

**Alina Kulczyk-Dynowska**

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
e-mail: alina.kulczyk-dynowska@upwr.edu.pl

---

## **NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE W DOLNOŚLĄSKICH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU – WYBRANE ASPEKTY**

### **RESIDENTIAL REAL ESTATES IN LOWER SILESIAN CITIES WITH COUNTY RIGHTS – SELECTED ASPECTS**

---

DOI: 10.15611/pn.2017.492.03

**Streszczenie:** Artykuł przedstawia wybrane aspekty kształtowania się zasobów nieruchomości mieszkalnych w Jeleniej Górze, Legnicy, Wałbrzychu i Wrocławiu w latach 2001-2015. Istotność zaspokajania potrzeb bytowych sprawia, że ten rodzaj nieruchomości ma szczególne znaczenie dla konsumenta. Z uwagi na interakcje pomiędzy nieruchomościami a ich społeczno-ekonomicznym otoczeniem rozważaniom poddano wybrane cechy charakteryzujące demografię, rynek pracy oraz funkcję turystyczną badanych miast. W związku z ograniczeniem objętości artykułu pominięto zagadnienie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Badania oparto na danych statystycznych GUS. Wyniki badań wskazują na ogromną różnicę pomiędzy zasobem mieszkaniowym Wrocławia a zasobami pozostałych dolnośląskich miast na prawach powiatu. Niepokojąca jest skala obserwowanych zmian. Pod względem przyrostu zasobów przoduje Wrocław (ponad 66% przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań w okresie 2001-2015), co oznacza, że utrzymanie zaobserwowanej tendencji będzie potęgować rozwarstwienie zasobów mieszkaniowych posiadanych przez stolicę regionu i pozostałe badane miasta.

**Słowa kluczowe:** gospodarka lokalna, nieruchomości, samorząd terytorialny.

**Summary:** The article presents selected aspects of the development of residential real estate resources in Jelenia Góra, Legnica, Wałbrzych and Wrocław in the period 2001-2015. The significance of meeting the living needs results in the fact that this type of real estate is of particular importance for a consumer. As a result of interactions between real estate and their socio-economic environment the discussion covers the selected features which are characteristic for demography, job market and the tourist function of the studied cities. Due to the volume limitations of the article the problem of Local Spatial Development Plans was not covered. The research was based on the statistical data obtained from the Central Statistical Office. The research results indicate a great difference between the residential real estate resources of Wrocław and the resources of other Lower Silesian cities with county rights. The scale of

the observed changes raises concerns. Wrocław is the leading city in terms of the increase in resources (over 66% of the usable floor area of apartments in the period 2001-2015), which means that maintaining the observed tendency will intensify the delamination of real estate resources at the disposal of the capital of the region and the other analysed cities.

**Keywords:** local economy, estate, local government.

## 1. Wstęp

Nieruchomości stanowią jeden z istotniejszych składników mienia i mogą być źródłem pożytków naturalnych i cywilnych [Mazurkiewicz, Filar 2012, s. 43-56]. Literatura przedmiotu i obowiązujące akty prawne wyróżniają wiele kryteriów podziału nieruchomości. Warto jednak zauważyć, że wyodrębnione na ich podstawie grupy nieruchomości nie tworzą zbiorów rozłącznych, co dowodzi złożoności rzeczy, jaką stanowi nieruchomość [Strzelczyk 2012, s. 6-7]. Wśród wielu rodzajów nieruchomości szczególne znaczenie mają nieruchomości zaspokajające potrzeby bytowe. Dla właścicieli lokalu mieszkaniowego czy domu jednorodzinnego nieruchomości stają się bowiem nie tylko miejscem zaspokajania wspomnianych potrzeb, ale i kapitałem stanowiącym niejednokrotnie najbardziej wartościowy materialny dorobek gospodarstwa domowego [Foryś 2009, s. 20]. Fakt ten skłania ku podziałowi nieruchomości za pomocą kryterium funkcji użytkowej. Pozwala ono wyróżnić nieruchomości mieszkaniowe, komercyjne, przemysłowe, rolne oraz nieruchomości specjalnego przeznaczenia [Foryś 2009, s. 43]. Istotną cechą nieruchomości jest ich nieprzenaszalność – oznacza to, że nieruchomości zaspokajają jedynie potrzeby lokalne i nie można ich transponować na rynek o wyższych cenach [Doganowski 2012, s. 98]. W związku z tym rynek nieruchomości pozostaje wrażliwy na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne na danym terenie [Kucharska-Stasiak 2006, s. 51]. Warto podkreślić, że zmiany zachodzące w tych sferach mogą skutkować niekorzystnymi zjawiskami, jak na przykład segregacją społeczno-przestrzenną [Świąder i in. 2016]. Niezależnie od tego, czy nieruchomość jest zlokalizowana na obszarze wiejskim czy w mieście, zachodzą wzajemne interakcje między nieruchomościami a sytuacją w otoczeniu. Rozpatrując zatem procesy rozwoju lokalnego, nie można abstrahować od sytuacji na rynku nieruchomości (i odwrotnie). Gmina – jako aktywny gospodarz terenu i animator rozwoju lokalnego – podejmując działania wynikające z obowiązku wykonywania zadań publicznych, wpływa na dwie masy majątkowe, tj. nieruchomości stanowiące własność gminy oraz nieruchomości stanowiące własność innych podmiotów [Cymerman 2013, s. 124-125].

Celem przeprowadzonych badań jest zaprezentowanie wybranych aspektów zasobów nieruchomości mieszkalnych w dolnośląskich miastach na prawach powiatu: Jeleniej Górze, Legnicy, Wałbrzychu oraz Wrocławiu. Z uwagi na interakcje pomiędzy nieruchomościami a ich społeczno-ekonomicznym otoczeniem rozważaniom poddano wybrane cechy charakteryzujące demografię, rynek pracy oraz funkcję tu-

rystyczną badanych miast. W związku z ograniczeniem objętości artykułu pominięto zagadnienie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Badania wykorzystujące dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego przeprowadzono dla okresu 2001-2015. Ponadto wykonano kwerendę biblioteczną.

## 2. Charakterystyka badanych miast – wybrane aspekty istotne dla rozwoju zasobów nieruchomości

Rozpoczynając charakterystykę miast, warto zauważyć zmiany ich rang nadanych przez podział administracyjny. Do połowy 1975 r. Jelenia Góra, Legnica i Wałbrzych były miastami powiatowymi, następnie zaś, do końca 1998 r., miały status miast wojewódzkich. Od 1999 r. status miasta wojewódzkiego zachował na Dolnym Śląsku jedynie Wrocław. Jelenia Góra i Legnica powróciły do – nadal aktualnego – statusu powiatu. Wałbrzych w latach 1999-2002 także posiadał prawa powiatu, lecz utracił je na okres 2003-2012. Dopiero w 2013 r. miastu przywrócono obecny status miasta powiatowego. Wprowadzone w 1999 r. zmiany wywarły istotny wpływ na strukturę i dynamikę zatrudnienia w gospodarce, co znalazło odbicie w poziomie realizowanych przez miasta funkcji centralnych. Poziom tych funkcji we Wrocławiu wyraźnie się zwiększył, co łączyć należy z nadaniem miastu rangi stolicy nowego województwa i wiążącymi się z tym możliwościami dynamicznego rozwoju (np. poprzez napływ inwestycji, bliskość struktur decyzyjnych). Z badań wykonanych przez K. Przybyłą wynika, że Jelenia Góra i Wałbrzych straciły na znaczeniu, co przejawiało się nie tylko w znaczącym spadku liczby mieszkańców, ale i liczby pracujących ogółem oraz wskaźników centralności [Przybyła 2015, s. 137].

Dla nieruchomości niezwykle istotna jest osoba użytkownika. Stąd też liczba ludności (zob. tab. 1) jest jednym z kluczowych czynników kształtujących zasoby nieruchomości mieszkalnych. Uszeregowanie badanych miast wg liczby ludności w obu badanych okresach jest następujące: Wrocław, Wałbrzych, Legnica, a na ostatniej pozycji, z najmniejszą populacją, plasuje się Jelenia Góra.

**Tabela 1.** Liczba ludności w Legnicy, Jeleniej Górze, Wałbrzychu i Wrocławiu (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	107 203	100 886	94,11
Jelenia Góra	89 560	81 010	90,45
Wałbrzych	130 668	115 453	88,36
Wrocław	640 804	635 759	99,21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że wszystkie badane miasta odnotowały zmniejszenie się liczby ludności pomiędzy 2001 a 2015 r. W Wałbrzychu

liczba ludności spadła o 11,64%, niewiele mniej w Jeleniej Górze (o 9,55%), Legnica odnotowała spadek na poziomie 5,89%, a najmniej ludności – bo o 0,79% – ubyło w stolicy Dolnego Śląska.

Wartości wskaźnika obciążenia demograficznego (mierzonego jako stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym) sygnalizują – choć z innej perspektywy – istnienie problemów demograficznych. Najkorzystniejsze wartości w opisywanym zakresie osiągnęła Legnica – 132,1, następnie Wrocław – 147, Wałbrzych – 162,3 a najwyższe i zarazem najbardziej niepokojące Jelenia Góra – 175,8 [BDL, dane za 2015 r.].

Obrazujący strukturę ludności w podziale na płeć współczynnik feminizacji w badanych miastach miał zbliżone wartości i wskazywał na przewagę liczebną kobiet. Dla Jeleniej Góry wartość wspomnianego współczynnika wyniosła 115, dla Wrocławia 114, dla Wałbrzycha 112, a dla Legnicy 111 [BDL, dane za 2015 r.].

Z uwagi na istotność rynku pracy dla użytkowników przestrzeni w wieku produkcyjnym warto zwrócić uwagę na kwestię bezrobocia. We Wrocławiu udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 3%. W Jeleniej Górze był on niewiele wyższy i miał wartość 3,9%. Większą różnicę można zaobserwować pomiędzy stolicą regionu a Legnicą i Wałbrzychem, gdzie bezrobocie wyniosło odpowiednio 5,2% i 6,3% [BDL, dane za 2015 r.].

Odnosząc się do sposobu użytkowania miejskiej przestrzeni, warto zauważyć, że badane miasta znacznie różnią się pod względem gęstości zaludnienia. Liczba osób przypadająca na km<sup>2</sup> była niemal trzykrotnie większa we Wrocławiu (2171 osób na km<sup>2</sup>) niż w Jeleniej Górze, gdzie na identyczną powierzchnię przypadało 742 mieszkańców. W Legnicy liczebność populacji na 1 km<sup>2</sup> wyniosła 1792, a w Wałbrzychu 1363 [BDL, dane za 2015 r.]. Wskazane różnice są wynikiem wielu czynników, lecz wydaje się, że w odniesieniu do badanych miast należy podkreślić znaczenie cech naturalnych przestrzeni. Przykładowo Jelenia Góra posiada w swojej strukturze m.in. dzielnicę Jagniątków oraz Cieplice. Z uwagi na ich charakter (odpowiednio: górskie położenie oraz istnienie uzdrowiska) trudno tam oczekiwać dominacji zwartej, wielorodzinnej i wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej, co naturalnie obniża średnią gęstość zaludnienia. Istnienie w granicach administracyjnych Jeleniej Góry Uzdrowiska Cieplice skłania do zbadania poziomu realizacji funkcji turystycznej opisywanych miast. Funkcja turystyczna – poprzez tzw. najem krótkookresowy – może bowiem wpływać na kształtowanie się zasobów nieruchomości mieszkalnych. Celem określenia poziomu rozwoju funkcji turystycznej obliczono wskaźnik Baretje'a i Deferta [Kowalczyk 2002, s. 58].

$$Tf(t) = \frac{\text{liczba miejsc noclegowych na danym obszarze} \times 100}{\text{liczba ludności na danym obszarze}}$$

Wśród badanych miast najwyższą wartość wskaźnika Baretje'a i Deferta w 2015 r. osiągnęła Jelenia Góra (wartość 2,80). Na kolejnej pozycji uplasował się Wrocław (1,73), następnie Legnica (1,08) i Wałbrzych (0,73). Tak niskie wartości

wskazują, że w żadnym z badanych miast turystyka nie jest istotną funkcją. Jednocześnie oznacza to, że można wykluczyć najem krótkookresowy wynikający z ruchu turystycznego jako czynnik kształtujący zasoby nieruchomości mieszkalnych.

### 3. Nieruchomości mieszkalne w badanych miastach

Uszeregowanie badanych miast wg liczby mieszkań w obu badanych okresach jest następujące: największe zasoby posiada Wrocław, a następnie w kolejności: Wałbrzych, Legnica, Jelenia Góra. Kolejność w szeregu jest zatem identyczna jak w przypadku liczby ludności. Na podstawie zgromadzonych w tabeli 2 danych można stwierdzić, że liczba mieszkań we wszystkich badanych miastach wzrosła. Najwyższy przyrost mieszkań odnotował Wrocław (niemal 34%), następnie Legnica (14,6%), Jelenia Góra (11,6%), a najmniejszy wzrost wystąpił w Wałbrzychu (3,2%).

**Tabela 2.** Liczba mieszkań w badanych miastach (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	36 501	41 838	114,62
Jelenia Góra	31 427	35 077	111,61
Wałbrzych	48 980	50 551	103,21
Wrocław	226 361	302 639	133,70

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

Zmniejszająca się populacja miast przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkań spowodowała wzrost liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców (zob. tab. 3). Liderem jest Wrocław (przyrost o niemal 35%), Legnica i Jelenia Góra osiągają podobne wartości (odpowiednio 21,8% oraz 23,39%), natomiast Wałbrzych cechuje się zdecydowanie niższą wartością wskaźnika (16,81%).

**Tabela 3.** Mieszkania na 1000 mieszkańców w badanych miastach (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	340,48	414,71	121,80
Jelenia Góra	350,90	433,00	123,39
Wałbrzych	374,84	437,85	116,81
Wrocław	353,25	476,03	134,76

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

Z uwagi na istotność mieszkania w koszyku dóbr indywidualnego konsumenta warto także zwrócić uwagę na liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie.

Dane zwarte w tabeli 4 wskazują na spadek wartości badanej cechy. Należy to uznać za zjawisko pozytywne. Największy spadek (niemal 28%) wystąpił we Wrocławiu, podobnie kształtuje się sytuacja w Jeleniej Górze i Legnicy (odpowiednio niemal 19% i 18%), a na ostatnim miejscu – z najmniejszym (ponad 14%) spadkiem liczby osób przypadających na jedno mieszkanie – uplasował się Wałbrzych. Skutkiem powyższego Wałbrzych stracił posiadaną w 2001 r. pozycję lidera w zakresie najmniejszej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie.

**Tabela 4.** Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	2,94	2,41	82,10
Jelenia Góra	2,85	2,31	81,04
Wałbrzych	2,67	2,28	85,61
Wrocław	2,83	2,10	74,21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

Na jakość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych istotny wpływ ma powierzchnia mieszkania. Za pozytywne zjawisko należy uznać to, że we wszystkich badanych miastach wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa (patrz tab. 5). Wyraźną pozycję lidera ma w badanym zakresie Wrocław (wzrost o ponad 24%), Jelenia Góra i Legnica osiągnęły niemal identyczne wartości (odpowiednio 8,97% oraz 8,24%), a w Wałbrzychu opisywana cecha wzrosła najmniej (o 6,23%).

**Tabela 5.** Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m<sup>2</sup>) 1 mieszkania w badanych miastach (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	58,34	63,15	108,24
Jelenia Góra	59,27	64,59	108,97
Wałbrzych	50,89	54,06	106,23
Wrocław	56,37	70,25	124,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

Zaprezentowane w tabeli 6 dane wskazują na ogromną różnicę pomiędzy stolicą regionu a pozostałymi miastami na prawach powiatu. Analizując dane sumaryczne za lata 2001-2015, można stwierdzić, że powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w Legnicy była o osiem razy mniejsza, w Jeleniej Górze 14 razy mniejsza, a w Wałbrzychu 32 razy mniejsza niż we Wrocławiu. Tylko we Wrocławiu przyrost powierzchni użytkowej oddanej do użytkowania był w kolejnym okresie

zawsze większy od wartości obserwowanej dla okresu poprzedzającego. Podkreślić należy, że cecha ta wystąpiła nawet w okresie 2006-2010 obejmującym widoczny, cechujący się m.in. spadkiem transakcji kupna-sprzedaży (por. [Heldak, Stacherzak 2011, s. 19-28]) kryzys na rynku nieruchomości.

**Tabela 6.** Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m<sup>2</sup>) oddanych do użytkowania w badanych miastach (we wskazanych okresach)

Wyszczególnienie	Okres 2001-2005	Okres 2006-2010	Okres 2011-2015
Legnica	141 421	126 063	91 294
Jelenia Góra	81 428	133 740	69 941
Wałbrzych	34 784	30 920	37 291
Wrocław	1 133 150	1 513 408	1 896 236

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

W sposób syntetyczny rozwój zasobów nieruchomości mieszkalnych przedstawia tabela 7. Z danych wynika, że Wrocław odnotował ponad 66-procentowy przyrost powierzchni użytkowej mieszkań w okresie badawczym. Legnica i Jelenia Góra uzyskały przyrost badanej cechy na poziomie odpowiednio 24,07% i 21,63%. Wyraźnie słabiej wzrosła powierzchnia mieszkań w Wałbrzychu – jedynie o 9,64%.

**Tabela 7.** Powierzchnia użytkowa (w m<sup>2</sup>) mieszkań w badanych miastach (dane za 2001 i 2015 r.)

Wyszczególnienie	2001 r. $t_1$	2015 r. $t_2$	Wskaźnik dynamiki $W_d = (t_2/t_1) \times 100$
Legnica	2 129 346	2 641 870	124,07
Jelenia Góra	1 862 692	2 265 513	121,63
Wałbrzych	2 492 395	2 732 553	109,64
Wrocław	12 760 170	21 259 136	166,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (GUS).

#### 4. Zakończenie

Przedstawione w artykule wyniki badań wskazują na ogromną różnicę pomiędzy zasobem mieszkaniowym Wrocławia a zasobami pozostałych dolnośląskich miast na prawach powiatu. Sam fakt istnienia różnicy w powierzchni bezwzględnej nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe nie jest niepokojący, bo stanowi pochodną różnic w liczebności populacji badanych miast. Niepokojące są – pomimo

wzrostu liczby mieszkań i ich przeciętnej powierzchni użytkowej we wszystkich badanych miastach – obserwowane tendencje. Pod względem przyrostu zasobów przoduje Wrocław (ponad 66% przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań w okresie badawczym), co oznacza, że utrzymanie zaobserwowanej tendencji będzie potęgować rozwarstwienie zasobów mieszkaniowych posiadanych przez stolicę regionu i pozostałe badane miasta.

Warto zauważyć, że dolnośląskie miasta na prawach powiatu mają – istotne z punktu widzenia liczebności użytkowników nieruchomości – problemy demograficzne. Spadek liczby ludności pomiędzy 2001 r. a 2015 r. jest udziałem wszystkich badanych miast. Istnieją znaczne różnice w tym zakresie – podczas gdy w Wałbrzychu liczba ludności spadła o ponad 11%, we Wrocławiu ubyło mniej niż 1% ludności. Wrocław ma najniższy – spośród badanych miast – poziom bezrobocia, wyższy jedynie od Legnicy wskaźnik obciążenia demograficznego, przoduje w powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania. W efekcie dominacja Wrocławia jest wręcz przytłaczająca. Wydaje się, że samorzady Jeleniej Góry, Legnicy i Wałbrzycha powinny skłonić się ku kooperacji i uzyskiwaniu korzyści ze współpracy horyzontalnej [Kachniarz 2014, s. 36-48]. Wydaje się, że innej drogi zapobiegania narastaniu rozwarstwienia pomiędzy potencjałem Wrocławia i pozostałych miast nie ma.

## Literatura

- BDL, Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.
- Cymerman J., 2013, *Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego*, [w:] Brol R., Bal-Domańska B. (red.), *Finanse i nieruchomości w rozwoju lokalnym i regionalnym*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 280, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław, s. 123-130.
- Doganowski R., 2012, *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Foryś I., 2009, *Obrót nieruchomościami jako podsystem rynku nieruchomości*, [w:] Foryś I. (red.), *Obrót nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa, s. 13-40.
- Heldak M., Stacherzak A., 2011, *Oplaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości na terenie miasta Wrocławia*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 16, nr 1, *Gospodarowanie Nieruchomościami*, Olsztyn, s. 19-28.
- Kachniarz M., 2014, *Kooperatywność samorządów lokalnych*, [w:] Potocki J., Ładysz J. (red.), *Gospodarka przestrzenna*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 339, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław, s. 36-48.
- Kowalczyk A., 2002, *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Mazurkiewicz B., Filar B., 2012, *Podstawy prawa rzeczowego*, [w:] Cichoń D., Jurek K., Rogatko B. (red.), *Nieruchomości w Polsce. Pośrednictwo i zarządzanie*, Wydawnictwo Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa-Kraków, s. 43-97.

- Przybyła K., 2015, *The impact of the polish administrative reform on the central functions of Lower Lilesian cities*, [w:] Jedlička P. (red.), *Hradec Economic Days 2015, Economic Development and Management of Regions*, part V, University of Hradec Kralove, Hradec Kralove, s. 131-137.
- Strzelczyk R., 2012, *Prawo nieruchomości*, Wydawnictwo CH Beck, Warszawa.
- Świąder M., Szewrański Sz., Kazak J., 2016, *Spatial-Temporal Diversification of Poverty in Wroclaw*, [w:] *Procedia Engineering, World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium 2016, WMCAUS*, Vol. 161, s. 1596–1600.