

SCALANIE I WYMIANA GRUNTÓW W ASPEKTCIE ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH - PROCEDURY FORMALNO-PRAWNE

dr Gabriela Czapiewska

*Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Turystyki
Akademia Pomorska w Słupsku*

Scalanie i wymiana gruntów

- ❖ Osiągnięcie celów zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich nie jest możliwe bez przeprowadzenia prac geodezyjnych - głównie zabiegów scalenia i wymiany gruntów.
- *procedury formalnoprawne i poszczególne etapy procesu scaleniowego, z uwzględnieniem kwestii ekologicznych i ekonomicznych.*



Scalanie gruntów

- ❖ W Polsce regulacje prawne i założenia formalne oraz źródła finansowania dają możliwości realizacji idei wielofunkcyjnego rozwoju zarówno w zakresie rozwiązań projektów scaleń gruntów, jak i procesie zagospodarowania poscaleniowego.
- ❖ Procedura scalania i wymiany dotyczy gruntów rolnych i leśnych w celu poprawy ich funkcjonalności, bądź wprowadzenia zmian w układzie własności.
- ❖ *Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów i wymianie gruntów (Dz.U. 2014, poz. 700 z późn.zm.)*



Scalanie gruntów

- ❖ Scalenie gruntów to ogół działań mających na celu 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.
(scalenia klasyczne).
- ❖ Scalenie to bardzo skomplikowany proces administracyjny pozwalający wykreować nowy rozłóg gruntów.



Wymiana gruntów

- ❖ Wymiana gruntów to zabieg polegający na racjonalnym ich ukształtowaniu, poprzez zamianę gruntów będących w szachownicy lub niekorzystnie rozmieszczonych na terytorium należącym do jednego właściciela z gruntami innych jednostek lub osób.
- ❖ Wymianie mogą podlegać grunty położone na terenie jednej lub kilku gmin, zarówno niezabudowane jak i z zabudowaniami, jednakże muszą one wchodzić w skład gospodarstw rolnych wnioskodawców, a ich wymiana musi być niezbędna dla ich racjonalnego ukształtowania (art. 5 ust. 1).



Scalanie i wymiana gruntów

- ❖ Jednym z zasadniczych celów scalenia i wymiany gruntów jest rozwój rolnictwa poprzez tworzenie lepszych warunków produkcji.
- ❖ Elementy te w istotny sposób wpływają korzystnie na możliwości techniczne oraz ekonomiczne gospodarstw rolnych.

Istota scalania gruntów



Opracowano w WBG w Lublinie

Scalanie i wymiana gruntów – cele

❖ Tworzenie korzystnych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych i leśnych:

- a) zmniejszenie liczby działek w gospodarstwie a tym samym powiększenie średniej powierzchni działki,
- b) powiększenie powierzchni gospodarstw poprzez dopłaty kosztem gruntów innych uczestników scalenia (osoby indywidualne, ANR),
- c) zniesienie współwłasności nieruchomości rolnych i wydzielenie należnych ekwiwalentów przy właściwych gruntach gospodarstwa,
- d) zapewnienie każdej działce dojazdu do drogi o charakterze publicznym,
- e) wytyczenia i urządzenia funkcjonalnej sieci dróg transportu rolnego dostosowanych do współcześnie stosowanych maszyn rolniczych

Scalanie i wymiana gruntów – cele

❖ Racjonalne ukształtowanie rozłogu gruntów,

poprawa lokalizacji działek rolnych w stosunku do działki siedliskowej lub w stosunku do pozostałych gruntów gospodarstwa (np. zlokalizowanie wszystkich działek w jednym miejscu z równoczesną zgodą na wydzielenie takiej działki w dalszych kompleksach)

❖ Wydzielenie niezbędnych gruntów na cele infrastruktury technicznej i społecznej bez procedur wywłaszczeniowych,

❖ Likwidacja zaniedbanych wspólnot gruntowych i wydzielenie należnych ekwiwalentów przy właściwych gruntach gospodarstwa,

Scalanie i wymiana gruntów – cele

- ❖ **Regulacja granic nieruchomości w obrębie działek siedliskowych,**
- ❖ **Opracowanie dla scalanych obszarów nowej dokumentacji katastralnej w połączeniu z księgami wieczystymi,**
- ❖ **Dostosowanie granic nieruchomości do systemu melioracji wodnych, dróg i rzeźby terenu**

Procedura scalania i wymiany gruntów

❖ Realizacja procesu scalania gruntów obejmuje:

- I. Prace scaleniowe (opracowanie projektu scalenia)
- II. Zagospodarowanie poscaleniowe.

❖ PRACE SCALENIOWE - prace i czynności niezbędne do:

- a) wszczęcia postępowania scaleniowego,
- b) prowadzenia postępowania scaleniowego,
- c) ujawnienia w księgach wieczystych decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia.

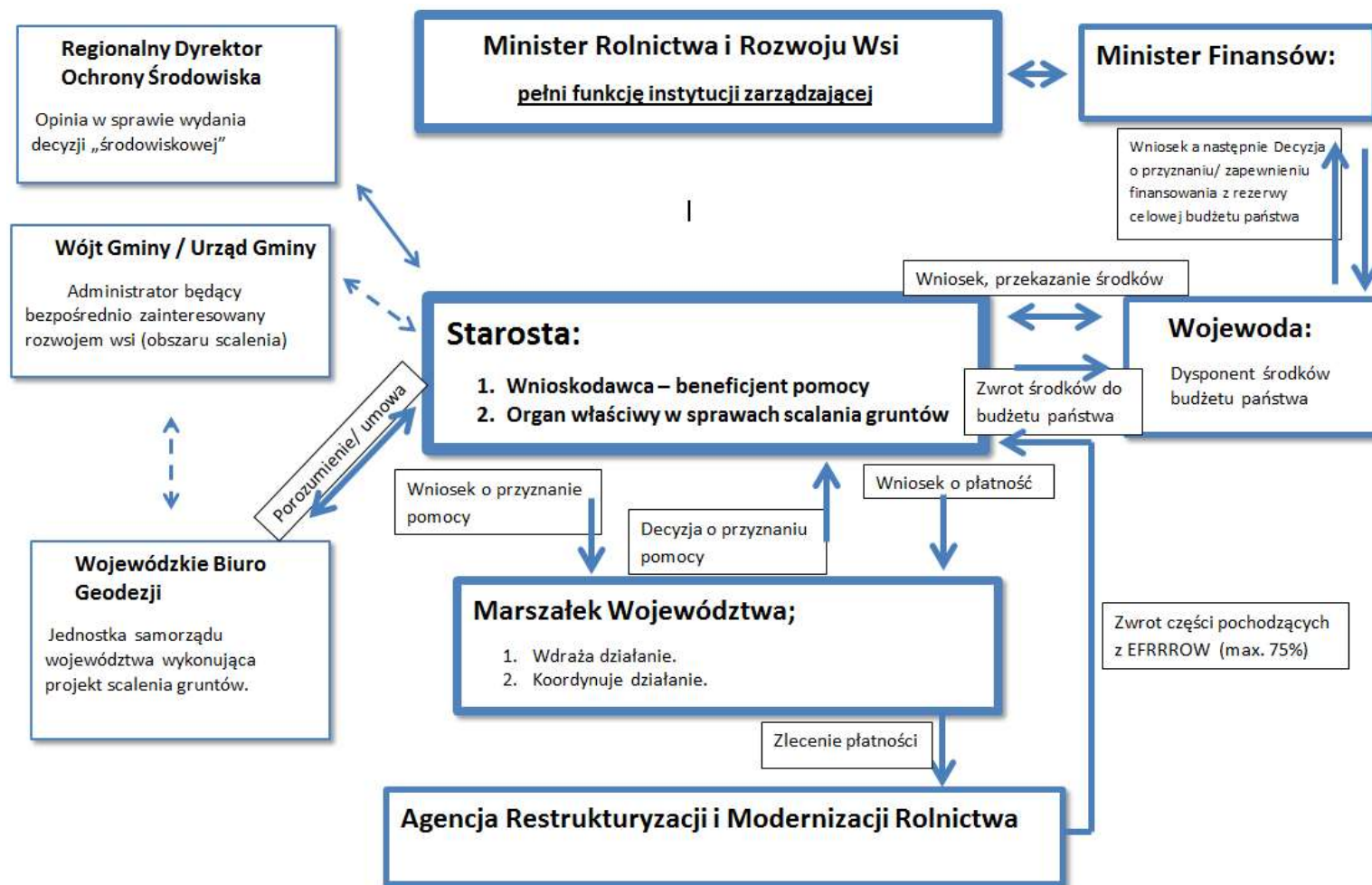


Procedura scalania i wymiany gruntów

- ❖ ZAGOSPODAROWANIE POSCALENIOWE – to prace (określone w decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów) umożliwiające objęcie w posiadanie przez uczestników scalenia wydzielonych im w ramach postępowania scaleniowego gruntów, polegające na:
 - a) budowie lub przebudowie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań poszczególnych uczestników scalenia,
 - b) korekcie przebiegu oraz poprawie parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych,
 - c) likwidacji zbędnych miedz i dróg oraz wykonywaniu zabiegów rekultywacyjnych umożliwiających uprawę mechaniczną gruntów.



Procedura scalania i wymiany gruntów - organy prowadzące postępowanie scaleniowe



Źródło: Opracowanie Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie

Scalanie i wymiana gruntów – procedury formalno-prawne

❖ Uczestnikami postępowania są:

- właściciele,
- samoistni posiadacze,
- zarządcy lub użytkownicy gruntu położonego na obszarze scalenia lub wymiany,
- Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (wcześniej: Agencja Nieruchomości Rolnych).



Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ przeprowadzenie na terenach wybranych sołectw akcji popularyzujących scalanie gruntów z udziałem zainteresowanych rolników, sołtysów wsi, przedstawicieli: starostwa powiatowego, urzędu gminy, biura geodezji i terenów rolnych;
- ❖ uzyskanie akceptacji większości osób zainteresowanych scalaniem; zebranie ich podpisów na wniosku o przeprowadzenie scalenia gruntów z podaniem powierzchni gruntów, na których prowadzą gospodarstwa rolne (w oparciu o zapisy w ustawie o scalaniu i wymianie gruntów);
- ❖ złożenie wniosku przez właścicieli gospodarstw rolnych do starosty o wszczęcie postępowania scaleniowego (*ważne jest uzyskanie pozytywnej decyzji, gdyż starosta jest beneficjentem - pokrywa w 100% ponoszone koszty*);

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Postępowanie scaleniowe może być wszczęte z urzędu po uprzednim uzyskaniu opinii rady sołectkiej, a także działających na terenie danej wsi społeczno-zawodowych organizacji rolników, jeżeli:**
 - a) grunty „państwowe”, których powierzchnia przekracza 10% projektowanego obszaru scalenia i nie mogą być racjonalnie zagospodarowane bez scalenia;
 - b) ukształtowanie rozłogów gruntów (rozmieszczenie gruntów gospodarstwa rolnego w stosunku do gruntów zabudowanych) na projektowanym obszarze scalenia wskutek działalności przemysłowej, przebiegu istniejących lub budowanych dróg publicznych, kolei, rurociągów naziemnych oraz zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych zostało lub zostanie znacznie pogorszone;
 - c) jeżeli o scalenie wystąpi z wnioskiem osoba, której grunty wymagają poprawienia rozłogu, a jednocześnie scalenie nie pogorszy warunków gospodarowania innym uczestnikom postępowania.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych po zawarciu porozumienia ze starostą opracowuje dokumentację:**
 - założenia do projektu scalenia gruntów,
 - studium środowiskowe,
 - kartę informacyjną przedsięwzięcia z oceną oddziaływania prac scaleniowych na środowisko;

Założenia do projektu scalenia gruntów

❖ Założenia do projektu scalenia gruntów przedstawiają propozycje rozwiązań przestrzennych oraz ich uzasadnienie, jak również sposób i harmonogram realizacji poszczególnych zabiegów i inwestycji przewidzianych dla obszaru scalenia, w szczególności:

a) przebieg istniejących i projektowanych dróg w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460 z późn.zm.),

b) usytuowanie gruntów: zajętych przez urządzenia melioracji wodnych podstawowych oraz przewidzianych do wykonania na tych gruntach urządzeń, przeznaczonych na cele miejscowej użyteczności publicznej, na cele związane z poprawą stosunków wodnych w zakresie małej retencji wodnej, przeznaczonych na cele inne niż rolne w MPZP, a w przypadku braku takiego planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium środowiskowe

- ❖ Studium środowiskowe określa dotychczasowy stan środowiska naturalnego na planowanym obszarze scalenia.
- ❖ Na etapie opracowania Studium środowiskowego należy przygotować podstawowe informacje o planowanym przedsięwzięciu, niezbędne do ewentualnego opracowania karty informacyjnej przedsięwzięcia, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Kolejnym krokiem jest przeprowadzenie postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Scalanie gruntów zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- ❖ Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia jakim jest scalanie gruntów stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Postanowienie wydaje się w terminie 30 dni od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- ❖ Postanowienie wydaje się również, jeżeli organ nie stwierdzi potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- ❖ Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Złożenie przez beneficjenta (starostę powiatu) wniosku wraz z załącznikami do Urzędu Marszałkowskiego.**

- ❖ W trakcie rozpatrywania wniosków o przyznanie pomocy na scalanie gruntów dokonywana jest ocena punktowa wg kryteriów:
 - 1) odsetek właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia, którzy złożyli wniosek o przeprowadzenie postępowania scaleniowego w stosunku do właścicieli gospodarstw rolnych objętych postępowaniem scaleniowym albo odsetek gruntów położonych na projektowanym obszarze scalenia, których właściciele złożyli wniosek o przeprowadzenie postępowania scaleniowego w stosunku do gruntów objętych postępowaniem scaleniowym – **maksymalnie 100 punktów**;

❖ W trakcie rozpatrywania wniosków o przyznanie pomocy na scalanie gruntów dokonywana jest ocena punktowa wg kryteriów:

2) operacja będzie miała pozytywny wpływ na środowisko wynikający z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – **0 albo 10 punktów**;

3) operacja zakłada na obszarze scalenia poprawę warunków krajobrazowych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody – **0 albo 10 punktów**;

4) operacja zakłada wydzielenie niezbędnych gruntów na cele miejscowej użyteczności publicznej wynikających z założeń do projektu scalenia – **0 albo 10 punktów**;

5) operacja zakłada wydzielenie niezbędnych gruntów na cele związane z poprawą stosunków wodnych w zakresie małej retencji - **0 albo 10 punktów**.

Po dokonaniu oceny wniosków sporządza się listę operacji zgodnie z liczbą punktów uzyskanych przez te operacje.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Po dokonaniu oceny wniosków sporządza się listę operacji zgodnie z liczbą punktów uzyskanych przez te operacje.
- ❖ Pomoc może być przyznana na operacje, które uzyskały co najmniej **70 pkt**. Maksymalna liczba punktów możliwych do otrzymania wynosi **140 pkt**.
- ❖ W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku o przyznanie pomocy, właściwy organ samorządu województwa wyznacza podmiotowi ubiegającemu się o przyznanie pomocy termin zawarcia umowy, nie dłuższy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
- ❖ Przygotowanie postanowienia starosty o wszczęciu postępowania scaleniowego.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Wszczęcie postępowania scaleniowego lub wymiennego następuje w drodze postanowienia starosty, które powinno w swojej treści zawierać:
 - 1) określenie granic i powierzchni obszaru scalenia lub wymiany gruntów;
 - 2) wykaz uczestników scalenia lub wymiany gruntów;
 - 3) przewidywany termin zakończenia prac scaleniowych lub wymiennych.



Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Zwołanie przez starostę zebrania uczestników scalenia w celu odczytania postanowienia i wyboru rady uczestników scalenia.**
- ❖ Postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego odczytuje się na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę, a ponadto wywiesza się je na okres 14 dni w lokalach urzędów gmin, na których terenie są położone grunty objęte scaleniem, oraz na tablicach ogłoszeń we wsiach.
- ❖ Z chwilą upływu terminu, o którym mowa powyżej, postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego uważa się za doręczone wszystkim uczestnikom scalenia.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Umieszczenie w księgach wieczystych wzmianki o postępowaniu scaleniowym.
- ❖ Powołanie Komisji pełniącej funkcje doradcze w zakresie szacunku gruntów oraz opracowania projektu scalenia.

W skład komisji wchodzi:

- 1) wszyscy uczestnicy scalenia, a jeśli liczba uczestników jest większa niż 10 osób – rada uczestników scalenia;
- 2) przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników;
- 3) przedstawiciel KOWR będący uczestnikiem scalenia;
- 4) przedstawiciel starosty,
- 5) przedstawiciel izby rolniczej,
- 6) *na wniosek Komisji starosta może powołać do jej składu rzeczoznawców.*

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Zwołanie przez starostę zebrania uczestników scalenia celem określenia zasad szacunku gruntów (*określone w drodze uchwały przez uczestników scalenia*).**
- ❖ Uczestnicy scalenia, w drodze uchwały, określają zasady szacunku gruntów, czynią to na zebraniu zwołanym przez starostę.
- ❖ Każdy uczestnik scalenia otrzyma grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za grunty dotychczas posiadane.
- ❖ Za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nie przekraczającej 3 %.
- ❖ W przypadku gdy ze względów technicznych nie będzie możliwości wydzielenia gruntów o równej wartości szacunkowej stosuje się dopłaty pieniężne

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Zwołanie przez starostę zebrania uczestników scalenia w celu zapoznania uczestników scalenia z wynikami oszacowania określonymi w postanowieniu starosty i wynikami ustaleń Komisji.

Wyniki oszacowania gruntów udostępnia się do publicznego wglądu na okres 7 dni we wsiach objętych scalaniem.

- ❖ Zebranie „życzeń” od uczestników scalenia w formie pisemnej w wyznaczonych terminach zawiadomieniem listownym odnośnie przyszłego projektu scalenia.
- ❖ Projektowanie działek nowego stanu na podstawie zebranych „życzeń” i wykonanych pomiarów elementów niezmiennych przez upoważnionego geodetę – projektanta scalenia.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Sporządzenie projektu scalenia gruntów** - przy udziale głosu doradczego członków komisji powołanej w trybie art. 10 ust 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów przez wykonawców scalenia.

Projekt scalenia lub wymiany gruntów określa granice wydzielonych gruntów oraz zasady obejmowania tych gruntów w posiadanie, określone w art. 23 ust.1 ww. ustawy; powinien uwzględniać ustalenia MPZP.

- ❖ **Projekt scalenia lub wymiany wyznacza się na gruncie i okazuje uczestnikom scalenia lub wymiany.**

Uczestnicy scalenia, w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, mogą zgłaszać staroście zastrzeżenia do tego projektu w formie pisemnej.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ Rozpatrzenie zastrzeżeń do projektu scalenia przez starostę.
- ❖ Wyznaczenie i okazanie na gruncie zmian powstałych w wyniku rozpatrzenia zastrzeżeń.
- ❖ Przygotowanie decyzji starosty o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów.

Projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.

Projekt zatwierdza w drodze decyzji starosta

W przypadku projektu wymiany gruntów – wszyscy właściciele muszą się bezwarunkowo zgodzić z projektem.

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Zwołanie zebrania uczestników scalenia w celu odczytania decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia oraz wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów**
- ❖ *Decyzję podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej odczytanie na zebraniu uczestników scalenia , a ponadto przez jej wywieszenie na okres 14 dni w lokalach urzędów gmin, na których terenie są położone scalane grunty, oraz na tablicach ogłoszeń we wsiach wchodzących w obszar scalenia.*
- ❖ *Z chwilą upływu 14 dniowego terminu decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.*

Postępowanie scaleniowe – procedury formalno-prawne

- ❖ **Decyzja starosty o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów wraz z warunkami objęcia w posiadanie działek** (termin wejścia w posiadanie nowych działek, rekultywacja, przepusty, drogi, inne) stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów.
- ❖ **Przygotowanie dokumentacji geodezyjno-prawnej przez wykonawców scalenia.**
- ❖ **Ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych i rozpoczęcie prac związanych z zagospodarowaniem poscaleniowym.**

Zagospodarowanie poscaleniowe

- ❖ Budowa i modernizacja dróg transportu rolnego.
- ❖ Modernizacja rowów melioracji szczegółowych.
- ❖ Rekultywacja gruntów oraz realizacja innych zabiegów wynikających z projektu scalenia

Scalanie i wymiana gruntów – korzyści dla rolników

- ❖ uporządkowanie struktury agrarnej
- ❖ uregulowanie praw własnościowych,
- ❖ wskazanie granic poszczególnych działek,
- ❖ zmniejszenie liczby działek w gospodarstwie i dostosowaniu ich granic do warunków środowiskowych (np. zlokalizowanie gruntów po jednej stronie rzeki lub linii kolejowej),
- ❖ uregulowanie sieci dróg dojazdowych do pól i dostosowanie ich jakości do potrzeb rolników.

Podsumowanie

- ❖ Priorytety Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 w realizacji prac scaleniowych pozwalają na realizację wielofunkcyjnego i zrównoważonego rozwoju łącząc warunki gospodarowania oraz elementy środowiska i krajobrazu.
- ❖ Proces scalania i wymiany gruntów może być również wykorzystany jako efektywne narzędzie wspomagające realizację projektów odnowy i rozwoju wsi.
- ❖ Scalanie gruntów – to korzyści dla lokalnej społeczności.



Dziękuję za uwagę