

KONSPEKT WYKŁADÓW

SCALENIA GRUNTÓW - SZACUNEK PORÓWNAWCZY GRUNTÓW W PROCESIE SCALENIA

Artykuł 10 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów stanowi, że grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta-projektant scalenia, przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze. 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.

Uczestnicy scalenia, w drodze uchwały, określają zasady szacunku gruntów. Jeżeli jednak starosta w drodze postanowienia uzna, że szacunek ten byłby sprzeczny ze słusznym interesem uczestnika (art. 11), stosuje się przepis ust. 2 gdzie dopuszcza się że:

- W razie nieokreślenia zasad szacunku przez uczestników scalenia, szacunku gruntów dokonuje się na podstawie cen obowiązujących przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych, z uwzględnieniem położenia gruntów na obszarze scalenia oraz ich przydatności rolniczej i funkcji terenu wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Wartość szacunkową lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych stanowi wartość szacunkowa gruntów, obliczona na podstawie szacunku wykonanego w sposób określony w ust. 1 lub 2, oraz wartość drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części składowych gruntów, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

- Jeżeli scaleniem zostały objęte grunty leśne o takiej samej wartości, z drzewostanami o jednakowych elementach szacunkowych, można zaniechać szacowania drzewostanów.

Wyniki oszacowania gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych ogłasza się na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę, a następnie udostępnia się je do publicznego wglądu na okres 7 dni we wsiach objętych scalaniem. Na zebraniu, oraz w okresie wyłożenia wyników oszacowania gruntów do publicznego wglądu, uczestnicy scalenia mogą wносить zastrzeżenia do dokonanego szacunku. Zastrzeżenia do szacunku gruntów bada komisja, która z wynikami swoich ustaleń zapoznaje uczestników scalenia na zebraniu zwołanym przez starostę. W razie utrzymywania się zastrzeżeń do szacunku gruntów, uczestnicy scalenia mogą na tym zebraniu powołać dodatkowy zespół, składający się z osób niezainteresowanych, który przedstawi swoją opinię (art. 12.).

Zgodę na dokonany szacunek gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych uczestnicy scalenia wyrażają w formie uchwały. Uchwały, są podejmowane na zebraniu zwołanym przez starostę. Zebraniu przewodniczy przedstawiciel tego organu. Uchwały zapadają większością trzech czwartych głosów w obecności co najmniej połowy liczby uczestników scalenia. W razie niepodjęcia uchwały na zebraniu zwołanym w pierwszym terminie, za ważną uważa się uchwałę podjętą większością trzech czwartych głosów uczestników scalenia obecnych na zebraniu zwołanym w drugim terminie. Każdemu uczestnikowi postępowania scaleniowego przysługuje jeden głos.

W razie niepodjęcia uchwały, starosta, po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń, zasięgnięciu opinii rzeczoznawców oraz wprowadzeniu ewentualnych zmian, akceptuje szacunek gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych w drodze postanowienia. Na postanowienie służy zażalenie. Dowodem jednomyślnego oszacowania gruntów przez uczestników wymiany lub ich zgody na dokonany przez rzeczoznawców szacunek lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych są ich pisemne oświadczenia. W przypadku braku zgody wszystkich uczestników wymiany na dokonany szacunek, postępowanie wymienne ulega umorzeniu.

W zamian za objęte scaleniem lub wymianą lasy i grunty leśne oraz sady, ogrody, chmielniki i inne uprawy specjalne wydziela się użytki możliwie tego samego rodzaju i tej samej jakości. Jeżeli nie jest to możliwe, wydziela się inne użytki i stosuje dopłatę pieniężną, odpowiadającą różnicy wartości drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części

składowych gruntów. Za zgodą uczestnika scalenia lub wymiany można wydzielić inne użytki odpowiadające wartości dopłaty (art. 14).

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.

Uczestnicy scalenia mogą ustalić inne niż podane w ustawie zasady w szczególności mogą one dotyczyć między innymi zasad :

- wyłączenia obszarów gruntów z oszacowania i decyzji o wydzieleniu ekwiwalentów na tych obszarach na zasadzie równych powierzchni,
- określania obszarów gruntów szczególnie wysoko cenionych przez uczestników,
- określania różnic w wartości w zależności od ich położenia względem siedliska, dogodności dojazdów oraz innych elementów mających wpływ na wartość gruntów.

Materiałami do opracowania szacunku porównawczego gruntów jest aktualna mapa klasyfikacji gruntów oraz mapa glebowo-rolnicza.

Przy opracowaniu szacunku porównawczego gruntów objętych scaleniem należy uwzględnić:

- bonitacje gruntów,
- rolniczą przydatność gleb,
- zasady szacunku określone uchwałą uczestników scalenia.

Określanie konturów szacunkowych gruntów objętych scaleniem powinno prowadzić do sytuacji, aby granica konturu szacunkowego przebiegała po granicach szczegółów sytuacyjnych lub granicach kompleksów glebowo-rolniczych. Jeśli zaistnieje konieczność podziału konturu klasyfikacyjnego należy dążyć aby granica konturu szacunkowego przebiegała po granicach szczegółów sytuacyjnych lub granicach kompleksów glebowo-rolniczych.

W przypadku, gdy obszarem scalenia jest kilka obrębów ewidencyjnych szacunek porównawczy gruntów należy prowadzić z zastosowaniem jednolitych kryteriów uwzględniając układ terenów zabudowanych.

Wyniki dokonanego szacunku porównawczego gruntów zostają zobrazowane na mapie, którą podpisuje geodeta – projektant oraz osoby biorące udział w tych pracach. Z

przeprowadzonego szacunku należy przygotować protokół, który powinien zawierać informacje:

- kto dokonał szacunku porównawczego,
- daty rozpoczęcia i zakończenia pracy,
- kryteria przyjęte do dokonania szacunku porównawczego gruntów,
- informację, czy przed dokonaniem szacunku przeklasyfikowano grunty uprzednio zmeliorowane.

Protokół jest podpisany, przez osoby które dokonały szacunku gruntów na obszarze scalenia.

Przykład protokołu z przeprowadzenia szacunku porównawczego scalanych gruntów zamieszczono poniżej.

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzenia szacunku porównawczego scalonych gruntów wsi Kamionki, Krakówki Dąbki, Krakówki Władki, Krakówki Zdziuchy, gminy Grodzisk wsi Łopusze, Klepaczce, Smarklice gminy Drohiczyń, powiat siemiatycki

1. W dniach ..16.08..-6.09.2007..... roku geodeta - wykonawca scalenia gruntów *objektu OSTRZAŻANYI mgr inż. Jan Kupiel..* wspólnie z osobami przewidzianymi w art. 10 ustawy z dnia 26.III.1982 r. o scaleniu gruntów (Dz.U. Nr 178, poz.1749) a mianowicie:

Jaroc Jęży s. Jona - przewodniczący..... Klepaczki Tadeusz s. Józefa.....
Zaremba Waldemar - wiceprzewodniczący..... Bożyk Wiesław s. Kazimiera.....
Zalewski Franciszek s. Zygmunta..... Miaduszewski Jan s. Tadeusza.....
Klepaczki Wojciech s. Edwarda..... Krasowski Kazimierz Paweł s. Antoniego
Jaszczałt Andrzej s. Józefa..... Bolewski Maksymilian s. Stanisława..

przystąpił do czynności związanych z szacunkiem porównawczym gruntów poddanych scaleniu, a położonych we wsi (wsiach) Kamionki, Krakówki Dąbki, Krakówki Władki, Krakówki Zdziuchy, gm. Grodzisk, we wsiach: Łopusze, Klepaczce, Smarklice, gm. Drohiczyń, powiat siemiatycki.

2. Przy przeprowadzaniu szacunku porównawczego gruntów przyjęto kryteria ustalone uchwałą uczestników scalenia z dnia ..06.07.2007 r.. a mianowicie: *wartość bonitacyjną i przydatność..* ..rolniczą, gleb.....

3. W wyniku przeprowadzonego szacunku wyodrębniono następujące wartości szacunkowe: wyrażone w PLN (zi)
 - w gruntach ornych I I - 20000, I II - 18000, I II b - 17000, I Va - 16000, I Vb - 15000, V - 13000, VI - 10000
 - w łąkach Ł I - 20000, Ł III - 18000, Ł IV - 16000, Ł V - 13000, Ł VI - 10000.....
 - w pastwiskach Ps II - 20000, Ps III - 18000, Ps IV - 16000, Ps V - 13000, Ps VI - 10000.....
 - w gruntach leśnych Łs, Łz - 10000 + wartość drzewostanu.....
 - w nieużytkach N - 5000, wody irawny - 5000, drogi - 10000 *lub w g. wartości gruntów przyległych w przypadku dróg gminnych*

Ogółem wyodrębniono konturów szacunkowych, które zostały uwidocznione na mapie, stanowiącej integralną część niniejszego protokołu.

Czynności szacunkowe zostały zakończone w dniu ..06.09.2007 r..

Klepaczki Tadeusz
Bolesław Maksymilian
Krasowski Kazimierz
Bożyk Wiesław

Jaroc Jęży
 podpisy osób uczestniczących
 przy szacunku
Franciszek Zalewski
Andrzej Jaszczałt
Waldemar Zaremba
Miaduszewski Jan

GEODETA UPRAWNIONY
 Prezes Zarządu
 PBG Sp. z o.o. w Białymstoku
 mgr inż. Jan Kupiel
 Uprawnienia zaw. nr 3255

 podpis geodety

Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach
 Przykład uchwały w sprawie ustalenia zasad szacunku porównawczego zamieszczono poniżej. Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach

UCHWAŁA

44

w sprawie ustalenia zasad szacunku gruntów poddawanych scaleniu, położonych na terenie wsi: *Ostrożany, Smorzewo gm. Drohiczyn Jaszczolty, Stadniki, Lubowicze, Morze gm. Grodzisk powiatu siemiatyckiego* obiektu *Ostrożany II woj. podlaskiego*

Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (*jednolity tekst z 1989 r. Dz. U. Nr.58 poz.349 z późniejszymi zmianami*) w dniu 8.06.2011 r. uczestnicy scalenia na ogólnym zebraniu wymaganą ustawowo większością $\frac{3}{4}$ głosów (lista głosujących w załączeniu) ustalili następujące zasady szacunku:

Za podstawę oszacowania gruntów objętych scaleniem przyjęto:

wartość bonitacyjną i przydatność rolniczą gleb oraz takie warunki ekonomiczne jak odległość i dogodność dojazdu, nasłonecznienie, atrakcyjność i inne istotne i specyficzne dla danego terenu warunki:

grunty orne: *R IIIa-30000, R IIIb-28000-24000, R IVa-24000-19000, R IVb-19000-15000, RV-10000, RVI-7000*

użytki zielone: *Ł-Ps III-28000, Ł-Ps IV-24000-19000, Ł-Ps V-15000-12000, Ł-Ps VI-10000*

grunty pod lasami: *Ls III-IV - 8000, Ls V-VI - 5000 +wartość drzewostanu*

grunty pod zakrzaczami (Lz): *50% wartości użytku i w klasie na którym występuje Lz + wartość drzewostanu*

nieużytki: *1000* wody: *1000* rowy: *1000*

drogi: drogi urządzone - *5000*, drogi gruntowe - *do najniższej wartości przylegającej*

w terenach zabudowanych: (*zwarta zabudową wiejską*) przyjmuje się cenę *1 ha* gruntów zwiększoną o *30%*.

Wyżej wymienione wartości podane są w PLN (zł).

Rada uczestników scalenia

Przewodniczący zebrania

Demiańczuk Anna *Demianiczuk Anna*

Nagórny Kazimierz *Nagórny Kazimierz*

Ryciuk Eugeniusz *Ryciuk Eugeniusz*

Jaszczolt Romuald *Jaszczolt Romuald*

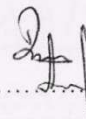
Bolewski Franciszek - *nieobecny*

Morzy Czesław *Morzy Czesław*

Boratyński Antoni *Boratyński Antoni*

Rybałkowski Jan *Rybałkowski Jan*

stwierdzam, że niniejsza uchwała została podjęta zgodnie z art., 13 ust. 2 ustawy z dnia 26.03.1982r. o scaleniu i wymianie gruntów (*jednolity tekst z 1989 r, Dz.U. nr 58 poz.349*)



Fragment protokołu z przeprowadzenia szacunku porównawczego gruntów zamieszczono poniżej.

64

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia szacunku porównawczego scalanych gruntów wsi: *Ostrożany, Smorczewo gm. Drohiczyn Jaszczółty, Stadniki, Lubowicze, Morze gm. Grodzisk powiatu siemiatyckiego*

1. W dniach 01- 22.07.2011r. geodeta - wykonawca scalenia gruntów obiektu *OSTROŻANY II Jerzy Szkiłądź* wspólnie z osobami przewidzianymi w art. 10 ustawy z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (*jednolity tekst: Dz.U. z 2003r. Nr 178 poz. 1749 z późniejszymi zmianami*) a mianowicie : *Demiańczyk Anną c.Jana, Nagórnego Kazimierza s. Władysława, Ryciuk Eugeniusza s. Wacława, Jaszczółt Romualda s. Jana, Bolewskiego Franciszka s. Kazimierza, Morzy Czesława s. Józefa, Boratyńskiego Antoniego s. Kazimierza, Rybałtowskiego Jana s. Jana* Przystąpił do czynności związanych z szacunkiem porównawczym gruntów poddanych scaleniu, a położonych we wsiach : *Ostrożany, Smorczewo, gm. Drohiczyn , Jaszczółty, Stadniki, Lubowicze, Morze gm. Grodzisk powiatu siemiatyckiego*
2. Przy przeprowadzaniu szacunku porównawczego gruntów przyjęto kryteria ustalone uchwałą uczestników scalenia z dnia 8.06.2011 r. a mianowicie : wartość bonitacyjną i przydatność rolniczą gleb
3. W wyniku przeprowadzenia szacunku wyodrębniono następujące wartości szacunkowe wyrażone w PLN (zł):
 - na gruntach ornych: *IIIa-30000, IIIb-28000 i 24000, IVa-24000 i 19000, IVb-19000 i 15000, V-10000, VI-7000*
 - na łąkach: *III-28000, IV-24000 i 19000, V-15000 i 12000, VI-10000*
 - na pastwiskach: *III-28000, IV- 24000 i 19000, V-15000 i 12000, VI-10000*
 - na grunach leśnych: *LsIII-IV – 8000, LsV-VI – 5000 + wartość drzewostanu*
 - na grunach zakrzaczonych: *Lz 50% wartości użytku i klasy + wartość drzewostanu*
 - na nieużytkach: *wody-rowy – 1000, N-1000, drogi urządzone – 5000, drogi gruntowe – do najniższej wartości przylegającej*Ogółem wyodrębniono *2278* konturów szacunkowych, które zostały uwidocznione na mapie, stanowiącej integralną część niniejszego protokołu.

Czynności szacunkowe zostały zakończone w dniu 22.07.2011r.

Podpisy osób uczestniczących
przy szacunku

Demiańczyk Anna

Anna Demianczyk

ppdpis geodety

Jerzy Szkiłądź

Geodeta uprawniony

Jerzy Szkiłądź

Świadectwo Nr 3271

Nagórny Kazimierz

Nagórny Kazimierz

Ryciuk Eugeniusz

Ryciuk Eugeniusz

Jaszczołt Romuald

Jaszczołt Romuald

Bolewski Franciszk

Bolewski Franciszek

Morzy Czesław

Morzy Czesław

Boratyński Antoni

Boratyński Antoni

Rybałtowski Jan

Rybałtowski Jan

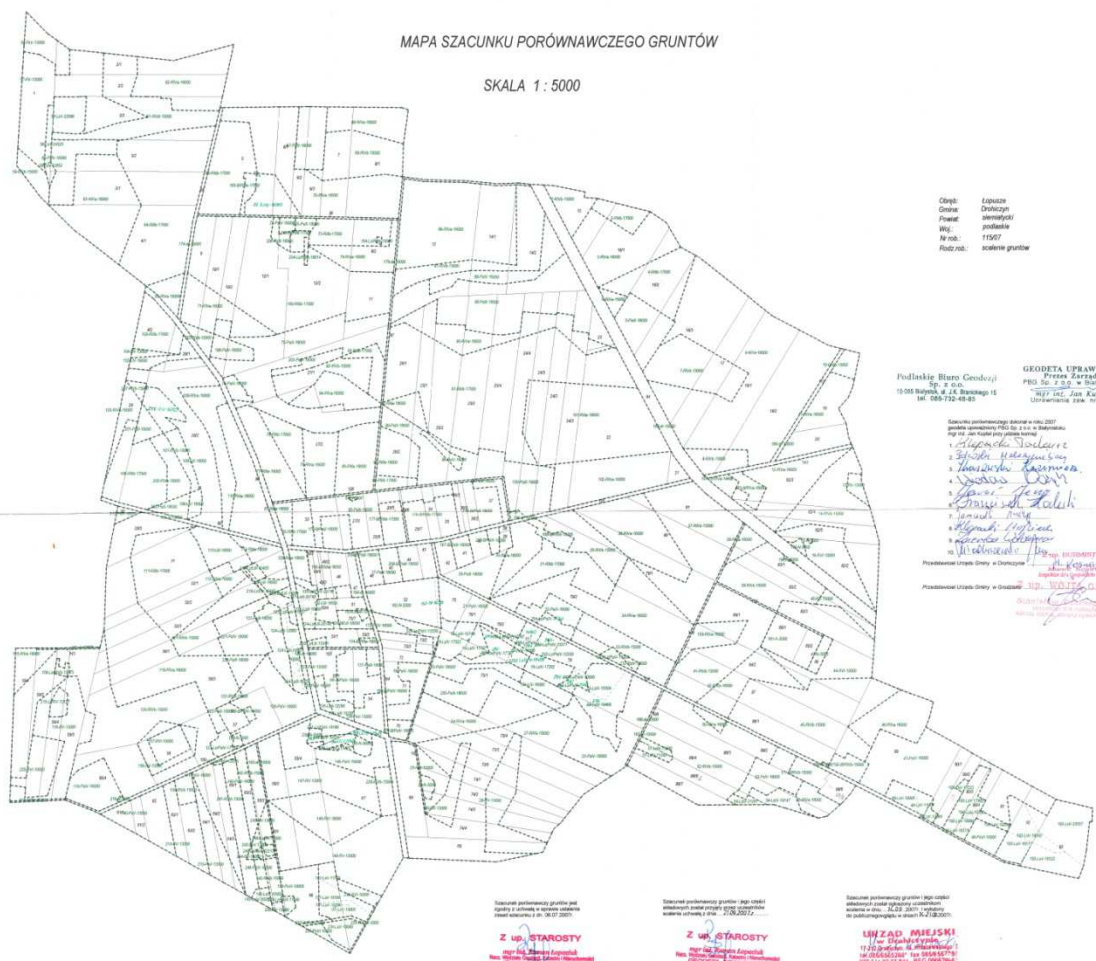
Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach

Fragment mapy z szacunku porównawczego gruntów obrębu wiejskiego dla potrzeb scalenia gruntów został zamieszczony poniżej.

Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach

MAPA SZACUNKU PORÓWNAWCZEGO GRUNTÓW

SKALA 1 : 5000



Colory: Ekspozycja
Cienie: Orientacja
Punkty: Wskaźniki
Wg.: Podziałki
Miaro: 1:5000
Rozb.rz.: Scałki gruntów

Podlaskie Biuro Geodezyjne
ul. Gł. 6/1
10-005 Białystok, ul. 14 Stycznia 15
tel. 020-732-49-93

GEODETA UPRAWNIONY
Przez Zarząd
PROJ. 50-2-304 w Skomyszce
"197" dr. Jan Kurpiel
Udzielone dnia 01-20-2005

Stanowisko pomiarowe założone w roku 2007
opisano w opisie pomiarowym (OP) nr 100-10-001/07
z datą 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007

Przebieganie Udziałów Własności w Dzielnicy
10-10-2007
Przebieganie Udziałów Własności w Dzielnicy
10-10-2007
Przebieganie Udziałów Własności w Dzielnicy
10-10-2007

Stanowisko pomiarowe założone w roku 2007
opisano w opisie pomiarowym (OP) nr 100-10-001/07
z datą 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007

Stanowisko pomiarowe założone w roku 2007
opisano w opisie pomiarowym (OP) nr 100-10-001/07
z datą 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007

Stanowisko pomiarowe założone w roku 2007
opisano w opisie pomiarowym (OP) nr 100-10-001/07
z datą 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007
z pomiarów: 10-10-2007

Z up. STAROSTY
mgr inż. Andrzej Łopaciński
ul. Świerżewskiego 10
05-820 PAXIMOWO

Z up. STAROSTY
mgr inż. Andrzej Łopaciński
ul. Świerżewskiego 10
05-820 PAXIMOWO

URZĄD MIĘJSKI
ul. Wolności 10
10-100 Białystok
tel. (020) 66-10-100
fax (020) 66-10-100

MAPA SZACUNKU PORÓWNAWCZEGO GRUNTÓW

SKALA 1 : 5000



Okręg: Łódzkie
Gmina: Drohiczyń
Powiat: siemiatycki
Woj.: podlaskie
Nr rob.: 11507
Rodz.roz.: scalenie gruntów

Podlaskie Biuro Geodezji
Sp. z o.o.
10-085 Białystok, ul. J.K. Branickiego 15
tel. 089-732-49-85

GEODETA UPRAWNIONY
Przez Zarząd
PBG Sp. z o.o. w Białymstoku
mgr inż. Jan Kupiec
Uczelniana zaw. nr 3255

- Szacunku porównawczego dokonane w roku 2007
godzinie sprawozdaniu PBO Sp. z o.o. w Białymstoku
mgr inż. Jan Kupiec przy udziale następujących:
1. *Małgorzata Niszczerka*
 2. *Beata Koleszewska*
 3. *Małgorzata Kozłowska*
 4. *Janusz Cichy*
 5. *Janusz Hęgiel*
 6. *Janusz Hęgiel*
 7. *Janusz Hęgiel*
 8. *Janusz Hęgiel*
 9. *Janusz Hęgiel*
 10. *Janusz Hęgiel*

Przewodniczący Urzędu Gminy w Drohiczyńcu
Janusz Hęgiel
Przewodniczący Urzędu Gminy w Grodzisku
Janusz Hęgiel

Fragment mapy szacunku porównawczego gruntów pozwalający na odczytanie treści opisu.

Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach