

**ANDRZEJ MUCZYŃSKI
RYSZARD ŻRÓBEK**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**SPECYFIKA KSZTAŁCENIA
W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
Z UWZGLĘDNIENIEM ROZWOJU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Abstract: The Specificity of Education in Spatial Economy with Taking into Consideration Real Estate Market Development. There are the relationship between economics and planning. Spatial Economy is now very interesting direction of study at University level. University of Warmia and Mazury in Olsztyn has own specialization concerning *real estate market* (valuation, brokerage and management). There are several broad categories of participants in *real estate market*. The response to the recent growth of interest in real estate education has come from several groups of institutions. University in Olsztyn offer master and doctoral programs in the real estate field. For the real estate analyst, the study of regional and urban economics must be put into proper perspective. Regional and urban economic theories are important to the real estate analyst, because such theories firmly fix the spatial dimension of the real estate marketplace. The problems concerning real estate education usually include: physical description, rights, land use and land developing planning and statistical analyses. The curricula are constantly modified, so as to respond to the current needs, are offered in various majors related to information acquisition and processing by means of modern information technologies.

Wstęp

W 1995 r. Rada Główna Szkolnictwa Wyższego wprowadziła *gospodarkę przestrzenną* na listę kierunków kształcenia. Do głównych przesłanek powołania tego kierunku należy zaliczyć zmiany ustrojowe i społeczno-gospodarcze zaistniałe w Polsce po 1989 r., wewnętrzny rozwój i integrację dyscyplin zajmujących się problematyką przestrzenną, a także narastające potrzeby wykorzystywania w nauce i praktyce doświadczeń innych krajów, w tym szczególnie zachodnioeuropejskich. Decyzja Rady w pewnym sensie usankcjonowała to, że od 1991 r. studia takie – jako specjalność – prowadziły dwie uczelnie. Obecnie

studia na kierunku *gospodarka przestrzenna* są realizowane już w dziesięciu szkołach wyższych. Zarówno pierwotnie wprowadzone, jak i sukcesywnie modyfikowane wymogi programowe akcentują złożoność i wielodyscyplinowość tego kierunku. Wynikają one z przekonania, że celowe jest uzgodnienie tylko bazowej części programu nauczania, a zainteresowanym uczelniom należy pozwolić na swobodę w kształtowaniu sylwetki absolwenta, w zależności od specyfiki kształcenia na poszczególnych uczelniach lub wydziałach.

Celem prezentowanego opracowania jest przedstawienie charakteru i specyfiki kształcenia w zakresie *gospodarki przestrzennej* na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. W pracy szczególną uwagę zwrócono na przyjęte rozwiązania w odniesieniu do kształcenia specjalnościowego, które stanowią harmonijne uzupełnienie i rozwinięcie programu nauczania *gospodarki przestrzennej*, jaki wynika z obowiązującego obecnie minimum programowego.

1. Przesłanki tworzenia specjalności na kierunku *gospodarka przestrzenna*

Gospodarka przestrzenna jest bez wątpienia wielodyscyplinarną dziedziną kształcenia. Za dziedziny genetycznie związane z jej powstaniem uważa się *urbanistykę* i *ekonomikę regionalną*. Nauki geograficzne są swoistą dyscypliną pomostową. Wszystkie trzy nauki zajmują się relacjami zachodzące między społeczeństwem, gospodarką, środowiskiem przyrodniczym i przestrzenią. Różnice między tradycją urbanistyczną a ekonomiczną wynikają z odmiennego wkładu do poznania badanej rzeczywistości i rozwiązywania jej problemów, odpowiednio do posiadanych kompetencji. Należy jednak podkreślić, że gospodarka przestrzeni i gospodarka w przestrzeni – jako rodzaje działalności – wzajemnie się uzupełniają i warunkują, gdyż zachodzą między nimi sprzężenia zwrotne. Obie koncepcje łączy ponadto określony stan zagospodarowania przestrzeni geograficznej. Gospodarka przestrzenna postrzegana jako część rzeczywistości nie jest bowiem podzielona na dziedziny w odróżnieniu od nauki. Wskazane tradycje naukowe – mimo znacznych osiągnięć – mają jednak własne ograniczenia, które powodują, że nauki te samodzielnie (w izolacji) nie są w stanie w pełni wyjaśnić wielostronnej problematyki gospodarowania w czasie i przestrzeni. W kontekście rozszerzającej się struktury poznawczej i rosnących potrzeb aplikacyjnych obecny paradygmat gospodarki przestrzennej powinien opierać się w większym stopniu na podejściu interdyscyplinarnym z wykorzystaniem teorii i modeli postępowania systemowego. Umożliwi to realizację zaawansowanych badań wewnątrz dziedzin podstawowych i wspomagających gospodarkę przestrzenną, według zasady „specjalizacja bez izolacji” (Muczyński 2002). Współczesna

gospodarka przestrzenna nie koncentruje się tylko na działalności planistycznej, ale obejmuje zarówno działalność realizacyjną, jak i kontrolną. W związku z tym, tworzone teorie i metody badawcze powinny rozstrzygać problemy związane nie tylko z tym, jak zorganizować daną przestrzeń lub gdzie znaleźć najlepszą lokalizację, ale także wskazywać co należy zrobić, i jak zorganizować pożądane działania, aby zaplanowany stan zagospodarowania przestrzeni osiągnąć w rzeczywistości. Nadaje to gospodarce przestrzennej wymiar aktywny i kreatywny, dynamizując zarówno procesy planowania, jak i zagospodarowywania określonej przestrzeni geograficznej.

Specjalności tworzone na kierunku *gospodarka przestrzenna* w ośrodku olsztyńskim uwzględniają wielodyscyplinarny charakter kształtowania przestrzeni geograficznej i aktualne zapotrzebowanie rynku, ale też specyfikę dyscypliny podstawowej na Wydziale, związanej z geodezją i kartografią oraz katastrzem nieruchomości. Szczegółowe przesłanki tworzenia specjalności obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) ograniczenia i konsekwencje w gospodarowaniu przestrzenią wynikające z treści prawa własności nieruchomości i rosnącej liczby podmiotów gospodarki przestrzennej na obszarze gminy (miasta) wskutek postępujących procesów prywatyzacji przestrzeni planistycznej – tak w odniesieniu do nieruchomości skarbu państwa, jak i jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) walory ekonomiczne przestrzeni w opracowaniach planistycznych oraz wzajemne relacje między ustaleniami planów miejscowych a lokalnym rynkiem nieruchomości;
- 3) rozszerzenie zakresu zainteresowań gospodarki przestrzennej na obszary wiejskie;
- 4) ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) nowoczesne źródła i metody pozyskiwania, prezentowania i wykorzystywania danych przestrzennych oraz budowy systemów informacji przestrzennej na potrzeby planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana każdorazowo powoduje zmianę warunków wykonywania prawa własności. Konstytucja i inne akty prawne gwarantują pełną ochronę prawa własności, a wywłaszczenie jest dopuszczalne wyłącznie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Z kolei w kodeksie cywilnym podkreśla się, że „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Ponadto w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym z 27 marca 2003 r., stwierdzono, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Wprowadzenie istotnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez poszczególnych właścicieli wskutek uchwalenia lub zmiany planu nie tylko utrudnia procedurę planistyczną (uwagi i skargi), ale może wywołać niekorzystne z punktu widzenia gminy skutki finansowe (odszkodowania, wykup lub przekazanie nieruchomości zamiennej). Racjonalna gospodarka przestrzenna musi więc uwzględniać ograniczenia i konsekwencje wynikające z tego, że przestrzeń planistyczna jest coraz bardziej zróżnicowana pod względem prawnym i nie ma pojęcia „przestrzeni niczyjej”. Wskutek prywatyzacji własności publicznej w swojej „grze o przestrzeń” pojawia się coraz więcej podmiotów, rośnie skala trudności rozwiązań oraz liczba potencjalnych konfliktów. Wyrazem komplikującej się sytuacji prawno-własnościowej są np. obszary zurbanizowane wykorzystywane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Procesy prywatyzacyjne wymuszają wtórny podział tych obszarów, co często powoduje powstawanie układów niefunkcjonalnych i rodzi konflikty między interesami poszczególnych grup uczestników „gry o przestrzeń”.

Drugą przesłanką jest uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni, które znajdują swój najpełniejszy wyraz na rynku nieruchomości. Jeśli pod pojęciem gospodarki przestrzennej rozumieć proces transformacji użytkowania i zagospodarowania terenów od stanu istniejącego do stanu pożądanego podporządkowany ogólnym celom rozwoju określonego obszaru, to rynek nieruchomości jest jednym z głównych narzędzi tej transformacji. Rynek może w pełni funkcjonować w warunkach gospodarki rynkowej respektującej prawo własności. Ogólnie można stwierdzić, że ustalenia zawarte w planach zagospodarowania przestrzennego powodują rozwój lokalnego rynku nieruchomości, w tym szczególnie takie jego parametry, jak: poziom i relacje cenowe (wartościowe) poszczególnych obszarów (nieruchomości), wielkość dochodów (czynszów lub rent) z tytułu posiadania różnych typów nieruchomości, a także rozmiar i strukturę podaży terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania. Spektakularnym przykładem omawianych powiązań jest występowanie bezpośredniego związku między planem zagospodarowania przestrzennego a poziomem wartości rynkowej nieruchomości. Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników, z których część wynika z planów zagospodarowania przestrzennego. Do tych ostatnich należą (Hopfer 2001):

- funkcja terenu;
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do innych funkcji;

- lokalizacja danej funkcji w stosunku do elementów zagospodarowania przestrzennego (drogi, odległość od centrum miasta, dostępność terenów zielonych);
- ograniczenia wynikające z zasad kształtowania form przestrzennych;
- ustalenia dotyczące przewidywanego okresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej;
- ograniczenia w sposobie użytkowania poszczególnych terenów.

Wartość rynkowa nieruchomości jest więc tworzona przez zapisy planu zagospodarowania przestrzennego, ale też, wnioski z analizy lokalnego rynku nieruchomości mogą (i powinny) być wykorzystane do kształtowania nowej struktury przestrzennej obszaru (Cymerman i in. 2001). W warunkach gospodarki rynkowej wyniki takich analiz są niezbędne do optymalizacji rozwiązań przestrzennych oraz sporządzania prognoz skutków ekonomicznych ustaleń planów miejscowych.

Poszerzenie zakresu zainteresowań gospodarki przestrzennej na obszary wiejskie wynika z pewnością z tradycji kształcenia na Wydziale, który wcześniej funkcjonował w strukturach Akademii Rolniczo-Technicznej i nosił nazwę Wydziału Geodezji i Urzędzeń Rolnych, ale przede wszystkim z nagromadzonego dorobku naukowego i dydaktycznego w zakresie zasad i metod przestrzennej organizacji terenów rolnych, leśnych i stref przejściowych między miastem a wsią. Ze względu na posiadanie rodowodu geodezyjnego szczególne znaczenie w procesie nauczania na kierunku *gospodarka przestrzenna* wywarły m.in. takie zagadnienia, jak: techniki i technologie scalania i wymiany gruntów, rekultywacja obszarów nieproduktywnych, czy też zasady i metody kompleksowego zarządzania obszarów wiejskich. Głębsze zainteresowanie problematyką ruralistyczną na obecnym etapie rozwoju gospodarki przestrzennej wynika z konieczności efektywnego wspierania wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Rozwój taki bez odpowiednich, dostosowanych do charakteru analizowanych obszarów, opracowań planistycznych jest w praktyce trudny do osiągnięcia. Stanowi to problem ważny społecznie, ponieważ efektem wielofunkcyjnego rozwoju wsi jest zahamowanie depopulacji tych obszarów, wzrost liczby miejsc pracy poza rolnictwem i poziomem dochodów ludności wiejskiej, rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenny, a tym samym wzrost atrakcyjności wsi jako miejsca pracy i zamieszkania (Cymerman i in. 2002). Ponadto modernizacja rolnictwa i obszarów wiejskich w wymiarze przestrzennym znajduje obecnie liczne instrumenty wsparcia zarówno w polityce krajowej, jak i europejskiej.

W procesie kształcenia specjalistów w zakresie *gospodarki przestrzennej* istotne znaczenie jest przypisywane także problematyce ochrony i kształtowania środowiska naturalnego i krajobrazu kulturowego. Wynika to stąd, że współczesne gospodarowanie przestrzenią – ukierunkowane na ład przestrzenny i rozwój zrównoważony – jako naczelną zasadę przyjmuje zachowanie odpowiedniego

stanu środowiska i przestrzeganie praw ekologii. Poszerzenie problematyki środowiskowej w procesie kształcenia specjalistów od gospodarki przestrzennej wynika nie tylko z ogólnych tendencji do podnoszenia świadomości ekologicznej społeczeństwa, ale także z przyczyn o charakterze pragmatycznym. Chodzi mianowicie o niezbędne umiejętności opracowania dokumentacji dotyczącej oceny oddziaływania planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

Na obecnym etapie rozwoju gospodarki przestrzennej coraz większego znaczenia nabiera sektor „narzędzia”, który odgrywa rolę integrującą pozostałe trzy sektory, do których zalicza się: „przyrodę”, „społeczeństwo” i „technikę”. Sektor ten umożliwia nie tylko wymianę informacji wewnątrz systemu gospodarki przestrzennej, ale stanowi podstawę do prowadzenia kompleksowych studiów i analiz przestrzeni planistycznej mających na celu optymalizację proponowanych rozwiązań. Nowy sprzęt komputerowy i specjalistyczne oprogramowanie umożliwia w szczególności efektywne wykorzystanie technik modelowania symulacyjnego przez przeniesienie rzeczywistego procesu planowania do przestrzeni wirtualnej. Od strony „warsztatu pracy” planisty przestrzennego tworzy to jakościowo nową sytuację, w której planowanie staje się procesem interaktywnym i dynamicznym. W trakcie kształcenia specjalistów w zakresie *gospodarki przestrzennej* wiele uwagi poświęca się geodezyjno-kartograficznym metodom pozyskiwania, przetwarzania, udostępniania, prezentowania i wykorzystywania danych przestrzennych. Zagadnienia te są ściśle związane z katastrzem nieruchomości. Przekazywane treści programowe obejmują zarówno tradycyjne zbiory informacji (jak np.: mapa zasadnicza, mapy topograficzne i tematyczne, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu, ewidencja gruntów i budynków), jak i bazy danych graficzno-numerycznych utworzone w efekcie zastosowania nowoczesnych technik i technologii pomiarowych (fotogrametria, teledetekcja satelitarna, obserwacje GPS). W toku studiów wiedza przekazywana studentom obejmuje ponadto systemy informacji przestrzennej obejmujące systemy informacji o terenie i systemy informacji geograficznej (Żróbek i in. 2000). Szczególna rola jest przypisywana problematyce nowoczesnego systemu katastralnego i jego ewolucji w kierunku zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.

2. Zarządzanie przestrzenią jako specjalność w gospodarce przestrzennej

W następstwie przemian polityczno-ustrojowych i społeczno-gospodarczych w Polsce gmina uzyskała możliwość samodzielnego kształtowania rozwoju społeczno-gospodarczego i gospodarki przestrzennej na własnym terenie. Zaistniały w ten sposób potrzeby i warunki do adaptacji modeli i metod

wykształconych na gruncie nauk o zarządzaniu do problematyki rozwoju gmin – traktowanych jako specyficzne jednostki gospodarcze o określonej strukturze zasobów i funkcji. Spektakularnym wyrazem wspomnianej adaptacji jest wdrażanie metody zarządzania strategicznego i koncepcji strategii do procesu tworzenia i stymulowania rozwoju lokalnej gospodarki. W kontekście zacieśniania się związków między gospodarką przestrzenną na szczeblu gminy a naukami o zarządzaniu w obszarze stykowym powstają zręby nowej specjalności pod nazwą *zarządzanie przestrzenią*. Z punktu widzenia nauk o zarządzaniu jest to rodzaj zarządzania specjalistycznego, które koncentruje się wokół planowania, organizowania, motywowania oraz kontroli wykorzystania i przekształcania przestrzeni geograficznej w nawiązaniu do wiązki długoterminowych celów wypływających ze strategii rozwoju lokalnego. Podstawowym problemem do rozstrzygnięcia jest próba odpowiedzi na pytanie, jak sterować wszystkimi zasobami będącymi w dyspozycji gminy, w tym szczególnie dostępną przestrzenią, aby zapewnić coraz wyższą jakość życia ludności i efektywność gospodarowania z jednoczesną minimalizacją konfliktów i degradacji przestrzeni (Muczyński 2002). Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej zarządzanie przestrzenią jest aktywną metodą i formą realizacji gospodarki przestrzennej w warunkach rynku, demokracji i usamodzielnienia się gmin jako podmiotów i regulatorów systemu gospodarowania przestrzenią.

Pod pojęciem *zarządzania przestrzenią* rozumie się zespół analiz i przedsięwzięć, które mają na celu optymalną realizację prawa miejscowego ustanowionego przez zapisy planów zagospodarowania przestrzennego. Zarządzanie tego typu polega na umiejętności prowadzenia analiz przestrzennych umożliwiających m.in. (Bajerowski 2003):

- określenie wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej odnoszącej się do różnorodnych funkcji planistycznych przestrzeni (przeprowadzenie analizy ekonomicznej rynku nieruchomości uzasadniającej wysokość tej stawki);
- badanie relacji wartości rynkowej przestrzeni między poszczególnymi funkcjami planistycznymi na obszarze obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego;
- ocenę i waloryzację przestrzeni w obrębie jednorodnych funkcji planistycznych;
- określenie relacji wartości rynkowej przestrzeni w zbiorze poszczególnych funkcji planistycznych wynikających ze zróżnicowania pola powierzchni nieruchomości, co stanowi podstawę naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału tych nieruchomości ;
- ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (przeprowadzenie analizy rynku nieruchomości uzasadniającej wysokość tej stawki);
- opracowanie planów, programów i projektów rekultywacji gruntów;

- wskazanie obszarów, na których jest dopuszczalne przeprowadzenie podziałów nieruchomości (określenie kryteriów i parametrów minimalnych wielkości powierzchni nowo wydzielanych nieruchomości);
- formułowanie wniosków o konieczności wprowadzenia zmian w planach przestrzennych wynikających z analizy optymalności wykorzystania przestrzeni, co dotyczy przedsięwzięć związanych z rewitalizacją obszarów konfliktowych;

Zarządzanie przestrzenią powinno być oparte na wiedzy ustalonej w toku analiz wcześniejszych, historycznych zachowań przestrzeni planistycznej (Bajerowski 2003). Jest bowiem praktycznym wykorzystaniem wiedzy z zakresu ekonomicznej analizy przestrzennej, teorii gospodarki przestrzennej i analizy rynków nieruchomości prowadzącym do umiejętności wskazania optymalnego sposobu użytkowania każdego fragmentu przestrzeni oraz sposobów i dróg transformacji funkcji wynikających z tych analiz oraz oszacowania kosztów i korzyści, jakich należałoby się spodziewać w wyniku przekształceń funkcji planistycznych.

3. Gospodarka nieruchomościami jako specjalność w gospodarce przestrzennej

W najbardziej ogólnym ujęciu gospodarka nieruchomościami obejmuje całokształt decyzji i działań związanych z racjonalnym korzystaniem, zarządzaniem, przekształcaniem i dysponowaniem nieruchomościami i ich zasobami podejmowanych w imieniu właściciela w określonych warunkach prawnych i społeczno-ekonomicznych. Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej miasta, gospodarka nieruchomościami jest jej integralnym składnikiem, gdyż działania podejmowane w zakresie wykorzystania nieruchomości położonych w przestrzeni planistycznej miasta mogą być traktowane jako narzędzia realizacji celów polityki przestrzennej związanych z utrzymaniem ładu przestrzennego. W tym kontekście gospodarka nieruchomościami może być także traktowana jako zespół instrumentów pozwalających na optymalizację rozmieszczenia w przestrzeni prawnej i ekonomiczno-rynkowej zasobów nieruchomości, uwzględniających ich wartość obecną i przyszłą, potrzeby, możliwości i warunki przekształcenia, ich przeznaczenie, a także indywidualne i społeczne korzyści wynikające z tych przekształceń oraz transfer praw do nieruchomości, zgodnie z zasadami, ograniczeniami i nakazami wynikającymi z planów przestrzennych (Hopfer 2001).

Z powyższego wynika, że powiązania między planowaniem przestrzennym w skali lokalnej a gospodarką nieruchomościami są bardzo ścisłe, gdyż między obiema sferami zachodzą sprzężenia zwrotne.

Regulacje prawne dotyczące czynności, które składają się na gospodarowanie nieruchomościami i ich zasobami są zróżnicowane. Zależą od przynależności podmiotowej danej nieruchomości oraz od jej przeznaczenia. Najbardziej sformalizowanym obszarem gospodarki nieruchomościami jest gospodarka nieruchomościami publicznymi. Normatywną podstawę określenia czynności, które składają się na pojęcie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, stanowią przepisy *Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.* Regulacje tej *Ustawy* oddziałują ponadto na grunty prywatne m.in. przez (Żróbek (2005):

- sprzedaż nieruchomości publicznych oraz oddawanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste;
- określanie warunków użytkowania wieczystego w umowie oraz ustalanie sposobów i terminów zagospodarowania gruntów (w tym opłaty za niedotrzymywanie terminów);
- nabywanie własności nieruchomości gruntowej przez jej dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- wygaśnięcie lub rozwiązanie użytkowania wieczystego;
- ustalenie zasad pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości;
- przekazywanie nieruchomości na potrzeby wyposażenia fundacji i organizacji pożytku publicznego;
- publiczne ustalanie zasad wykonywania, ograniczania lub pozbawienia praw do nieruchomości (podziały, wydzielanie działek pod drogi publiczne, scalenia i podziały, prawo pierwokupu, wywłaszczanie nieruchomości);
- określenie sposobu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- przeprowadzanie wycen nieruchomości na potrzeby czynności urzędowych.

W odniesieniu do publicznych zasobów nieruchomości gospodarka nieruchomościami obejmuje w szczególności następujące czynności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny nieruchomości, sporządzenie planów wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu i prowadzenie windykacji tych należności, a także współpracę z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi oraz zbywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym itp. W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości pojęcie gospodarowania obejmuje ponadto: przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów nieruchomości, scaleń i podziałów nieruchomości oraz wyposażenie nieruchomości – w miarę możliwości – w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarka nieruchomościami stanowi więc swego rodzaju zespół relacji i procedur zachodzących między podmiotami a przedmiotami gospodarowania (Zróbek i in. 2000). Zespół ten tworzą trzy rodzaje nieruchomości oraz związane z nimi prawa. Szczegółowe działania w gospodarce nieruchomościami, jako składnika gospodarki przestrzennej, można podzielić na elementy (Hopfer, Sobczak 1998):

- prawne, które obejmują m.in. opis i regulacje prawa pierwokupu nieruchomości, wywłaszczenia i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, obrotu i darowizn nieruchomości, wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości stosownie do postanowienia planów zagospodarowania przestrzennego;
- finansowo-ekonomiczne, zawierające zasady określania wartości nieruchomości, ustalania cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości, obejmujące reguły określania wysokości i sposobu partycypowania w kosztach poniesionych na rzecz poprawy przydatności i wykorzystania nieruchomości, opodatkowanie nieruchomości i obciążenie nieruchomości opłatami;
- organizacyjne, dotyczące ustanowienia organów odpowiedzialnych za porządne gospodarowanie i zarządzanie nieruchomościami, gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ustanawiania granic między nieruchomościami, reguł przeprowadzania przetargów, określania czasu oddawania w użytkowanie wieczyste i przekazywania nieruchomości jako aport do spółek, ustanawiania terminów i sposobów zagospodarowania nieruchomości, procedur scalenia i podziałów oraz pozyskiwania gruntów na cele ogólne, sposobów rejestrowania i korzystania z wyników rejestracji praw i zmian praw do nieruchomości.

Gospodarka nieruchomościami sprowadza się więc do racjonalnego działania w sensie społecznym i ekonomicznym. Skutki błędnych decyzji w zakresie obrotu nieruchomościami, ich zagospodarowania i użytkowania mają długotrwały charakter, a błędne wykorzystanie instrumentów polityki przestrzennej wywołuje często nieodwracalne skutki prawne i ekonomiczne. Aktywna gospodarka przestrzenna miasta wymaga prowadzenia skutecznej i efektywnej gospodarki nieruchomościami.

4. Ewolucja struktury i programu studiów

Kształcenie w zakresie *gospodarki przestrzennej* na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (uprzednio Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie) ma już ponad dziesięcioletnią historię. Nabór na ten kierunek studiów przeprowadzono po raz pierwszy w 1996 r., a pierwsi absolwenci opuścili mury Uniwersytetu w 2001 r.

Warto podkreślić, że studia na kierunku *gospodarka przestrzenna* były realizowane wyłącznie w systemie dziennych studiów stacjonarnych.

Na przestrzeni minionego dziesięciolecia program studiów ulegał pewnym modyfikacjom w celu lepszego dopasowania kompetencji i sylwetki absolwenta do aktualnych wymogów rynku pracy, zmian w systemie prawnym i sytuacji społeczno-gospodarczej. Zmiany programu były także powodowane poszukiwaniem większej aplikatywności tego kierunku w ślad za rozwojem gospodarki rynkowej, upowszechnieniem się nowych technologii informacyjnych, Internetu, poszerzaniem kontaktów z nauką światową i koniecznością efektywnego wdrożenia wyników badań własnych do dydaktyki akademickiej. Należy zaznaczyć, że wspomniane korekty programowe dotyczyły tylko przedmiotów specjalnościowych i specjalizacyjnych, a więc tych, które Rada Wydziału mogła swobodnie kształtować bez naruszania obowiązującego minimum kształcenia w zakresie przedmiotów ogólnych, podstawowych i kierunkowych.

Modyfikacje programu były powiązane ze zmianami w strukturze studiów. W pierwszych pięciu latach studia w zakresie *gospodarki przestrzennej* miały charakter ogólny, teoretyczny bez wyraźnie określonych specjalności lub specjalizacji. W 2001 r. wprowadzono zmiany polegające na tym, że w strukturze studiów zintegrowano wymagania programowe *gospodarki przestrzennej* z wymogami minimum kształcenia rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomościami. W następstwie takiego działania w strukturze pięcioletnich jednolitych studiów magisterskich na kierunku *gospodarka przestrzenna* wyodrębniono dwie specjalizacje: *zarządzanie przestrzenią i środowiskiem* oraz *gospodarkę nieruchomościami i doradztwo majątkowe*. W bieżącym roku akademickim (2005/2006) jednolite studia magisterskie podzielono – zgodnie z ustaleniami Karty Bolońskiej – na studia dwustopniowe: inżynierskie (3,5 letnie) i magisterskie uzupełniające (1,5 roczne).

Program studiów inżynierskich – zgodnie z minimum programowym – zawiera przedmioty ogólne (240 godz.), podstawowe (420 godz.) i kierunkowe (930 godz.). Program został dodatkowo uzupełniony przedmiotami kierunkowymi nie objętymi obowiązującymi standardami kształcenia, które przygotowują absolwenta inżyniera do specjalistycznych studiów magisterskich. Przedmioty te występują w łącznym wymiarze 1020 godz. i obejmują m.in. takie zagadnienia, jak: ocena, waloryzacja i przekształcanie przestrzeni, podstawy rolnictwa, leśnictwa i planowania obszarów wiejskich, gospodarka i rynek nieruchomości, system wyceny i zarządzania nieruchomościami, budownictwo i kosztorysowanie, prawo rzeczowe i administracyjne, kataster nieruchomości, zarządzanie ekonomiczno-finansowe, podstawy zarządzania nieruchomościami, bankowość i finanse, gospodarowanie zasobami nieruchomości, pośrednictwo

w obrocie nieruchomościami, metody obrazowania i technologie satelitarne w gospodarce przestrzennej, architektura krajobrazu itp.

Magisterskie studia uzupełniające mają charakter wybitnie specjalistyczny, gdyż w ich programie połączono dotychczasowe specjalizacje tworząc specjalność o nazwie *zarządzanie przestrzenią i gospodarka nieruchomościami*. Łączny wymiar tych studiów dla absolwentów studiów inżynierskich I stopnia wynosi obecnie 990 godz. dydaktycznych. Program studiów magisterskich obejmuje takie przedmioty, jak: gospodarowanie zasobami nieruchomości, zarządzanie przestrzenią, powszechna taksacja nieruchomości, zarządzanie i ochrona środowiska, przestrzenne i środowiskowe skutki uchwalenia (lub zmiany) planów zagospodarowania przestrzennego, zarządzanie rozwojem nieruchomości, opłaty za korzystanie z przestrzeni, podstawy ekonomiki przedsiębiorstw, szacowanie nieruchomości, rynek i szacowanie obszarów wiejskich, wycena przedsiębiorstw, źródła informacji o nieruchomościach, inwestowanie w nieruchomości, doradztwo majątkowe oraz ćwiczenia terenowe z szacowania i zarządzania nieruchomościami.

Podsumowanie i wnioski

Kształcenie specjalistów w zakresie *gospodarki przestrzennej* na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego posiada wyraźne cechy oryginalności i jest procesem autonomicznym, zdeteterminowanym typem uczelni i tradycjami Wydziału. Tworzone specjalności stanowią harmonijne uzupełnienie i rozwinięcie programu kształcenia określonego w obowiązującym minimum programowym. Są one bowiem ściśle powiązane z dyscyplinami tworzącymi rdzeń kierunku, takimi jak: *urbanistyka i planowanie przestrzenne, ekonomika przestrzenna oraz nauki geograficzne i przyrodnicze*.

Cechą wyróżniającą kształcenie specjalistyczne na rozpatrywanym kierunku studiów realizowanych w ośrodku olsztyńskim jest z pewnością koncentrowanie się na problematyce gospodarowania przestrzenią w wymiarze lokalnym, obejmującej obszar miasta lub gminy. Ponadto przekazywana wiedza dotyczy problemów zagospodarowania przestrzennego występujących w skali mikro – na poziomie nieruchomości lub ich wyodrębnionych zasobów (grup).

Uwzględniając złożony – wielodyscyplinarny – charakter *gospodarki przestrzennej* jako dyscypliny naukowej i dydaktycznej wśród głównych przesłanek tworzenia specjalności zawodowej na tym kierunku studiów należy wymienić takie zagadnienia, jak: ograniczenia i konsekwencje w gospodarowaniu przestrzenią wynikające z treści prawa własności nieruchomości, walory ekonomiczne przestrzeni oraz wzajemne relacje między ustaleniami planów miejsco-

wych a lokalnym rynkiem nieruchomości, rozszerzenie zakresu zainteresowań na obszary wiejskie, ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego, nowoczesne źródła i metody pozyskiwania, prezentowania i wykorzystywania danych przestrzennych oraz systemy informacji przestrzennej.

Na koniec należy stwierdzić, że istotnym czynnikiem poprawiającym aplikatywność *gospodarki przestrzennej* jako kierunku studiów, a tym samym i atrakcyjności oferty kształcenia w odczuciu studentów i absolwentów, było dodanie – w formie specjalizacji zawodowej – treści programowych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie i zarządzaniu nieruchomościami. Absolwentom studiów dwustopniowych stworzono w ten sposób dodatkową możliwość ubiegania się o uprawnienia i licencje zawodowe w nowych zawodach związanych z profesjonalną obsługą rynku nieruchomości.

Literatura

- Bajerowski T. (red.), 2003, *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, 2003.
- Bajerowski, T., 2003, *Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – podstawowe opracowanie w zarządzaniu przestrzenią*. Kwartalnik „Wycena” Nr 4(63).
- Cymerman R (red.), 2001, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami (wycena, zarządzanie i pośrednictwo w obrocie)*. Materiały Edukacyjne Seria: Nieruchomości. Wyd: Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn.
- Cymerman R., Grządka B., Tyszko L., 2002, *Gospodarka przestrzenna jako dziedzina wiedzy i praktyki kształtująca ład przestrzenny*. Acta Scientiarum Polonorum, Seria Gospodarka Przestrzenna, z. 1-2.
- Hopfer, A., 2001, *Planowanie przestrzenne a szacowanie i gospodarowanie nieruchomościami*. Materiały I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWn nt. *Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych*. Wyd.: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Gdańsk.
- Hopfer, A., A. Sobczak, 1998, *Gospodarka przestrzenna i gospodarka gruntami w Polsce. Zarys problematyki*. Biuletyn KPZK PAN, z. 183, Warszawa.
- Muczyński A., 2002, *Gospodarka przestrzenna jako dyscyplina naukowa i jej związki z zarządzaniem*. Acta Scientiarum Polonorum, Seria Gospodarka Przestrzenna, z. 1-2.
- Żróbek, R., 2005, *Gospodarka nieruchomościami – pojęcie i zakres w ujęciu dynamicznym*, [w:] *Gospodarka i zarządzanie zasobami nieruchomości*. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, s. 7-22, Olsztyn.
- Żróbek R, J. Kuryj, R. Wiśniewski, 2000, *Gospodarka nieruchomościami*. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie., Olsztyn, 2000.