

# Teresa Dzikowska

---

## Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 9/1, 17-28

---

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

## **GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA W CELU POPRAWY STRUKTURY OBSZAROWEJ GOSPODARSTW INDYWIDUALNYCH\***

Teresa Dzikowska

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

**Streszczenie.** Jednym z zadań mających na celu rozwój obszarów wiejskich jest modernizacja terenów rolnych. Biorą w niej udział różne instytucje zarówno rządowe, jak i samorządowe. W pracy przeprowadzono analizę przedsięwzięć Agencji Nieruchomości Rolnych, których celem jest polepszenie struktury wielkościowej gospodarstw indywidualnych. Można to osiągnąć przez powiększanie areалу użytków rolnych w gospodarstwach w drodze zakupu lub dzierżawy. Zasoby ANR stanowią bank ziemi rolnej, która jest wydierżawiana rozwojowym rolnikom gwarantującym utrzymanie ziemi w dobrej kulturze. Dzierżawionych jest około 70% powierzchni użytków rolnych z zasobu ANR. Mimo tak znaczących wskaźników areal uprawiany przez rolników indywidualnych jest znacząco mniejszy i bardziej rozdrobniony (średnia powierzchnia dzierżawionego gruntu przez rolników w badanej gminie Cieszków wynosi 4,58 ha).

**Słowa kluczowe:** nieruchomości rolne Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych, struktura obszarowa gospodarstw indywidualnych

### **WPROWADZENIE**

Poprawa struktury agrarnej w Polsce jest bardzo ważnym elementem polityki rolnej kraju. Nie jest to jednak tylko problem polityki, jego sedno wynika z ekonomicznych podstaw funkcjonowania produkcji rolniczej. Wiele powszechnie stosowanych wskaźników opisujących potencjalną produktywność gospodarstw rolnych wyliczono w oparciu o powierzchnię tych gospodarstw. Według danych statystycznych przeciętna powierzchnia użytków rolnych przypadająca na jedno gospodarstwo zwiększa

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Teresa Dzikowska, Katedra Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław, e-mail: [teresa.dzikowska@up.wroc.pl](mailto:teresa.dzikowska@up.wroc.pl)

\* Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2006–2009 jako projekt badawczy.

się, w 2000 roku wynosiła 7,2 ha, a w 2006 – 7,6 ha. Wzrost ten jest uwarunkowany powiększaniem areалу gospodarstw rolnych z grupy wielkościowej powyżej 15 ha.

Głównym celem w modernizacji terenów rolnych powinno być stymulowanie takich warunków, aby gospodarstwa rozwojowe o dużej powierzchni mogły dalej się rozwijać, a gospodarstwa słabe i małe były likwidowane lub zintensyfikowały swoją produkcję przez powiększenie użytków rolnych. Realizację tych zadań ułatwiają ustawy: o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003] oraz o ubezpieczeniu społecznym rolników [Ustawa... 1990], które w części realizowane są przez Agencję Nieruchomości Rolnych (do 2003 – Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa). Dzięki temu prowadzony jest nadzór nad gospodarką nieruchomościami rolnymi osób fizycznych, a w szczególności w obrocie gruntami, w razie konieczności podejmowane są problemowe grunty na mienie Skarbu Państwa (zadanie Agencji Nieruchomości Rolnych).

Agencja Nieruchomości Rolnych stanowi publiczny bank gruntów, którymi dysponuje według art. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 1991] w następujących celach:

- tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych;
- tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze;
- obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowymi na cele rolne;
- administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne;
- zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa;
- inicjowania prac urządzenioworolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych.

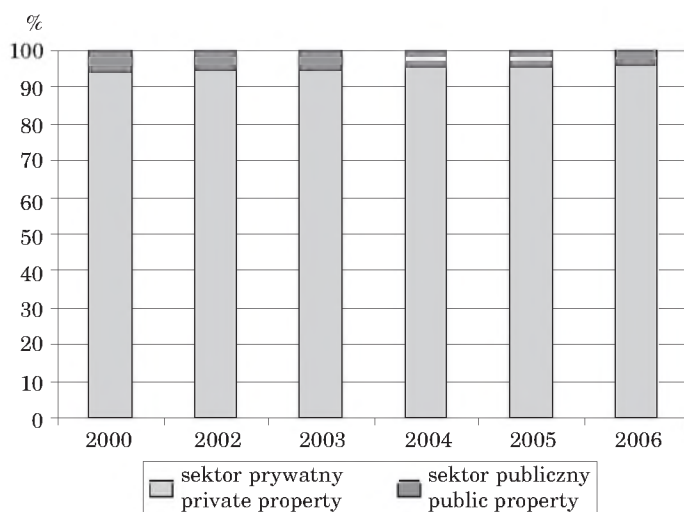
Zgodnie z wymienionymi zadaniami Agencja Nieruchomości Rolnych powinna racjonalnie użytkować nieruchomości rolne Skarbu Państwa, a w przypadku zaistnienia takiej możliwości, rozdysponować te grunty między inne osoby (czyli również rolników indywidualnych) w celu poprawy struktury agrarnej. Działania te muszą być spójne z polityką rolną kraju.

Agencja Nieruchomości Rolnych za pomocą narzędzia pochodzącego z zakresu gospodarki nieruchomościami o nazwie *land banking* ma możliwość restrukturyzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej w małym zakresie – tylko w odniesieniu do wybranych rolników. Van Dijk i Kopeva [2006] określili wykorzystanie *land bankingu* w polityce agrarnej. Możliwości są bardzo szerokie i mogą znacząco usprawnić restrukturyzację rolnictwa przez stały nadzór i regulowanie obrotu gruntami (sprzedaż–kupno i dzierżawa). Można przyjąć, że *land banking* i prace urządzenioworolne są równorzędnymi zabiegami. Zakres obszarowy, wielkość inwestycji, liczba rolników biorących udział w postępowaniu oraz powiązania sekwencyjne z innymi przedsięwzięciami wymagają jednak wskazania na *land banking* jako na substytutyczną i doraźną inwestycję, którą można wdrożyć jedynie w sytuacji, kiedy scalenie gruntów nie jest konieczne [Van Dijk 2005].

*Land banking* jest związany z funkcjonowaniem administracji rządowej, która jednocześnie kupuje i sprzedaje grunty, a w wybranych sytuacjach może pośredniczyć w transakcjach kupna–sprzedaży. W Portugalii stworzono modelową instytucję *land banking* tzw. BANTEGAL (w ramach projektu INTERREG IIIC FARLAND). Ma ona zadanie pośredniczenia w dzierżawach między osobami fizycznymi [FARLAND... 2007] w celu zagospodarowania gruntów odlogowanych i niezagospodarowanych z przyczyn społecznych i ekonomicznych, które często są źródłem powstawania tzw. dzikich pożarów.

Celem artykułu jest przedstawienie wielkości obrotu nieruchomościami rolnymi między Agencją Nieruchomości Rolnych (ANR) a rolnikami indywidualnymi. Wskaźnikiem opisującym ten problem jest powierzchnia użytków rolnych, która była przedmiotem obrotu gruntami.

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) dysponuje gruntami rolnymi Skarbu Państwa, które od 1992 przejęła z różnych źródeł (np. dotychczasowe państwowe gospodarstwa rolne, Państwowy Fundusz Ziemi i inne) na mocy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 1991]. W treści przytoczonej ustawy określono zasady dysponowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tzn. procedury sprzedaży lub ustanowienia ograniczonych praw do nieruchomości (w tym również dzierżawy). ANR nabywa również grunty od rolników indywidualnych, gdy są one zbywane w związku z przejściem właścicieli na emeryturę rolniczą (ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników) [Ustawa... 1990], bądź gdy transakcje kupna–sprzedaży między osobami fizycznymi nie mają na celu poprawy warunków przestrzennych lub demograficznych w gospodarstwie rolnym (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego art. 4 [Ustawa... 2003] – grunty te stanowią własność ANR).



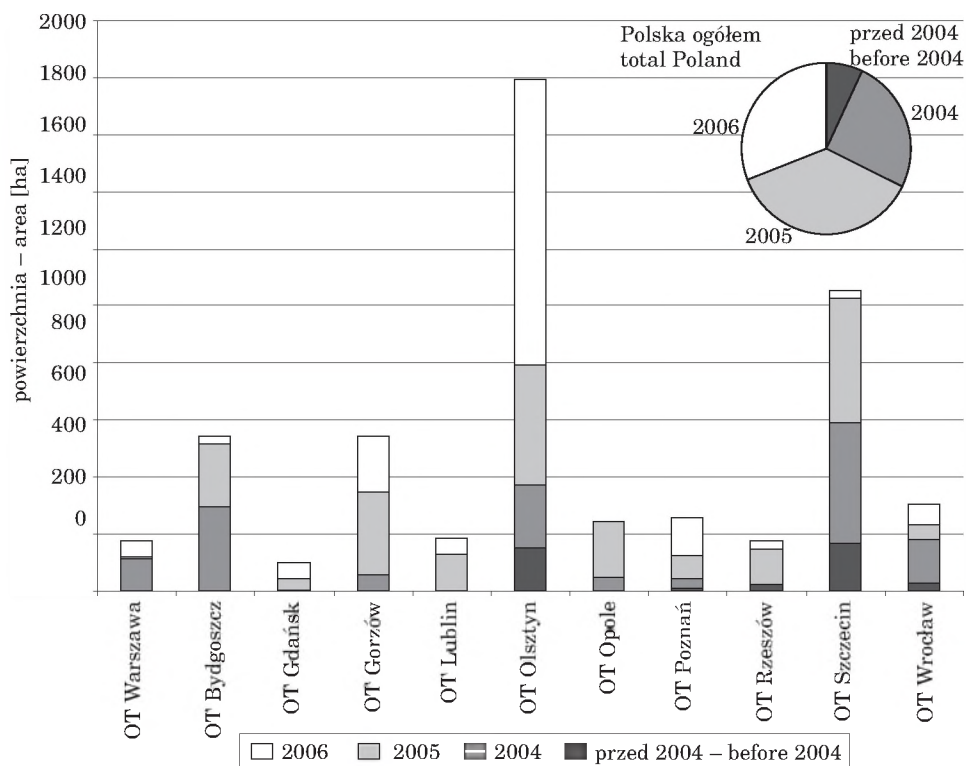
Rys. 1. Struktura własnościowa użytków rolnych w Polsce w latach 2000–2006

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Fig. 1. Property structure of agricultural land in Poland in the years 2000–2006

Source: own study based on data from Central Statistical Office

W 2006 około 614,5 tys. ha użytków rolnych stanowiło 5,5% gruntów publicznych i jednocześnie prawie 2% całkowitej powierzchni obszaru kraju. Na rysunku 1 przedstawiono podział użytków rolnych na sektory własnościowe – prywatny i publiczny. Wskaźnik udziału procentowego powierzchni gruntów publicznych stale się zmniejsza, występuje więc saldo ujemne w obrocie użytkami rolnymi między tymi wydzielonymi sektorami. Agencja Nieruchomości Rolnych nabywa grunty od osób prywatnych na podstawie przepisów omówionych już ustaw. Na rysunkach 2 i 3 przedstawiono wielkości powierzchni, które pozyskano od rolników. Są one bardzo małe. Wielkość tego areálu nieznacznie zwiększy się w przypadku nabycia z mocy ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników [Ustawa... 1990], gdyż raporty z okresu funkcjonowania Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (od 1992 do 2002) potraktowano sumarycznie, a obszar jest znaczący w stosunku do wielkości z lat 2002–2005. Jedynie w przypadku OT Warszawa stanowi 95% łącznego obszaru pozyskanego z tego tytułu, a w pozostałych jest wyższy. W oddziałach terenowych OT Bydgoszcz, OT Gdańsk i OT Poznań stanowi 100%. W dalszych obliczeniach

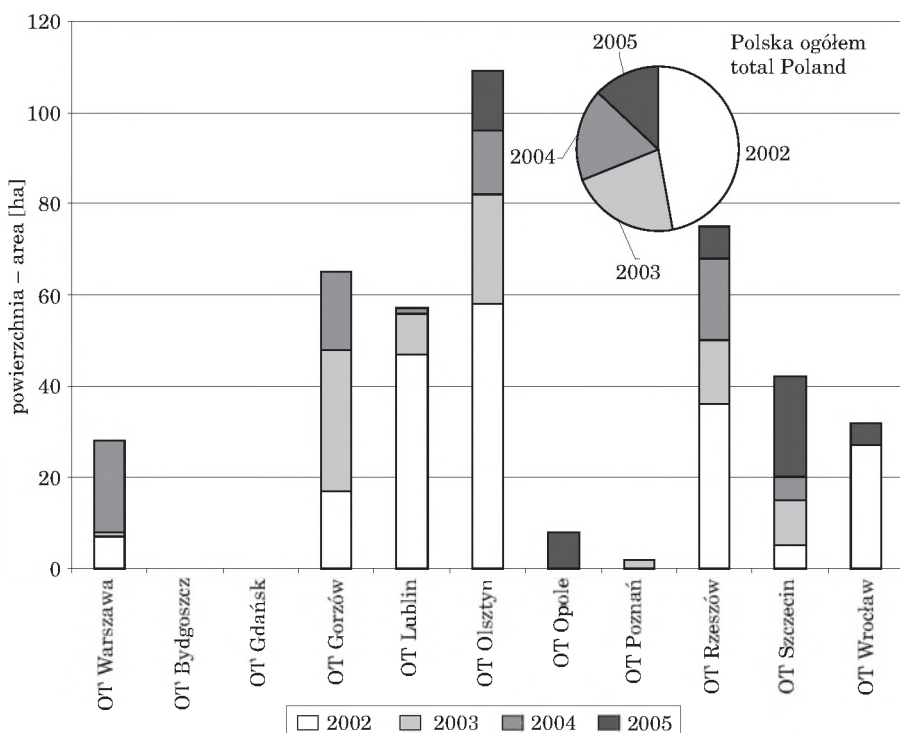


Rys. 2. Grunty nabywane przez ANR w latach 2003–2006 z mocy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003]

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów rocznych ANR

Fig. 2. Land purchased by APA in the years 2003–2006 by virtue of the act on creation of agricultural policy [Ustawa... 1990]

Source: own study based on annual reports of APA



Rys. 3. Grupy nabywane przez ANR w latach 2003–2006 z mocy ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników [Ustawa... 1990]

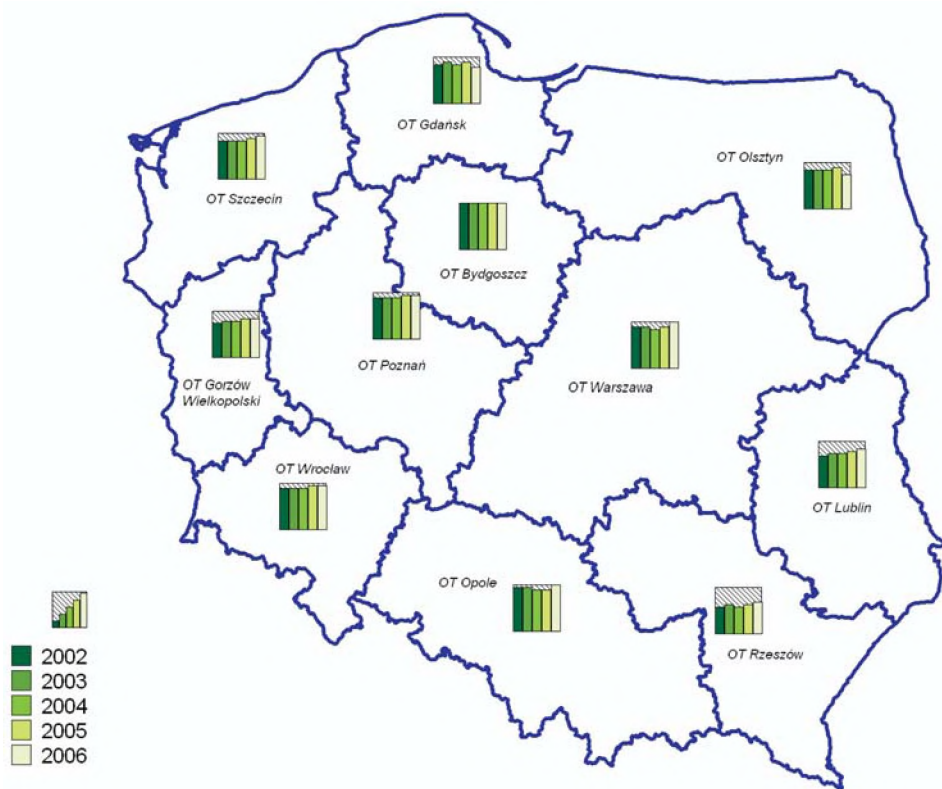
Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów rocznych ANR

Fig. 3. Land purchased by APA in the years 2003–2006 by virtue of the act on social insurance of farmers [Ustawa... 1990]

Source: own study based on annual reports of APA

uwzględniono łączną powierzchnię nabytą od rolników przechodzących na emeryturę i zbywających swoje gospodarstwo na mienie Skarbu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych posiada stałe saldo ujemne w obrocie nieruchomościami rolnymi. Tereny użytków rolnych nabyte od osób fizycznych w stosunku do powierzchni sprzedanych stanowią zaledwie 1,7%. Wielkość ta jest zróżnicowana przestrzennie. Najmniejsze wskaźniki występują w OT Gdańsk (0,3%), OT Poznań, OT Warszawa (0,6%) oraz OT Opole (0,9%) i OT Rzeszów (1,0%). Najwyższy wskaźnik odnotowano w OT Gorzów (3,5%) i OT Bydgoszcz (3,0%).

Bardzo ważnym aspektem działalności ANR w dysponowaniu rolniczymi gruntami Skarbu Państwa jest ich wydzierżawianie. Względny finansowy (bardzo wysoka wartość gruntów rolnych) wpłynęły na zwiększenie zainteresowania wśród rolników długoterminowymi dzierzwami. Raporty ANR wykazują, że ponad 70% zasobu Agencji jest w dzierżawie. W poszczególnych oddziałach terenowych występuje zróżnicowanie (rys. 4). Największy odsetek gruntów dzierżawionych zaobserwowano w województwie kujawsko-pomorskim. Najmniej, od 51 do 55%, wydzierżawiono na obszarze województwa podkarpackiego i świętokrzyskiego.



Rys. 4. Udział procentowy gruntów wydierżawionych z zasobu ANR

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów ANR

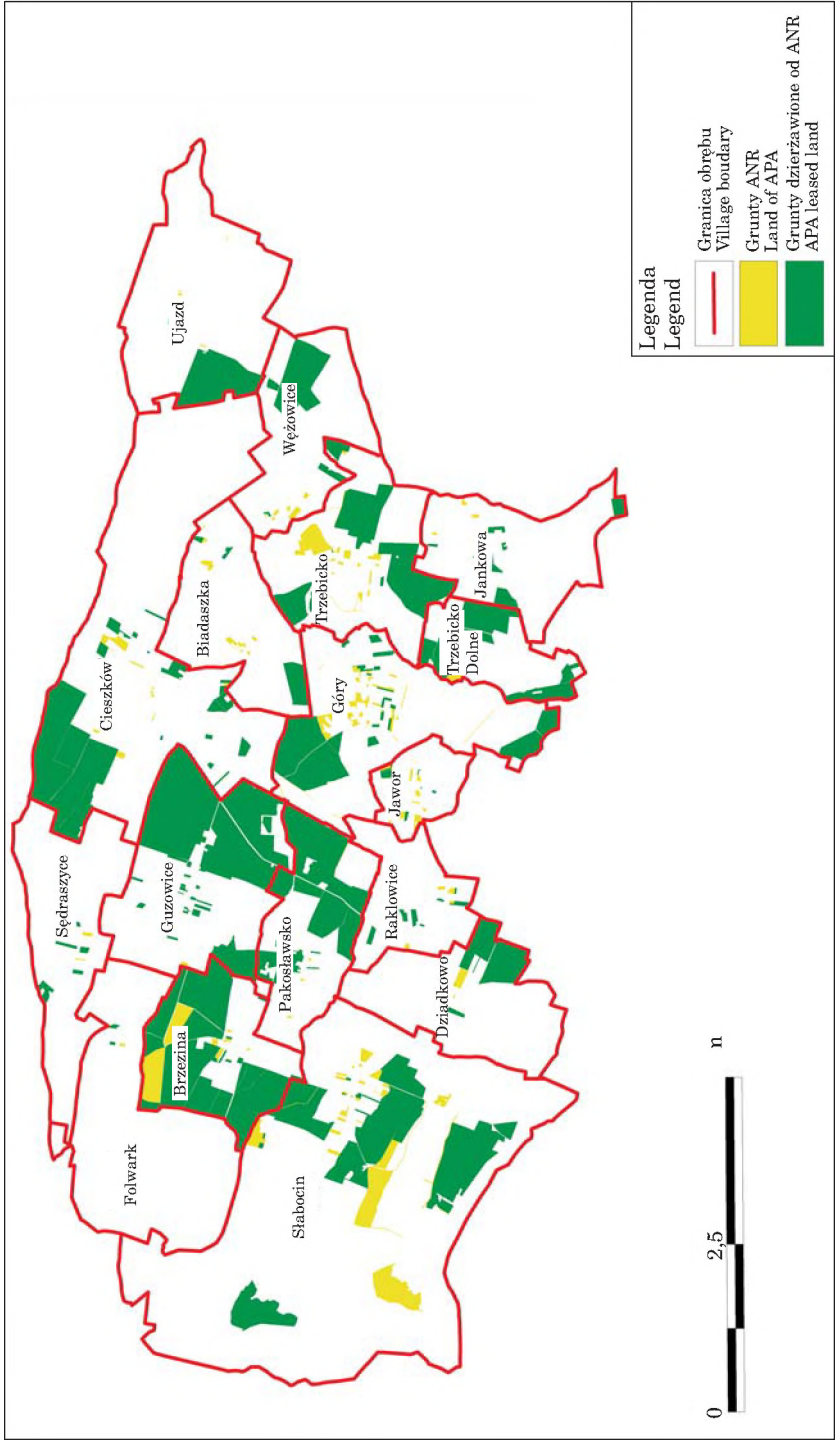
Fig. 4. Percentage distribution of land leased from APA resources

Source: own study based on annual reports of APA

## METODYKA BADAŃ I OMÓWIENIE WYNIKÓW

Badania terenowe przeprowadzono w gminie Cieszków (województwo dolnośląskie). Szczegółowa analiza zestawienia gruntów dzierżawionych pozwoliła na wyodrębnienie wśród dzierżawców dwóch grup: rolników indywidualnych i przedsiębiorstw rolnych. ANR wydierżawiła 89% powierzchni użytków rolnych (rys. 5). Podział nie jest równomierny, gdyż rolnicy indywidualni wydierżawili zaledwie 28% powierzchni użytków rolnych. Analizę struktury wielkościowej gospodarstw rolnych przeprowadzono dla gospodarstw indywidualnych w poszczególnych miejscowościach z wyodrębnieniem różniczan, którzy stanowią ważną grupę rolników w społeczności gminy Cieszków [Dzikowska i Akińcza 2006].

Zestawienie danych dotyczących średniej powierzchni gospodarstwa w wyodrębnionych grupach wielkościowych gospodarstw indywidualnych z podziałem na grunty własne i z uwzględnieniem gruntów dzierżawionych zamieszczono w tabeli 1.



Rys. 5. Rozmieszczenie gruntów ANR w gminie Cieszków  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów oraz informacji z ANR  
 Fig. 5. Distribution of APA land in Cieszków Commune  
 Source: own study based on data from land register and information from APA

Przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego dla gruntów własnych rolników wynosi 7,92 ha, a w przypadku uwzględnienia arealu gruntów dzierżawionych przez rolników wielkość ta nieznacznie wzrasta (7,93 ha). Najkorzystniejsze zmiany zaszły w grupach obszarowych średnich i dużych gospodarstw rolnych. Jedynie dla najmniejszej grupy (od 1,00 do 4,99 ha) są one negatywne. Zwiększenie średniej powierzchni gospodarstwa zaobserwowano w następujących miejscowościach: Dziadkowo, Góry, Jawor, Trzebisko Dolne, Ujazd oraz dla całej grupy różniczan. Należy zauważyć, że następowało ono, jeżeli gospodarstwa najmniejsze nie powiększały swoich gospodarstw przez dzierżawę. Wystąpiły bowiem takie sytuacje, w których osoba fizyczna nabywała prawa do miana „rolnik” dzięki dzierżawie (zgodnie z ustawą o podatku rolnym). Rolnicy, których gospodarstwa zaliczono do najmniejszej grupy obszarowej, wykazywali największe zainteresowanie ich powiększeniem, jednak tylko w pięciu przypadkach było to wystarczające, aby zmienić grupę gospodarstw na większą.

Tabela 1. Zestawienie wielkości średnich powierzchni gospodarstw rolnych według grup obszarowych dla gruntów własnych i dzierżawionych

Table 1. Average area of farms according to size groups of own and leased land

| Miejscowość<br>Village | Grupy obszarowe gospodarstw indywidualnych<br>Size groups of individual farms |             |             |              |                             | Ogółem<br>w miejscowości<br>Total in village |       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-------|
|                        | 1–4,99                                                                        | 5–9,99      | 10–14,99    | 15–49,99     | powyżej 50,00<br>over 50,00 |                                              |       |
|                        | ha · gosp. <sup>-1</sup> – ha · farm number <sup>-1</sup>                     |             |             |              |                             |                                              |       |
| 1                      | 2                                                                             | 3           | 4           | 5            | 6                           | 7                                            | 8     |
| Biadaszka              | a                                                                             | 1,96        | 3,93        | 11,17        | –                           | –                                            | 3,86  |
|                        | b                                                                             | 1,97        | 4,26        | 11,33        | –                           | –                                            | 3,76  |
| Brzezina               | a                                                                             | 2,64        | 8,68        | 11,24        | –                           | –                                            | 6,28  |
|                        | b                                                                             | 2,25        | 8,75        | 12,83        | –                           | –                                            | 5,83  |
| Cieszków               | a                                                                             | 2,22        | 7,76        | 13,45        | 19,62                       | –                                            | 5,59  |
|                        | b                                                                             | 2,14        | 7,71        | 13,74        | 22,12                       | –                                            | 5,09  |
| Dziadkowo              | a                                                                             | 3,03        | 7,32        | <b>12,02</b> | <b>19,56</b>                | –                                            | 7,93  |
|                        | b                                                                             | 2,82        | 7,75        | <b>12,02</b> | <b>19,56</b>                | –                                            | 8,35  |
| Góry                   | a                                                                             | 2,60        | 8,13        | 10,84        | 16,26                       | –                                            | 4,89  |
|                        | b                                                                             | 2,82        | 9,05        | 11,25        | 21,02                       | –                                            | 5,17  |
| Guzowice               | a                                                                             | 2,19        | <b>7,07</b> | 11,97        | <b>18,24</b>                | –                                            | 6,30  |
|                        | b                                                                             | 2,04        | <b>7,07</b> | 12,22        | <b>18,24</b>                | –                                            | 5,87  |
| Jankowa                | a                                                                             | 2,41        | <b>7,63</b> | <b>12,18</b> | <b>17,29</b>                | <b>59,96</b>                                 | 14,29 |
|                        | b                                                                             | 1,80        | <b>7,63</b> | <b>12,18</b> | <b>17,29</b>                | <b>59,96</b>                                 | 10,31 |
| Jawor                  | a                                                                             | <b>2,01</b> | <b>9,67</b> | 14,13        | –                           | –                                            | 5,20  |
|                        | b                                                                             | <b>2,01</b> | <b>9,67</b> | 15,88        | –                           | –                                            | 5,55  |
| Nowy Folwark           | a                                                                             | 2,60        | 8,75        | 14,03        | <b>33,70</b>                | –                                            | 12,95 |
|                        | b                                                                             | 2,08        | 8,69        | 14,64        | <b>33,70</b>                | –                                            | 11,59 |
| Pakosławsko            | a                                                                             | 2,17        | <b>7,31</b> | <b>12,19</b> | 27,05                       | –                                            | 6,64  |
|                        | b                                                                             | 1,91        | <b>7,31</b> | <b>12,19</b> | 29,79                       | –                                            | 5,97  |
| Rakłowice              | a                                                                             | 2,73        | 7,95        | 13,49        | –                           | –                                            | 5,83  |
|                        | b                                                                             | 2,26        | 8,02        | 14,48        | –                           | –                                            | 4,46  |
| Sędraszyce             | a                                                                             | 2,68        | –           | <b>11,54</b> | 18,34                       | –                                            | 6,85  |
|                        | b                                                                             | 1,90        | 5,20        | <b>11,54</b> | 19,14                       | –                                            | 5,52  |
| Słabocin               | a                                                                             | 2,08        | 7,29        | 11,78        | <b>24,53</b>                | –                                            | 8,89  |
|                        | b                                                                             | 1,79        | 7,34        | 11,87        | <b>24,53</b>                | –                                            | 8,11  |

cd. tabeli 1

| 1                                   | 2        | 3           | 4           | 5            | 6     | 7     | 8     |
|-------------------------------------|----------|-------------|-------------|--------------|-------|-------|-------|
| Trzebicko                           | <i>a</i> | 1,74        | <b>8,12</b> | 11,31        | 35,00 | –     | 7,08  |
|                                     | <i>b</i> | 1,85        | <b>8,12</b> | 12,90        | 35,22 | –     | 6,79  |
| Trzebicko Dolne                     | <i>a</i> | <b>1,74</b> | <b>7,48</b> | 12,66        | –     | –     | 8,63  |
|                                     | <i>b</i> | <b>1,74</b> | <b>7,48</b> | 14,61        | –     | –     | 9,61  |
| Ujazd                               | <i>a</i> | 2,50        | <b>8,93</b> | 11,65        | 23,42 | –     | 9,84  |
|                                     | <i>b</i> | 2,52        | <b>8,93</b> | 11,81        | 24,57 | –     | 10,13 |
| Wężowice                            | <i>a</i> | 2,33        | <b>6,99</b> | <b>11,05</b> | –     | –     | 6,15  |
|                                     | <i>b</i> | 2,09        | <b>6,99</b> | <b>11,05</b> | –     | –     | 5,55  |
| Różniczanie                         | <i>a</i> | 2,51        | 6,75        | 11,60        | 25,97 | 87,19 | 10,23 |
|                                     | <i>b</i> | 2,50        | 7,01        | 11,45        | 26,48 | 84,05 | 11,88 |
| Łącznie<br>w grupach<br>obszarowych | <i>a</i> | 2,38        | 7,29        | 12,13        | 23,77 | 80,38 | 7,92  |
|                                     | <i>b</i> | 2,24        | 7,37        | 12,46        | 24,54 | 80,60 | 7,93  |

Legenda – Legend

pogrubione – nie występują grunty dzierżawione – bold – no leased land

*a* grunty własne – own land*b* grunty ogółem (własne i dzierżawione) – total land (own and leased)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, danych z ANR i kart podatkowych z Urzędu Gminy w Cieszkowie

Source: Own study based on data from land and buildings register, data obtained from APA and files from the Commune Office in cieszków

Po pominięciu w obliczeniach grupy najmniejszych gospodarstw rolnych (od 1 do 4,99 ha), w każdym przypadku mamy do czynienia z poprawą średniej ich wielkości, z wyjątkiem dwóch obrębów (Jankowa i Wężowice), w których tylko najmniejsze gospodarstwa zdecydowały się na powiększenie areálu uprawy (tabela 2). Przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wzrastała wówczas o 10% i wynosiła 8,68 ha. W poszczególnych obrębach powiększenie się przeciętnej powierzchni gospodarstwa było zróżnicowane. Największe wartości (21,1%) przyjmuje dla gruntów różniczan oraz w Górach (10,4%) i w Trzebicku Dolnym (11,3%).

Tabela 2. Zestawienie wielkości średnich powierzchni gospodarstw rolnych według grup obszarowych dla gruntów własnych i dzierżawionych po wyłączeniu z obliczeń gospodarstw małych

Table 2. Average area of farms according to size groups of own and leased farms excluding small farms

| Miejscowość<br>Village | Grupy obszarowe gospodarstw indywidualnych<br>Size groups of individual farm |        |          |          |                             | Ogółem<br>w miejscowości<br>Total in village |      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------|-----------------------------|----------------------------------------------|------|
|                        | 1–4,99                                                                       | 5–9,99 | 10–14,99 | 15–49,99 | powyżej 50,00<br>over 50,00 |                                              |      |
|                        | ha · gosp. <sup>-1</sup> – ha · farm number <sup>-1</sup>                    |        |          |          |                             |                                              |      |
| 1                      | 2                                                                            | 3      | 4        | 5        | 6                           | 7                                            | 8    |
| Biadaszka              | <i>a</i>                                                                     | 1,96*  | 3,93     | 11,17    | –                           | –                                            | 3,86 |
|                        | <i>b</i>                                                                     | 1,96*  | 4,26     | 11,33    | –                           | –                                            | 4,04 |
| Brzezina               | <i>a</i>                                                                     | 2,64*  | 8,68     | 11,24    | –                           | –                                            | 6,28 |
|                        | <i>b</i>                                                                     | 2,64*  | 8,75     | 12,83    | –                           | –                                            | 6,56 |

cd. tabeli 2

| 1                                   | 2 | 3     | 4           | 5            | 6            | 7            | 8     |
|-------------------------------------|---|-------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Cieszków                            | a | 2,22* | 7,76        | 13,45        | 19,62        | –            | 5,59  |
|                                     | b | 2,22* | 7,71        | 13,74        | 22,12        | –            | 5,79  |
| Dziadkowo                           | a | 3,03* | 7,32        | <b>12,02</b> | <b>19,56</b> | –            | 7,93  |
|                                     | b | 3,03* | 7,75        | <b>12,02</b> | <b>19,56</b> | –            | 8,04  |
| Góry                                | a | 2,60* | 8,13        | 10,84        | 16,26        | –            | 4,89  |
|                                     | b | 2,60* | 9,05        | 11,25        | 21,02        | –            | 5,40  |
| Guzowice                            | a | 2,19* | <b>7,07</b> | 11,97        | <b>18,24</b> | –            | 6,30  |
|                                     | b | 2,19* | <b>7,07</b> | 12,22        | <b>18,24</b> | –            | 6,36  |
| Jankowa                             | a | 2,41* | <b>7,63</b> | <b>12,18</b> | <b>17,29</b> | <b>59,96</b> | 14,29 |
|                                     | b | 2,41* | <b>7,63</b> | <b>12,18</b> | <b>17,29</b> | <b>59,96</b> | 14,29 |
| Jawor                               | a | 2,01* | <b>9,67</b> | 14,13        | –            | –            | 5,20  |
|                                     | b | 2,01* | <b>9,67</b> | 15,88        | –            | –            | 5,55  |
| Nowy Folwark                        | a | 2,60* | 8,75        | 14,03        | <b>33,70</b> | –            | 12,95 |
|                                     | b | 2,60* | 8,69        | 14,64        | <b>33,70</b> | –            | 13,65 |
| Pakośławsko                         | a | 2,17* | <b>7,31</b> | <b>12,19</b> | 27,05        | –            | 6,64  |
|                                     | b | 2,17* | <b>7,31</b> | <b>12,19</b> | 29,79        | –            | 6,79  |
| Rakławice                           | a | 2,73* | 7,95        | 13,49        | –            | –            | 5,83  |
|                                     | b | 2,73* | 8,02        | 14,48        | –            | –            | 6,01  |
| Sędrażyce                           | a | 2,68* | –           | <b>11,54</b> | 18,34        | –            | 6,85  |
|                                     | b | 2,68* | –           | <b>11,54</b> | 19,14        | –            | 6,95  |
| Słabocin                            | a | 2,08* | 7,29        | 11,78        | <b>24,53</b> | –            | 8,89  |
|                                     | b | 2,08* | 7,34        | 11,87        | <b>24,53</b> | –            | 8,92  |
| Trzebiecko                          | a | 1,74* | <b>8,12</b> | 11,31        | 35,00        | –            | 7,08  |
|                                     | b | 1,74* | <b>8,12</b> | 12,90        | 35,22        | –            | 7,43  |
| Trzebiecko<br>Dolne                 | a | 1,74* | <b>7,48</b> | 12,66        | –            | –            | 8,63  |
|                                     | b | 1,74* | <b>7,48</b> | 14,61        | –            | –            | 9,61  |
| Ujazd                               | a | 2,50* | <b>8,93</b> | 11,65        | 23,42        | –            | 9,84  |
|                                     | b | 2,50* | <b>8,93</b> | 11,81        | 24,57        | –            | 10,12 |
| Węzowice                            | a | 2,33* | <b>6,99</b> | <b>11,05</b> | –            | –            | 6,15  |
|                                     | b | 2,33* | <b>6,99</b> | <b>11,05</b> | –            | –            | 6,15  |
| Różniczenie                         | a | 2,51* | 6,75        | 11,60        | 25,97        | 87,19        | 10,23 |
|                                     | b | 2,51* | 7,01        | 11,45        | 26,48        | 84,05        | 12,39 |
| Łącznie<br>w grupach<br>obszarowych | a | 2,38* | 7,29        | 12,13        | 23,76        | 80,38        | 7,88  |
|                                     | b | 2,38* | 7,39        | 12,46        | 24,70        | 80,60        | 8,68  |

Legenda – Legend

\* wyłączenie z obliczeń – calculations eliminations

pogrubione – nie występują grunty dzierżawione – bold – no leased land

a grunty własne – own land

b grunty ogółem (własne i dzierżawione) – total land (own and leased)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, danych z ANR i kart podatkowych z Urzędu Gminy w Ciszewie

Source: See table 1

## WNIOSKI

Badanie opinii publicznej przeprowadzone przez PENTOR [2007] pokazało, że Agencja Nieruchomości Rolnych jest postrzegana jako instytucja zajmująca się obrotem gruntami rolnymi. Wiele respondentów zauważa jej znaczącą rolę jako banku ziemi, który nabywa grunty od rolników przechodzących na emeryturę oraz podejmuje działania na rzecz powiększania gospodarstw rolnych. Skuteczność ANR w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest bardzo wysoka. Świadczy o tym odsetek gruntów rozdysponowanych (sprzedaż i dzierżawa). Ze względów niezależnych ANR nie ma znaczącego wpływu na poprawę struktury obszarowej gospodarstw. Ograniczenia w przetargach na zbycie lub wydzierżawienie gruntów rolnikom, co jest dopuszczalne ustawowo, nie zawsze skutkują tym, że osoby, do których adresowany jest przetarg będą zainteresowane (np. ze względów ekonomicznych).

Przykład rolników indywidualnych z gminy Cieszków wskazuje, że należałoby przetargi ukierunkować na duże obszary gospodarstwa rolne. Jedynie wówczas można mówić o oddziaływaniu ANR na strukturę wielkościową gospodarstw.

Zainteresowanie rolników indywidualnych powiększaniem gospodarstwa przez dzierżawę gruntów wzrosłoby, gdyby byli oni przygotowani do uprawy dużych powierzchni (mechanizacja – sprzęt adekwatny do wielkości gospodarstwa, przygotowanie organizacyjne – sposób organizacji pracy w gospodarstwie). Braki te spowodowały, że w gminie Cieszków miejscowi rolnicy nie uczestniczyli w zagospodarowaniu gruntów ANR w takim zakresie, w jakim by chcieli. Było to źródłem pojawienia się grupy rolników – różniczan, którzy pochodzą z ościennych gmin.

## PIŚMIENNICTWO

- Dzikowska T., Akińcza M., 2006. Charakterystyka szachownicy zewnętrznej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania scaleniowego na przykładzie gminy Cieszków. *Acta Sci. Pol. Geodesia et Descriptio Terrarum*, 5(1–2)2006, 39–46.
- Van der Jagt P., Van Holst F., Thomas J., Van den Brink A., Reyniers J., Jongeneelen O., Van Dijk T., Timmermans W., Daugaliene W., Crecente R., Ambar M., Flachner Z. (ed.), 2007. *FARLAND Future Approaches to land development*. INTERREG IIIC.
- Główny Urząd Statystyczny [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), dostęp: 12.12.2007 r.
- Pentor o Agencji. [W:] Aktualności i komentarze, [www.anr.gov.pl](http://www.anr.gov.pl), dostęp: 12.12.2007 r.
- Plan urzędzenioworolny Gminy Cieszków 2007.
- Raporty o działalności ANR w latach: 2002, 2003, 2004, 2005, 2006.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego Dz.U. 2003 nr 64 poz. 592
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników Dz.U. 1991 nr 7 poz. 24.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Dz.U. 1991 nr 107 poz. 464.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Dz.U. 1984, nr 52, poz. 268; tekst jednolity: Dz.U. 2006 r. nr 136, poz. 969; Dz.U. 2005 r. nr 143, poz. 1199; Dz.U. 2006 r. nr 191, poz. 1412; Dz.U. 2006 r. nr 249, poz. 1825; Dz.U. 2006 nr 245, poz. 1775; Dz.U. 2007 r. nr 109, poz. 747.

- Van Dijk T., 2005. The Dangers of Transplanting Planning Instruments. The case of land fragmentation in Central Europe. *European Journal of Spatial Development*, 16/2005, <http://www.nordregio.se>, dostęp: 12.12.2007 r.
- Van Dijk T. Kopeva D., 2006: Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives Western European past experience. *Land Use Policy*, 23 (2006), s. 286–301.

## **MANAGEMENT OF AGRICULTURAL REAL ESTATE BELONGING TO THE TREASURY IN ORDER TO IMPROVE THE AREA STRUCTURE OF INDIVIDUAL FARMS**

**Abstrakt.** Modernisation of agricultural areas is one of the tasks aiming at the development of rural areas. This process is realised by various institutions, both governmental and self-governmental. The study is an analysis of the activities of Agricultural Property Agency conducted in order to improve the size structure of individual farms. The size of farms may be increased by purchase or lease of land. The resources of APA constitute a “bank” of agricultural land that may be leased to farmers who guarantee development and proper management of land.

Ca. 70% of the agricultural land managed by APA is leased. However, the area leased by individual farmers is significantly smaller and more dispersed (average area leased by farmers from Cieszków commune is 4.58 ha).

**Key words:** agricultural real estate belonging to the Treasury, Agricultural Property Agency, area structure of individual farms

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 22.03.2010