

Ministerstwo Rolnictwa
i Rozwoju Wsi



Aktualne zagadnienia związane z gospodarką ziemią i przekształceniami struktury agrarnej nieruchomości rolnych realizowane w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi

*XIV Seminarium z cyklu
Rozwój obszarów wiejskich*

Szreniawa 23.10.2019 r.

na temat

*Przemiany strukturalne obszarów wiejskich
Problemy rozwojowe wsi
Dziedzictwo - źródło tożsamości*

Jerzy Kozłowski
Były Naczelnik Wydziału Geodezji i Klasyfikacji Gruntów w Departamencie Gospodarki Ziemią





**Ministerstwo Rolnictwa
i Rozwoju Wsi**



**SCALENIA GRUNTÓW JAKO ALTERNATYWA DLA WYWŁASZCZEŃ REALIZOWANYCH
W CELU POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI DLA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O CHARAKTERZE INFRASTRUKTURALNYM - ZNACZNYCH ROZMIARÓW**



© Ministry for Rural Space and Consumer Protection of the State Baden-Württemberg



Istota scaleń infrastrukturalnych

Porównanie stanu sprzed i po scaleniu w przypadku budowy obiektów infrastrukturalnych o charakterze liniowym

$P=625\text{ha}$
 $P_i=12.5\text{ha}$
($2,5\text{ km} \cdot 50\text{m}$)
($2,5\text{ km} \cdot 100\text{m}$)

$P_{g\acute{s}r}=10,00\text{ha}$

Udział „miedz”

max 10%(2%-4%
,śr. 3%)=1ha

Puprawna=9,00ha



przed scaleniem



po scaleniu

W dopłat
inwestora=2%(4%)

Po scaleniu:

10ha-2%=9,80ha

(wzrost ok 9%)

Koszty nabycia gruntów (ceny 2009r.): $12,5\text{ha} \cdot 12,91/\text{m}^2 = 1\ 613\ 000\text{zł}$

Koszty scalenia (1ha-1300zł) - 812 000zł (1/2 kosztów nabycia gruntów)



Scalenia gruntów jako alternatywa dla wywłaszczeń realizowanych w celu pozyskiwania nieruchomości dla inwestycji celu publicznego o charakterze infrastrukturalnym - znacznych rozmiarów

Tabela **Obliczenia „potrąceń gruntowych”.**

Grunty niezbędne do realizacji inwestycji – budowa drogi ekspresowej

Sama inwestycja	50 ha
Dodatkowe grunty jako kompensacja przyrodnicza	5 ha
Razem	55 ha

Dostępne grunty do realizacji projektu

Stanowiące własność Skarbu Państwa (w tym KOWR – art. 17 ustawy scaleniowej)	35 ha
Nabyte w starym stanie posiadania już przez organ właściwy ds. scaleń gruntów	?
Razem	35 ha

Brakujące grunty (różnica)

Pole powierzchni obszaru scalenia

20 ha
3500 ha

Wymagany dla tego projektu „współczynnik potrąceń gruntowych:

(20ha / 3500 ha) x 100

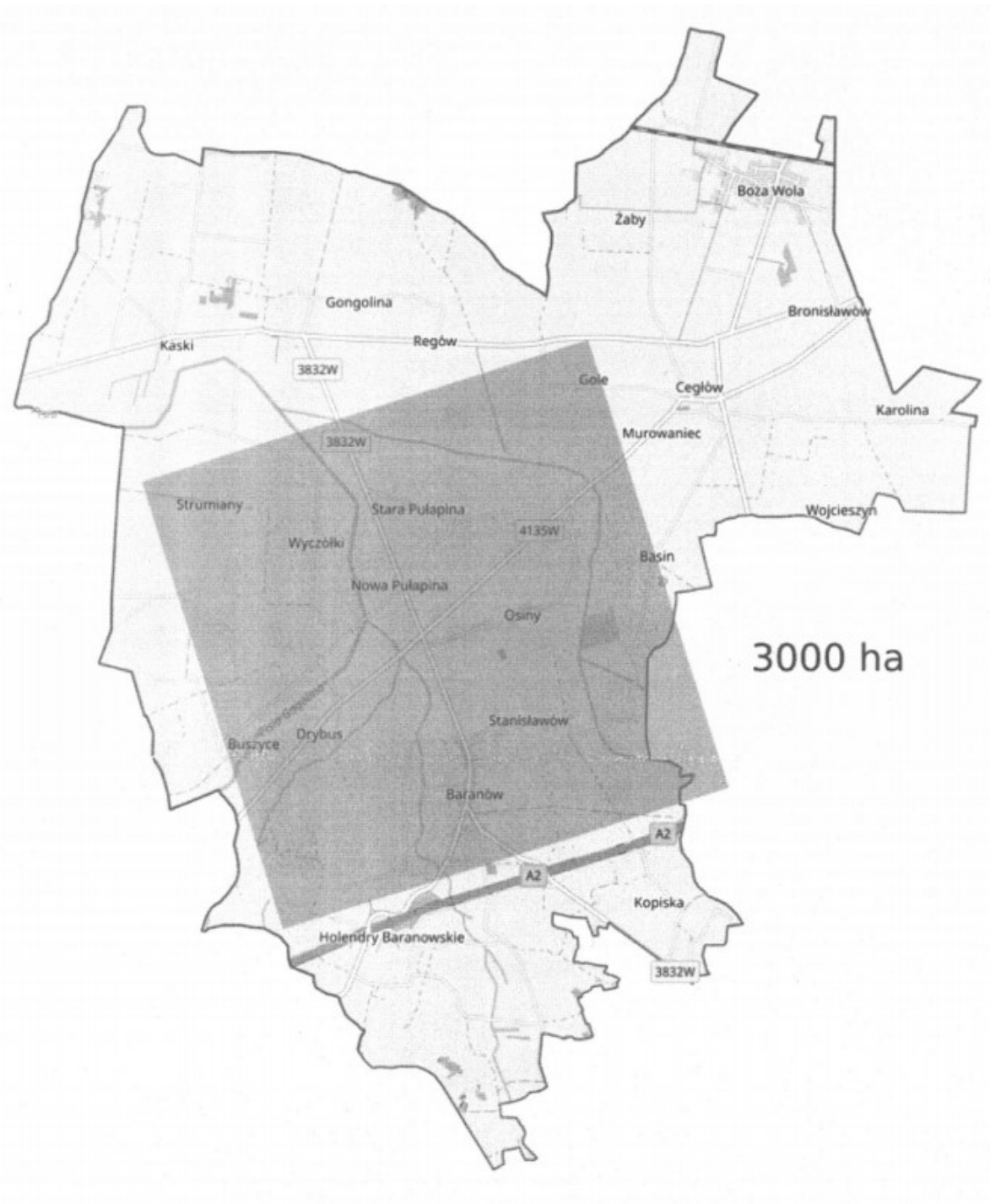
0,57 %

W celu nie przekroczenia granicy 3%

obszar scalenia gruntów winien być ustalony na minimalnym

poziomie: **(20 ha / 3) x 100**

666,66 ha



Program CPK. Definicja portu lotniczego

Airside

INFRASTRUKTURA NIEZBĘDNA DO OBSŁUGI STATKÓW POWIETRZNYCH

- A1 Drogi startowe (DS)
- A2 Drogi kołowania, wjazd na DS
- A3 Płyty postojowe, układ dróg kołowania
- A4 Wieża kontroli ruchu lotniczego i nawigacja
- A5 Płyta postojowa dla Lotniczego Pogotowia Ratunkowego
- A6 Płyty do odładzania

Landside

INFRASTRUKTURA DO OBSŁUGI PASAŻERÓW, BAGAŻU I CARGO

- B1 Terminal pasażerski
- B2 Terminal cargo
- B3 Terminal general aviation
- B4 Podjazd pod budynek terminala
- B5 Parkingi dla samochodów
- B6 Wzłaz przesiadkowy dla transportu publicznego

Wsparcie lotniska

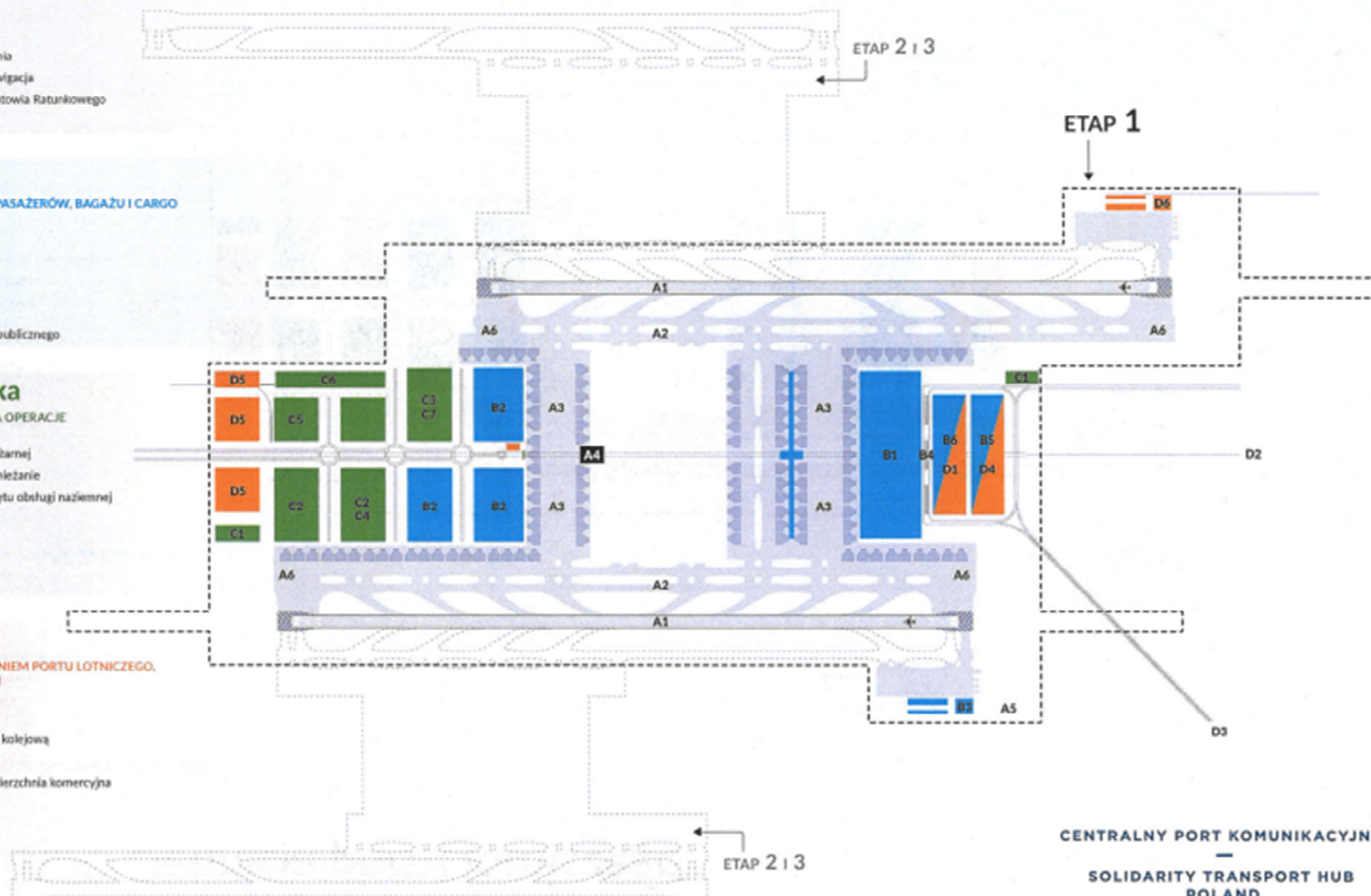
INFRASTRUKTURA WSPIERAJĄCA OPERACJE LOTNICZE I DZIAŁANIE LOTNISKA

- C1 Infrastruktura Lotniskowej Straży Pożarnej
- C2 Utrzymanie techniczne lotniska, odśnieżanie
- C3 Utrzymanie pojazdów lotniska i sprzętu obsługi naziemnej
- C4 Budynek wspierające odładzanie
- C5 Catering
- C6 Infrastruktura paliwowa
- C7 Sokołnik

Uzupełniające

INFRASTRUKTURA POZA DZIAŁANIEM PORTU LOTNICZEGO, ALE NIEZBĘDNA DLA INWESTYCJI

- D1 Stacja kolejowa zintegrowana z terminalem
- D2 Połączenie szynowe z krajową siecią kolejową
- D3 Połączenie z krajową siecią drogową
- D4 Airport City – biurowce, hotele, powierzchnia komercyjna
- D5 Przyłącza energetyczne, gazowe, kanalizacyjne
- D6 Infrastruktura wojskowa



CENTRALNY PORT KOMUNIKACYJNY
—
SOLIDARITY TRANSPORT HUB
POLAND



Ministerstwo Rolnictwa
i Rozwoju Wsi



Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089)

[Postępowanie scaleniowe, zagospodarowanie poscaleniowe]

Art. 115 1. W terminie trzech miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK Pełnomocnik występuje do starosty o wydanie opinii w zakresie wystąpienia skutków, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 908), w związku z realizowaną inwestycją w zakresie CPK.

2. Starosta stwierdza, w drodze postanowienia, wystąpienie skutków, o których mowa w ust. 3. Na postanowienie służy zażalenie.

3. Postanowienie, o którym mowa w ust. 2, stwierdzające pogorszenie ukształtowania rozłogu gruntów zawiera dodatkowo granice i pole powierzchni projektowanego obszaru scalenia, zestawienie rzeczowofinansowe prac scaleniowych oraz zagospodarowania poscaleniowego.

4. W przypadku wydania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, postępowanie scaleniowe wszczyna się z urzędu. Na postanowienie w przedmiocie wszczęcia postępowania scaleniowego zażalenie nie przysługuje.

5. Koszty przeprowadzania postępowania scaleniowego oraz zagospodarowania poscaleniowego ustala w drodze postanowienia starosta. Na postanowienie służy zażalenie.

6. Koszty sporządzenia opinii, o której mowa w ust. 1, oraz koszty, o których mowa w ust. 5, pokrywa Spółka Celowa.

7. Do przeprowadzania postępowania scaleniowego oraz zagospodarowania poscaleniowego przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów stosuje się odpowiednio.



Scalenia gruntów jako alternatywa dla wywłaszczeń realizowanych w celu pozyskiwania nieruchomości dla inwestycji celu publicznego o charakterze infrastrukturalnym - znacznych rozmiarów

Tabela **Obliczenia „potrąceń gruntowych”.**

Grunty niezbędne do realizacji inwestycji – budowa CPK

Sama inwestycja	3000 ha
Dodatkowe grunty jako kompensacja przyrodnicza	? ha

Razem **3000 ha**

Dostępne grunty do realizacji projektu

Stanowiące własność Skarbu Państwa (w tym KOWR – art. 17 ustawy scaleniowej) 1000 ha
Nabyte w starym stanie posiadania już przez organ właściwy ds. scaleń gruntów

500 ha

Razem

1500 ha

Brakujące grunty (różnica)

1500 ha

Pole powierzchni obszaru scalenia

10000 ha

Wymagany dla tego projektu „współczynnik potrąceń gruntowych:

(1500ha / 10000 ha) x 100

15,0 %

W celu nie przekroczenia granicy 3%

obszar scalenia gruntów winien być ustalony na minimalnym

poziomie: (1500 ha / 3) x 100

50000 ha

Wystąpienie inwestora do starosty z dokumentami (opinia rady sołeckiej + społeczno zawodowe organizacje rolników)

Wybór przez starostę strategii na etapie ustalania lokalizacji np. lotniska - ocena jego wpływu na strukturę przestrzenną gospodarstw rolnych / rozłóg gospodarstw

Brak konieczności prowadzenia prac scaleniowo - wymiennych

Istnieje potrzeba prowadzenia takich prac

Ingerencja w dotychczasowy układ rozłógów gruntów niewielka !

Postępowanie scaleniowe wszczynane jest z urzędu:
a) przed
b) w trakcie
c) po zakończeniu budowy lotniska
Postępowanie scaleniowo-wymienne nie obejmuje pozyskiwania gruntów na cele budowy lotniska (tryb specjalny) oraz gruntów związanych z jego budową

Postępowanie scaleniowe wszczynane jest z urzędu w celu pozyskiwania nieruchomości pod lotnisko oraz gruntów związanych z jego budową jak i realizacji pełnego lub ograniczonego zakresu klasycznego (strukturalnego) bądź wtórnego scalenia gruntów

- Założenia do projektu scalenia gruntów powinny uwzględniać:
- analizę wpływu budowanego lotniska na ukształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na projektowanym obszarze scalenia
 - możliwość nabycia przez inwestora lub starostę (porozumienie) oraz art. 8 ust. 3a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów nieruchomości poza obszarem inwestycji

Opracowanie właściwego projektu scalenia gruntów **granicze nieruchomości w nowym stanie posiadania** art. 4 ust. 1 pkt 2, art. 23 i 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów



Scalania gruntów jako alternatywa dla wywłaszczeń realizowanych w celu pozyskiwania nieruchomości dla inwestycji celu publicznego o charakterze infrastrukturalnym - znacznych rozmiarów

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie warunków i trybu dokonywania zmiany nieruchomości – Rola Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie gmin dla których będą sporządzane wykazy nieruchomości Skarbu Państwa (art. 99 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym) – w przygotowaniu

$$P = \pi R^2$$

gdzie: $R=80$ km; $P \approx 20\,096\text{ km}^2 = 2\,009\,600$ ha (31+15 powiatów)

Łączna powierzchnia województw mazowieckiego i łódzkiego wynosi $43\,777\text{ km}^2$
($0,46 \cdot 47\,264$ ha = $21\,741$ ha)



Scaleni gruntów jako alternatywa dla wywłaszczeń realizowanych w celu pozyskiwania nieruchomości dla inwestycji celu publicznego o charakterze infrastrukturalnym - znacznych rozmiarów

Tabela **Obliczenia „potrąceń gruntowych”.**

Grunty niezbędne do realizacji inwestycji – budowa CPK

Sama inwestycja 3000 ha

Dodatkowe grunty jako kompensacja przyrodnicza ? ha

Razem 3000 ha

Dostępne grunty do realizacji projektu

Stanowiące własność Skarbu Państwa (w tym KOWR – art. 17 ustawy scaleniowej) 21 741 ha

Nabyte w starym stanie posiadania już przez organ właściwy ds. scaleń gruntów

0 ha

Razem 21 741 ha

Brakujące grunty (różnica)

Pole powierzchni obszaru scalenia

dodatnia

Wymagany dla tego projektu „współczynnik potrąceń gruntowych:

brak konieczności

nie zachodzi potrzeba

W celu nie przekroczenia granicy 3%

obszar scalenia gruntów winien być ustalony na minimalnym

poziomie: $(1500 \text{ ha} / 3) \times 100$

nie dotyczy



Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny

Ustawa o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1154)

Zadania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie zagospodarowania nieruchomości rolnych przejętych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Art. 9 [Zadania Krajowego Ośrodka]

1. Krajowy Ośrodek realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.
2. Do zadań Krajowego Ośrodka należy:
 - 1) tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych;
 - 2) tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
 - 3) restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze;
 - 4) ¹⁾ obrót nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa;
 - 5) administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne;
 - 6) zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa;
 - 7) inicjowanie prac urzędniowo-rolnych;
 - 8) popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa gospodarstw rolnych;
 - 9) wykonywanie praw z udziałów i akcji;
 - 10) wsparcie działań na rzecz odnawialnych źródeł energii, w szczególności w rolnictwie;
 - 11) monitorowanie:
 - a) produkcji biogazu rolniczego,
 - b) rynku biokomponentów i biopaliw ciekłych,
 - c) produkcji biopłynów;
 - 12) gromadzenie informacji dotyczących istniejącej, będącej w budowie lub planowanej infrastruktury energetycznej służącej do wytwarzania energii elektrycznej z biogazu rolniczego oraz biokomponentów, o których mowa w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006 r. o biokomponentach i biopaliwach ciekłych (Dz.U. z 2017 r. poz. 285, 624 i 2290 oraz z 2018 r. poz. 650);
 - 13) obsługa funduszy promocji produktów rolno-spożywczych;
 - 14) gromadzenie, analiza i udostępnianie informacji dotyczących rynków produktów rolnych i żywnościowych;
 - 15) opracowywanie i upowszechnianie informacji związanych z realizacją mechanizmów aktywnej polityki rolnej na rynkach produktów rolnych i żywnościowych;
 - 16) prowadzenie działań promocyjnych i informacyjnych mających na celu promowanie produktów rolnych i żywnościowych, metod ich produkcji, a także systemów jakości produktów rolnych i żywnościowych, z wyłączeniem działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących rolnictwa i gospodarki żywnościowej realizowanych przez ministrów właściwych do spraw: rolnictwa, rynków rolnych, rybołówstwa lub rozwoju wsi;

Ustawa o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1154)

17) wspieranie rozwoju współpracy handlowej sektora rolno-spożywczego z zagranicą;

18) *(uchylony)*

19) *(uchylony)*

20) uczestnictwo, jako instytucja pośrednicząca i beneficjent, w realizacji programu operacyjnego Europejskiego Funduszu Pomocy Najbardziej Potrzebującym, o którym mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 223/2014 z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Pomocy Najbardziej Potrzebującym (Dz.Urz. UE L 72 z 12.03.2014, str. 1).

3. Krajowy Ośrodek wykonuje również zadania inne niż wymienione w ust. 2, w szczególności zadania delegowane, jeżeli odrębne przepisy tak stanowią.

4. Dyrektor Generalny składa ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi roczne sprawozdanie z działalności Krajowego Ośrodka do dnia 15 maja każdego roku.

5. Dane gromadzone przez Krajowy Ośrodek są udostępniane Głównemu Urzędowi Statystycznemu zgodnie ze szczegółowym zakresem, w formie, postaci i terminach określonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej, ustalonym na podstawie art. 18 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1068, z 2017 r. poz. 60 oraz z 2018 r. poz. 650).



Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny





Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny

Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – stan wyjściowy 4,75 mln ha

Trwałym rozdysponowaniem objęto – 3,38 mln ha

W tym:

Sprzedaż – 2,71 mln ha (średnia wielkość transakcyjna 4,14 ha)

Nieodpłatne przekazanie 663,5 tys. ha, w tym samorządy terytorialne – 58,7 tys. ha

Stan Zasobu na koniec czerwca 2019 r. – 1,367 mln ha, czego

1,054 mln – sa to grunty wydzierżawione

Największy udział to:

Zachodniopomorskie – 220,5 tys ha

Wielkopolskie – 160,8 tys ha

Dolnośląskie – 145,0 tys ha

Warmińsko-mazurskie – 123,7 tys ha

Średnia wielkość wydzierżawionych gruntów to ok.17 ha



Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny

Średni czynsz dzierżawny dla umów zawartych w I kwartale 2019 r. wyniósł 8,2 dt/ha

Przykłady:

woj. mazowieckie – 36,4 dt/ha

woj. łódzkie – 27,4 dt/ha

woj. opolskie – 19,8 dt/ha

woj. kujawsko-pomorskie – 19,6 dt/ha

.

.

.

woj. świętokrzyskie – 2,0 dt/ha

woj. zachodniopomorskie – 4,6 dt/ha

woj. wielkopolskie – 5,5 dt/ha

woj. podkarpackie – 5,6 dt/ha



Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny

Średnia cena sprzedaży 1 ha w I kwartale 2019 r. wyniosła 32 857 zł

Przykłady:

Najwyższe:

woj. opolskie – 45,8 tys. ha

woj. lubuskie – 45,7 tys. ha

woj. kujawsko-pomorskie – 37,2 tys. ha

woj. warmińsko-mazurskie – 32,5 tys. ha

Najniższe:

woj. świętokrzyskie – 11,5 tys. ha

woj. mazowieckie – 14,3 tys. ha

woj. śląskie – 16,0 tys. ha



Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny





Zagospodarowanie państwowych gruntów – stan aktualny

Według stanu na koniec czerwca 2019 r. w ogólnej powierzchni gruntów Zasobu WRSP pozostało do rozdysponowania 180,4 tys ha.

Z tej powierzchni:

69% – może być sprzedana lub wdzierżawiona przez KOWR – cele rolnicze

18% – cele nierolnicze w tym zalesienia, budownictwo, rekreacja i ochrona przyrody

13% – nie zdefiniowano możliwych kierunków ewentuanego wykporzystania – niekorzystne cechy takie jak rozdrobnienie, nieuregulowane stosunki wodne, zakamienienie, położenie na skarpach, urwiskach, między wałami przeciwpowodziowymi



Zagospodarowanie państwowych gruntów – zmiany – nowelizację ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw – weszła w życie w dniu 26 czerwca 2019 r. (złagodzenie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi)

Główną formą zagospodarowania jest nadal dzierżawa lub sprzedaż w pierwszej kolejności rolnikom indywidualnym na powiększenie lub utworzenie gospodarstwa rodzinnego, ale wprowadzono następujące zmiany:

- możliwość nabywania nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha przez podmioty nieposiadające statusu rolnika indywidualnego,
- rozszerzenie katalogu osób bliskich,
- doprecyzowanie trybu postępowania oraz przesłanek warunkujących wyrażenie zgody przez dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości
- zastąpienie obowiązku dawania przez nabywcę należytego prowadzenia działalności rolniczej wymogiem zobowiązania się do prowadzenia działalności rolniczej,
- zmniejszenie z 10 lat do 5 lat okresu (zobowiązanie do prowadzenia gospodarstwa oraz niezbywania nieruchomości)
- zastąpienie procedur sądowych decyzjami administracyjnymi (zgoda na zbycie przed upływem 5 lat – dyrektor Generalny KOWR)
- rozszerzenie katalogu przypadków wyłączających obowiązek prowadzenia gospodarstwa przez okres 5 lat (w granicach miast)
- wprowadzenie pisemnego oświadczenia zamiast poświadczenia urzędowego
- wyłączenie stosowania pierwokupu akcji i udziałów w spółkach kapitałowych w przypadku nieruchomości o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha
- możliwość wyodrębniania z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez dyrektora Generalnego KOWR tzw. ośrodków produkcji rolniczej.

**Ministerstwo Rolnictwa
i Rozwoju Wsi**



Dziękuję za uwagę

