



MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

PROBLEMATYKA SCALEŃ GRUNTÓW
OBJĘTYCH PROGRAMEM ROZWOJU OBSZARÓW
WIEJSKICH NA LATA 2014-2020



Warszawa, 2018 r.

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| WSTĘP | 3 |
| CELE OGÓLNE WSPÓŁCZONYCH SCALEŃ GRUNTÓW | 4 |
| KORZYŚCI DLA ROLNIKÓW - CELE SZCZEGÓŁOWE SCALEŃ GRUNTÓW | 6 |
| ZASADY PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA SCALENIOWEGO..... | 9 |
| PROCEDURA UBIEGANIA SIĘ O SFINANSOWANIE SCALENIA GRUNTÓW | 11 |

WSTEP

Objęcie polskiego rolnictwa oraz szerzej - obszarów wiejskich mechanizmami Wspólnej Polityki Rolnej, w tym wspieranie rozwoju obszarów wiejskich środkami finansowymi z budżetu Unii Europejskiej, spowodowało większe zainteresowanie rolników pracami scaleniowo-wymiennymi zmierzającymi do poprawy warunków przestrzennych funkcjonowania ich gospodarstw zwłaszcza, że europejski model prowadzenia tych prac zakłada, obok sporządzania dokumentacji geodezyjno-prawnej, także realizację na obszarze scalenia szeregu inwestycji, określanych mianem zagospodarowania poscaleniowego.

Zarówno w okresie programowania 2004-2006, 2007-2013 jak i 2014-2020 prace te są wspierane środkami pochodzącymi z budżetu UE – obecnie z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich.

Prawidłowa struktura przestrzenna gospodarstw rolnych jest jednym z podstawowych warunków efektywności ekonomicznej rolnictwa i szansą na korzystanie z osiągnięć współczesnej techniki rolniczej.

Elementem istotnym dla producenta rolnego jest nie tylko wielkość gospodarstwa, ale także liczba i kształt działek ewidencyjnych wchodzących w jego skład.

Wadliwa struktura przestrzenna gospodarstwa jest przeszkodą – często poważną – w modernizacji produkcji rolnej oraz jego stałej adaptacji do zmieniających się warunków naturalnych i rynkowych. Ponadto, w ekstremalnych przypadkach, wyrażających się wielkością tzw. działek rolnych poniżej 0,10 ha w gospodarstwie, struktura taka wyklucza możliwość udzielania pomocy finansowej takim gospodarstwom w postaci płatności bezpośrednich do gruntów rolnych, zalesień tych gruntów czy środków kierowanych na niektóre działania prorozwojowe, a objęte Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich 2014-2020.

Scalenie gruntów jest klasycznym rozwiązaniem prawnym zmierzającym do poprawy opisanej powyżej wadliwej struktury przestrzennej gospodarstw, a jednocześnie jedną z instytucji polskiego prawa rolnego o długiej tradycji, sięgającej okresu międzywojennego.

Jedną z podstawowych zasad postępowania scaleniowego jest poprawa struktury przestrzennej gospodarstw rolnych, a nie ingerencja administracji publicznej w sferę stosunków własnościowych gospodarstw rolnych prowadzących działalność na projektowanym obszarze scalenia gruntów. Scalenie gruntów, co do zasady, nie zmienia ani liczby właścicieli, ani prawa własności lub innych uprawnień związanych z nieruchomością, zmieniając jedynie ukształtowanie przedmiotów tych uprawnień, a więc granic gruntów. Każdy uczestnik scalenia (właściciel, samoistny posiadacz, zarządca lub użytkownik gruntu

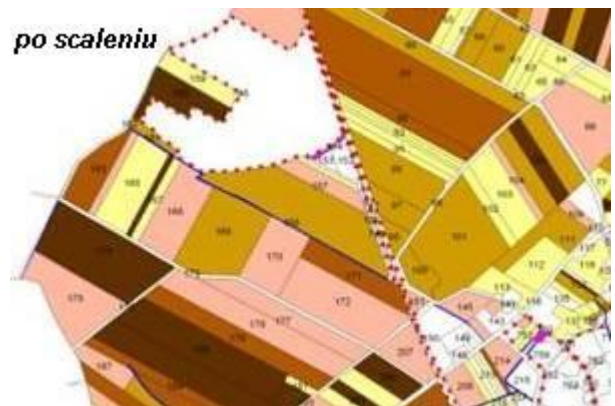
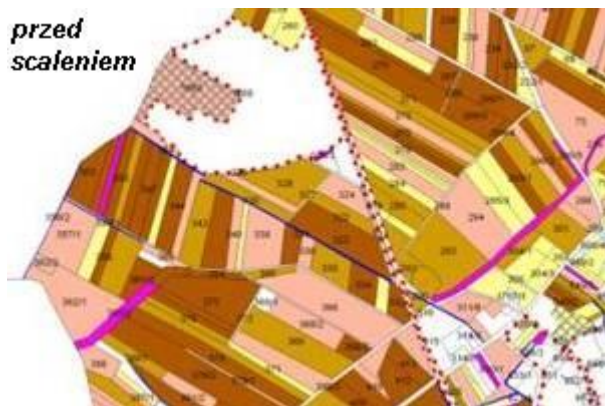
położonego na obszarze scalenia) otrzymuje w zamian za grunty posiadane przed scaleniem - inne ekwiwalentne grunty o równej wartości szacunkowej. Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów stanowi tytuł prawny do ujawnienia nowego stanu własności w księgach wieczystych. Uczestnik scalenia staje się właścicielem gruntów poscaleniowych (samoistnym posiadaczem, zarządcą lub użytkownikiem gruntu) stanowiących ekwiwalent gruntów należących do niego przed scaleniem.

Poprzedni właściciel traci więc z chwilą wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia prawo własności lub inne uprawnienia do gruntów objętych scaleniem, jeżeli otrzymał za nie odpowiedni ekwiwalent. Zasada ta gwarantuje rękojmię poprawiania warunków gospodarowania dla każdego uczestnika scalenia gruntów, zwłaszcza, że w szczególnych przypadkach uczestnik scalenia, prócz gruntów stanowiących jego własność, może wnioskować (za zgodą innego uczestnika), by wydzielono to właśnie jemu całość bądź część gruntów uczestnika, który w ramach tego postępowania z nich rezygnuje.

CELE OGÓLNE WSPÓŁCZESNYCH SCALEŃ GRUNTÓW

Cele ogólne scaleń gruntów zgodnie z ustawą z dnia 26 marca 1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów* (Dz. U. z 2014 r. poz. 700 z późniejszymi zmianami), o nazwie obowiązującej już od 1989 roku, 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!).



Liczba działek w gospodarstwie przed i po scaleniu gruntów



Przed scaleniem 58 działek o łącznej powierzchni 26,67 ha



Po scaleniu 21 działek o łącznej powierzchni 31,27 ha



Przed scaleniem 97 działek o łącznej powierzchni 45,02 ha



Po scaleniu 32 działki o łącznej powierzchni 46,07 ha

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% (wartość z 2014 r. i 2015 r.);
- 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 wspólnie 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 i 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. różniczan 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 kreatywnej 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.

Przykład zagospodarowania poscaleniowego - przebudowa drogi transportu rolnego

Stan przed scaleniem



Stan po scaleniu



Przykład zagospodarowania poscaleniowego – renowacja urządzeń melioracji wodnych

Stan przed scaleniem



Stan po scaleniu



Przykład zagospodarowania poscaleniowego

**Płyty JOMBO –
działanie przeciwoerozyjne**



**Urządzenie przepustów –
dostęp do każdej działki**



ZASADY PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA SCALENIOWEGO

Postępowanie scaleniowe przeprowadza starosta, jako zadanie z zakresu administracji rządowej ze środków budżetu państwa.

Wszczęcie postępowania scaleniowego, zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 26.03.1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów*, 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. Objęcie gruntów zabudowanych scaleniem może się odbyć tylko na wniosek ich właściciela.
3. Wszczęcie postępowania scaleniowego następuje w drodze postanowienia starosty, które 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, których grunty tworzą obszar scalenia.
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 porównawczego gruntów.
7. Wyniki oszacowania przedstawiane są uczestnikom scalenia przy jednoczesnym zebraniu życzeń, co do przyszłej lokalizacji ich gruntów w oparciu o nową sieć komunikacyjną.
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 przed 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, którą podaje do wiadomości przez 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.
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 lub wymianą.
19. Wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów następuje na zebraniu uczestników, 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. Osoby niezadowolone ze scalenia mogą zgłaszać zarówno zastrzeżenia na okazany projekt rozpatrywane przed wydaniem decyzji o której mowa pkt 15. Ponadto od takiej decyzji starosty służy prawo wniesienia odwołania do właściwego miejscowo wojewody. Ostateczna decyzja wojewody może być zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

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

OD CZEGO ZACZAĆ ?

1. Zorganizować zebranie wiejskie w rozumieniu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) z udziałem:
 - a. przedstawiciela starostwa powiatowego,
 - b. przedstawiciela urzędu gminy,
 - c. przedstawiciela biura geodezji i terenów rolnych,
 - d. 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).

P O W O D Z E N I A !

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

Refundacji podlegają koszty kwalifikowalne poniesione przez beneficjanta w wysokości nieprzekraczającej 64% tych kosztów, z tym że wielkość kosztów kwalifikowalnych nie może przekroczyć:

- 1) 800 euro na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym w województwach dolnośląskim, lubelskim, małopolskim, podkarpackim, śląskim i świętokrzyskim, poniesionych na wykonanie prac scaleniowych;
- 2) 650 euro na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym w pozostałych województwach, poniesionych na wykonanie prac scaleniowych;
- 3) 2000 euro na 1 ha scalanych gruntów, poniesionych na wykonanie zagospodarowania poscaleniowego w województwach dolnośląskim, lubelskim, małopolskim, podkarpackim, śląskim i świętokrzyskim;
- 4) 1900 euro na 1 ha scalanych gruntów, poniesionych na wykonanie zagospodarowania poscaleniowego w pozostałych województwach.

Przeliczenia na złote wyrażonych w euro kwot dokonuje się według kursu ogłoszonego przez Europejski Bank Centralny, obowiązującego w dniu rozpoczęcia naboru wniosków o przyznanie pomocy.

Pozostałe koszty finansowane są ze środków budżetu państwa.

W celu zapoznania się ze szczegółami odsyłamy do następujących przepisów:

1. Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów* (Dz. U. z 2014 r. poz. 700 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 grudnia 2015 r. *w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej na operacje 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* (Dz. U. z 2015r. poz. 2180 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. *o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020* (Dz. U. z 2015 r. poz. 349 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 27 maja 2015 r. *o finansowaniu wspólnej polityki rolnej* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Scalania gruntów przeprowadzane z urzędu

Postępowanie scaleniowe może być wszczęte także z urzędu w następujących przypadkach:

1. grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, których powierzchnia przekracza 10% projektowanego obszaru scalenia i nie mogą być racjonalnie zagospodarowane bez scalenia,
2. ukształtowanie rozłogów gruntów 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,
3. o scalenie wystąpi z wnioskiem osoba, której grunty wymagają poprawienia rozłogu, a jednocześnie scalenie to nie pogorszy warunków gospodarowania innym uczestnikom postępowania,
4. o scalenie wystąpi inwestor, którego działalność spowodowała lub spowoduje skutki, o których mowa w pkt 2,
5. o scalenie wystąpi organ właściwy w zakresie ochrony przyrody, w przypadku gdy korzystanie z gruntów, na których ochronie podlegają zagrożone wyginięciem gatunki roślin i zwierząt, lub siedlisk przyrody stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

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.