

Scalanie gruntów

Informator

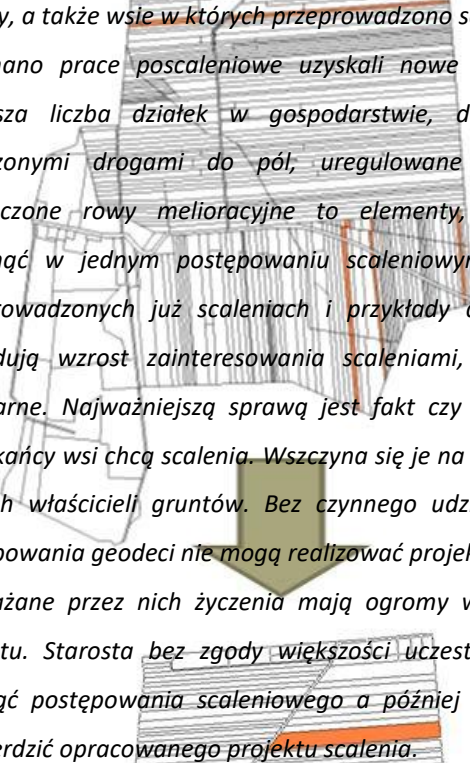
Wszystkie aspekty dotyczące procesu scaleń gruntów,
odpowiedzi na najpopularniejsze pytania, uwarunkowania
prawne

Scalanie gruntów

Informator

Dzisiejsze scalenia gruntów odbywają się w całości w innych uwarunkowaniach niż to miało miejsce w latach 60-70 ubiegłego wieku. Kiedyś scalenia kojarzone były wyłącznie z tak zwaną komasacją przygotowującą grunty 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, ale również budowa i przebudowa dróg cieszą się dużym poparciem mieszkańców wsi.

Jak rozpocząć scalenie gruntów?



Rolnicy, a także wsie w których przeprowadzono scalenie gruntów i wykonano prace poscaleniowe uzyskali nowe szanse rozwoju. Mniejsza liczba działek w gospodarstwie, dogodne dojazdy urządzonymi drogami do pól, uregulowane stany prawne, oczyszczone rowy melioracyjne to elementy, które możemy osiągnąć w jednym postępowaniu scaleniowym. Informacje o przeprowadzonych już scaleniach i przykłady dobrych efektów powodują wzrost zainteresowania scaleniami, które stały się popularne. Najważniejszą sprawą jest fakt czy sami uczestnicy, mieszkańcy wsi chcą scalenia. Wszczyta się je na pisemny wniosek samych właścicieli gruntów. Bez czynnego udziału uczestników postępowania geodeci nie mogą realizować projektu. To uczestnicy i wyrażane przez nich życzenia mają ogromny wpływ na kształt projektu. Starosta bez zgody większości uczestników nie może wszcząć postępowania scaleniowego a później nie będzie mógł zatwierdzić opracowanego projektu scalenia.

cd. Jak rozpocząć scalenie gruntów?

Mieszkańcy w wyniku przeprowadzonych spotkań i rozmów wiedzą już, że jedynie przez proces scalenia gruntów poprawią się im warunki gospodarowania, zmniejszy się liczba działek, polepszy dojazd do pól, a ostatecznie zaoszczędzą na ponoszonych kosztach paliwa itd. Po uzyskaniu akceptacji większości osób zainteresowanych scaleniem pozostaje zebranie podpisów większości właścicieli gruntów lub właścicieli gruntów których łączna powierzchnia przekracza 50 % powierzchni wszystkich gruntów planowanych objęciem postępowaniem scaleniowym . Podpisy składane są na wniosku o przeprowadzenie scalenia gruntów, kierowanym do Starosty. Należy podkreślić, iż wniosku takiego nie podpisuje z urzędu sołtys, ani rada sołecka, czy wójt. Na pierwszej stronie wniosku między innymi powinno znaleźć się zdanie „My niżej podpisani właściciele gruntów o łącznym obszarzewnosimy o wszczęcie scalania gruntów.....”. To sami właściciele gruntów wnoszą o przeprowadzenie scalenia gruntów i tylko oni mogą podpisać taki wniosek. Każda strona takiego wniosku powinna informować w nagłówku, że dotyczy wniosku o wszczęcie postępowania scaleniowego. Na ostatniej stronie wniosku osoba, która zbierała podpisy (na przykład sołtys wsi) powinna swoim podpisem potwierdzić własnoręczność zebranych podpisów. Poza tym trzeba wpisać datę i nazwę miejscowości.



W jaki sposób opracowuje się projekt scalenia?

Jest to często główna przyczyna niepokoju przyszłych uczestników scalenia, wyzwajająca najwięcej 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 wielokrotnie zmieniają swoje życzenia.

Przygotowując projekt scalenia musimy wykonać wiele następujących czynności:

- 1) Na początku projektuje się sieć dróg o parametrach technicznych dostosowanych do obecnie stosowanych maszyn rolniczych. Granice dróg określają kompleksy projektowe działek.*
- 2) Na taki ogólny projekt wprowadza się działki lub ich części, które nie ulegną zmianie. 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) Następnym etapem projektowania potocznie nazywanym „życzeniami” wymaga indywidualnych, czasami długich rozmów geodety z właścicielami działek. Od warunków jakie przedstawiają sami rolnicy zależy końcowy projekt.*
- 4) Po zebraniu życzeń i weryfikacji pod względem możliwości ich realizacji, opracowuje się końcowy projekt scalenia.*



Jakie korzyści niesie za sobą scalenie gruntów?

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 o szczególnych 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 funkcjonalnej sieci dróg*
- ✓ *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 (plac zabaw, boiska, plac pod świetlice, itp.), działki pod usługi, ulice, drogi publiczne oraz urządzenia melioracji wodnych podstawowych, na które można wykorzystać grunty skarbu państwa lub gminy,
- ✓ podziału wspólnoty gruntowej poprzez wydzielenie należnych udziałów,
- ✓ zniesienia współwłasności nieruchomości rolnych poprzez wydzielenie współwłaścicielom należnych wartości udziałów,
- ✓ dokonywania niezbędnych korekt przebiegu granic nieruchomości w obrębie terenów zainwestowania siedliskowego



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 aktualizujące klasyfikację gruntów, dokonanie szacunku gruntów, zbieranie życzeń. Na szczególną uwagę należy zwrócić przy projektowaniu nowych działek, wyznaczeniu projektu w terenie, okazaniu uczestnikom tego projektu (przykład zrealizowanego projektu na rysunku nr 1). Jeśli uczestnicy nie złożą w trakcie okazania zastrzeżeń lub po ich rozpatrzeniu Starosta zatwierdza projekt. Dotychczasowe nasze doświadczenia pozwalają określić czas scalania wsi o powierzchni 1000 ha na około 2 – 3 lata. Natomiast zagospodarowanie poscaleniowe wykonywane w następnej kolejności trwa od 1 do 2 lat.



Czy każda wieś może wystąpić o objęcie tym postępowaniem?

Odpowiedź będzie brzmiała tak, jeżeli:

- ✓ mieszkańcy wsi zgodnie określą co chcą osiągnąć, na jakie działanie opisane wyżej wyrażą zgodę,
- ✓ uzyskają akceptację większości osób zainteresowanych scaleniem poprzez i zebranie podpisów znacznej większości mieszkańców pod wnioskiem do Starosty o wszczęcie postępowania scaleniowego.

Kto prowadzi scalenie gruntów, kto opracowuje projekt scalenia oraz kto decyduje o kształcie projektu?

- 1) Wszystkie prace formalne postępowania scaleniowego oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje Starosta Powiatu.
- 2) Prace scaleniowe wykonuje i koordynuje samorząd województwa przy pomocy swojej jednostki – Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie.
- 3) Projekt scalenia oraz szacunek wartości gruntów opracowuje upoważniony przez Starostę geodeta-projektant Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie przy udziale przede wszystkim samych rolników. W pracach uczestniczy także komisja w składzie której są przedstawiciele uczestników scalenia, przedstawiciel Starosty, Izby Rolniczej, Agencji Nieruchomości Rolnych, oraz związków i organizacji rolniczych.
- 4) Zawsze o tym, jak będzie wyglądało scalenie i jakie uzyskamy rezultaty decydują miejscowe warunki, potrzeby oraz decyzje

podejmowane przez rolników, uczestników scalenia. Wypracowywane są one z samymi uczestnikami w trakcie zbierania indywidualnych życzeń lub ustaleń z radą uczestników scalenia, a podejmowane i zatwierdzane na zebraniach zwołanych przez Starostę w formie uchwał, podejmowanych większością głosów uczestniczących w zebraniu uczestników postępowania scaleniowego.

- 5) *Zatwierdzenie całego projektu scalenia może nastąpić, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosi do niego zastrzeżeń.*

*Wszelkie informacje można zdobyć na stronie internetowej
Wojewódzkiego Biura Geodezji w Lublinie*



www.wbglubelskie.pl