

KONSPEKT WYKŁADÓW

SCALENIA GRUNTÓW - PODSTAWOWE PROCEDURY FORMALNO- PRAWNE

Projekt rozwoju obszarów wiejskich, a w tym osiągnięcie celów zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwoju nie jest możliwe bez przeprowadzenia prac geodezyjnych – głównie zabiegów scalenia i wymiany gruntów. Celem scalenia gruntów zgodnie z art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z 1982 r. jest 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.

Po akcesji Polski do struktur UE czyli od 2006 r. rozpoczął się na szerszą niż do tej chwili skalę proces restrukturyzacji obszarów wiejskich na bazie procesu scaleń i wymian gruntów. Podstawowym celem tego procesu jest poprawa przestrzennej organizacji gospodarstw rolnych, zmniejszenie ich liczby w skali kraju, zwiększenie ich powierzchni, z równoczesną ochroną środowiska i elementami kształtowania krajobrazu rolniczego. Sektorowy Program Operacyjny pt. „Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego i rozwój obszarów wiejskich” zakłada realizację zadań takich jak:

1. scalenia gruntów rolnych,
2. gospodarowanie rolniczymi zasobami wodnymi,
3. odnowę wsi.

jako najistotniejszych dla obszarów wiejskich. Analizując scalenia gruntów pod kątem ich aspektów ekonomiczno-gospodarczych należy oceniać tzw. współczynnik rozłogu gruntów w gospodarstwie. Na współczynnik ten wpływa ¹:

1. powierzchnia gospodarstwa,
2. liczba działek w gospodarstwie,
3. powierzchnia działek w gospodarstwie,
4. odległość działek od siedlisk,
5. obwód działki.

Rozłóg gospodarstwa (U) można oceniać wzorem Moszczeńskiego ², który przedstawia się następująco:

¹ Woch F.; 2001, „Optymalne parametry rozłogu gruntów gospodarstw rodzinnych dla wyżynnych terenów Polski” Pamiętnik Puławski z. 127. Puławy

² Moszczeński S.; 1927 „Nowy sposób ujmowania kształtu rozłogu ziemi. Biblioteka Puławska” Warszawa

$$U = \frac{K \times L}{1.53 \times P}$$

gdzie:

U – rozłóg gospodarstwa

K - obwód działek

L - oddalenie od zagrody

1.53 –współczynnik korygujący

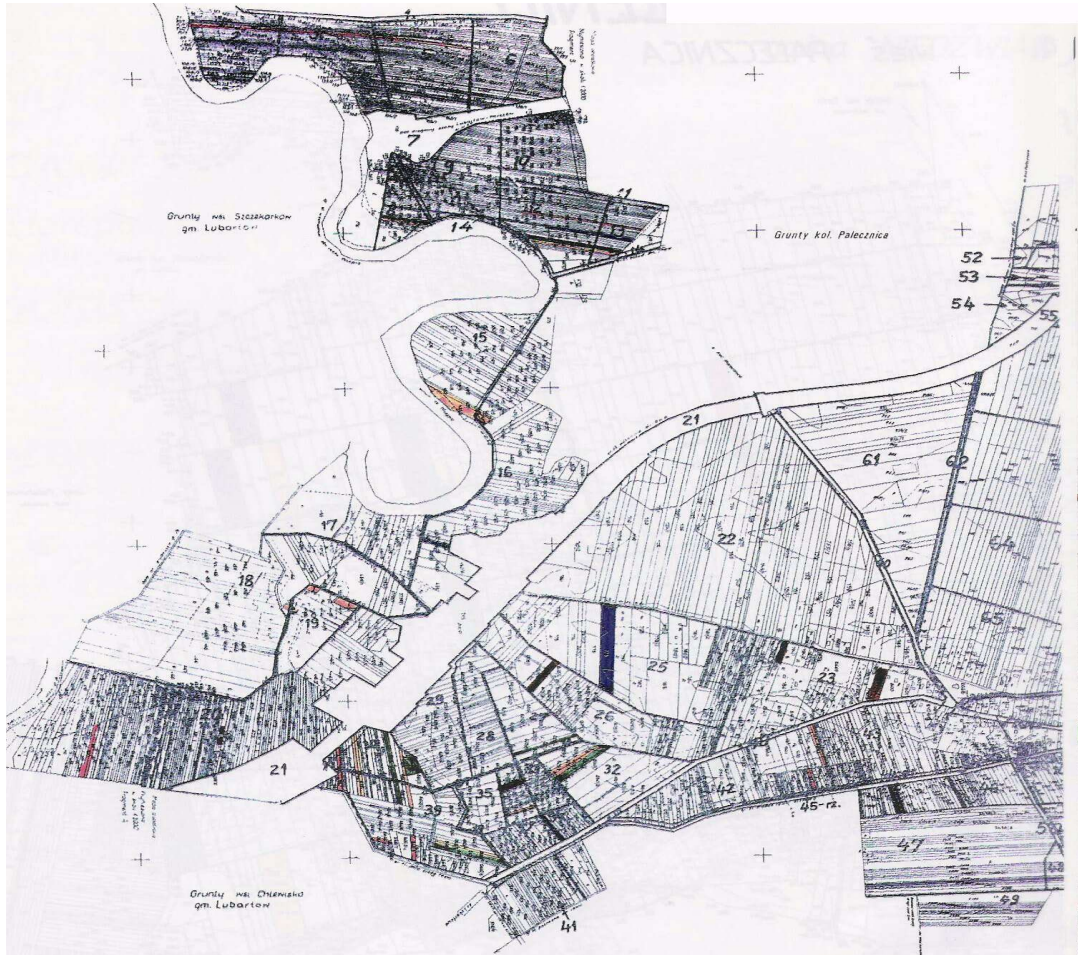
P - powierzchnia gospodarstwa

Według Wocha³ szacowany optymalny rozłóg nie powinien przekraczać wartości 15.

Szacuje się, że w Polsce około 2 mln ha gruntów ma wadliwą strukturę powierzchniową i przestrzenną, na której działalność rolnicza nie jest celowa z ekonomicznego punktu widzenia (rys.3.1). Prezentowany fragment mapy ewidencyjnej obrębu wiejskiego obrazuje wadliwą pod kątem oceny efektywności gospodarowania rolniczego strukturę gospodarstw rolnych. Działki ewidencyjne są bardzo wąskie, nadmiernie wydłużone, często bez dojazdu i o niekorzystnym kształcie geometrycznym. Badania struktury władania gruntami na tym obszarze wskazują, że poza wspomnianymi powyżej wadliwymi atrybutami działek, gospodarstwa są nadmiernie rozdrobnione (maksymalna liczba działek w gospodarstwie to 35 przy powierzchni gospodarstwa 4,56 ha), oraz zlokalizowane w znacznym oddaleniu od siedlisk (często nawet ponad 1,5 km).

Obszary o podobnych cechach występują na terenach Polski wschodniej i południowo-wschodniej. Tereny te wymagają realizacji prac scaleniowo-wymiennych w pierwszej kolejności i powinny być rozpatrywane jako priorytetowe w procesie opracowania programu rozwoju obszarów wiejskich.

³ Woch F. 2001 „optymalne parametry rozłogu gruntów gospodarstw rodzinnych dla wyżynnych terenów Polski” Pamiętnik Puławski z. 127, rozprawa habilitacyjna, Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa, Puławy



Fragment mapy ewidencyjnej - skala 1:5000; obiekt Pałecznicza, gmina Niedźwiada województwo lubelskie- stan przed scaleniem gruntów.

Procedury prawne scalenia

Aktem prawnym w randze ustawy regulującym prace scaleniowo-wymienne w Polsce jest Ustawa o scaleniu i wymianie gruntów z dnia 26 marca 1982 r. (Dz.U.2003.178.1749 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami). W roku 1983 Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej wydało Instrukcję nr 1 Scalaniu Gruntów (24 marca 1983 r. GZU – g-630-1/83), która nie była aktualizowana i dziś już nie jest stosowana w praktyce.

Zgodnie z zapisami ustawy o scaleniu i wymianie gruntów obszarem scalenia nazywamy grunty położone w jednej lub kilku wsiach bądź w ich częściach i grunty te tworzą tzw. obszar scalenia. Artykuł 2ust. 3 ustawy stanowi, że „wydzielenie gruntów zabudowanych w wyniku scalenia gruntów innemu uczestnikowi scalenia jest dopuszczalne tylko za zgodą tego uczestnika scalenia oraz za zgodą dotychczasowego właściciela i pod warunkiem:

- 1) rozbiórki lub przeniesienia przez dotychczasowego właściciela zabudowań w oznaczonym terminie, albo
- 2) wyrażenia zgody przez dotychczasowego właściciela na dokonanie rozliczenia wartości zabudowań w gotówce lub w innej formie.” Nowelizacja ustawy w 2013 roku w art. 3a

określa, że „Zmiana granic nieruchomości zabudowanej może być dokonywana w trakcie scalenia gruntów pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków korzystania z takiej nieruchomości, w szczególności dostępu do budynków.”

Za grunty stanowiące współwłasność można, za zgodą współwłaścicieli, wydzielić odrębne dla każdego z nich grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności.

Postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej finansowane ze środków budżetu państwa, z zastrzeżeniem że:

— w finansowanie prac, oraz w finansowanie zagospodarowania poscaleniowego mogą być włączone:

1) publiczne środki wspólnotowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o Narodowym Planie Rozwoju (Dz. U. Nr 116, poz. 1206, z późn. zm.) oraz

2) inne środki publiczne na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. Nr 227, poz. 1658) i w ustawie z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz. U. Nr 64, poz. 427).

— W finansowanie zagospodarowania poscaleniowego mogą być włączone środki państwowych funduszy celowych oraz środki budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jeżeli jest to zgodne odpowiednio z ich regulaminami bądź właściwością.

— W pokrywaniu kosztów przeprowadzania postępowania scaleniowego lub wymiennego oraz zagospodarowania poscaleniowego mogą uczestniczyć właściciele gruntów objętych postępowaniem na zasadach ustalonych przez starostę w projekcie (art. 3 pkt. 5-7 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów).

Wszczęcie scalenia gruntów

Proces postępowanie scaleniowego może być wszczęty na:

1. wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia,
2. z urzędu po uprzednim uzyskaniu opinii rady sołeckiej, a także działających na terenie danej wsi społeczno-zawodowych organizacji rolników, jeżeli:

- a) grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, których powierzchnia przekracza 10 % projektowanego obszaru scalenia i nie mogą być racjonalnie zagospodarowane bez scalenia;
- b) 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;
- c) o scalenie wystąpi z wnioskiem osoba, której grunty wymagają poprawienia rozłogu, a jednocześnie scalenie to nie pogorszy warunków gospodarowania innym uczestnikom postępowania;
- d) o scalenie wystąpi inwestor, którego działalność spowodowała lub spowoduje skutki, takiej jak wymieniono w pkt. b);
- e) 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 przypadku prowadzenia scalania gruntów w związku z budową autostrady, koszty wykonania scalenia i wymiany gruntów oraz poscaleniowego zagospodarowania gruntów pokrywa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Koszty prac scaleniowych i zagospodarowania poscaleniowego pokrywa inwestor albo organ właściwy w zakresie ochrony przyrody, który wystąpił o scalenie gruntów.

W przypadku gdy postępowaniem scaleniowym mają być objęte grunty położone na terenie dwóch lub więcej gmin, właściwy do prowadzenia postępowania jest starosta, na którego terenie działania posiada grunty największa liczba uczestników postępowania, a w razie równej ich liczby - starosta, na którego terenie działania znajduje się największy obszar gruntów obejmowanych scaleniem lub wymianą.

Dokumentacją niezbędną do wydania postanowienia o wszczęciu postępowania scaleniowego jest:

- określenie granic i powierzchni obszaru scalenia;
- wykaz uczestników scalenia;
- przewidywany termin zakończenia prac scaleniowych.

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, których grunty tworzą obszar scalenia. Zgodnie z art. 7 pkt. 4 z

chwila uplywu terminu 14 dni, postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego uważa się za doręczone wszystkim uczestnikom scalenia. Od postanowienia o wszczęciu postępowania scaleniowego służy zażalenie.

Rada uczestników scalenia

W przypadku kiedy liczba uczestników scalenia przekracza 10 osób to zapisy art. 9 definiują że, 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.

Rada uczestników scalenia jest wybierana na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę. W przypadku niedokonania wyboru rady uczestników scalenia w terminie określonym przez starostę funkcję tej rady sprawuje powołany postanowieniem tego organu zespół, w skład którego wchodzi:

- rada sołecka,
- sołtys oraz przedstawiciel Agencji będącej uczestnikiem scalenia
- przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników;

W przypadku gdy postępowaniem scaleniowym objęto grunty więcej niż jednej wsi, w skład zespołu rady wchodzi:

- sołtysi tych wsi,
- przedstawiciele rad sołeckich po jednym z każdej wsi,
- przedstawiciel Agencji będącej uczestnikiem scalenia oraz przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników.

Stan własności i posiadania gruntów oraz bezpieczeństwo w obrocie nieruchomościami

Ustawa o scaleniu i wymianie gruntów w art. 20. podaje, że stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych z ewidencji gruntów.

Dla zabezpieczenia procesów związanych z obrotem nieruchomościami na obszarze scalenia ustawa określa, że (art. 21), sąd właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych, na wniosek starosty, uczyni w księdze wieczystej wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego lub wymiennego, a jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, wniosek składa się do istniejącego zbioru dokumentów. Wzmianka w księdze wieczystej lub

złożenie wniosku do zbioru dokumentów ma ten skutek, że wszystkie późniejsze zmiany stanu własności jak i obciążeń pozostają bez wpływu na przebieg postępowania scaleniowego lub wymiennego, chyba że dokonane zostały za zgodą starosty.

Projekt scalenia gruntów

Projekt scalenia lub wymiany gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu projektu scalenia gruntów biorą udział, z głosem doradczym, członkowie komisji(art. 22). W skład komisji wchodzi:

- wszyscy uczestnicy scalenia, a jeśli liczba uczestników jest większa niż 10 osób – rada uczestników scalenia;
- przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników;
- przedstawiciel Agencji będącej uczestnikiem scalenia;
- przedstawiciel starosty, na którego terenie działania są położone grunty objęte scaleniem;
- przedstawiciel izby rolniczej, na której terenie działania są położone grunty objęte scaleniem.

Komisja wybiera przewodniczącego spośród swoich członków. Starosta, na wniosek komisji, może powołać do jej składu rzeczoznawców.

Zatwierdzenie projektu scalenia gruntów (art. 28. 1) podaje się 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. Z chwilą upływu terminu, decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem lub wymianą (art. 29.).

Artykuł 33 ustawy o scalaniu gruntów stanowi, że „w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Do postępowań dotyczących wzruszenia decyzji ostatecznych, nie stosuje się art. 145–145b oraz art. 154–156 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli od dnia, w którym decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów stała się ostateczna, upłynęło 5 lat.”

Fragmety decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia zamieszczono poniżej.

Siemiatycze, dnia 24.07.2008r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Siemiatyczach
ul. 17-300 Siemiatycze
ul. Leg. Piłsudskiego 3
tel/fax 655-25-25

GG. 6017-5/08

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (jednolity tekst z 2000r. Dz. U. Nr 98 poz. 1071), na podstawie art. 3 ust. 1 i 2, art. art. 8, 28, 29 w związku z art. 27 ust. 1,3, 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. 2003 r. Nr 178 poz. 1749), oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28 poz. 169 ze zm.)

orzeka się:

- I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów obiektu **Ostrożany I** położonych na terenie wsi Klepacze, Łopusze, Smarklice, Miłkowice Janki, Miłkowice Paszki i Miłkowice Stawki gmina Drohiczyn oraz Kamianki, Krakówki Dąbki, Krakówki Włodki, Krakówki Zdzichy gmina Grodzisk, powiat siemiatyckiego woj. podlaskie o łącznym obszarze **2123,8697 ha** zgodnie z projektem scalenia sporządzonym i wykazanym na mapie obszaru scalenia oraz w rejestrze szacunkowym gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, na warunkach objęcia w posiadanie nowo wydzielonych gruntów, spisanych w wykazie z dnia 26-27. 05. 2008 r.

Przyjąć, opracowane w dniach 26-27.05.2008 r. przez geodetów Podlaskiego Biura Geodezji Sp. z o.o. w Białymstoku: Jana Kuptela, Tadeusza Borysiuka, Jerzego Chomiuka, Mikołaja Kaliszewicza; prowadzących scalenie gruntów we wsiach Klepacze, Łopusze, Smarklice, Miłkowice Janki, Miłkowice Paszki i Miłkowice Stawki gmina Drohiczyn oraz Kamianki, Krakówki Dąbki, Krakówki Włodki, Krakówki Zdzichy gmina Grodzisk, powiat siemiatycki woj. podlaskie przy udziale rady uczestników scalenia, w składzie:

- Jaroć Jerzy s. Jana – Przewodniczący
- Zaremba Waldemar Kazimierz – Wiceprzewodniczący
- Bolewski Maksymilian s. Jana
- Bożył Wiesław s. Kazimierza
- Mioduszewski Jan s. Tadeusza
- Krasowski Kazimierz Paweł s. Antoniego
- Klepacki Wojciech s. Edwarda
- Jaszczolt Andrzej s. Józefa
- Klepacki Tadeusz s. Józefa

- Zalewski Franciszek s. Zygmunta

następujące zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia:

1. W sprawie terminu wejścia w posiadanie nowo wydzielonych działek:
wejście w posiadanie nowo wydzielonych działek nastąpi w dniu protokolarnego wprowadzenia w posiadanie
2. W sprawie doprowadzenia dróg do stanu używalności:
Drogi gminne i dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych na obszarze scalenia zostaną wybudowane i zmodernizowane na całym obszarze scalenia w ramach zagospodarowania po scaleniu ze środków Sektorowego Programu Operacyjnego „Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego oraz obszarów wiejskich 2004-2006”.
3. W sprawie utrzymania urządzeń melioracyjnych oraz korzystania z działek użyteczności publicznej:
Urządzenia melioracyjne – rowy, przepusty, zastawy w stanie używalności utrzymują Instytucje do tego powołane. Zabrania się przepędzania przez rowy zwierzęt domowej, wypasania jej na skarpach. Trawa na skarpach powinna być koszona.
4. W sprawie terminu przeniesienia budynków, znajdujących się na gruntach przeznaczonych dla innych uczestników scalenia;
Nie występują
5. W sprawie warunków i terminów spłat należności za drzewostany leśne i inne uprawy specjalne:
Nie występują
6. W sprawie terminu usunięcia nie szacowanych drzew, krzewów, płotów, kamieni i innych przedmiotów z gruntów, które przypadają innym uczestnikom scalenia:
Nie szacowane pojedyncze drzewa, krzewy, płoty, kamienie i inne przedmioty z wyjątkiem drzew będących pomnikami przyrody, występujące na działkach starego posiadania zostaną usunięte przez dotychczasowych właścicieli w terminie do dnia 30.04.2009 roku. Nie usunięte przez byłych właścicieli w tym terminie wyżej wymienione przedmioty przechodzą na własność nowych właścicieli działek.
7. W sprawie zbioru upraw wieloletnich:
Nie występują
8. W sprawie sposobów i terminów dokonania rozliczeń za nakłady poczynione przez dotychczasowych posiadaczy gruntów, które przypadają innym uczestnikom scalenia:
Nie występują
9. W sprawie dopłat pieniężnych:
- z tytułu wydzielenia gruntów ponad należny ekwiwalent uczestnicy scalenia wymienieni w punkcie III niniejszej decyzji wpłacą ustalone w rejestrze po scaleniu kwoty pieniężne na konto Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach w terminie

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, że:

- projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne ekwiwalenty, zaś różnica w wartości gospodarstw przed i po scaleniu zostaną wyrównane dopłatami, obliczonymi na podstawie wyceny gruntów ustalonej w drodze uchwały przez uczestników scalenia,
- w wyniku włączenia do scalenia działek z obrębów Miłkowice Janki, Miłkowice Paszki i Miłkowice Stawki ustalono przebieg granicy pomiędzy w/w obrębami a obrębem Smarklice wzdłuż południowego brzegu uregulowanego biegu rzeki Silna,
- słuszne zastrzeżenia do projektu zostały uwzględnione,

orzeczono jak w sentencji.

Jednocześnie informuję o treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. 2003.178.1749), który stanowi, że obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w jego wyniku.



z pp. STAROSTY
Mikołaj Mantur
mgr Mikołaj Mantur
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. Sołtysi wsi: Klepacze, Łopusze, Smarklice, Kamianki, Krakówki Dąbki, Krakówki Włodki, Krakówki Zdichy – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
2. Urząd Gminy Grodzisk - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
3. Urząd Gminy Drohiczyn - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
4. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie Filia w Suwałkach
5. Podlaska Izba Rolnicza
6. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich
7. Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego
8. Podlaski Urząd Wojewódzki
9. Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach
10. egzemplarz do operatu ewidencji gruntów
11. a/a

Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach

Obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu lub wymianie na grunty wydzielone w wyniku scalenia lub wymiany.

W sytuacjach, gdy nie ma jasnych regulacji w zapisach ustawy o scaleniu i wymianie gruntów (art. 33) w stosunku do szczegółowych procedur wówczas mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego jeżeli od dnia, w którym decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów stała się ostateczna, upłynęło 5 lat.”

