

© Daria Łopata

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Łopata, D. (2024). Efektywność scalania gruntów. W: A. Łakomiak (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 47-58). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Scalanie gruntów to proces, który bez wątpienia wywołuje liczne zmiany zarówno w aspekcie ekonomicznym, jak i społecznym. W Polsce staje się on coraz powszechniejszy dzięki programom finansującym jego przeprowadzanie. Celem badania było określenie efektywności scalania gruntów. W artykule przedstawiono historię struktury polskich gruntów oraz scharakteryzowano przesłanki, które przyczyniają się do rosnącej popularności tego procesu. Opisano procedury konieczne do wszczęcia postępowania w sprawie scalania gruntów, a następnie dokonano oceny wpływu tego scalania na gospodarkę oraz na społeczeństwo. W pracy zastosowano metodę badawczą polegającą na analizie danych poscaleniowych dotyczących wsi Lipówka na terenie województwa lubelskiego. Stwierdzono, że dzięki poprawie struktury gruntów oraz innych parametrów wpływających na cenę działki, proces scalania jest kluczowym elementem wspierającym dalszy rozwój rolnictwa w Polsce.

Słowa kluczowe: grunty, scalanie, działki, powierzchnia, geodezja, rolnictwo

1. Wstęp

Obecne czasy cechuje dynamiczne tempo zmian i wprowadzanie nowych, efektywniejszych rozwiązań na poszczególnych rynkach. Jako główne przyczyny występowania tych zmian można uznać intensywny rozwój gospodarki światowej, a także niepewność stabilności rynku, spowodowaną m.in. pandemią COVID-19, coraz częstszymi konfliktami zbrojnymi czy groźnymi zmianami klimatycznymi. Dlatego konieczne jest podejmowanie działań modernizujących przestarzałe rozwiązania i podejmowanie przedsięwzięć, które mają szansę przynieść gospodarce nową jakość. Podejście takie stało się również możliwe w obszarze geodezji, a jednym z kluczowych narzędzi, umożliwiającym zmiany stał się proces scalania gruntów.

Na popularyzację wspomnianego działania w dużej mierze wpłynęła konieczność wprowadzenia zmian w zakresie poprawy efektywności rolnictwa i wykorzystania dostępnych gruntów. Początkowo wykorzystywane powierzchnie wraz z rozwojem technologii stopniowo traciły swoją użyteczność. Pojawiło się zapotrzebowanie na wprowadzenie zmian w strukturze działek, które umożliwią obniżenie ponoszonych przez gospodarstwa kosztów, ułatwią dostęp do dóbr publicznych i dostosują parametry powierzchni pod nowoczesne maszyny rolnicze.

Proces scalania gruntów wpływa nie tylko na właścicieli działek biorących w nim udział, ale także na znaczną część społeczności zamieszkującej okoliczne tereny poddawane przemianom. Zjawisko to w złożony sposób oddziałuje na różne aspekty życia lokalnych mieszkańców, zmienia funkcjonowanie gospodarstw rolnych, a niekiedy całkowicie odmienia istniejące przestrzenie agrarne.

Celem niniejszych badań było określenie efektywności procesu scalania gruntów, rozpatrywanego na podstawie różnych aspektów – społecznego, ekonomicznego, a nawet krajobrazowego. Jedną z wybranych metod badawczych, wykorzystaną podczas przygotowania opracowania, była analiza przemian wynikająca ze scalania gruntów we wsi Lipówka w województwie lubelskim. Dane, które posłużyły do tego celu, zaczerpnięto ze strony Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie (WB-GwL) oraz Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

2. Przesłanki scalania gruntów

Zgodnie z trzecim rozdziałem *Atlasu Rolnictwa Polski*, struktura gospodarstw rolnych w Polsce od setek lat ulega nieustannym przekształceniom. Zmiany te powodowane były przez liczne wydarzenia historyczne i ekonomiczne, wymuszające konieczność przekształceń (Bański, 2010).

Zgodnie z danymi GUS polskie rolnictwo, zwłaszcza przed rokiem 2004, cechował dominujący udział małych gospodarstw i gruntów rolnych w całej strukturze. Dane z ostatnich lat potwierdzają, że ta zależność wciąż obowiązuje, jednak udział gospodarstw rolnych o obszarze poniżej 5 ha zaczyna się stopniowo pomniejszać. Z informacji urzędu wynika także, iż w 2010 roku udział ten wynosił 54,1%, natomiast 10 lat później już 51,1 %.

Na wielkość tę wpłynęło wiele czynników historycznych jak choćby ten, że w dawnej Polsce było powszechne dzielenie gruntów na mniejsze w sytuacji dziedziczenia. Natomiast po II wojnie światowej doszło do upaństwowienia znacznej części gruntów rolnych. Na podstawie przepisów wprowadzonych Dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zwanym potocznie Dekretem Bieruta, ówczesne władze zarządziły bezwarunkowe przejęcie przez państwo wszystkich działek znajdujących się w granicach stolicy. Na dużej części sprywatyzowanych terenów powstały socjalistyczne gospodarstwa rolne – PGR-y, które w 1969 roku zajmowały ponad 2,7 mln ha ziemi w kraju. Miały one zagwarantować państwu stałą liczbę produktów rolnych, jednak

czas pokazał, że nie spełniły tego zadania. Pomimo iż większość środków z budżetu państwa przeznaczona na inwestycje w obszarze rolnictwa była przekazywana na rozwój PGR-ów, wciąż nie osiągały one wysokiej efektywności ekonomicznej. Funkcjonowanie tych wielkoobszarowych gospodarstw do dziś wzbudza wiele kontrowersji, jednak ono nie przyczyniło się do ich ostatecznej likwidacji po 1991 roku. Powodem zawieszenia ich działania było odejście polskiej gospodarki od komunizmu i jej urynkowienie. PGR-y po prostu nie poradziły sobie z całkowitą zmianą polityki gospodarczej. Pieczę nad gruntami po dawnych PGR-ach przejęła istniejąca niegdyś Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która utworzyła z nich 1794 Gospodarstwa Rolne Skarbu Państwa. Ponadto w wyniku intensywnej prywatyzacji rozpoczętej po 1991 roku, część ziem była sprzedawana, oddawana instytucjom publicznym lub Kościołowi katolickiemu. W celu poprawy sytuacji gospodarczej rząd zdecydował się również na odsprzedaż sporej liczby gruntów prywatnym właścicielom, co z reguły wiązało się z podziałem dużych działek rolnych, a w efekcie pomniejszeniem średniej wielkości gospodarstw w Polsce (Marks-Bielska, 2010).

Polska po przystąpieniu do Unii Europejskiej stała się jednym z podmiotów szeroko realizowanych przez wspólnotę programów wspierających rozwój rolnictwa, które w dużej mierze przyczyniły się do rozpoczęcia i kultywowania zmian w strukturach użytków rolnych. Dotacje z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich stanowiły podstawę finansowania wewnętrznych programów na rzecz wsparcia rolnictwa, takich jak Program Rozwoju Obszarów Wiejskich – PROW, w którym spopularyzowano założenie o pozytywnym wpływie scalania gruntów dla konkurencyjności krajowego sektora rolnictwa.

W Polsce istniejąca struktura gospodarstw rolnych stanowi jednoznaczną przesłankę do przeprowadzenia różnorodnych zmian, które mogą poprawić efektywność ich wykorzystania. Duże rozdrobnienie działek oraz stale rosnące ceny gruntów stanowią barierę dla właścicieli większych gospodarstw rolnych, chcących wykupić nowe tereny od rolników rezygnujących z prowadzenia produkcji.

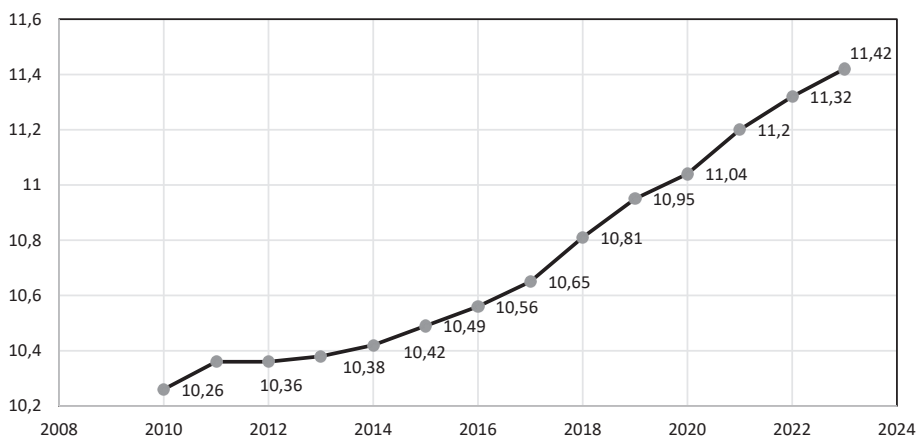
Występujące rozdrobnienie gruntów wpływa na wzrost kosztów produkcji oraz zwiększa czas pracy nieproduktywnej, co obniża opłacalność i konkurencyjność produktów wytwarzanych przez dotknięte nim gospodarstwa. Co więcej, wiąże się także z trudnościami komunikacyjnymi, ponieważ nie każdy grunt posiada publiczną drogę dojazdową czy jest włączony do istniejących systemów melioracji wodnej (Dacko, 2006). Zmiany w liczbie działek przypadających na gospodarstwo rolne w Polsce przedstawia tabela 1.

Według informacji zawartych w tabeli 1 między rokiem 2002 a 2012, ogólna liczba działek będących częścią gospodarstw rolnych zmniejszyła się o niemal 70 000. Mimo to rozdrobnienie gruntów rolnych nie uległo znacznej poprawie, ale w pewnym stopniu wpłynęło na zmianę średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w Polsce, co przedstawiono na rys. 1. Począwszy od 2010 roku, ukazuje on tendencję rosnącą w zmianie średniej powierzchni gospodarstw rolnych; wzrost na przestrzeni 14 lat wynosi jednak tylko 1,16 ha.

Tabela 1. Gospodarstwa i powierzchnia użytków rolnych według liczby działek w 2002 i 2010 roku

Liczba działek	2002		2010	
	liczba	%	liczba	%
Ogółem	2 916 360	100,0	2 264 657	100,0
1	1 232 676	42,3	684 133	30,2
2 lub 3	944 333	32,4	678 922	30,0
4 lub 5	378 672	13,0	365 138	16,1
od 6 do 9	243 226	8,3	308 453	13,6
10 i więcej	117 353	4,0	228 021	10,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002 i 2010 (GUS, 2003; GUS, 2011).

**Rys. 1.** Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Polsce (ha)

Źródło: opracowanie własne na podstawie (ARIMR, b.d.).

Kwestia przeprowadzenia dofinansowań pokrywających proces scalania gruntów powraca w większości programów ogłaszanych przez polski rząd. Program Rozwoju Obszarów Wiejskich prowadzony w latach 2014-2020 zawierał „pakiet” finansowania na wspomniany cel. Wsparcie na jego podstawie gwarantowało całkowite pokrycie kosztów kwalifikowanych, czyli:

- opracowania projektu scalenia (dokumentacji geodezyjno-prawnej);
- zagospodarowania poscaleniowego związanego z organizacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- ogólnych związanych z wydatkami, o których mowa w poprzednich punktach.

Regulacje prawne dotyczące scalania gruntów pojawiły się już dużo wcześniej. Od 26 marca 1982 roku do dziś obowiązuje w Polsce Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów, z której to zainteresowani mogą dowiedzieć się, jakie wymagania należy spełnić, aby móc rozpocząć ten proces. To w niej określony jest także cel, który przyświeca prowadzeniu działań scaleniowych. Art. 1 ust. 1. ustawy określa go jako

„tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu” (Dz.U. z 2023 r., poz. 1197 z późn. zm.).

3. Procedura scalania gruntów

Głównym organem administracji rządowej odpowiedzialnym za prowadzenie postępowania w sprawie scalania gruntów jest starosta. Wszczęcie procedur może nastąpić na wniosek większości właścicieli (ponad 50%) gospodarstw rolnych położonych na potencjalnym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia. Proces ten może dotyczyć obszarów obejmujących jedną lub kilka wsi. W przypadku obszarów znajdujących się w innych gminach przeprowadzenie scalania dalej jest możliwe, a do prowadzenia postępowania wybiera się starostę wsi, z której pochodzi największa liczba jego uczestników. Po zgłoszeniu zapotrzebowania na przeprowadzenie scalania gruntów starosta wydaje postanowienie o orzeczeniu wszczęcia postępowania w tej sprawie i odczytuje je podczas zebrania z udziałem zainteresowanych nią uczestników. Jeśli liczba uczestników procesu przekracza 10 osób, zbierana jest rada składająca się z minimum jednego przedstawiciela każdej wsi objętej postępowaniem. Następnie, przy udziale geodety i wyspecjalizowanej komisji doradczej, przeprowadzane jest oszacowanie gruntów i opracowanie kompleksowego projektu scalania gruntów. W jego wyniku uczestnicy otrzymują grunty o wartości szacunkowej, przy czym różnica nie może przekroczyć 3%. Powierzchnia nowo przydzielonych gruntów może różnić się maksymalnie o 20% od wielkości przed scalaniem, a dla gruntów o wysokiej przydatności rolniczej o 10%. Po otrzymaniu wstępnych projektów istnieje możliwość zgłoszenia zastrzeżeń wobec proponowanych rozwiązań. Propozycja może zostać zatwierdzona, gdy większość uczestników zaakceptuje ją bez wnoszenia poprawek. Starosta wydaje wtedy decyzję dotyczącą zaniechania lub wszczęcia postępowań scaleniowych, która po 14 dniach od ogłoszenia jest podstawą do rozpoczęcia prac, wprowadzenia uczestników w posiadanie nowych gruntów i umieszczenia nowego stanu w księgach wieczystych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1197 z późn. zm.).

4. Efektywność scalania gruntów a zmiana powierzchni działki

Korzyści wynikające z procesu scalania gruntów wydają się oczywiste. Aby rozpocząć rozważania na ten temat, należy w pierwszej kolejności przyrzeć się czynnikom wpływającym na cenę samej działki. Oczywistym jest, że jednym z czynników kształtujących jej wartość jest powierzchnia, którą zajmuje. Dla inwestorów zdecydowanie korzystniejszy jest zakup gruntu o większym areale. Ten fakt wynika z czę-

sto występującej zasady: im większa działka, tym niższa cena za każdy jej metr kwadratowy. Dane zawarte w tabeli 2 wskazują na możliwość uczynienia scalonych działek bardziej atrakcyjnymi dla potencjalnych inwestorów, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, iż w wyniku wspomnianego procesu w przeważającej części przypadków dochodzi do powiększenia ich powierzchni. Niższa cena za metr kwadratowy przy większej powierzchni terenu oraz brak konieczności rozdzielania inwestycji na oddzielne stanowią istotną zachętę i często są czynnikiem decydującym o ostatecznym zakupie.

Tabela 2. Ceny działek w województwie lubelskim

Wielkość działek (m ²)	Cena za 1 m ²
700	250 zł
832	235 zł
1234	226 zł
1873	117 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z (Otodom.pl, b.d.).

Odwołując się do przykładu województwa lubelskiego, w wyniku scalenia zmniejszyła się liczba oddzielnych działek, a ich ogólna powierzchnia powiększyła się. Zniwelowano tym samym negatywne zjawisko wysokiego poziomu rozdrobnienia działek. Przykłady scalonych gruntów prezentuje tabela 3. Z danych w niej zawartych wynika, iż po przeprowadzeniu prac scaleniowych liczba działek spadła, a jednocześnie wzrosła ich średnia powierzchnia.

Tabela 3. Przykłady efektów scalania gruntów w województwie lubelskim

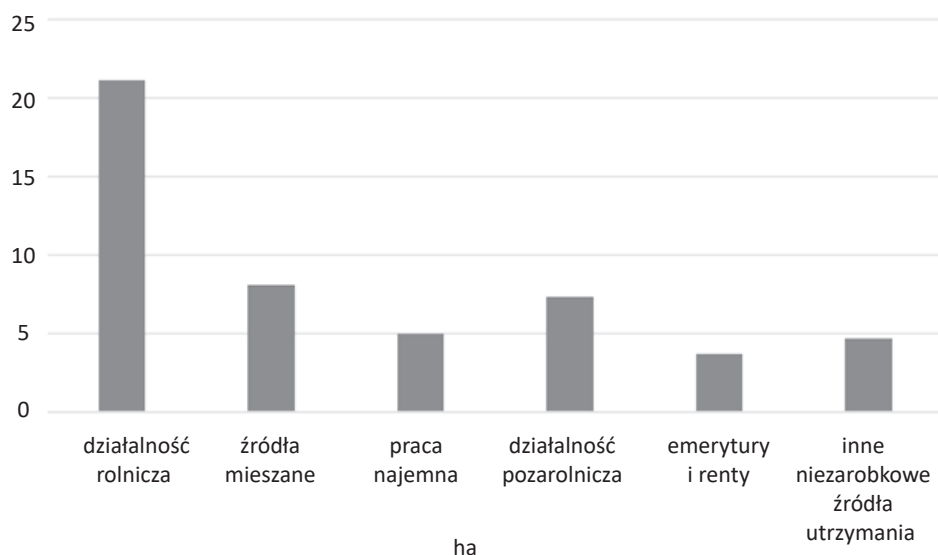
Obiekt	Gmina	Przed scaleniem		Po scaleniu	
		Liczba działek	Średnia powierzchnia działki (ha)	Liczba działek	Średnia powierzchnia działki (ha)
Basonia	Józefów	1825	0,23	826	0,53
Lipówka	Wyryki	288	1,49	265	1,74
Leonów	Kamień	146	x	29	x
Wola Żulińska	Łopiennik Górny	59	x	12	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie.

Większy obszar zakupionego terenu umożliwia zwykle efektywniejsze zagospodarowanie inwestycyjne – dla rolników jest to większy areał przeznaczony pod uprawy, a dla deweloperów większa baza budowanych mieszkań. Obie grupy mogą przełożyć decyzję o inwestycji w większą działkę na przyszłe, długoterminowe, wyższe zyski ekonomiczne (Krupowicz, 2014). Dodatkowym atutem w tych przypadkach jest ułatwienie związane z wieloma logistycznymi aspektami gospodarowania te-

renem. Posiadanie obszerniejszego, a jednocześnie spójnego gruntu, pozytywnie wpływa na procesy związane z dostawami – eliminuje konieczność rozbijania ich pomiędzy kilkoma adresami i poprawia efektywność przemieszczania się po wybranym obszarze. Dzięki scalaniu nie ma potrzeby wydzielania dodatkowej powierzchni koniecznej do utworzenia dróg dojazdowych czy dodatkowych podpięć chociażby do systemów wodociągowych. Zmiana ta ułatwia przeprowadzanie prac z wykorzystaniem maszyn rolniczych, ponieważ zmniejsza zużycie paliwa i poprawia ich efektywność w przemieszczaniu się (eliminuje wielokrotne nawracanie przy granicach działek, co ma wartość ekonomiczną, skraca czas wykonywanych prac i niweluje straty produkcyjne przy granicach danego pola) (Sobolewska-Mikulska, 2015).

Założenie o większych korzyściach ekonomicznych stwarzanych przez proces scalania gruntów znajduje odzwierciedlenie zwłaszcza w przypadku rolników. Obecnie rynki rolne są zdominowane przez wielkoobszarowe gospodarstwa. Z danych wynika, że tylko one są w stanie wypracować przychody, które pozwolą ich właścicielom na pełne utrzymanie się z uprawy roli. W innych przypadkach, aby zapewnić sobie stabilną sytuację gospodarczą, rolnicy zwykle zmuszeni są do podejmowania dorywczych prac w innych branżach (Zaremba, 2012). Często skutkuje to zaniechaniem prowadzenia roli, co z kolei przyczynia się do spadku ogólnej liczby gospodarstw rolnych i osłabienia ich wpływów. Na rysunku 2 przedstawiono średnią powierzchnię użytków rolnych w gospodarstwach indywidualnych w zależności od głównego źródła dochodów gospodarstwa domowego.



Rys. 2. Średnia powierzchnia użytków rolnych (ha) w gospodarstwach indywidualnych w zależności od głównego źródła dochodów gospodarstwa domowego w 2020 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego 2020 (GUS, 2021).

Dane na rysunku pokazują, że gospodarstwa, których głównym źródłem utrzymania jest dochód z działalności rolniczej, dysponują użytkami rolnymi o powierzchni przekraczającej 20 ha. W przypadkach mniejszych gospodarstw podstawowe dochody pochodzą m.in. z pracy najemnej, emerytur czy rent.

Duże gospodarstwa posiadają potencjał, aby rozwijać technologię i usprawniać proces produkcji. Co w obecnych czasach ważne, mają także większe możliwości wprowadzania ekologicznych rozwiązań. Z powodu wzrostu świadomości na temat korzyści zdrowotnych wynikających z konsumpcji dóbr nieprzetwarzanych, rośnie atrakcyjność tych produktów i zapotrzebowanie na nie. Usprawnienie ekologicznego rolnictwa może zatem przyczynić się do znaczenia polskich produktów rolnych na rynku światowym, a tym samym ograniczyć import towarów zagranicznych. Spowodowałoby to wzrost udziału przychodów z rolnictwa w PKB kraju (według danych GUS wynosi obecnie ok. 2,2%) i umocniłoby Polską gospodarke, stwarzając jej możliwość nowych inwestycji.

Wspomniane aspekty dowodzą, jak ważny jest proces scalania gruntów w ekonomii rolniczej. Prowadzi on do zwiększenia konkurencyjności polskich gospodarstw na arenie międzynarodowej, dając możliwość dalszego rozwoju. Te korzyści mogą także mieć wpływ na postrzeganie zawodu rolnika. Niegdyś, kojarzony z niskimi przychodami i nie najlepszym poziomem życia, ma szansę zyskać większe znaczenie i prestiż w oczach społeczeństwa, co byłoby korzystne dla polskiego rolnictwa w kontekście stale notowanych spadków liczby gospodarstw i zatrudnienia w rolnictwie.

5. Efektywność scalania gruntów a zmiany parametrów technicznych

Czynnikiem kształtującym ceny gruntów jest ich bliskość do dróg publicznych, a także dostępność do szeroko pojętych mediów, takich jak gaz, woda, internet. Pomimo tego iż Polskę można uznać za kraj wysoko rozwinięty, w dalszym ciągu nie wszystkie gospodarstwa domowe mają pełen dostęp do dóbr publicznych (Ajdyn, 2018). Częstym problemem zwłaszcza na obszarach wiejskich jest brak utwardzonych dróg dojazdowych do miejsc zamieszkania. Wiąże się to z ograniczoną możliwością korzystania z transportów publicznych i ryzykiem uszkodzenia pojazdów, co przekłada się na dodatkowe koszty. Jeśli wspomniany problem dotyczy wybranej działki, automatycznie spada jej atrakcyjność w oczach potencjalnego nabywcy, co skutkuje obniżeniem ceny przy sprzedaży.

Ustawa dotycząca procesu scalania gruntów zawiera zapis, który gwarantuje na objętych nim terenach przeprowadzenie tzw. inwestycji w zagospodarowanie poscaleniowe. Obejmują one prace, określone w decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów, polegające na (Dz.U. z 2023 r., poz. 1197 z późn. zm.):

- budowie lub przebudowie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań poszczególnych uczestników scalenia;

- korekcie przebiegu oraz poprawie parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych;
- likwidacji zbędnych miedzi i dróg oraz wykonywaniu zabiegów rekultywacyjnych umożliwiających uprawę mechaniczną gruntów. Uczestnicy scalenia obejmują w wyniku wymienionych prac grunty wydzielone im w ramach postępowania scaleniowego.

Idealnym przykładem poprawy parametrów jakości życia mieszkańców w wyniku zagospodarowania poscaleniowego jest wspomniany jako przedmiot badawczy obszar znajdujący się w województwie lubelskim. Na terenie wsi Lipówka, według udostępnionych w raporcie przez WBGwL danych, przed wykonaniem prac zarejestrowano 7,83 ha obszerności dróg gminnych. Zabudowa przy drodze wojewódzkiej i powiatowej miała charakter ulicówki, przy czym istniała zabudowa kolonijna, która nie posiadała drogi utwardzonej. Wiele odcinków nie było dostosowanych szerokością do nowoczesnych maszyn rolniczych, co znacznie utrudniało komunikację pomiędzy badanymi gospodarstwami. Przeprowadzone zmiany objęły przebudowę, likwidację oraz utworzenie nowych dróg. Doszło do ich utwardzenia, wyrównania i przekształcenia w trwalszą, bardziej przystępną dla pojazdów nawierzchnię z tłucznia. Co najistotniejsze, każda powstała w procesie scalania działka, uzyskała dojazd publiczny o przystępnej dla maszyn, wynoszący od 6 do 16 m szerokości. Ostatecznie, po zakończeniu prac powierzchnia zajmowana przez drogi gminne wzrosła o 1,79 ha i ostatecznie wynosiła 9,62 ha (WBGwL, b.d.b).

Wspomniane prace wyeliminowały istniejące wcześniej defekty związane z utrudnioną dostępnością do dróg publicznych, a więc przyczyniły się do podniesienia wartości terenów dla potencjalnych inwestorów. Oprócz tego zniwelowały trudne do oszacowania koszty dodatkowe, związane z wykorzystaniem paliwa na objazdy do niekorzystnie rozmieszczonych dróg. Stworzyło to także korzyści dla całego ekosystemu, gdyż zmniejszyło emisję zanieczyszczeń wytwarzanych przez maszyny rolnicze czy wydłużone dojazdy spowodowane brakiem dróg publicznych. Ustalenie dokładnej kwoty zmiany wartości jest trudne, jednak przy pracach scaleniowych prowadzonych na dużą skalę z pewnością statystyki to wykażą.

Techniczną kwestię, gwarantującą bezpieczeństwo opłacalności inwestycji w zakupiony teren, stanowi rozbudowanie i sprawność pobliskich systemów melioracyjnych. To dzięki ich dobremu funkcjonowaniu grunty mogą zachować równowagę hydrologiczną niezależnie od krótkoterminowych susz lub zbyt intensywnych opadów. Wysoka skuteczność urządzeń ma kluczowe znaczenie zwłaszcza na obszarach o wysokim zagęszczeniu pól uprawnych oraz na tych bardziej narażonych na podtopienia czy brak wody opadowej. W Polsce z powodu zmian klimatycznych pojawia się coraz więcej problemów wynikających z niestabilnych i często niekorzystnych dla obszaru rolnictwa warunków atmosferycznych. Tym bardziej wzrasta zatem zapotrzebowanie na wprowadzenie rozwiązań, które jak najlepiej zabezpieczą potencjalnych inwestorów przed stratami związanymi ze zmienną pogodą.

W ramach inwestycyjnego zagospodarowania poscaleniowego we wsi Lipówka zostały przeprowadzone kompleksowe prace modernizujące i poprawiające jakość istniejących przedmiotów melioracji wodnej. Według Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie przed wykonaniem prac istniały problemy wynikłe z zaniedbania i braku efektywności funkcjonujących dotychczas urządzeń. Niedrożne i zachwaszczone rowy czy studzienki drenarskie uprzykrzały życie mieszkańcom tamtejszych terenów. Konieczne było „odświeżenie” całej infrastruktury i przywrócenie jej funkcjonalności. Ponadto, utworzone na skutek procesu działki zostały ujęte i dołączone do istniejących lub nowo powstałych systemów.

Z racji tego, że wieś Lipówka charakteryzuje się wysokim udziałem (ok. 39%) gruntów ornych w ogólnej strukturze zagospodarowania terenu, usprawnienie systemów melioracyjnych odgrywa istotną rolę dla społeczności lubelskiego rejonu. Niezależnie od przeznaczenia gruntów – czy to dla celów zarobkowych, czy zaopatrzeniowych jedynie dla ich właścicieli – utrzymanie obfitości wyrastających na nich plonów może pełnić ważną rolę w utrzymaniu wysokiej jakości życia mieszkańców Lipówki. Wykaz czynności poprawiających parametry melioracji przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Wykaz czynności poprawiających parametry melioracji we wsi Lipówka

Rodzaj czynności	Wielkość
usuwanie zakrzaczeń	–
wykoszenie starej roślinności	–
odmulenie rowów	9,3 km
odmulanie istniejących przepustów	12 szt.
odmulanie istniejących studzienek drenarskich	10 szt.
odmulanie istniejących wylotów drenarskich	18 szt.
karczowanie pni	150 szt.
wywóz karpiny	15,5 mp
wykonanie przepustów o średnicy 60 cm	11 szt.
odbudowa zniszczonej studzienki drenarskiej	7 szt.
uzupełnianie pokryw żelbetowych na studzienkach drenarskich	–
rekultywacja terenu (likwidacja hałd)	1,1 ha
wydzielenie działki pod ciek melioracji podstawowej „Rów Rzeczeki” o powierzchni 2,7968 ha	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych (WBGwL, b.d.a).

Spośród czynności, które miały wpływ na poprawę parametrów melioracji w badanej wsi, znalazły się rekultywacja terenu, odbudowa i odmulanie studzienek drenarskich, a także wydzielenie osobnej działki pod ciek melioracji podstawowej. Poprawa tych parametrów zwiększa skuteczność działania systemów melioracyjnych i chroni mieszkańców wsi Lipówka przed problemami związanymi z gwałtowną pogodą.

6. Zakończenie

Przedmiotem rozważań podjętych w pracy było ustalenie skutków przeprowadzania procesu scalania gruntów. Cel badania ukierunkowało stwierdzenie o realnej korzyści wspomnianego procesu, natomiast tezą wymagającą potwierdzenia pozostało określenie, czy szerokie prowadzenie scalania gruntów pozytywnie wpływa na rozwój gospodarki i zwiększa potencjał polskiego rolnictwa.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, opartej w dużej mierze na danych określających parametry zmian poscaleniowych we wsi Lipówka, ujawniły się pozytywne zmiany, które przyniosło scalanie gruntów. Skuteczniejsze systemy melioracji wodnych oraz budowa nowych dróg publicznych i dojazdowych dla każdej z działek będącej przedmiotem procesu, to aspekty inwestycji poscaleniowych, które wpływają na ich atrakcyjność oraz ułatwiają funkcjonowanie ich właścicielom. Zmiany w strukturze gruntów – zwiększenie ich powierzchni i poprawienie kształtu, prowadzą natomiast do rozwoju potencjału inwestycyjnego danego terenu oraz stwarzają możliwości efektywniejszego użytkowania terenu.

Literatura

- Ajdyn, A. (2018). *Wskaźniki dostępności terytorialnej mieszkańców Polski do wybranych obiektów użyteczności publicznej*. Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS.
- Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa [ARiMR]. (b.d.). *Średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie w 2023 roku*. Gov.pl. Pobrano z <https://www.gov.pl/web/arimr/srednia-powierzchnia-gruntow-rolnych-w-gospodarstwie-w-2023-roku>
- Bański, J. (2010). *Atlas Rolnictwa Polski*. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.
- Dacko, A. (2006). Tworzenie warunków do rozwoju terenów wiejskich poprzez scalanie gruntów – aspekt teoretyczny. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 2(2), 29-39.
- Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Główny Urząd Statystyczny [GUS]. (2003). Powszechny Spis Rolny 2002 – wyniki. Stat.gov.pl. Pobrano z <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/narodowe-spisy-powszechne/powszechny-spis-rolny-2002/>
- Główny Urząd Statystyczny. (2011). Powszechny Spis Rolny 2010 – wyniki. Stat.gov.pl. Pobrano z <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/powszechny-spis-rolny-2010/>
- Główny Urząd Statystyczny. (2021). Powszechny Spis Rolny 2020. Stat.gov.pl. Pobrano z <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/powszechny-spis-rolny-2020/>
- Krupowicz, W. (2014). Analiza efektów scalenia gruntów w ocenie społeczności lokalnej. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, II(2), 493-506.
- Marks-Bielska, R. (2010). *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwojowe*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Otodom.pl. (b.d.). *Oferty sprzedaży działek w województwie lubelskim*. Pobrano w czerwcu 2024 z <https://www.otodom.pl/pl/wyniki/sprzedaz/dzialka/lubelskie>
- Sobolewska-Mikułska, K. (2015). *Współczesne scalania gruntów w kształtowaniu granic rolniczej przestrzeni produkcyjnej*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r., poz. 1197 z późn. zm.)

- Wojewódzkie Biuro Geodezji w Lublinie [WBGwL]. (b.d.a). *Scalenie gruntów – materiały informacyjne*. WBG Lublin. Pobrano z chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://wbglubelskie.pl/wp-content/uploads/2015/04/3-Scalenie-grunt%C3%B3w-materia%C5%82y-promocyjne.pdf>
- Wojewódzkie Biuro Geodezji w Lublinie [WBGwL]. (b.d.b). *Scalenie gruntów – na przykładzie projektu scalenia gruntów wsi Lipówka*. WBG Lublin, Pracownia Terenowa we Włodawie. Pobrano z <https://wbglubelskie.pl/wp-content/uploads/2015/04/7-Scalenie-grunt%C3%B3w-na-przyk%C5%82adzie-projektu-scalenia-grunt%C3%B3w-wsi-Lip%C3%B3wka.pdf>
- Zaremba, S. (2012). Propozycja kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów w Polsce – sprawozdanie z przeprowadzonych prac dla 13 obiektów pilotowych. *Roczniki Geomatyki*, 6(56), 63-76.

Land Consolidation Efficiency

Abstract: Land consolidation is a process that undoubtedly leads to many changes on both the economic and social levels. In Poland, through programmes financing its implementation, it is becoming more and more often used. The aim of the study was to present the effectiveness of land consolidation. The history of the structure of Polish soil is presented and the reasons why the above-mentioned process is gaining popularity are characterised. The necessary procedures for initiating land consolidation proceedings were presented, and then its impact on the economy and society was assessed. The research method used in the work was the analysis of data on post-consolidation changes in the village of Lipówka and in the Lublin Voivodeship. It was found that by improving the structure of the land and other parameters affecting the price of the plot, the consolidation process is an essential element for the further development of agriculture in Poland.

Keywords: land, consolidation, plots, area, surveying, agriculture