodatkowych restrykcji i nie uważają, by miały one zasadniczy wpływ na jakość prowadzonej przez nich produkcji rolniczej.

Jedno z pytań skierowanych do respondentów dotyczyło stosowanego w gospodarstwie rolnym systemu gospodarki rolnej. Zdecydowana większość ankietowanych osób przyznaje się do stosowania systemu rolniczego konwencjonalnego – około 74%. W odniesieniu do rolnictwa konwencjonalnego osoby wybierały tylko dwa rodzaje: rolnictwo ekstensywne – 56% oraz rolnictwo intensywne – 44%. Rolnictwo konwencjonalne charakteryzuje się ukierunkowaniem na maksymalizację zysku, osiąganego dzięki dużej wydajności roślin i zwierząt uzyskanej poprzez zastosowanie technologii produkcji opartych na dużym zużyciu przemysłowych środków produkcji i bardzo małych nakładach robocizny. Alternatywny dla rolnictwa system gospodarowania – rolnictwo ekologiczne stosuje tylko około 12% ankietowanych osób. Rolnictwo ekologiczne polega na stosowaniu środków naturalnych, nieprzetworzonych technologicznie. Podstawową zasadą w rolnictwie ekologicznym jest odrzucenie w procesie produkcji żywności środków chemii rolnej, weterynaryjnej i spożywczej.

Kolejną grupę respondentów stanowiły osoby, które na nieruchomościach rolnych prowadzą inną niż rolnicza działalność – 14%.

Grupa 741 respondentów prowadząca na nieruchomościach rolnych będących w ich władaniu działalność rolniczą w kolejnym pytaniu miała wskazać główne kierunki produkcji rolniczej. Największą grupę respondentów stanowiły osoby prowadzące działalność mieszaną – połączenie produkcji roślinnej z chowem i hodowlą zwierząt – 32%. Kolejna grupa specjalizowała się w uprawie roślin innych niż wieloletnie – 28%, z czego najliczniejszą grupę stanowili rolnicy zajmujący się uprawą zbóż – 57% oraz uprawą warzyw – 43%.

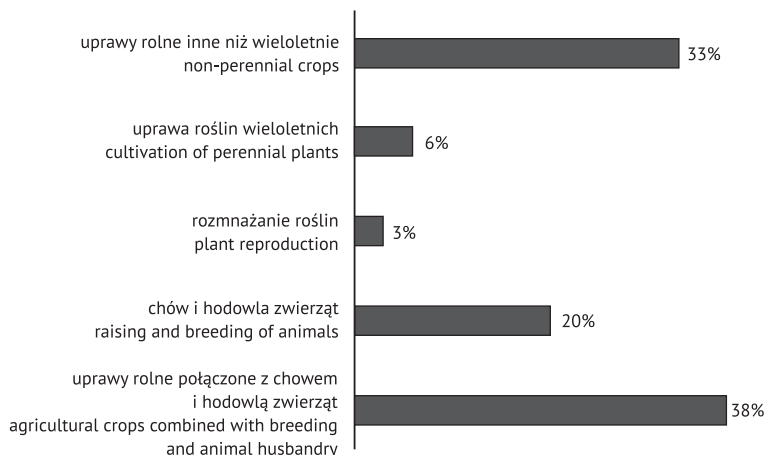
Chów i hodowla zwierząt jest trzecim rodzajem produkcji, w której specjalizowały się osoby posiadające nieruchomości rolne na obszarach chronionych – 17%. W przypadku tego rodzaju produkcji największy udział przypadła hodowcom bydła mlecznego – 42%, pozostały udział kształtował się następująco:

- chów i hodowla świń – 34%,
- chów i hodowla drobiu (z nastawieniem na produkcję jaj) – 19%,
- chów i hodowla pozostałego bydła (produkcja nasienia bydlęcego) – 2%,
- chów i hodowla kóz (produkcja mleka koziego) – 2%,
- chów i hodowla koni i innych zwierząt koniowatych – 1%.

Największa liczba osób – 45%, włączając do swoich gospodarstw rolnych nieruchomości rolne położone na obszarach cennych pod względem przyrodniczym, robi to z myślą o prowadzeniu na tej części działalności agroturystycznej.

Drugą najliczniejszą grupą osób (35%) są osoby nabywające nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych w celu prowadzenia na nich dodatkowej działalności nastawionej na rekreację, w tym:

- turystykę rowerową – 23,75%,
- turystykę ornitologiczną – 17,07%,
- przeznaczenie części nieruchomości pod pola namiotowe i campingi – 5,04%,
- turystykę wędkarską – 3,95%,
- mini zoo ze zwierzętami gospodarskimi – 1,97%,
- pole golfowe – 0,66%.

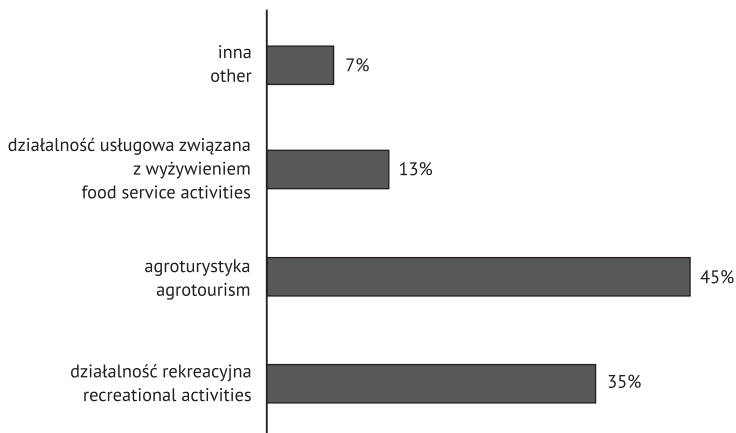


Ryc. 7. Kierunki produkcji rolniczej realizowane przez badane osoby

Fig. 7. Directions of agricultural production implemented by the researched persons

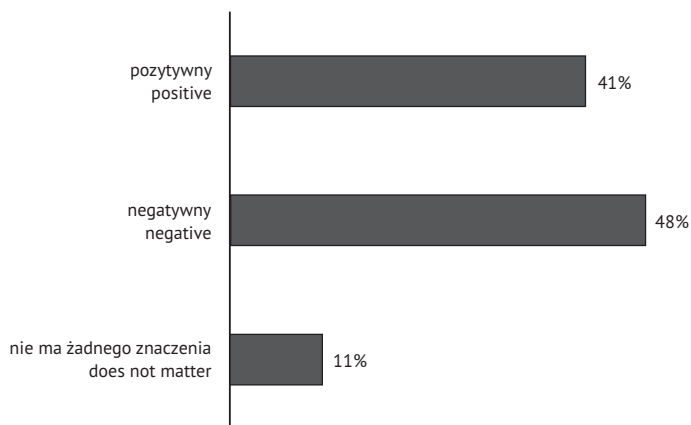
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Source: Author's study based on surveys



Ryc. 8. Inna działalność prowadzona na użytkowanych nieruchomościach rolnych
Fig. 8. Other activities carried out on utilized agricultural real estate

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
Source: Author's study based on surveys



Ryc. 9. Opinia osób posiadających nieruchomości rolne na temat sąsiedztwa obszarów chronionych

Fig. 9. Opinion of people who own agricultural property on the subject of the neighborhood of protected areas

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
Source: Author's study based on surveys

Jak wynika z badań przeprowadzonych wśród 860 osób posiadających nieruchomości rolne na obszarach chronionych, około 47% z nich uważa, iż sąsiedztwo obszarów chronionych wpływa negatywnie na prowadzoną działalność rolniczą i w znacznym stopniu obniża jakość jej prowadzenia. Pozytywny wpływ obszarów chronionych

dostrzegło 41% osób, zaś dla 12% ustanowienie formy ochrony przyrody w sąsiedztwie ich nieruchomości nie ma żadnego znaczenia.

Podsumowanie i wnioski

Zaprezentowane badania pozwalają przyjąć, że ograniczenia środowiskowe faktycznie nie wpływają na sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych. Jest to związane z dominacją rolnictwa ekstensywnego, które prowadzi 56% badanych rolników. Zwraca też uwagę, iż $\frac{1}{4}$ badanych rolników uznała, że prowadzenie działalności na tych obszarach jest bezproblemowe, choć specyficzne, ale utrudnienia te mogą być przezwyciężone i nie mają wpływu na koszty produkcji. Jakkolwiek około 60% badanych rolników wskazało, że działalność rolnicza na obszarach chronionych jest problemowa, to uzasadnienia te były nieprzekonujące i są oparte na powszechnym poglądzie występującym w publicystyce.

Należy podkreślić, że badania zakończono na roku 2015 albowiem od maja 2016 r. zmiana przepisów znacząco zmieniła dotychczasowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi.

Bibliografia

- Bołtromiuk, A. (red.) (2001). *Gospodarowanie na obszarach chronionych*. Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku.
- Halamska, M. (2009). Uwagi o naturze wiejskości i sposobie jej definiowania. W: G. Gorzelak, M.S. Szczepański, W. Ślęzak-Tazbir (red.), *Człowiek – miasto – region. Związki i interakcje*. Warszawa: Wydawnictwo Scholar.
- Kalasińska, M. (red.) (2008). *Rynek nieruchomości – inwestycje i potencjał finansowy*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Krajewska, H. (2002). Parki krajobrazowe jako przedmiot konfliktów w gospodarce przestrzennej. *Biuletyn Parków Krajobrazowych Wielkopolski*, 8(10).
- Perepeczko, B. (2010). Postawy i oczekiwania proekologiczne mieszkańców wsi obszarów chronionych. *Więś i Rolnictwo*, 1(146).
- Popławski, Ł. (2011). Ziemia w działalności gospodarczej – aspekt teoretyczny. *Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu (SERiA)*, XIII, 8.
- Przygodzka, R. (2006). *Fiskalne instrumenty wspierania rozwoju rolnictwa – przyczyny stosowania, mechanizmy i skutki*. Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku.
- Radziejowski, J. (2011). *Obszary chronionej przyrody. Historia, stan obecny i wyzwania przyszłości*. Warszawa: Wszechnica Polska.

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 5.06.2019

Do cytowania – For citation:

Skotarczak, T., Błaszkę, M.. (2019). Użytkowanie nieruchomości w gospodarstwach rolnych położonych na obszarach chronionych w latach 2013–2015 [Use of real estate in farms located in protected areas in 2013–2015]. *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych – Problems of Small Agricultural Holdings*, 1, 5–17. doi: <http://dx.doi.org/10.15576/PDGR/2019.1.5>