



Plan
Strategiczny dla
Wspólnej
Polityki
Rolnej
na lata 2023-2027

25^{lat} Mazowsze

SCALANIE GRUNTÓW – materiały informacyjne

Scalenia gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym w latach 2023 – 2027 realizowane będą w ramach Planu Strategicznego Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027 interwencji I.10.8 Scalenie gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym

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

Wadliwa struktura przestrzenna gospodarstwa jest przeszkodą – często poważną – w obniżaniu kosztów produkcji rolnej oraz jego adaptacji do zmieniających się warunków naturalnych i rynkowych.

Czym jest scalenie gruntów?

Celem scalenia gruntów zgodnie z art. 1 Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów **jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłógów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu.**



Postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje Starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej. Prace scaleniowe wykonuje Mazowieckie Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Ostrołęce.

W poprzednich okresach programowania i w bieżącym, prace scaleniowe i zagospodarowanie poscaleniowe finansowane są ze środków budżetu państwa i budżetu UE – Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich.



Plan Strategiczny dla Wspólnej Polityki Rolnej uzasadniając realizację scalań gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym, podkreśla potrzebę poprawy rozłogu gruntów, a w konsekwencji poprawę konkurencyjności polskiego rolnictwa poprzez realizację inwestycji polegających na budowie lub modernizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz urządzeń wodnych zwiększających retencję. Scalenie gruntów jest narzędziem ułatwiającym restrukturyzację i modernizację gospodarstw w tym prowadzenie produkcji rolnej i ograniczenie kosztów ponoszonych w gospodarstwie, co podnosi ich konkurencyjność oraz otwiera drogę do wprowadzenia nowoczesnych technologii. Działanie to umożliwia również racjonalne wykorzystanie zasobów ziemi uprawnej poprzez dostosowanie rozłogu gruntów i istniejącej infrastruktury do potrzeb gospodarstw.

W warunkach polskich, wiele gospodarstw użytkuje liczne, rozproszone działki rolne. Dla zachowania wzrostu konkurencyjności polskiego sektora rolnego niezbędne są działania na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw poprzez udzielanie pomocy na scalenia gruntów rolnych i leśnych.

Scalenie gruntów polega na wydzieleniu nowych działek ewidencyjnych, o innym ukształtowaniu w stosunku do pierwotnych, w celu doprowadzenia do zmniejszenia ilości małych, rozproszonych działek składających się na gospodarstwo oraz do powiększenia ich średniej wielkości. W ramach projektu scalenia przeprowadza się również prace w zakresie zagospodarowania poscaleniowego terenu, które obejmują w szczególności stworzenie funkcjonalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, wykonanie zadań wpływających na regulację stosunków wodnych na obszarze objętym scaleniem, wydzielanie terenów na cele użyteczności publicznej oraz rekultywacja gruntów i przywracanie do używalności rolniczej gruntów zdegradowanych.

Na czym polega ten proces?

Realizacja procesu scalania gruntów obejmuje:

I. Opracowanie projektu scalenia gruntów:

1. Złożenie wniosku przez właścicieli gospodarstw rolnych do Starosty o wszczęcie postępowania scaleniowego.
2. Wydanie przez Starostę postanowienia o wszczęciu postępowania scaleniowego.
3. Opracowanie „Założeń do projektu scalenia gruntów” wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia (studium środowiskowe).
4. Wybór rady uczestników scalenia.
5. Określenie zasad szacunku gruntów przez uczestników scalenia w drodze uchwały, opracowanie szacunku gruntów i jego okazanie uczestnikom postępowania, zatwierdzenie przedstawionego szacunku w drodze uchwały przez uczestników postępowania.
6. Zebranie życzeń od uczestników scalenia odnośnie przyszłej lokalizacji ich gruntów.
7. Opracowanie projektu scalenia gruntów.
8. Wyznaczenie i okazanie projektu na gruncie.
9. Zatwierdzenie projektu scalenia w drodze decyzji Starosty.
10. Wprowadzenie uczestników scalenia w nowy stan posiadania.
11. Przygotowanie dokumentacji geodezyjno – prawnej.



II. Zagospodarowanie poscaleniowe:

1. Budowa lub przebudowa dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań poszczególnych uczestników scalenia.
2. Korekta przebiegu oraz poprawienie parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych lub innych urządzeń wodnych.
3. Likwidacja zbędnych miedz i dróg oraz wykonywanie zabiegów rekultywacyjnych umożliwiających uprawę mechaniczną gruntów.



Scalać czy nie scalać?

Dzisiejsze scalania gruntów odbywają się w całkowicie innych uwarunkowaniach niż to miało miejsce w latach 60-70 ubiegłego wieku. Kiedyś scalania gruntów kojarzone były wyłącznie z tak zwaną komasacją przygotowującą grunty m.in. dla spółdzielni czy państwowych gospodarstw rolnych. Obecnie scalenia to jedno z narzędzi umożliwiających modernizację gospodarstw rolnych. Na rozwój gospodarstwa wpływa wiele czynników na przykład demografia, dochodowość produkcji, czy usprzętowanie. Co należy zrobić by rozwijać nasze gospodarstwa? Odpowiedź nie jest prosta, ale na pewno trzeba działać i wykorzystywać pojawiające się możliwości. Tylko jak? Podstawą tego działania powinna być poprawa istniejącej infrastruktury. Prawidłowo wydzielone działki, połączone z dobrymi drogami, uregulowane stany prawne działek, uporządkowane tereny budowlane, komunikacja między wioskowa to podstawy każdego gospodarstwa. Scalenia gruntów razem z zagospodarowaniem poscaleniowym mają poprawić warunki gospodarowania, porządkując warsztat pracy rolnika. Tak rozumiane wsparcie gdzie podstawą są scalenia gruntów, budowa i przebudowa dróg cieszą się dużym poparciem mieszkańców wsi. Mieszkańcy w tym działaniu widzą szanse kompleksowego rozwoju swych gospodarstw.

Korzyści dla rolników?

- ✓ Postępowanie scaleniowe finansowane jest w 100% ze środków publicznych bez ponoszenia kosztów przez uczestników scalenia;
- ✓ wyznaczenie w terenie przebiegu nowych granic nieruchomości (działek ewidencyjnych);
- ✓ 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;
- ✓ zapewnienie każdej poscaleniowej działce dostępu do drogi o charakterze drogi publicznej;
- ✓ zmniejszenie do koniecznego minimum ilości działek o nieregularnych kształtach;
- ✓ 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 miedzi i dróg oraz wykonanie zabiegów rekultywacyjnych umożliwiających 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;
- ✓ dostosowanie granic działek do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg transportu rolnego oraz rzeźby terenu;
- ✓ 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 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;

Co może być powodem wszczęcia postępowania scaleniowego?

Przed wszczęciem scalenia mieszkańcy wsi powinni określić na czym głównie im zależy w scaleniu gruntów – czyli jaki efekt ma przynieść im scalenie gruntów. Może to być na przykład poprawa struktury obszarowej uzyskana w wyniku:

- ✓ zmniejszenia ilości działek, a tym samym powiększenia średniej powierzchni działek w poszczególnych gospodarstwach;
- ✓ zmiany kształtu działek nadmiernie wydłużonych, wąskich i dostosowania ich granic do obecnie używanych maszyn rolniczych;
- ✓ zapewnienia każdej poscaleniowej działce dostępu do drogi o charakterze drogi publicznej;
- ✓ wytyczenia i urządzenia/utwardzenia funkcjonalnej sieci dróg, w tym rolniczych dróg dojazdowych o parametrach technicznych dostosowanych do współcześnie stosowanych maszyn rolniczych;
- ✓ poprawienia rozłogu gruntów, a więc przybliżenia położenia działek w stosunku do siedlisk;
- ✓ powiększenia gospodarstw w drodze dopłat pomiędzy uczestnikami postępowania;
- ✓ wydzielenia gruntów na cele miejscowej użyteczności publicznej (place zabaw, boiska, place pod świetlice, itp.), działki pod usługi, ulice, drogi publiczne oraz urządzenia melioracji wodnych, na które można wykorzystać grunty skarbu państwa lub gminy;
- ✓ podziału wspólnoty gruntowej poprzez wydzielenie należnych udziałów;
- ✓ zniesienia współwłasności nieruchomości rolnych poprzez wydzielenie współwłaścicielom należnych udziałów;
- ✓ dokonywania niezbędnych korekt przebiegu granic nieruchomości w obrębie terenów zainwestowania siedliskowego;
- ✓ wydzielania obszarów o różnej funkcji i wartości (np. wyodrębnienie gruntów zabudowanych od gruntów rolnych).

Dodatkowymi korzyściami wynikającymi z scalenia gruntów są:

- ✓ uporządkowanie stanów prawnych oraz ujawnienie nowego stanu (po scaleniu) w Księgach Wieczystych
- ✓ aktualizacja gleboznawczej klasyfikacji gruntów
- ✓ powstanie aktualnej dokumentacji technicznej w tym dobrej ewidencji gruntów.

Główna zasada opracowania projektu scalenia gruntów?

Każdy uczestnik scalenia (właściciel, samoistny posiadacz, zarządca lub użytkownik gruntu położonego na obszarze scalenia) otrzymuje w zamian za grunty posiadane przed scaleniem grunty o równej wartości szacunkowej. Zasady szacunku gruntów określają sami uczestnicy scalenia w formie uchwały i na podstawie tych zasad szacuje się grunty poddane scaleniu.

W jaki sposób opracowuje się projekt scalenia?

Jest to często główna przyczyna niepokoju przyszłych uczestników scalenia, wywołująca najczęściej różnych pytań. Przygotowanie projektu scalenia uzależnione jest od bardzo wielu czynników i często zmienia się do ostatniej chwili. Przygotowany projekt zmienia się pod wpływem samych rolników, którzy czasami zmieniają swoje życzenia.

Opracowując projekt scalenia wykonywanych jest szereg czynności w tym:

- 1) Na początku projektuje się sieć dróg, które określają kompleksy projektowe działek.
- 2) Na taki ogólny projekt wprowadza się działki lub ich części, które nie ulegną zmianie (niezmienniki projektowe). Na przykład mogą to być działki zabudowane, plantacje wieloletnie, lasy lub inne wskazane przez uczestników tereny. Oczywiście, na wyraźne życzenie właściciela takie grunty też mogą być wydzielone w innych kompleksach.
- 3) Główną ideą każdego projektu jest to, by każdy właściciel dostał grunty tam gdzie przed scaleniem posiadał ich najwięcej. Działki te powiększa się o pojedyncze działki pozostałe w gospodarstwie. Ten etap projektowania potocznie nazywany „życzeniami” wymaga indywidualnych, czasami długich rozmów geodety z właścicielami działek. I to od warunków jakie przedstawiają sami rolnicy zależy końcowy projekt. Na samym początku nie jesteśmy w stanie przewidzieć, że ktoś będzie chciał wydzielenia swoich gruntów np. w jednej lub kilku działkach. Może się zdarzyć, że uczestnik będzie proponował wydzielenie swoich gruntów w jednej dużej działce i zgodzi się na jej wydzielenie na końcu wsi, tym samym robiąc miejsce innym uczestnikom. Przenosząc pojedyncze małe działki bliżej większych również zwalniamy miejsce. Dlatego też w danym kompleksie powstaje konieczność przesunięcia granic pozostałych właścicieli. Innym przypadkiem są już od wielu lat istniejące i funkcjonujące zamiany, które jeżeli są optymalne należy przyjąć do opracowywanego projektu.
- 4) Dopiero po zebraniu wszystkich życzeń, weryfikacji pod względem możliwości ich realizacji, opracowuje się końcowy projekt scalenia. Następnym krokiem jest wyznaczenie projektu w terenie i okazanie do akceptacji uczestnikom postępowania. Jest to decydujący moment każdego scalenia, ponieważ brak zgody większości uczestników nie pozwala Staroście na jego zatwierdzenie.

Jak długo trwa postępowanie i jakie kolejne etapy prac scaleniowych są realizowane?

Czas wykonywania scalenia łącznie z zagospodarowaniem poscaleniowym zależy od wielkości i trudności obszaru objętego tym postępowaniem i może wynosić nawet kilka lat. Prace scaleniowe są bardzo pracochłonne, wymagają przeprowadzenia wielu czynności. Wśród nich można wyróżnić kolejno następujące etapy: przeprowadzenie analizy dokumentacji, opracowanie założeń projektowych, wykonanie pomiarów przygotowawczych w tym aktualizacja użytków i klas gruntów, dokonanie szacunku gruntów, zebranie życzeń, projektowanie nowych działek, wyznaczenie projektu w terenie, okazanie uczestnikom tego projektu. Jeśli uczestnicy nie złożą w trakcie okazania zastrzeżeń do opracowanego projektu lub po ich rozpatrzeniu Starosta zatwierdza projekt wydając decyzję administracyjną. Decyzja Starosty o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów stanowi tytuł prawny do ujawnienia nowego stanu własności w księgach wieczystych. 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.

Dotychczasowe nasze doświadczenia pozwalają określić czas scalania wsi na około 2 – 3 lata. Zagospodarowanie poscaleniowe wykonywane w następnej kolejności trwa około 2 lata.

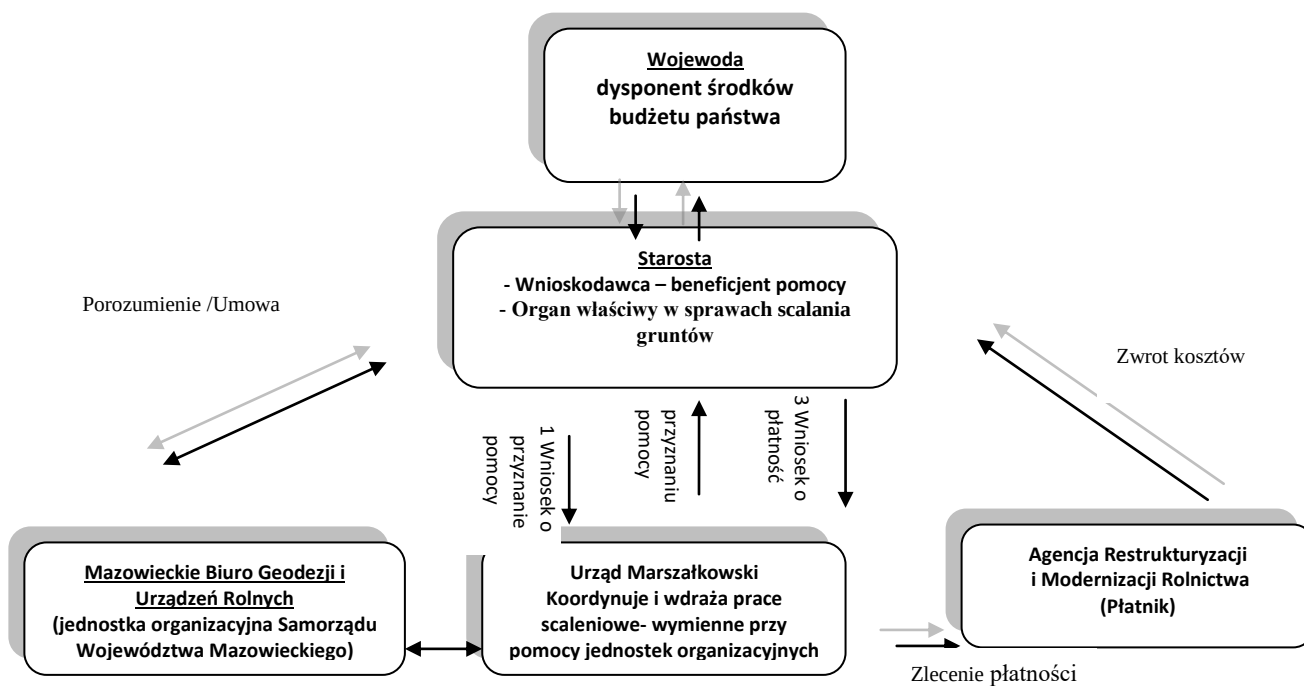
Scalenie gruntów jest trudnym postępowaniem, w którym istotnym elementem jest uzyskanie kompromisu pomiędzy wizjonerskim i technicznym spojrzeniem geodety projektanta, a oczekiwaniami wnioskodawców, czyli właścicieli gruntów. Nie zawsze wizje projektowe geodetów pokrywają się z racjami czy przyzwyczajeniami przedstawianymi przez uczestników. Oczywiście, także w trakcie realizacji projektu nie uniknie się gorących dyskusji, które są koniecznym elementem kompromisu. Podsumowując należy mocno podkreślić, że postępowanie scaleniowe wszczynają wnioskiem i kończą zgodą na przedstawiony projekt sami uczestnicy, mieszkańcy wsi i to uczestnicy scalenia mają ogromny wpływ na końcowy rezultat scalenia gruntów.

Organy odpowiedzialne

Na podstawie Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów:

- ✓ Postępowanie scaleniowe lub wymienne oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza Starosta, jako zadanie z zakresu administracji rządowej ze środków budżetu państwa,
- ✓ Organem wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu Postępowania Administracyjnego z tego zakresu jest Wojewoda
- ✓ Prace scaleniowo-wymienne koordynuje i wykonuje Samorząd Województwa przy pomocy własnej jednostki organizacyjnej - Mazowieckiego Biura Geodezji i Urzędzeń Rolnych.

Podział kompetencji



Kontakt:

Mazowieckie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych

07 – 410 Ostrołęka, ul. Piłsudskiego 38

Tel. 29 - 760 45 26 , e-mail: sekretariat@mbg.ostroleka.pl

Oddział Terenowy w Mławie

06 – 500 Mława, ul. Stary Rynek 10

Tel. 23 – 654 32 52, e-mail: mlawa@mbg.ostroleka.pl

Oddział Terenowy w Radomiu

26 – 600 Radom, ul. Mokra 2

Tel. 48 – 331 34 90, e-mail: radom@mbg.ostroleka.pl