Scalenia gruntów

CELE OGÓLNE WSPÓŁCZESNYCH SCALEŃ GRUNTÓW:

Cele ogólne scaleń gruntów zgodnie z ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1197) to:

- 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 (utworzenie praktycznie nowego układu komunikacyjnego na projektowanym obszarze).

KORZYŚCI DLA ROLNIKÓW – CELE SZCZEGÓŁOWE SCALEŃ GRUNTÓW:

- postępowanie scaleniowe finansowane jest w 100% ze środków publicznych bez ponoszenia kosztów przez uczestników scalenia;
- wytyczenie w terenie przebiegu nowych granic nieruchomości (działek ewidencyjnych) oraz trwała stabilizacja punktów granicznych;
- zmniejszanie ilości działek ewidencyjnych w poszczególnych gospodarstwach i racjonalne ich zaprojektowanie, a tym samym powiększanie średniej powierzchni tych działek;
- zmniejszenie odległości działek od siedliska i skrócenie czasu dojazdu, co może skutkować obniżeniem kosztów produkcji rolnej o ok. 15%;
- zapewnienie każdej poscaleniowej działce dostępu do drogi o charakterze drogi publicznej;
- zmniejszenie do koniecznego minimum ilości działek o nieregularnych kształtach;
- zwolnienia i ulgi od podatku rolnego przez okres 3 lat po zakończeniu postępowania scaleniowego;
- wytyczenie i urządzenie funkcjonalnej sieci dróg, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań gospodarczych, o parametrach technicznych(zwłaszcza skrajni drogowej) dostosowanych do współcześnie stosowanych maszyn rolniczych (zwiększenie efektywności gospodarowania, usprawnienie mechanizacji upraw polowych);
- budowa lub przebudowa wydzielanych w ramach postępowania scaleniowego dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań poszczególnych uczestników scalenia, w tym urządzenia przepustów;
- korekta przebiegu oraz poprawa parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych niezbędnych do ułatwienia zagospodarowania gruntów;
- przystosowanie gruntów nowo wydzielonych działek do podjęcia na nich racjonalnych prac agrotechnicznych, w tym także likwidacja zbędnych miedz i dróg oraz roboty rekultywacyjne umożliwiające ich uprawę mechaniczną;
- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez powiększenie ich powierzchni w drodze dopłat kosztem gruntów rolników, którzy zamierzają zaprzestać już prowadzenia działalności rolniczej bądź powiększenie powierzchni gospodarstw rolnych o grunty będące w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (ANR);
- dostosowanie granic działek do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg transportu rolnego oraz rzeźby terenu (przeciwdziałanie erozji wodnej oraz uregulowanie stosunków wodnych);
- ewentualne dostosowanie struktury użytkowania gruntów i zróżnicowania gleb w gospodarstwie do obranego kierunku produkcji;
- wydzielenie właściwie zlokalizowanych gruntów na cele zabudowy siedliskowej;
- dokonywanie niezbędnych korekt przebiegu granic nieruchomości w obrębie terenów zainwestowania siedliskowego w celu m.in. poprawy dostępności do budynków gospodarczych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, do dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych o charakterze technologicznym;
- wydzielenie i zabezpieczenie niezbędnych gruntów na obiekty infrastruktury technicznej społecznej w ramach postępowania scaleniowego (bez procedur wywłaszczeniowych);
- właściwe kształtowanie przestrzenne gruntów przewidywanych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa (poza celami infrastrukturalnymi);
- łagodzenie dezorganizującego wpływu inwestycji infrastrukturalnych (lotnisk, przebiegu istniejących lub budowanych dróg publicznych, kolei, rurociągów naziemnych, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych, a także działalności przemysłowej) na ukształtowanie rozłogów gruntów, mogących znacznie pogorszyć warunki prowadzenia działalności rolniczej;
- znoszenie zbędnych służebności gruntowych;
- nieodpłatne znoszenie w postępowaniu scaleniowym współwłasności nieruchomości rolnych położonych na obszarze scalenia na zgodny wniosek ich współwłaścicieli;

- nieodpłatny podział wspólnoty gruntowej za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnocie;
- wydzielanie gruntów zamiennych dla tzw. różnic we wsiach, w których posiadają działki siedliskowe lub w pobliżu granic tych wsi;
- aktywne włączanie społeczności lokalnej w zagadnienia kształtowania warunków przestrzennych umożliwiających trwały rozwój danego obszaru (przekazanie funkcji kreacyjnej w tym zakresie swoistej formie samorządu lokalnego, jakim jest rada uczestników scalenia);
- tworzenie racjonalnych ram przestrzennych dla procesu zwiększania lesistości kraju w ramach kształtowania granicy rolno-leśnej;
- zabezpieczanie w ramach postępowania scaleniowego gruntów stanowiących kompensację przyrodniczą, bądź na których mogą być wykonane niektóre inwestycje mogące mieć charakter kompensacyjny;
- opracowanie dla scalanych obszarów dokumentacji katastralnej o współcześnie wymaganych parametrach technicznych;
- tworzenie warunków do synchronizowania (uzgadniania) w sposób powszechny dokumentacji katastralnej z systemem ksiąg wieczystych.

TRYB POSTĘPOWANIA SCALENIOWEGO

Postępowanie scaleniowe przeprowadza i wykonuje starosta, jako zadanie z zakresu administracji rządowej ze środków budżetu państwa. Wszczęcie postępowania scaleniowego może nastąpić na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.

1. Scaleniem obejmuje się grunty położone w jednej lub kilku wsiach bądź w ich częściach, które tworzą obszar scalenia.
2. Wszczęcie postępowania scaleniowego następuje w drodze postanowienia starosty. Postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na której terenie są położone grunty objęte scaleniem, oraz na tablicy ogłoszeń we wsi, której grunty tworzą obszar scalenia i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej starostwa powiatowego.
3. Po wszczęciu postępowania scaleniowego określa się przebieg granic obszaru scalenia. Do określania przebiegu granic obszaru scalenia stosuje się przepisy prawa geodezyjnego i kartograficznego dotyczące określania przebiegu granic.
4. Jeżeli liczba uczestników scalenia przekracza 10 osób, postępowanie scaleniowe prowadzi się z udziałem rady uczestników scalenia w składzie 3-12 osób, jako społecznego organu doradczego, wybieranego i odwoływanego przez uczestników scalenia z każdej wsi objętej scaleniem.
5. Grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta-projektant scalenia, przy udziale powołanej przez starostę komisji pełniącej funkcje doradcze.
6. Uczestnicy scalenia, w drodze uchwały, określają zasady szacunku gruntów.
7. Wyniki oszacowania gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych ogłasza się na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę, a następnie udostępnia się je do publicznego wglądu na okres 7 dni we wsiach objętych scalaniem.
8. Uczestnicy scalenia otrzymują grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane (uczestnicy mogą otrzymać za ich zgodą grunty o wyższej lub niższej wartości niż posiadali przed scaleniem, w takich przypadkach stosuje się dopłaty pieniężne).
9. Przy zachowaniu wartości gruntów sprzed scalenia, bez zgody uczestnika scalenia, różnica powierzchni wydzielonych mu gruntów w stosunku do powierzchni gruntów objętych scaleniem nie może przekraczać:
    1. 20% powierzchni gruntów objętych scaleniem (np. przed scaleniem gospodarstwo 10 ha, po scaleniu gospodarstwo 8-12 ha);
    2. 10% dotychczas posiadanych gruntów o szczególnie wysokiej przydatności rolniczej lub gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.
10. Za grunty stanowiące współwłasność można, za zgodą współwłaścicieli, wydzielić odrębne dla każdego z nich grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności.
11. Grunty będące przedmiotem dzierżawy można za zgodą wydzierżawiającego wydzielać w pobliżu gruntów własnych dzierżawcy.
12. Jeżeli służebności gruntowe obciążające grunty objęte scaleniem lub wymianą utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, znosi się je bez odszkodowania.
13. Stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych ewidencji gruntów.
14. Projekt scalenia wyznacza się na gruncie i okazuje uczestnikom scalenia, którzy w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, mogą zgłaszać na piśmie staroście zastrzeżenia do tego projektu.
15. Projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu, większość uczestników scalenia nie zgłosiła

do niego zastrzeżeń.
16. Projekt scalenia gruntów zatwierdza starosta w drodze decyzji. Decyzję scaleniową podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na której terenie są położone grunty objęte scaleniem, oraz na tablicy ogłoszeń we wsi, której grunty tworzą obszar scalenia i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej starostwa powiatowego.
17. Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów stanowi:
    1. podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie nowo wydzielonych im gruntów;
    2. tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych.
18. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem.
19. Wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów następuje na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę. Za datę objęcia w posiadanie przez uczestników scalenia nowo wydzielonych gruntów uważa się termin zebrania; termin ten jest skuteczny także w stosunku do uczestników scalenia niebiorących udziału w zebraniu

Procedura ubiegania się o sfinansowanie scalania gruntów w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 w ramach działania "Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowywaniem rolnictwa i leśnictwa".

OD CZEGO ZACZĄĆ?

1. Zorganizować zebranie wiejskie w rozumieniu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) z udziałem:
   - przedstawiciela starostwa powiatowego,
   - przedstawiciela urzędu gminy,
   - przedstawiciela biura geodezji i terenów rolnych,
   - sołtysa oraz rady sołeckiej.
2. Uzyskać akceptację większości osób zainteresowanych scaleniem oraz zebrać ich podpisy na wniosku o przeprowadzenie scalenia gruntów z podaniem powierzchni gruntów, na których prowadzą gospodarstwa rolne.
3. Złożyć do starosty formalny wniosek o wszczęcie postępowania scaleniowego na proponowanym obszarze scalenia.
4. Uzyskać informację od starosty o możliwości sfinansowania scalenia gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym ze środków unijnych.
5. Opracować założenia do projektu scalenia gruntów (wojewódzkie biuro geodezji i terenów rolnych opracowuje założenia po zawarciu umowy/porozumienia ze starostą).

Zakres działania

1. Opracowanie projektu scalenia (dokumentacji geodezyjno-prawnej).
2. Zagospodarowanie poscaleniowe związane z organizacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Beneficjent pomocy finansowej

Pomoc jest przyznawana staroście - organowi prowadzącemu postępowanie scaleniowe, reprezentującemu właścicieli gospodarstw rolnych.

Maksymalne stawki na prace techniczne oraz zagospodarowanie poscaleniowe

Pomoc jest przyznawana w formie refundacji w wysokości 100% kosztów kwalifikowalnych związanych z pracami scaleniowymi i poscaleniowymi, z tym, że w województwie wielkopolskim nie wyżej niż równowartość:

- 2925 zł na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym poniesionych na wykonanie prac scaleniowych;
- 8550 zł na 1 ha scalanych gruntów, poniesionych na wykonanie zagospodarowania poscaleniowego.

W celu uzyskania szczegółowych informacji o możliwości przeprowadzenia scalenia gruntów w danej miejscowości należy kontaktować się z:

1. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi — instytucja zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.
2. Urząd Marszałkowski — komórki odpowiedzialne za wdrażanie operacji typu "Scalanie gruntów" w ramach poddziałania "Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowywaniem rolnictwa i leśnictwa" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.
3. Urząd Wojewódzki — komórki/inspekcje odpowiedzialne za współdziałanie z samorządem terytorialnym

poszczególnych stopni, samorządem rolniczym oraz agencjami rządowymi w sprawach dotyczących rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich.
4. Starostwo Powiatowe — jako właściwy urząd do przeprowadzenia postępowania scaleniowego.
5. Wojewódzkie Biura Geodezji i Terenów Rolnych — wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne wykonujące prace geodezyjne i kartograficzne z zakresu scalenia gruntów.

Na terenie województwa wielkopolskiego taką jednostką uprawnioną do prowadzenia prac scaleniowych jest: Wielkopolski Zarząd Geodezji, Kartografii i Administrowania Mieniem w Poznaniu (WZGKiAM)