



KRAKOWSKIE BIURO GEODEZJI  
I TERENÓW ROLNYCH w KRAKOWIE  
31-060 KRAKÓW, UL. GAZOWA 15  
tel. +48 (12) 619 8810  
fax. +48 (12) 619 8811  
e-mail: sekretariat@kbgitr.pl  
www.kbgitr.com.pl



# SCALENIA GRUNTÓW JAKO NARZĘDZIE PRZEBUDOWY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW WIEJSKICH



INFORMATOR DLA WŁAŚCICIELI GRUNTÓW



WOJEWÓDZTWO  
MAŁOPOLSKIE



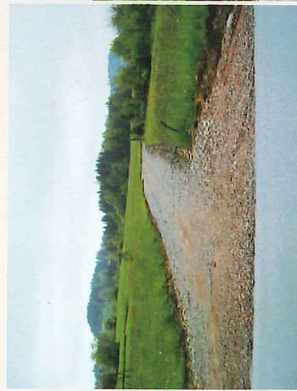
Podstawowym narzędziem umożliwiającym kompleksowe zmiany przestrzeni rolniczej jest scalenie gruntów, które wraz z inwestycjami realizowanymi w ramach zagospodarowania poscaleniowego może, oprócz poprawy warunków gospodarowania istniejących na danym obszarze gospodarstw, dać znaczący impuls do rozwoju danej wsi oraz spowodować poprawę jakości życia jej mieszkańców.

**Celem scalenia gruntów (ustawa) jest:**

- tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, oraz racjonalne ukształtowanie rozlogów gruntów,
- uporządkowanie sieci dróg transportu rolnego poprzez wytyczenie i urządzenie funkcjonalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań gospodarczych,
- wykonanie zadań wpływających na regulację stosunków wodnych na obszarze objętym scaleniem,
- ograniczenie procesów erozyjnych oraz poprawa walorów estetycznych krajobrazu rolniczego.

**Zakres działania:**

- Opracowanie projektu scalenia (dokumentacji geodezyjno – prawnej),
- Wykonanie zagospodarowania poscaleniowego - obejmującego budowę i przebudowę dróg transportu rolnego, korektę przebiegu i poprawę parametrów technicznych rowów melioracyjnych, rekultywację gruntów oraz realizację innych zabiegów wynikających z projektu scalenia.



## ZASADY PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA SCALENIOWEGO

1. Postępowanie scaleniowe prowadzi starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej ze środków publicznych.
2. Wszczęcie postępowania scaleniowego, zgodnie z ustawą o scalaniu i wymianie gruntów może nastąpić na wniosek większości (ponad 50 %) właścicieli gospodarstw rolnych (gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha), położonych na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia (bez względu na łączną powierzchnię posiadanych gruntów).
3. Scaleniem obejmuje się grunty położone w jednej lub kilku wsiach bądź w ich częściach, które tworzą obszar scalenia.
4. Zmiana granic nieruchomości zabudowanej może być dokonana w scaleniu pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków korzystania z tej nieruchomości, w szczególności dostępu do budynków.
5. 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 położone są grunty objęte scaleniem oraz tablicach ogłoszeń we wsiach, których grunty tworzą obszar scalenia.
6. 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.
7. Grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta projektant scalenia, przy udziale powołanej przez starostę komisji pełniącej funkcje doradcze.
8. Uczestnicy scalenia w drodze uchwały, określają zasady szacunku porównawczego gruntów.
9. Wyniki oszacowania przedstawiane są uczestnikom scalenia przy jednoczesnym zebraniu żyćzeń, co do przyszłej lokalizacji ich gruntów.
10. Uczestnicy scalenia otrzymują grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane.
11. Jeśli wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej jest technicznie niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione, wydziela się grunty, których różnica wartości w stosunku do stanu przed scaleniem nie przekracza 3%.

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. Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia stanowi tytuł prawny do ujawnienia nowego stanu własności w księgach wieczystych, lecz nie przesądza tytułu własności.

Prace scaleniowe wykonywane są przez Krakowskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Krakowie jako jednostkę budżetową Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego.

## KORZYŚCI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZENIA SCALENIA GRUNTÓW

12. 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:
  - 20% powierzchni gruntów objętych scaleniem,
  - 10% dotychczas posiadanych gruntów o szczególnie wysokiej przydatności rolniczej lub gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.
13. Za grunty stanowiące współwłasność można, za zgodą współwłaścicieli, wydzielić odrębne dla każdego z nich grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności.
14. Jeżeli służebności gruntowe obciążające grunty objęte scaleniem lub wymianą utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, znosi się je bez odszkodowania.
15. Stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych z ewidencji gruntów.
16. 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.
17. Zastrzeżenia do projektu scalenia rozpatruje starosta przy udziale komisji, a każdorazowe zmiany wprowadzone do projektu scalenia po jego wyznaczeniu na gruncie i okazaniu uczestnikom scalenia wymagają ponownego wyznaczenia na gruncie i okazania zainteresowanym uczestnikom scalenia.
18. Projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu, większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.
19. Projekt scalenia gruntów zatwierdza starosta w drodze decyzji, którą 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.
20. Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów stanowi podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie nowo wydzielonych im gruntów, oraz tytuł do ujawnienia stanu prawnego w księgach wieczystych.
21. Wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów następuje na zebraniu uczestników, zwołanych 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 nie biorących udziału w zebraniu.
22. O terminach zebrań uczestników scalenia zawiadamia starosta poprzez obwieszczenie, lub w inny, zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, sposób publicznego ogłoszenia.
1. Zmniejszenie ilości działek ewidencyjnych w poszczególnych gospodarstwach, a tym samym powiększenie ich średniej powierzchni.
2. Zmniejszenie do minimum ilości działek o nieregularnych kształtach.
3. Zapewnienie (w miarę możliwości) każdej poscaleniowej działce dostępu do drogi publicznej.
4. Możliwość pomniejszenia i powiększenia powierzchni gospodarstw rolnych w drodze dopłat między rolnikami, na zgodny ich wniosek, bądź powiększenie o grunty Agencji Nieruchomości Rolnych.
5. Wytyczenie w terenie nowych granic działek ewidencyjnych oraz trwała stabilizacja punktów granicznych.
6. Dokonywanie niezbędnych korekt przebiegu granic nieruchomości w obrębie terenów zabudowanych.
7. Zniesienie współwłasności nieruchomości (na zgodny wniosek współwłaścicieli).
8. Zniesienie zbędnych służebności gruntowych.
9. Możliwość podziału wspólnoty gruntowej.
10. Wydzielenie niezbędnych gruntów na cele użyteczności publicznej w ramach postępowania scaleniewego (bez procedur wywłaszczeniowych).
11. Właściwe kształtowanie przestrzenne gruntów przewidywanych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa.
12. Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości objętych postępowaniem scaleniewym (doprowadzenie do zgodności użytkowania na gruncie z ewidencją gruntów i księgami wieczystymi).
13. Opracowanie dla scalonych obszarów dokumentacji katastralnej o współcześnie wymaganych parametrach technicznych.
14. Budowa lub przebudowa wydzielonych w ramach postępowania scaleniewego dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań.
15. Korekta przebiegu oraz poprawa parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych niezbędnych do ułatwienia zagospodarowania gruntów.
16. Przystosowanie gruntów nowo wydzielanych działek do podjęcia na nich racjonalnych prac agrotechnicznych, w tym likwidacja zbędnych miedz i dróg oraz roboty rekultywacyjne umożliwiające ich uprawę mechaniczną (odkraczanie, wapnowanie itp.)

## RAMOWY PRZEBIEG PRAC ZWIĄZANYCH ZE SCALENIEM GRUNTÓW

1. Założenia do projektu scalenia gruntów (szkielet sieci drogowej z wyszczególnionymi drogami do przebudowy i budowy oraz inne elementy i cele do zrealizowania w procesie scalenia), szeroko konsultowane z mieszkańcami wsi.
2. Wszczęcie postępowania scaleniowego (postanowienie starosty).
3. Wybór rady uczestników scalenia oraz powołanie przez starostę komisji pełniącej funkcje doradcze przy sporządzeniu szacunku porównawczego gruntów, opracowaniu projektu scalenia, rozpatrzeniu zastrzeżeń do projektu scalenia.
4. Kontrola głębokości klasyfikacji gruntów.
5. Ustalenie i pomiar granic zewnętrznych opracowania oraz niezmiennych elementów projektu (granic pozostawianych w starym stanie: dróg, potoków, skarp, rowów, działek zabudowanych, itp.).
6. Przeprowadzenie szacunku porównawczego gruntów: uchwalenie zasad szacunku, opracowanie mapy szacunku oraz rejestru przed scaleniem i wyłożenie ich do publicznego wglądu, rozpatrzenie wniesionych zastrzeżeń do szacunku, podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia szacunku.
7. Zebranie życzeń odnośnie przyszłej lokalizacji gruntów w gospodarstwach (w formie pisemnej).
8. Opracowanie projektu szczegółowego i rejestru szacunku porównawczego gruntów po scaleniu.
9. Wyniesienie, stabilizacja i okazanie na gruncie uczestnikom postępowania nowo projektowanych działek.
10. Okazanie kameralne projektu i zebranie zastrzeżeń.
11. Rozpatrzenie zasadności zastrzeżeń przez starostę (po uprzednim opiniowaniu przez komisję) i wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu.
12. Wydanie decyzji zatwierdzającej projekt scalenia wraz z warunkami objęcia w posiadanie.
13. Aktualizacja ewidencji gruntów i wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem poscaleniowym (budowa i przebudowa dróg, udrażnianie rowów melioracyjnych, rekultywacja i inne).
14. Wprowadzenie uczestników scalenia w nowy stan.
15. Ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych.

## FINANSOWANIE PRAC SCALENIOWYCH

Scalenia finansowane są w 100% ze środków publicznych w tym pochodzących z budżetu UE (Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich). Środki są przyznawane starości – organowi prowadzącemu postępowanie scaleniowe i wykonującemu zagospodarowanie poscaleniowe.

Wysokość pomocy dla województwa małopolskiego (PROW 2014 – 2020) to:  
– do 800 euro na 1 ha gruntów na opracowanie projektu scalenia,  
– do 2 000 euro na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym na wykonanie zagospodarowania poscaleniowego.

## OD CZEGO ZACZAĆ, BY DOPROWADZIĆ DO SCALENIA GRUNTÓW W DANEJ WSI ?

1. Zorganizować zebranie wiejskie (informacyjne) z udziałem przedstawicieli starostwa powiatowego, urzędu gminy, Krakowskiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Krakowie jako jednostki wykonującej scalenia, oraz sołtyśa i 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 finansowania scalenia gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym ze środków unijnych.
5. Opracować założenia do projektu scalenia gruntów jako załącznik do wniosku o finansowanie prac scaleniowych ze środków unijnych. Założenia do projektu scalenia gruntów opracowuje Krakowskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Krakowie.

## SCALENIA INFRASTRUKTURALNE

Wykonywane są na obszarze, na którym wskutek działalności przemysłowej, np. przebiegu istniejących lub budowanych dróg publicznych, kolei, rurociągów naziemnych oraz zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych, ukształtowanie rozlogów gruntów zostało lub zostanie znacznie pogorszone.

Celem takiego scalenia jest zlikwidowanie lub zminimalizowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na przestrzeń wiejską. Ma ono uporządkować obszar w jej bezpośrednim sąsiedztwie i przywrócić ład rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W przypadku przeprowadzenia postępowania scaleniowego przed rozpoczęciem inwestycji, scalenie usprawnia w nabywaniu gruntów pod planowaną inwestycję.

## Odrębności w stosunku do scaleń wszczynanych na wnioszek

1. Postępowanie scaleniowe jest wszczynane z urzędu przez starostę (po uzyskaniu opinii rady sołeckiej i działających na terenie danej wsi społeczno – zawodowych organizacji rolników).
2. Scalenie prowadzone jest w zasięgu negatywnego oddziaływania inwestycji.
3. Projekt scalenia jest ściśle związany z projektem technicznym inwestycji (np. autostrady – w zakresie usytuowania dróg zbiorczych).
4. Koszty prac scaleniowych i zagospodarowania poscaleniowego pokrywa inwestor (np. w przypadku scaleń wokół autostradowych – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad). Pozostałe procedury oraz korzyści dla uczestników scalenia są takie same jak w przypadku scaleń wszczynanych na wnioszek właścicieli.
- 5.