

GEODEZYJNO – PRAWNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA OBSZARAMI WIEJSKIMI



dr inż. Wojciech Cymerman
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

Streszczenie

W Polsce obszary wiejskie mają dominującą powierzchnię w skali kraju. Obszary te w znakomitej większości wykorzystywane są do produkcji rolniczej, w małym zakresie na inne cele np. związane z turystyką. Efektywność wykorzystania przestrzeni rolniczej zależna jest od kilku czynników. Niewątpliwie jednym z nich jest geometria uprawianej powierzchni czy rozdrobnienie uprawianych działek w przestrzeni. W wielu przypadkach można spotkać uprawne pola o szerokości kilku metrów i długości dochodzących kilometrów. Takie czynniki nie pozwalają na stosowanie w pełnym zakresie nowoczesnych maszyn i technologii upraw.

Niektóre z zabiegów geodezyjnych stosowane w zakresie poprawy takiego stanu to podziały nieruchomości oraz proces scalenia i wymiany gruntów. Wykonując podział należy zwracać uwagę na geometrię nowopowstałych działek, tak by ich zagospodarowanie było jak najbardziej optymalne. Scalenie i wymiana to bardzo skomplikowany proces administracyjny pozwalający wykreować nowy rozłóg gruntów i dostosować granice nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, sieci dróg oraz rzeźby terenu. Scalenie i wymiana gruntów nie zmienia praw rzeczowych do gruntów, a tylko zmienia ich przestrzenną lokalizację.

W niniejszym opracowaniu taki proces oraz jego efekty zaprezentowano na przykładzie wsi Potok Górny w powiecie Biłgoraj województwo Lubelskie.

Słowa kluczowe

podział nieruchomości, scalenie i wymiana gruntów, kształtowanie obszarów wiejskich

Wstęp

Obszar wiejski, jak wynika z definicji Głównego Urzędu Statystycznego, to teren położony poza granicami administracyjnymi miast. W Polsce obszary wiejskie i miejskie są wydzielane w sposób administracyjny. Podstawą uznania danego obszaru za wiejski w Unii Europejskiej jest gęstość zaludnienia. W Unii Europejskiej status obszarów wiejskich mają tereny na których gęstość zaludnienia nie przekracza 100 osób na kilometr kwadratowy. Natomiast Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju OECD obszarem wiejskim definiuje teren wówczas, gdy gęstość zaludnienia jest niższa niż 150 osób na kilometr kwadratowy. Z powodu takiej definicji oraz braku systematycznej rejestracji zmian demograficznych zdarza się, że niektóre gminy wiejskie posiadają więcej mieszkańców niż gminy mające status gmin miejskich. Z powodu tych nie co rozbieżnych definicji w 2007 roku w Polsce obszary

wiejskie według różnych klasyfikacji zajmowały od niemal 86% do 93% całej powierzchni kraju. Zobacz Tabela 1.

Rozwój obszarów wiejskich jest ważnym elementem polityki Unii Europejskiej. Wynika to z faktu, że w skali 27 państw członkowskich Unii Europejskiej na tych terenach zamieszkuje 56% ludności. Wobec takiego stanu nie można pozostać obojętnym. Niezwykle ważnym, z punktu zamieszkujących te tereny, a także zarządzających, jest

poprawa konkurencyjności sektora rolnego i leśnego, wykorzystania ich potencjału oraz przede wszystkim zmniejszenia dysproporcji dochodów ludności wiejskiej i miejskiej.

Obszary wiejskie to podstawowy element tego środowiska przyrodniczego. Wszelkie prace na terenach wiejskich mają znamiona elementów kształtowania środowiska związanego z produkcją rolniczą.

Tabela 1

| Obszary wiejskie wg klasyfikacji | Udział powierzchni obszarów wiejskich w powierzchni ogółem (%) | Udział ludności zamieszkałej na obszarach wiejskich w stosunku do ludności ogółem (w %) |
|----------------------------------|--|---|
| GUS (TERYT) | 93,2 | 38,7 |
| OECD | 91,0 | 34,4 |
| Eurostat | 85,7 | 29,3 |

Źródło: <http://encyklopedia.warmia.mazury.pl/>.

Jest wiele dyscyplin naukowych zajmujących się problemami kształtowania i ochrony przed degradacją przestrzeni wiejskiej. Do nich niewątpliwie należy, między innymi, geodezja. Zagadnienia tej nauki są dosyć rozległe poczynając od pomiarów związanych z wyznaczaniem kształtu i wymiarów Globu Ziemskiego, poprzez pomiary inżynierskie do wszelkiego rodzaju pomiarów związanych z gospodarką nieruchomości. Ten rodzaj pomiarów geodezyjnych postrzegany jest jako specjalność naukowa zwany geodezją rolną.

Kształtowanie obszarów wiejskich – aspekty prawne

W procesie kształtowania obszarów wiejskich uczestniczy wiele podmiotów dysponując swoimi narzędziami prawnymi. Do najważniejszych należy zaliczyć: właścicieli nieruchomości oraz organy samorządowe (gminy) pod kontrolą których winny przebiegać wszelkie procesy związane ze zmianami związanymi z obszarami wiejskimi. Podmioty te, prowadząc swoją działalność w wyżej wymienionym zakresie, powinny respektować przepisy prawa dotyczące przedmiotowych kwestii. Niektóre z częściej przywoływanych aktów prawnych to:

- Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 700);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1205);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2013r. poz. 1232);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 199);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 782).

Realizację polityki związanej z wszelkimi zmianami w zakresie kształtowania obszarów wiejskich, od strony technicznej, na zlecenie zainteresowanych podmiotów, prowadzą różni fachowcy. W grupie tej bardzo często można spotkać geodetów, planistów, klasyfikatorów gruntów, czy prawników.

Nawiązując do ww. aktów prawa należy zwrócić uwagę na główne przesłania zawarte w nich w celu prowadzenia właściwych prac związanych z gospodarką na obszarach wiejskich.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami między innymi, zabrania rozdrabniania powierzchni na obszarach wiejskich poprzez niedopuszczenie podziałów nieruchomości w wyniku, których powstałyby działki mniejsze od 0,3 ha. Ponadto ustawa ta przedstawia procedurę wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne, czyli pozbawienia albo ograniczenia, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest głównym aktem prawnym w oparciu o który uchwalany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustawa ta określa między innymi zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz sposoby i zakres postępowania w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele, zasad ich zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych reguluje zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, ustala zasady wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej, a także określa sposoby rekultywacji i zagospodarowania tych gruntów.

Ustawa prawo ochrony środowiska określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju. W szczególności ustawa ta ustala warunki ochrony zasobów środowiska, warunki wprowadzanie substancji lub energii do środowiska, a także koszty korzystania z niego, Ponadto określa ona obowiązki organów administracji, odpowiedzialność i sankcje.

Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów ma zastosowanie do terenów wiejskich. W terenach miejskich stosuje się scalenie i podział nieruchomości co jest określone przez ustawę o gospodarce nieruchomościami. Ustawa o scaleniu i wymianie ma służyć poprawie warunków produkcji rolnej. Poprawa ta polega na tworzeniu korzystniejszych warunków

gospodarowania tak w rolnictwie jak i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów czy dostosowanie granic nieruchomości do istniejącej infrastruktury drogowej, melioracyjnej oraz rzeźby terenu.

Geodeci w swojej pracy, jako narzędzi prawnych, wykorzystują nie tylko wyżej przywołane przepisy lecz także korzystają z wielu innych.

W niniejszych rozważaniach bliżej zajmiemy się kształtowaniem przestrzeni rolniczej w wyniku działań związanych ze strukturą obszarową obszarów wiejskich. Geodezyjne procedury wykorzystywane w tym zakresie, to podział nieruchomości oraz scalenie i wymiana.

Kształtowanie obszarów wiejskich – geodezyjne zagadnienia techniczne

Podział nieruchomości na obszarach wiejskich

Podział nieruchomości jest działaniem w wyniku którego z jednej nieruchomości gruntowej powstają nieruchomości o mniejszych powierzchniach wraz ze zmianą właściciela.

Techniczne czynności podziału nieruchomości realizuje geodeta na zlecenie właściciela. Wprawdzie w ramach tego zadania geodeta realizuje życzenia zleceńodawcy, jednak muszą one mieścić się w ramach dopuszczalnych norm określonych przez przepisy. W tym miejscu jest rola geodety by taki podział był jak najbardziej optymalny pod względem geometrycznym oraz przestrzennym.

Geodeta nie może dokonać podziału nieruchomości (działki gruntu), jeżeli w wyniku tego postępowania powstanie obszar nie mający dostępu do drogi publicznej. Jako drogę publiczną, zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, należy rozumieć drogę z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. drogi gminne, powiatowe lub wojewódzkie. Drogi ze względu na swoje funkcje w strukturze drogowej dzielą się na: krajowe, wojewódzkie, powiatowe lub gminne. Każda nowa działka gruntu winna mieć dostęp do

takiej właśnie drogi. Spełnienie wprost takiego warunku nie zawsze jest możliwe. W praktyce często wydziela się drogi wewnętrzne, które są zbywane w stosownych udziałach wraz z nowymi działkami gruntu, bądź ustanawia się na nich służebność przejścia i przejazdu. Do rzadkości należą sytuacje, gdzie ustanawia się służebność przejścia i przejazdu przez działki sąsiednie mające dostęp do dróg publicznych.

Ponadto na obszarach rolnych i leśnych nie można wydzielać działek, których powierzchnia jest mniejsza niż 3000 m². Podział taki jest dopuszczalny pod warunkiem, że wydzielona działka przeznaczona jest na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej lub zostanie dokonana regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W tych przypadkach decyzja zatwierdzająca podział zawiera warunek określający termin przeniesienia praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Takie działania mają na celu zapobiegać rozdrabnianiu obszarów wiejskich np. na nieskoordynowane cele turystyczne.

Scalenie i wymiana

Przywołana wcześniej Ustawa o scaleniu i wymianie reguluje dwa procesy. Jest to proces scalania (komasacji) oraz proces wymiany gruntów.

Procedura scalenia, polega na połączeniu rozdrobnionych lub o wadliwej konfiguracji geometrycznej obszarów nieruchomości i w następstwie tego określenie nowego położenia łączonych wcześniej istniejących powierzchni nieruchomości.

Wymiana gruntów, to zamiana położenia gruntów w wyniku dokonywanych zamian pomiędzy zainteresowanymi stronami. Ta procedura nie zmienia układu granic poszczególnych nieruchomości.

Scalenie i wymiana gruntów nie zmienia praw rzeczowych do gruntów, a tylko zmienia ich przestrzenną lokalizację.

Postępowanie scaleniowe jest skomplikowanym procesem administracyjnym. Ma charakter zbiorowej operacji gospodarczej w której należy odwoływać się także do przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. Celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez

poprawę geometrii struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych. Ponadto ten proces ma za zadanie racjonalnie ukształtować rozłóg gruntów i dostosować granice nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, sieci dróg oraz rzeźby terenu. Scaleniu podlegają nieruchomości rolne, grunty leśne, grunty pod wodami, drogami, torami kolejowymi, a także nieużytki. Administracyjnie scaleniem mogą być objęte grunty jednej lub kilku wsi, bądź ich części. Grunty zabudowane mogą być scalane tylko na wniosek właściciela i pod warunkiem rozbiórki zabudowań lub ich przeniesienia w oznaczonym terminie, albo wyrażenia zgody na dokonanie rozliczenia wartości zabudowań w gotówce lub innej formie.

Scaleniu nie podlegają obszary, na których znajdują się:

- zakłady górnicze;
- prowadzona jest eksploatacja kopalini;
- znajdują się zabytki historyczne, bądź architektoniczne;
- rezerwy przyrody;
- użytkowane na cele gospodarki rybackiej;
- przeznaczone na cele specjalne.

Postępowanie scaleniowe może być wszczęte 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.

Postępowanie scaleniowe lub wymienne przeprowadza starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej finansowane ze środków budżetu państwa. Finansowanie prac scaleniowych może odbywać się także z publicznych środków wspólnotowych, a także ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich. Do finansowania zagospodarowania poscaleniowego mogą być włączone środki państwowych funduszy celowych oraz środki budżetowe jednostek samorządu terytorialnego, jeżeli jest to zgodne z ich regulaminem bądź własnością. W partycypowaniu finansowania tego procesu mogą uczestniczyć także właściciele gruntów objętych tym postępowaniem na zasadach ustalonych przez starostę.

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.

Wymiana gruntów to wzajemna zamiana położenia gruntów na zgodny wniosek właścicieli gruntów, a w przypadku gruntów Skarbu Państwa za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych. Taka wymiana prowadzi do racjonalnego ukształtowania gruntów wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw. Wymianą mogą być objęte także grunty z zabudowaniami. Wówczas należy dokonać określenia wartości budynków zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, chyba że strony uzgodnią inne zasady rozliczeń. Wymiana, podobnie jak scalenie może swoim zasięgiem obejmować jedną bądź kilka gmin.

Zgodnie z zasadą ekwiwalentności uczestnicy scalenia lub wymiany w wyniku tego procesu otrzymują grunty o wartości szacunkowej równej tej przed scaleniem.

Po scaleniu właściciel powinien otrzymać grunty nie tyle równe co do powierzchni, a równe w ujęciu wartości. Różnice w powierzchni otrzymanych gruntów, mogą bez zgody uczestnika wynieść:

- 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.

Zmiany wielkości działek gruntu mogą wynikać:

- z przeznaczenia części gruntu pod budowę dróg lub innej infrastruktury;
- z rzeźby terenu.

Wartość równa, w tym procesie definiowana jest jako ta wartość, gdzie różnica nie przekracza 3%. W przypadkach, gdzie ze względów technicznych nie jest możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej stosuje się dopłaty. Dopłaty uczestnikom scalenia wypłacane są ze środków powiatu jednorazowo, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia. Podobnie jeśli uczestnik scalenia jest zobowiązany do dopłaty uiszcza ją w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia na rachunek powiatu.

Dopłaty między uczestnikami wymiany regulowane są bezpośrednio między zainteresowanymi.

Grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia, upoważniony przez starostę geodeta (projektant scalenia) przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze. Projekt scalenia może być zatwierdzony, jeżeli większość uczestników tego procesu nie zgłosiła do niego zastrzeżeń. Natomiast projekt wymiany może być zatwierdzony, jeżeli wszyscy uczestnicy wymiany przyjęli go bez zastrzeżeń.

Projekt scalenia lub wymiany zatwierdza w drodze decyzji starosta. Na tej podstawie możemy dostrzec, że w tych procesach kształtowania obszarów wiejskich geodeta jest głównym aktorem. Od jego wiedzy, doświadczenia i umiejętności zależy sprawność przebiegu tej zbiorowej operacji gospodarczej.

Scalenie – rzeczywistość na przykładzie

W celu lepszej prezentacji omawianej powyżej problematyki zaprezentujemy i omówimy proces scalenia przeprowadzony we wsi Potok Górny, gmina Potok Górny powiat Biłgoraj województwo Lubelskie. Na przedmiotowym obszarze za procesem scalenia opowiedziało się 62% gospodarstw co w ujęciu powierzchniowym stanowiło 68%. Zatem warunek zainicjowania scalenia, który mówi o przekroczeniu progu 50% kryterium liczby gospodarstw lub powierzchni został spełniony w obu przypadkach. Obszar obejmujący ten proces to 2100 ha. Był to jeden z większych obiektów scaleniowych w kraju, a także w województwie lubelskim. Powodów podjęcia decyzji o przeprowadzeniu scalenia było kilka. Główne z nich to:

- rozdrobnienie gospodarstw na przedmiotowym obszarze obejmującym 2100 ha było 5324 działki, przy 583 gospodarstwach;
- geometria działek gruntu szerokości działek były od 7-8 m. do 12-13 m. przy długości dochodzącej do 3 km. W tym miejscu należy także dodać, iż część z szerokości tej działki, około 2 m. była zajęta na komunikację wewnętrzną w danej działce. Zatem szerokość faktyczna do uprawy była jeszcze mniejsza.

Taki stan rzeczy nie służył efektywnemu gospodarowaniu. Także zmechanizowana uprawa na takich obszarach była utrudniona.

Starosta Biłgorajski w dniu 23 listopada 2005r. wydał postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego, co było faktycznym początkiem prac w tym zakresie. Wydanie postanowienia poprzedzone było wieloma spotkaniami z zainteresowanymi, debatami i analizami na różnych szczeblach administracyjnych.

Prace scaleniowe na danym obiekcie, przy koordynacji Samorządu Województwa prowadziło Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych Oddział Zamość. Umowa Starosty Biłgorajskiego z WBGiTR została podpisana jeszcze w 2005r.

Na początku 2006r. na pierwszym ogólnym spotkaniu uczestników scalenia powołano 12 osobową Radę uczestników scalenia.

W kwietniu 2006r. na zebraniu ogólnym został zaprezentowany między innymi układ komunikacyjny na obszarze scalenia, który jest sercem układu scaleniowego oraz założenia do szacunku porównawczego. Na zebraniu tym określono także tereny, które pozostaną w starym stanie. Dotyczyło to terenów zabudowanych oraz terenów zalesionych położonych na obrzeżach obrębu. W powyższej sprawie podjęta została stosowna uchwała przez uczestników scalenia.

Od lipca do grudnia 2006r. klasyfikatorzy WBGiTR wykonali weryfikację klasyfikacji gruntów. W następstwie tego, na początku 2007r. wykonano szacunek porównawczy gruntów. We wrześniu 2007r. zaprezentowano uczestnikom scalenia propozycję nowego rozmieszczenia działek. Zaś do listopada tego roku okazano powyższy projekt na gruncie uczestnikom scalenia.

Uczestnicy scalenia do tego projektu złożyli 36 zastrzeżeń, do których ustosunkowała się komisja.

Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Starosta Biłgorajski 12.02.2008r. wydał decyzję zatwierdzającą projekt scalenia gruntów w Potoku Górnym. Decyzja ta została odczytana na zebraniu ogólnym uczestnikom scalenia. Od powyższej decyzji złożono 11 odwołań, z czego 10 uznano organ II instancji uznał za bezzasadne, natomiast jedno uwzględniono w części dotyczącej terenów budowlanych.

Po tych procedurach nastąpił etap zagospodarowania poscaleniowego, obejmujący wyznaczenie nowej struktury powierzchniowej oraz wykonanie prac związanych z układem komunikacyjnym, utwardzeniem dróg, wykonaniem przepustów, zjazdów na poszczególne działki i tym podobne prace. W 2010r. zakończono zagospodarowanie poscaleniowe polegające na utwardzeniu tłuczniem, żwirem oraz w części płytami typu „Jomb” dróg powstałych w procesie scalenia. Należy dodać, że w wyniku tego procesu powstało 43 km. takich dróg. Ogólna wartość tego projektu wyniosła 6.626.001 zł.

Finansowanie tego przedsięwzięcia miało kilka źródeł. Były to środki pozyskane w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich (PROW) obejmujące perspektywę płacową lat 2006-2013, działanie poprawianie i rozwijanie infrastruktury związanej z rozwojem i dostosowaniem rolnictwa i leśnictwa przez scalenie gruntów. Ponadto otrzymano dofinansowanie w ramach Sektorowego programu Operacyjnego, działanie 2.2 „Scalenie Gruntów”.

Proces scalenia zakończył się uporządkowaniem stanu prawnego w księgach wieczystych.

Podsumowując przytoczymy trochę statystyki tego procesu (Tabela 2), które pokazują pozytywne jego strony.

Tabela 2

| powierzchnia | 2100 ha | |
|---|-----------------|--------------|
| | przed scaleniem | po scaleniu |
| liczba działek | 5324 | 3280 |
| średnia pow. działki | 0,39 ha | 0,64 ha |
| liczba gospodarstw | 583 | |
| średnia liczba działek przypadająca na gospodarstwo | 9,1 dz/gosp. | 5,6 dz/gosp. |

Źródło: dane pozyskane od Geodety Powiatowego w Biłgoraju.

Jak łatwo zauważyć liczba działek zmniejszyła się o 2044 po scaleniu. W terenie działki rozdzielone są miedziami, które zajmują niewielką powierzchnię wyłączając ją z aktywnej uprawy. Zmniejszenie liczby działek, to zatem pewne zwiększenie powierzchni upraw.

Z powyższego zestawienia jasno wynika, że średnia powierzchnia działki po scaleniu zwiększyła się prawie o 65%, natomiast średnia liczba działek przypadająca na jedno gospodarstwo zmniejszyła się prawie o 40%.

Jako ciekawostkę, można w tym miejscu przywołać fakt, że przed scaleniem jeden z uczestników scalenia posiadał gospodarstwo o powierzchni niepełna 14 ha zlokalizowane na 51 działkach gruntu. Największe zaś gospodarstwo przed scaleniem o powierzchni

około 15 ha zlokalizowane było na 45 działkach gruntu. Po scaleniu ten fakt uległ zmianie, tak w zakresie powierzchni jak i liczby działek. Największe gospodarstwo po scaleniu ma powierzchnię 20,6 ha i zlokalizowane jest na 15 działkach gruntu.

Wnioski

Przywołane w niniejszym opracowaniu przepisy prawa, a także zaprezentowane działania geodezyjne, takie jak podział czy scalenie, pokazują w jasny sposób, że ochrona i kształtowanie środowiska wiejskiego należy także do zadań służby geodezyjnej. Ponadto klasyczne wyniki opracowań geodezyjnych - mapy są podstawowym materiałem na którym dokony-

wane są wszelkie opracowania projektowe związane z kształtowaniem środowiska. Działania geodezyjne związane ze stanem prawnym nieruchomości gruntowych, ich granicami, mają za zadanie zapewnienie prawidłowego zagospodarowania gruntu, co jak wiadomo, jest podstawą efektywnego użytkowania. W dzisiejszych czasach nowoczesna gospodarka wykorzystuje coraz częściej odbiorniki GPS w pracach w rolnictwie. Ten postęp wdrażany jest w szybkim tempie. Możemy wyrażać uzasadnioną tezę, że tzw. „rolnictwo precyzyjne” bez takich narzędzi w powiązaniu z danymi geodezyjnymi wkrótce stanie się niemożliwe. Te fakty pokazują, że obok

Literatura

1. *Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 700).*
2. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1205).*
3. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2013r. poz. 1232).*
4. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 199).*
5. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 782).*
6. http://encyklopedia.warmia.mazury.pl/index.php/Obszar_wiejski.

GEODETIC AND LEGAL ASPECTS OF RURAL AREA MANAGEMENT

Summary

In Poland, rural areas prevail. The vast majority of these areas are used for agricultural production, a small share for other purposes, e.g. tourism. Agricultural space efficiency is dependent on several factors. Undoubtedly, one of them is the shape (geometry) of the cultivated area or its dispersion in space. It is often the case that cultivated fields boast the width of merely several meters and the length up to several kilometers. Such inconveniences do not allow the users to apply the full range of modern machinery and cultivation technology.

Some of the geodetic tools used in the process of improving this state is the real estate division and the process of land re-parcelling and exchange. In carrying out the division, a lot of attention should be paid to the geometry of the newly created plots to enable an optimal land development. Re-parcelling and exchange is a very complex administrative process that allows to create a new division of land and adjust property boundaries to the system of water management facilities, roads and relief. It should be noted that consolidation (re-parcelling) and exchange of land does not change the property rights to land, but only changes their spatial location.

In the study, the author explains the process and its results described above on the example of Potok Górny – a village in the county Biłgoraj, Lublin province.

Key words

real estate division, re-parcelling and exchange of land, development of rural areas