

CHARAKTERYSTYKA SZACHOWNICY ZEWNĘTRZNEJ DLA POTRZEB PRZEPROWADZENIA POSTĘPOWANIA SCALENIOWEGO NA PRZYKŁADZIE GMINY CIESZKÓW

Teresa Dzikowska, Małgorzata Akińcza

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie. Problem różniczan i gruntów różniczan ma zasadnicze znaczenie w charakterystyce szachownicy gruntów. Jest on postrzegany jako niekorzystny układ własności, który powoduje wzrost kosztów transportu rolniczego, a więc obniżenie opłacalności produkcji rolnej. Na obszarze województwa dolnośląskiego ten problem nie występował, a pojawił się w ostatnim 10-leciu XX wieku.

Artykuł zawiera analizę opisową zewnętrznej szachownicy gruntów w gminie Cieszków. Poza tym podjęto próbę określenia oddziaływania tego zjawiska na społeczność lokalnych rolników.

Słowa kluczowe: różniczanie, grunty różniczan, zewnętrzna szachownica gruntów, scalenie gruntów

WPROWADZENIE DO PROBLEMATYKI RÓŻNICZAN I GRUNTÓW RÓŻNICZAN

Gospodarowanie gruntami związane jest, między innymi, z nieustannym obrotem tymi gruntami. Prawo dysponowania nieruchomościami przysługuje zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym. W szczególności grunty rolne, wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, podlegają ciągłym zmianom osób dzierżawiących. Jeśli istnieje potencjalny dzierżawca albo nabywca nieruchomości oferowanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych, następuje realizacja transakcji.

Wskutek poszukiwania zasobów gruntów przeznaczonych do zbycia lub wydzierżawienia oraz występowania różnych nabywców tych nieruchomości pojawia się zjawisko różniczan i gruntów różniczan na obszarach wiejskich, związane z prawną zewnętrzną szachownicą gruntów.

Różniczanie to rolnicy lub inni właściciele posiadający działki siedliskowe w innym obrębie ewidencyjnym niż pozostałe grunty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego lub będące ich własnością (grunty w szachownicy zewnętrznej).

Występowanie różniczan może nie kolidować z istniejącymi uwarunkowaniami gospodarczymi obszaru w przypadku, gdy zachodzą następujące sytuacje:

- obszar, którego dotyczy problem różniczan, nie stanowi znaczącej powierzchni w skali jednostki administracyjnej, wsi lub gminy;
- fakt istnienia szachownicy gruntów datowany jest od wielu pokoleń, a mieszkańcy są do tego przyzwyczajeni;
- grunty różniczan nie stanowią uciążliwości gospodarczej w danym obszarze.

Występowanie zarówno różniczan, jak i gruntów różniczan związane jest z szachownicą zewnętrzną na wsi. Określamy ją zazwyczaj dla obszaru jednostki administracyjnej wyznaczonej na podstawie ewidencji gruntów. W przypadku gdy mamy do czynienia z występowaniem na obszarze tego obiektu nieruchomości, będących we władaniu osób zamieszkujących na zewnątrz jednostki, mówimy o gruntach różniczan [Rabczuk 1968, Noga 2001]. Jeśli natomiast tutejsi mieszkańcy posiadają grunty poza obszarem swojej jednostki, to są oni nazywani różniczanami. Układ ten możemy rozpatrywać w dwóch następujących odmianach: kiedy obiektem badawczym jest obręb ewidencyjny albo gmina. Można wyodrębnić następujące odmiany szachownicy zewnętrznej:

- w pierwszej – występuje szachownica gruntów pomiędzy właścicielami zamieszkującymi w tej samej gminie;
- w drugiej – szachownica pomiędzy właścicielami z kilku różnych gmin.

Zjawisko różniczan postrzegane jest jako negatywny skutek zmian w stosunkach własnościowych, najczęściej spowodowany przekazywaniem nieruchomości następcom. Takie postępowanie doprowadziło do podziału i rozdrobnienia ziemi uprawnej. Rosłonec [1928] przytacza przykład rejestru pomiarowego sporządzonego dla 7 wsi powiatu ostrowskiego (województwo mazowieckie), gdzie na obszarze o powierzchni 723,0949 ha aż 5,2% własności rolników indywidualnych stanowiły grunty 85 różniczan z 16 wsi; przy czym, spośród 81 rolników zamieszkałych we wsiach objętych scaleniem tylko 5 nie było różniczanami. Jest to przykład standardowej szachownicy zewnętrznej, występującej na obszarach o znacznym rozdrobnieniu gruntów. W Polsce są to tereny położone we wschodniej i południowej części.

Przemiany systemowe rolnictwa i własnościowe użytków rolnych, które nastąpiły po 1992 r., spowodowały także ożywienie w obrocie nieruchomościami rolnymi, co miało związek z rozpoczętą wówczas prywatyzacją mienia państwowego. Uwarunkowania przestrzenne (duże powierzchniowo nieruchomości wystawione do sprzedaży) oraz ekonomiczne (ograniczone środki finansowe lokalnych rolników) przyczyniły się do tego, że wśród kupujących pojawiały się osoby spoza gminy i to one zawierały transakcje, gdyż ich oferty były o wiele korzystniejsze finansowo. Tym sposobem w ostatnim 10-leciu na obszarach występowania gruntów byłych państwowych gospodarstw rolnych pojawiła się szachownica zewnętrzna.

Likwidacja tego typu szachownicy może nastąpić poprzez realizację następujących zadań [Bacior 1999]:

- sprzedaż lub wydzierżawienie gruntów lokalnym rolnikom;
- przeprowadzenie postępowania scaleniuowo-wymiennego.

Pierwszy sposób opiera się w całości na zamierzeniach poszczególnych rolników. Drugi sposób to trudna, lecz zaplanowana procedura likwidacji szachownicy oraz roz-

drobnienia gruntów. Jednak realizując ten zabieg można spowodować poprawę warunków przestrzennych produkcji rolniczej, uwzględniając również zmiany w sieci dróg, która związana jest z istniejącym układem działek. Wcześniej drogi transportu rolnego musiały być dostosowane do znacznego obciążenia przejazdami pomiędzy ośrodkiem gospodarczym a polami uprawnymi.

UJĘCIE IŁOŚCIOWE ZEWNĘTRZNEJ SZACHOWNICY GRUNTÓW W GMINIE CIESZKÓW

Badania zostały przeprowadzone w gminie Cieszków (tab. 1), województwo dolnośląskie, gdzie w 1988 r. własność państwowa stanowiła 30% w ogólnej powierzchni gminy. Obecnie udział powierzchni gruntów rolnych administrowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych wynosi 18%. W przeprowadzonych analizach wykorzystano następujące źródła informacji: ewidencję gruntów i budynków, dane statystyczne opublikowane przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu oraz Główny Urząd Statystyczny, wyniki badania ankietowego softysów, przeprowadzonego w maju 2005 r. oraz informacje uzyskane w Urzędzie Gminy w Cieszkowie (karty podatkowe).

Tabela 1. Charakterystyka gminy Cieszków
Table 1. Characteristic of Cieszkow commune

Wyszczególnienie: Detailing:	Wielkość: Data:
Powierzchnia gminy Area of commune	10059 ha
Powierzchnia użytków rolnych Area of agricultural land	5887 ha
Powierzchnia gruntów państwowych w 1988 roku Area of state land in 1988	3005 ha
Powierzchnia gruntów państwowych w 2005 roku Area of state land in 2005	1887 ha
Gęstość zaludnienia Population density	48,5 os./km ²
Średnia jakość gruntów ornych według waloryzacji Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa (IUNG) Average quality of arable lands according to evaluation of Institute of Soil Science and Plant Cultivation	42,17 pkt./ha
Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w 1988 roku Average area of rural farm in 1988	6,67 ha
Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w 2005 roku Average area of rural farm in 2005	6,95 ha

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów (2005 r.).
Source: Own study on base of tax sheets and data from land registration (2005).

W I etapie badań scharakteryzowano szachownicę oraz rozdrobnienie gruntów w gminie Cieszków. Łączna liczba różniczan w gminie wynosi 211 osób fizycznych, przy czym 122 osoby posiadają grunty o statusie gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym (tab. 2). Spośród wymienionych 122 gospodarstw rolnych występują zarówno takie, które gospodarują na gruntach własnych, jak i dzierżawionych. Łączna powierzchnia gruntów różniczan wynosi prawie 1400 ha, przy czym 400 ha to grunty dzierżawione. Nabywanie gruntów rolnych przez osoby spoza wsi jest

nadal popularne. Wyznacznikiem tego jest liczba przyznanych ulg podatkowych z tytułu zakupu gruntów rolnych. Wśród 35 zwolnień w 2005 roku aż 22 dotyczyły osób zamieszkałych poza gminą, przy czym najwięcej przyznano ich w Cieszkowie, Górach, Jankowej, Nowym Folwarku, Pakosławsku, Trzebicku i Ujeździe. Za wyjątkiem Pakosławska pozostałe obręby ewidencyjne charakteryzują się znaczącym udziałem procentowym powierzchni gruntów różniczan. Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie gruntów różniczan na obszarze gminy (rys. 1). Występowanie szachownicy zewnętrznej charakteryzuje się znacznym rozproszeniem i rozdrobnieniem. Jedynie w Brzezynie i Słabocinie grunty różniczan są skoncentrowane. Największy stopień wymieszania gruntów pomiędzy miejscowymi i zamiejscowymi rolnikami występuje w Górach, Trzebicku i Ujeździe.

Różniczanie są mieszkańcami ościennych gmin. Największa liczba rolników mieszka w gminach: Krotoszyn, Milicz, Zduny i we Wrocławiu (tab. 3). Średnia powierzchnia gruntów różniczan w przeliczeniu na jedno gospodarstwo rolne wynosi 11,27 ha, natomiast średnia powierzchnia wszystkich gospodarstw rolnych w gminie wynosi 6,95 ha. Największe gospodarstwa są w posiadaniu rolników zamieszkałych w Baszkowie, a najmniejsze – zamieszkałych we Wrocławiu. Należy podkreślić, że wielkość działki ewidencyjnej znacznie przekracza średnią dla gminy (1,36 ha) i waha się od 1,71 ha dla gospodarstw rolników pochodzących ze Zdun do 6,79 ha – z Baszkowa (wskaźnik ten został obliczony tylko w odniesieniu do gruntów własnych). Występuje więc małe rozdrobnienie gruntów różniczan.

II etap badań to analiza wyników ankietyzacji przeprowadzonej wśród sołtysów wsi. Miała ona na celu określenie, czy grunty różniczan stanowią problem gospodarczy lub społeczny dla ludności miejscowej. Rolnicy wiedzą o znacznej powierzchni gruntów różniczan, lecz przede wszystkim dostrzegają fakt wykupywania gruntów przez rolników zamieszkałych w województwie wielkopolskim. Znamienne jest to, że Cieszkowianie często podkreślają swoje bliskie kontakty gospodarcze i społeczne z województwem wielkopolskim. W okresie międzywojennym północna granica gminy stanowiła polsko-niemiecką granicę.

Fakt występowania gruntów różniczan nigdy nie stanowił, ani też nie stanowi w chwili obecnej, żadnego problemu ekonomicznego dla miejscowych rolników. Znaczące jest dla nich to, że bardzo dużo nauczyli się od rolników z Wielkopolski. Coraz odważniej uprawiają rośliny o większych wymaganiach siedliskowych, niż pozwala na to potencjał produkcyjny gleb w gminie. Jest on bardzo niski, przeważają grunty słabe i bardzo słabe, charakterystyczne dla kompleksu żytnio-ziemniaczanego (42,17 pkt./ha gruntów ornych według waloryzacji punktowej Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa – IUNG). Poprzez właściwą agrotechnikę podnoszą stale kulturę rolną w swoich gospodarstwach. Od kilku lat uprawia się w gminie pszenicę ozimą i rzepak ozimy. Rośliny te wypierają ziemniaki i żyto ze struktury zasiewów. Dotyczy to tylko gospodarstw o powierzchni przekraczającej 5 ha. Mniejsze gospodarstwa nie zmieniły struktury zasiewów.

Tabela 2. Charakterystyka zewnętrznej szachownicy gruntów w gminie Cieszków według obrębów ewidencyjnych
 Table 2. Characteristic of external plot patchwork in districts of Cieszkow commune

Lp.	Obręby ewidencyjne Districts	Powierzchnia gruntów rolnych Area of agricultural land		Liczba różniczan Total number of non-resident owners		Gospodarstwa rolne Individual farms			Powierzchnia gruntów rolnych różniczan Area of agricultural land of non-resident owners			Udział procentowy powierzchni gruntów rolnych różniczan w ogólnej powierzchni gruntów rolnych obrębu Percentage of area of non-resident land in area of agricultural land of district	
		(ha)	(in ha)	ogółem total	ogółem różniczan total number of non-residents	w tym różniczan number of non-residents	średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego różniczan average area of individual farms of non-residents	własna own land	dzierżawiona leasehold land	rolnych różniczan of non-resident owners	własna (ha)	dzierżawiona (in ha)	powierzchni gruntów rolnych różniczan w ogólnej percentage of area of non-resident land in area of agricultural land of district
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Biadaszka	139,6629	7	20	4	15,90	22,86	40,75	45,5%				
2	Brzezina	387,1062	2	13	1	2,42	2,42	0,00	0,6%				
3	Cieszków	574,8803	53	81	20	12,86	49,58	207,65	44,7%				
4	Dziadkowo	293,8024	15	27	11	3,94	32,62	10,69	14,7%				
5	Góry	509,8339	15	14	7	34,10	181,09	57,63	46,8%				
6	Guzowice	551,9536	9	34	9	5,85	41,99	10,69	9,5%				
7	Jankowa	194,7084	9	15	8	6,35	48,27	2,56	26,1%				
8	Jawor	118,3708	10	8	4	10,65	21,66	20,93	36,0%				
9	Nowy Folwark	190,3399	6	13	5	9,70	33,44	15,07	25,5%				
10	Pakosławsko	329,5455	9	22	6	3,64	21,86	0,00	6,6%				
11	Rakłowice	176,3942	4	20	3	7,72	12,63	10,54	13,1%				
12	Sędraszyn	164,7657	10	11	10	3,45	32,93	1,61	21,0%				
13	Słabocin	1070,289	13	17	6	19,66	101,46	16,50	11,0%				
14	Trzebiecko	374,9050	14	14	13	14,84	190,36	2,53	51,5%				
15	Trzebiecko Dolne	119,3591	1	2	1	47,58	47,58	0,00	39,9%				
16	Ujazd	535,3386	27	43	9	11,11	99,97	0,00	18,7%				
17	Wężowice	155,9697	7	5	5	7,51	20,69	16,85	24,1%				
	Gmina razem	5887,6300	211	359	122	11,27	961,42	414,00	23,4%				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie kart podatkowych oraz danych z ewidencji gruntów (2005 r.)
 Source: Own study on base of tax sheets and data from land registration (2005)

Tabela 3. Charakterystyka gruntów różniczan według ich miejsca zamieszkania
 Table 3. Characteristic of lands of non-resident owners according to their residences

Lp.	Miejsce zamieszkania różniczan Residence place of non-resident owners	Liczba gospodarstw rolnych Number of individual farms	Powierzchnia własna (ha) Own land (in ha)	Powierzchnia dzierżawiona (ha) Leasehold land (in ha)	Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (ha) Average area of individual farm (in ha)	Średnia powierzchnia działki ewidencyjnej (ha) Average area of plot (in ha)
1	2	3	4	5	6	7
1	Baszków	3	95,05	1,67	32,24	6,79
2	Jutrosin	7	7,23	30,61	5,41	1,81
3	Krotoszyn	24	168,23	57,75	9,42	2,59
4	Milicz	28	293,99	272,88	20,25	3,59
5	Rozdrażew	4	37,00	9,29	11,57	4,11
6	Sulmierzyce	7	46,43	7,56	7,71	2,58
7	Wrocław	13	64,36	0,00	4,95	1,95
8	Zduny	16	70,15	20,96	5,69	1,71
9	Inne	20	178,99	13,28	9,61	3,89

Źródło: Opracowanie własne na podstawie kart podatkowych oraz danych z ewidencji gruntów (2005 r.)
 Source: Own study on base of tax sheets and data from land registration (2005)

WNIOSKI

Analiza przedstawiona w niniejszej pracy na przykładzie gminy Cieszków stanowi przyczynek do zmiany pojmowania takich pojęć, jak „różniczenie” i „grunty różniczan”, które do tej pory uznawano za wady struktur przestrzennych, społecznych i gospodarczych na wsi.

Zainteresowanie prowadzeniem produkcji rolnej w znacznym oddaleniu od siedziby rolnika może być podstawą sformułowania następującego wniosku: wzrost kosztów przejazdów pomiędzy polem a ośrodkiem gospodarczym jest prawdopodobnie niwelowany przez inne korzyści, wynikające np. z zastosowanej agrotechniki lub płodozmianu.

Ewentualne postępowanie scaleniowe w gminie Cieszków powinno mieć na celu jedynie likwidację „wymieszania” gruntów rolników miejscowych i zamiejscowych.

PIŚMIENNICTWO

- Bacior S., 1999. Analiza gruntów różniczan w gminie Świlcza woj. podkarpackie. XII Sympozjum Naukowe z cyklu Nowe tendencje w teorii i praktyce zarządzania terenów wiejskich, ZN AR w Krakowie ser. Sesja Naukowa, 68, 49–56.
- Noga K., 2001. Metodyka programowania i realizacji prac scalenia i wymiany gruntów w ujęciu kompleksowym. Szkoła Wiedzy o Terenie. Kraków.
- Rabczuk I., 1968. Problem różniczan w pow. proszowickim, woj. krakowskie. [W:] Aktualne zagadnienia geodezji urządzenioworolnej. SGP, Warszawa, 65–70.
- Rosłonec S., 1928. Samorzutne scalanie gruntów wśród mazowieckiej i podlaskiej szlachty zagrodowej. Rozprawa doktorska.

CHARACTERISTIC OF EXTERNAL PLOT PATCHWORK FOR LAND CONSOLIDATION NEEDS IN CIESZKOW COMMUNE

Abstract. Problem of non-resident owners and their grounds has fundamental meaning in characteristic plot patchwork. It is perceived as adverse match of ownership, which causes increase of cost of agricultural transport and reduce of profitability of rural production.

This problem did not appear on area of lower-silesian province but it has appeared in last 10-years XX century. The paper includes the analysis of external plot patchwork in Cieszkow Commune. Besides, it takes attempt of determination of interaction of this phenomenon on local community of farm workers.

Key words: non-resident owners, land of non-resident owners, external plot patchwork, land consolidation

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.11.2006