

*Aneta Dacko*

## **TWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU TERENÓW WIEJSKICH POPRZEZ SCALANIE GRUNTÓW – ASPEKT TEORETYCZNY**

### **Streszczenie**

W artykule przedstawiono znaczenie scaleń gruntów w rozwoju obszarów wiejskich. Sytuacja na polskiej wsi pogarsza się, szczególnie wobec akcesu naszego kraju do Unii Europejskiej. Wzrasta dysproporcja między obszarami wiejskimi a zurbanizowanymi. Znaczna część infrastruktury wiejskiej ulega wyraźnemu pogorszeniu. Wieś staje się mniej atrakcyjnym miejscem do życia. Szkoły i inne obiekty użyteczności publicznej, a także ośrodki kultury są zaniedbywane. Drogi są w złym stanie, infrastruktura techniczna często zawodzi lub jej brak, a system komunikacji i mediów jest niewystarczający w stosunku do potrzeb mieszkańców. Występuje duże bezrobocie, a migracja ludności wiejskiej do miast powoduje wyraźne obniżenie i starzenie się populacji na terenach wiejskich. Rolnictwo ze zbyt małą liczbą gospodarstw wielkoobszarowych, produkujących na większą skalę i za dużą liczbę gospodarstw za małych (mikrofarm), cierpi na brak gospodarstw rodzinnych, które dzięki swej komercyjności i konkurencyjności odnalazłyby swe miejsce na rynkach dzisiejszej Europy. Aby zaradzić takiej niepokojącej sytuacji na terenach wiejskich, niezbędne są projekty i programy rozwoju obszarów wiejskich. Takie właśnie inicjatywy, które miałyby podnosić poziom życia na wsi muszą odnosić się do poprawy warunków w wielu dziedzinach. Przede wszystkim powinny dotyczyć produkcji rolnej, zatrudnienia, infrastruktury technicznej i społecznej, mieszkalnictwa oraz ochrony zasobów naturalnych. Podniesienie atrakcyjności terenów wiejskich poprzez zintegrowany rozwój poszczególnych sfer życia mieszkańców wsi zapewnią całościowe, wielodyscyplinarne i wielosektorowe przedsięwzięcia planistyczne. Scalenie gruntów może być wykorzystane jako efektywne narzędzie wspomagające realizację takich właśnie projektów odnowy i rozwoju wsi.

**Słowa kluczowe:** scalanie gruntów, rozwój obszarów wiejskich

## WSTĘP

Wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej napotkało na szczególne problemy na obszarach wiejskich. Złożony proces transformacji gospodarczej wprowadził mechanizmy rynkowe, które okazały się dla wsi i rolnictwa bardzo trudne. Ich wdrażanie ujawniło głęboką nierównowagę między istniejącym potencjałem produkcyjnym rolnictwa a faktycznym zapotrzebowaniem na produkty rolnicze. Uwidocznili się wyjątkowe zaniedbanie rolnictwa jako gałęzi gospodarki państwowej. Wyraźna dysproporcja między miastem a wsią wskazuje na obszary wiejskie jako obszary problemowe. Zważywszy na fakt, że w ogólnej liczbie mieszkańców Polski wysoki udział ma ludność wsi, oraz że znaczna część ludności małych miasteczek ma powiązanie ze wsią i rolnictwem, stan i sytuacja polskiej wsi i rolnictwa nie mogą być marginalizowane. Ponadto integracja z Unią Europejską narzuca wiele norm, którym polskie rolnictwo i wieś nie odpowiada. Konieczne staje się pobudzenie rozwoju terenów wiejskich i poprawa sytuacji życiowej ich mieszkańców jest oczywista.

Problematykę obszarów wiejskich podejmują naukowcy wielu dziedzin. Wszyscy jednak zgodnie dążą do znalezienia sposobu na zapewnienie wsi wielofunkcyjnego i zrównoważonego rozwoju, nie tylko przez integrowaną produkcję rolną, ale również przez promowanie nierolniczych źródeł dochodu dla mieszkańców wsi terenów wiejskich [Kozuch 2005; Koreleski 2003a; Sobolewska-Mikulska 2005]. Dążenie do tego stanu obejmować powinno systemowy rozwój na wielu płaszczyznach. Jedną z nich jest urządzenie przestrzeni rolniczej. Procesy z tym związane, szczególnie szeroko pojęte zabiegi scaleniowe, wspomagają stworzenie warunków do rozwoju trzech zasadniczych sfer ściśle z sobą związanych i warunkujących rozwój terenów wiejskich: polityki dochodowej, społecznej i strukturalnej [Koreleski 2003a, 2003b].

Celem niniejszego opracowania jest próba teoretycznego ujęcia problematyki scaleń gruntów, ze szczególnym podkreśleniem roli projektów scaleniowych jako instrumentu umożliwiającego, stworzenie warunków do rozwoju obszarów wiejskich. W pracy zastosowano metodę analizy logicznej oraz opisowej na podstawie polskiej i zagranicznej literatury przedmiotu; głównie wytycznych FAO odnośnie do scaleń w centralnej i wschodniej Europie.

## PROBLEMY OBSZARÓW WIEJSKICH

Według klasyfikacji Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) w Polsce można wyróżnić następujące kategorie obszarów wiejskich zróżnicowane pod względem społeczno-ekonomicznym:

- obszary ekonomicznie zintegrowane, które są zlokalizowane wokół ośrodków miejskich i rozwijają się ekonomicznie i demograficznie,
- pośrednie obszary wiejskie, które słabo się rozwijają ekonomicznie, są zdominowane przez gospodarstwa rolne i zwykle cechują się stagnacją demograficzną,
- peryferyjne obszary wiejskie, które na ogół mają gospodarke regresyjną i słabe oraz rozproszone zaludnienie.

Pod względem występowania przeważają pośrednie obszary wiejskie (ok. 60%). Pozostała część udziałów rozkłada się równomiernie (po 20%) [Kozuch 2005]. Sytuacja nie jest więc zadowalającą i wymaga konstruktywnych programów rozwojowych na terenach wiejskich.

Główne problemy, z którymi boryka się współczesna Polska wieś to przede wszystkim [Kozuch 2005; FAO 2003]:

1. Wysoki stopień uzależnienia dochodów ludności od przychodów rolnictwa.
2. Wysokie bezrobocie rejestrowane i utajone, połączone z małymi możliwościami zatrudnienia poza rolnictwem.
3. Niskie dochody większości mieszkańców wsi i co za tym idzie znikomy popyt efektywny na towary i usługi pozarolnicze.
4. Słaby rozwój infrastruktury, w tym niski poziom usług służby zdrowia i dostępności usług finansowych oraz zarządczych.
5. Niedostateczny poziom wykształcenia i mała aktywność ludności wiejskiej.
6. Depopulacja wsi i pozostawianie gospodarstw ludziom w podeszłym wieku wynikające najczęściej z emigracji ludności (gł. płci męskiej) do miast.
7. Brak zaplecza publicznego i kulturalnego, takiego jak szkoły, biblioteki, kluby, miejsca rekreacji.
8. Niszczenie środowiska dotychczasową złą gospodarką rolną.
9. Nieodpowiednia struktura obszarowa gospodarstw, z wyraźnym brakiem średnioobszarowych komercyjnych gospodarstw, które byłyby konkurencyjne i ze zbyt dużą liczbą tych, które produkują tylko, by przetrwać, bez wizji rozwoju.
10. Nieracjonalny kształt działek oraz niekorzystne rozłogi gospodarstw i związane z tym zbyt duże koszty produkcji.

Pogłębiająca się różnica między warunkami na wsi, a znacznie korzystniejszymi możliwościami życia i rozwoju w mieście skutecznie zniechęcają potencjalnych inwestorów do rozwijania interesów w tych zaniedbanych rejonach. Również znaczna część ludzi aktywnych urodzonych i wychowanych na wsi opuszcza te tereny w poszukiwaniu lepszych warunków ekonomicznych i bytowych. Integracja z UE stanowi w tym względzie jeszcze większe zagrożenie. Zwiększa się presja konkurencyjna, której poddane zostały polskie gospodarstwa rolne po wstąpieniu do struktur unijnych. Konieczność koncentracji i specjalizacji produkcji towarów o wysokiej jakości prowadzić będzie do zmniejszania się liczby gospodarstw, uwalniając przy tym siłę roboczą z gospodarstw wypadających z produkcji. Niezbędne są więc przekształcenia strukturalne, które poprawią konkurencyjność polskiego rolnictwa. Wprowadzić je mogą projekty i programy rozwoju terenów wiejskich, których celem będzie polepszenie warunków życia na wsi ze szczególnym uwzględnieniem poprawy warunków produkcji rolnej, możliwości znalezienia zatrudnienia, odnowienia i uzupełnienia infrastruktury, zapewnienia dogodnych warunków mieszkalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych oraz ochrony środowiska naturalnego. Projekt scalenia gruntów może podejmować w swej treści te zadania i stanowić efektywne narzędzie do rozwoju terenów wiejskich.

## **ROZWÓJ TERENÓW WIEJSKICH A SCALENIA GRUNTÓW**

Jednym z zasadniczych celów scalenia gruntów jest rozwój rolnictwa poprzez tworzenie lepszych warunków produkcji. Służyć temu mają podstawowe zabiegi związane ze scalaniem, takie jak: zmniejszenie ilości działek w gospodarstwie i ich odległości od siedliska, zwiększenie wielkości gospodarstw oraz poprawa kształtu działek. Jednak z powodu wzrastającej konieczności wygospodarowania wiejskiej przestrzeni dla celów nierolniczych, proces scalenia gruntów w krajach Europy Zachodniej zaczął przybierać wymiar znacznie szerszy [FAO 2003; Koreleski 2003a; Koreleski 2003b; Sobolewska-Mikulska 2005]. Staje się on ważnym instrumentem w strategiach i projektach ogólnej odnowy wsi, polegającej na poprawie warunków życia, sprawnym zarządzaniu środowiskiem naturalnym i jego ochroną, zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury i zaplecza usługowego, tworzeniu miejsc pracy [Vitikainen 2004]. By móc sprostać konkurencji zarówno europejskiego rolnictwa, jak i europejskiej wsi samej w sobie, zabiegi scaleniowe proponowane dla nowych krajów członkowskich z

Europy Środkowej i Wschodniej przyjąć powinny taki właśnie całościowy charakter i stanowić proces inicjujący ogólny rozwój scalanego obszaru, a nie, jak to było dotąd, podejmować tylko aspekt ekonomicznego rozwoju gospodarstw rolnych. Wcześniejsze koncepcje rozwoju wsi były równoznaczne z rozwojem rolnictwa, ponieważ ono właśnie odgrywało dominującą rolę na tych terenach. Współczesna wieś ma być alternatywą dla miasta. Stąd też polityka unijna skierowana jest na redukcję dysproporcji, które istnieją między obszarami zurbanizowanymi a wiejskimi poprzez zdecydowaną poprawę warunków życia i pracy na wsi. Poprawa tych warunków wymaga programów i projektów, które prowadziłyby do rozwoju gospodarstw, wsi, małych miasteczek i przestrzeni wiejskiej, w której one wszystkie egzystują. Z uwagi na to, że społeczność wiejska ma różnorodne potrzeby, całościowe i zintegrowane podejście do rozwoju terenów wiejskich powinno uwzględniać [FAO 2003]:

- poprawę sektora rolnego, tak by gospodarstwa poprzez zwiększenie wydajności i konkurencyjności mogły zaistnieć na rynku rolnym,
- rozpowszechnianie alternatywnych dochodów z rolnictwa, takich jak programy rolnośrodowiskowe oraz wdrażanie dobrej praktyki rolnej,
- wzmacnianie ekonomiczne obszarów wiejskich poprzez wspieranie działalności nierolniczej, zapewnienie dostępu do kredytów, rynków zbytu, a także usprawnienie i ulepszenie infrastruktury wsi,
- poprawę warunków socjalnych, a przede wszystkim: zabezpieczenie miejsc pracy, zapewnienie dostępu do usług publicznych, wody i kanalizacji,
- ochronę środowiska i zapewnienie jego trwałego rozwoju,
- aktywizację ludności wiejskiej dotychczas biernej.

#### **SCALENIE GRUNTÓW JAKO NARZĘDZIE DO EFEKTYWNEGO ROZWOJU TERENÓW WIEJSKICH**

Według FAO [2003] istnieją następujące podejścia scaleniowe: scalenie pełne (*comprehensive land consolidation*), scalenie uproszczone (*simplified consolidation*), scalenie dla grupy ochotników (*voluntary group consolidation*) oraz scalenie indywidualne (*individual consolidation*). Procesem scaleniowym uznanym za najbardziej efektywny dla rozwoju obszaru wiejskiego jest scalenie określane jako

pełne scalenie gruntów. Aby przyniosło ono pożądane korzyści, przy jego realizacji należy kierować się następującymi zasadami:

- cel powinien koncentrować się na poprawie życia na wsi, a nie tylko podniesieniu wydajności produkcji rolniczej,
- końcowym rezultatem powinno być odnowienie wsi poprzez trwałą ekonomiczny i polityczny rozwój całej społeczności, przy jednoczesnej ochronie i racjonalnym wykorzystaniu środowiska naturalnego,
- proces scalenia przebiegać powinien przy demokratycznym udziale społeczności obszaru scalanego,
- wraz ze społeczeństwem należy zdefiniować nowy sposób wykorzystania potencjału obszaru, a następnie skupić się na dostosowaniu do tego komponentów przestrzennych,
- podejście powinno być całościowe, wielosektorowe oraz integrujące elementy rozwoju obszaru i całego regionu, przy jednoczesnym uwzględnieniu powiązań między terenami wiejskimi a zurbanizowanymi.

Proces scalenia zaplanowany i zrealizowany zgodnie z perspektywicznym planem lub projektem rozwoju obszaru może tworzyć możliwości realizacji wyznaczonych zadań, których efekty prowadzić mogą do osiągnięcia zaplanowanych kierunków rozwoju obszaru objętego tym planem (tab. 1).

Racjonalnie zaprojektowana zmiana struktury gospodarstw, która jest podstawowym zadaniem w procesie scalenia może wprowadzać wiele korzystnych przeobrażeń w wykorzystaniu obszaru wiejskiego. Zmniejszenie liczby działek w gospodarstwach, które byłyby jednocześnie większe i racjonalniej ukształtowane zwiększa możliwości konkurencyjne tych gospodarstw. Poprawa struktury obszarowej gospodarstw umożliwia również zaadaptowanie nowych technologii rolniczych, które pozwalają sprawniej i wydajniej produkować oraz lepiej prosperować właścicielom gospodarstw. W krajach Europy Zachodniej wyrażało się to we wzroście dochodu brutto i skróceniu czasu pracy producentów rolnych. W konsekwencji rozwoju ekonomicznego rośnie zapotrzebowanie wykorzystania gruntów rolnych na inne cele, w tym na potrzeby przemysłu, mieszkalnictwa, dróg szybkiego ruchu lub innych celów pozarolniczych. W projektach scaleniowych, w ramach zmiany struktury gospodarstw, grunty te mogą być wydzielone z gruntów dotychczasowych właścicieli-rolników w zamian za grunty alternatywne kompensujące takie wymiany.

**Tabela 1.** Scalenie gruntów jako efektywny instrument  
w rozwoju terenów wiejskich

**Table 1.** Land consolidation as an effective instrument in rural development

Scalenie gruntów				
	Działanie	Możliwości	Efekty	Kierunki rozwoju
Zmiana struktury gospodarstw	Zmiana liczby działek w gospodarstwie i ich racjonalne zaprojektowanie	– obniżenie kosztów produkcji, – zaadoptowanie nowych technologii	– zwiększenie konkurencyjności gospodarstw rolnych, – wzrost dochodów i skrócenie czasu pracy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rozwój rolnictwa w gospodarce rynkowej.</li> <li>2. Rozwój przedsiębiorczości i rzemiosła.</li> <li>3. Nowoczesna infrastruktura.</li> <li>4. Rozwój turystyki.</li> <li>5. Aktywizacja i integracja społeczeństwa.</li> </ol>
	Wdzielenie gruntów na cele pozarolnicze	– organizacja nowych miejsc pracy, – stworzenie warunków do rozwoju pozarolniczych źródeł zarobkowych, – rozwój infrastruktury technicznej i społecznej	– zmniejszenie bezrobocia, – stwarzanie warunków do rozwoju przedsiębiorczości i rzemiosła, – stworzenie warunków do rozwoju turystyki i rekreacji, – wzbogacenie oferty oświaty, służby zdrowia i innych usług odpowiednio do istniejących potrzeb środowiska wew. i zewn, – poprawa jakości życia mieszkańców i redukcja dysproporcji między warunkami bytowymi na wsi a w mieście	
	Wdzielenie obszarów o charakterze naturalnym	– zapewnienie ochrony cennych przyrodniczo gatunków i ich siedlisk, – ochrona walorów krajobrazowych i kulturowych, – zagospodarowanie obszarów cennych środowiskowo (np. rolnictwo ekstensywne)	– zapewnienie zrównoważonego i trwałego rozwoju obszaru, – możliwość wprowadzenia programów rolnośrodowiskowych jako wsparcia rolnictwa ekologicznego, – zwiększenie efektywności produkcji poprzez zróżnicowanie przyrodnicze obszaru dostosowane do panujących tam warunków naturalnych	
	Dobór rozmiaru i kształtu działek, sposobu ich użytkowania oraz układu dróg odpowiednio do warunków ukształtowania terenu	– ograniczenie intensywnych metod produkcji niekorzystnie wpływających na środowisko, – powstrzymanie degradacji gleby i krajobrazu, zwiększenie produktywności gruntów	– ochrona zasobów bio- i geoekologicznych	

**Tabela 1. cd**

Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości	Powstanie aktualnego i sprawnego systemu katastralnego	– usprawnienie gospodarki nieruchomościami, – ułatwienie inwestowania na obszarze	– wzrost zamożności mieszkańców	
---	--	--	---------------------------------	--

Zródło: opracowanie własne  
Source: own research

Poprzez odpowiednie wydzielenie obszarów naturalnych, które zapewniają zróżnicowanie przyrodnicze warunkujące stabilność całego układu ekologicznego [Harasimowicz, Kostrubiec 2005; Ryf 1997] można ułatwić ich ochronę oraz zarządzanie środowiskiem przyrodniczym. Struktura gruntów może mieć również znaczący wpływ na geologiczne i bioekologiczne zasoby. Rozmiar i kształt działek, nachylenie i sposób użytkowania gruntów mogą powodować lub powstrzymywać degradację gleby i krajobrazu. Natomiast zaprojektowanie mniejszych działek może zachęcać do stosowania mniej intensywnych metod produkcji, które powstrzymywać będą rolników od wprowadzania niekorzystnych zmian w środowisku naturalnym.

Scalenie gruntów zapewnia również uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości. Sprawny system katastralny z aktualnymi i pełnymi danymi dotyczącymi gruntów zdecydowanie ułatwia usprawnienie gospodarki nieruchomościami oraz inwestowanie na danym obszarze gruntów, w dalszej konsekwencji wzrost zamożności mieszkańców.

Scalenie gruntów poprawia sprawność i wydajność publicznych oraz prywatnych inwestycji w transport, sieć komunikacyjną, usługi komunalne i system melioracyjny. Aktywizacja społeczności poprzez uwzględnienie w projekcie scaleniovym inwestycji zapewniających nowe miejsca pracy, rozbudowę infrastruktury oraz uzupełnienie i podniesienie poziomu usług socjalnych prowadzi do społecznej stabilizacji. W krajach Europy Zachodniej na obszarach poddanych scaleniu stwierdzono wzrost dochodu państwa z podatków, spowodowany zwiększeniem liczby zatrudnionych w nowo utworzonych miejscach pracy. Potencjalne konflikty, które mogą zaistnieć pomiędzy promocją wzrostu ekonomicznego na terenach wiejskich a ochroną środowiska

również powinny być uwzględnione w czasie procesu scalenia i znaleźć rozwiązanie w zintegrowanych lokalnych planach użytkowania terenu. Scalanie gruntów może stanowić podstawę i zasady ramowe tworzenia i stosowania tych właśnie planów.

## PODSUMOWANIE

Nadal istnieją różnice zarówno w celach procesów scaleniowych przeprowadzanych w krajach europejskich, jak i ich procedurach. Na kierunki ich rozwoju wpływały trendy historyczne, kulturowe oraz tradycja i system prawny poszczególnych państw. Podstawowym zadaniem zabiegów scaleniowych wciąż jest poprawa podziałów gruntowych oraz racjonalizacja wykorzystania gruntów na scalanych obszarach. Jednak pod koniec XX wieku w niektórych krajach europejskich (przede wszystkim Niemcy i Holandia) scalenia gruntów zaczęły przyjmować rolę istotnego instrumentu w całościowym rozwoju obszarów rolniczych, poszerzając tym samym zakres swoich celów. Nie miały one na celu tylko poprawy struktury gruntów poszczególnych gospodarstw rolnych poprzez zwiększanie działek i poprawę ich kształtów, ale stały się częścią szerszego regionalnego programu rozwoju terenów wiejskich.

Cele procesów scaleniowych wciąż się poszerzają. Zaczynają wychodzić poza sferę typowo rolniczą. Wyraźnie trend rozwojowy tych zabiegów w Europie Zachodniej zmierza w kierunku implementacji scaleń w programy rozwoju przestrzeni wiejskiej (przede wszystkim programy zachowawcze, projekty rozwoju wsi oraz projekty rozbudowy sieci transportowej i melioracyjnej).

Wobec akcesu Polski do Unii Europejskiej również i w naszym kraju zabiegi scaleniowe będą musiały poszerzyć swój zakres i stać się istotnym elementem programu rozwoju terenów wiejskich.

## BIBLIOGRAFIA

- FAO *The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe*.  
FAO Land Tenure Studies 6, Rome 2003.
- Harasimowicz S., Kostrubiec A. *Rejestracja obszarów o charakterze naturalnym na potrzeby scaleń*. W mat. konferencji: XV Sympozjum Naukowe z cyklu „Nowe tendencje w teorii i praktyce zarządzania terenów wiejskich” nt. „Finansowanie rozwoju obszarów wiejskich po wejściu Polski do Unii Europejskiej”. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2005, s. 123–132.
- Kożuch A. *Konkurencyjność obszarów wiejskich – aspekt teoretyczny*. Acta Agraria et Silvestria, ser. Agraria, Sekcja Ekonomiczna, vol. XLIV/1, Wydawnictwo Oddziału Polskiej Akademii Nauk, Kraków 2005, s. 203–213.

- Koreleski K. *Procedury urzędzenioworolne w Bawarii*. Przegląd Geodezyjny, nr 6, 2003a, s. 4–9.
- Koreleski K. *Procesy odnowy wsi w Dolnej Frankonii (Bawaria)*. Przegląd Geodezyjny, nr 7, 2003b, s. 6–10.
- Ryf K. *Bonitierung naturneher Flächen bei Gesamt- und Umweltmeliorationen*. Vermessung, Photogrametrie, Kulturtechnik, 9, 1997, s. 603–611.
- Sobolewska-Mikulska K. *Prace scaleniowe w Polsce po akcesji do Unii Europejskiej*. Przegląd Geodezyjny nr 1, 2005, s. 10–13.
- Vitikainen A. 2004 *An Overview of Land Consolidation in Europe. Symposium on Modern Land Consolidation*. FIG Commission 7, 10–11 września 2004, Francja, [http://www.fig.net/commission7/france\\_2004/program\\_symposium.htm](http://www.fig.net/commission7/france_2004/program_symposium.htm), 2004.

dr inż. Aneta Dacko  
Katedra Geodezyjnego Urządzania Terenów Wiejskich  
Akademia Rolnicza w Krakowie  
ul. Balicka 253a, 30-149 Kraków  
rmkostru@cyf-kr.edu.pl

Recenzent: *Prof. dr hab. Zbigniew Piasek*

*Aneta Dacko*

## **CREATING CONDITIONS FOR DEVELOPING RURAL AREAS BY USE OF LAND CONSOLIDATION – THEORETICAL ASPECT**

### **SUMMARY**

The aim of this paper is to show the significance of land consolidation in development of rural areas. The situation in rural areas is getting worse especially in the face of the access of our country to European structures. There is growing inequality between rural and urban areas. Much rural infrastructure has deteriorated considerably. Villages are becoming less attractive places in which to live. Schools and other rural public and cultural facilities are suffering from lack of attention. Rural roads are in poor condition, power and water systems are less reliable, and communication and media infrastructure is inadequate. There is high unemployment, and migration to urban areas is resulting in declining and ageing rural population. Agriculture has developed into dualistic structure of relatively small number of large-scale farms and a great number of microfarms. There is an almost complete absence of competitive,

commercial family farms that are necessary for today's Europe and a globalizing economy. To prevent such a situation, rural development projects and programmes are essential. Integrated rural development initiatives to enhance the quality of life must include improvements to agricultural production, employment, infrastructure, public facilities, housing and protection of natural resources. In order for such integrated rural development initiatives to increase the attractiveness of rural areas, they must be comprehensive, multidisciplinary and cross-sectoral. Land consolidation can be used here as an effective instrument to realize such plans and projects.

**Key words:** land consolidation, rural development