KONSPEKT WYKŁADÓW

SCALENIA GRUNTÓW - ETAPY PROJEKTOWANIA W PRACACH SCALENIOWYCH

Projekt Założeń do projektu scalenia gruntów jest opracowywany zgodnie z:

1. zapisami planowania przestrzennego wyrażonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. aktualnymi danymi zawartymi w katastrze nieruchomości,
3. celami gospodarczymi i środowiskowymi.

Materiałami studialnymi dla potrzeb opracowania projektu są między innymi:

- studium demograficzne,
- Studium stanu władania gruntami,
- Studium zainwestowania terenu,
- Studium glebowe,
- Studium środowiskowe.

Projekt ten obejmuje swoim zakresem rozwiązania dotyczące:

1. Granic i powierzchni obszaru scalenia;
2. Propozycje dotyczące zmiany granic obrębów ewidencyjnych;
3. Obszary wyłączone ze scalenia zgodnie z zapisami ustawy o scaleniu i wymianie gruntów;
4. Propozycji zmian w strukturze użytków rolnych oraz określenie gruntów przewidzianych do zalesienia, utworzenia pasów wiatrochronnych i zabezpieczenia przeciwerozyjnego;
5. Wymogów w zakresie utrzymania i ochrony zadrzewień śródpolnych, zadrzewień i zakrzaczeń stanowiących biologiczną obudowę cieków, wąwozów, jarów, wysokich miedz;
6. Korekty przebiegu istniejących kanałów i rowów melioracyjnych oraz określenia granic obszarów wymagających odwodnień,
7. Propozycji zmian w układzie komunikacyjnym w tym dróg transportu rolnego;
8. Propozycji usytuowania terenów budowlanych oraz określenia ich powierzchni;

9. Propozycji lokalizacji działek użyteczności publicznej o różnym przeznaczeniu, także tych dla potrzeb realizacji infrastruktury turystycznej.

Założenia do projektu scalenia gruntów zostają zobrazowane ma podkładzie mapy ewidencyjnej – co stanowi część graficzna projektu. W części opisowej projektu zawarte są komentarze do zaprezentowanych rozwiązań graficznych oraz przewidywany harmonogram prac.

Opracowanie projektu scalenia obejmuje:

1. pomiar i wkreślenie na mapę obszaru scalenia terenów pozostawianych w granicach dotychczasowych (niezmienników);
2. zaprojektowanie i wkreślenie linii komunikacyjnych, dróg publicznych i innych;
3. stabilizacją pomiar i wkreślenie na mapę działek siedliskowych;
4. zaprojektowanie nowych granic wsi;
5. wkreślenie na mapę projektowanej sieci rowów melioracyjnych;
6. zaprojektowanie terenów przeznaczonych na cele miejscowej użyteczności publicznej;
7. zaprojektowanie wszystkich innych elementów wynikających z założeń do projektu scalenia (dawniej nazywanego projektem ogólnym);
8. zaprojektowanie osnowy realizacyjnej;
9. zaprojektowanie kompleksów i podkompleksów gruntów przeznaczonych do podziału na nowe działki;
10. sporządzenie zbiorczego imiennego zestawienia z wyszczególnieniem należnych ekwiwalentów powstałych z sumy wartości gospodarstwa, dopłat, udziałów we współwłasności, udziałów we wspólnocie gruntowej, gruntów z innych wsi i potrąceń z wartości gruntów starego stanu na cele użyteczności publicznej, ulice i drogi wiejskie,
11. sporządzenie wstępnego projektu rozmieszczenia działek gruntów w gospodarstwach;
12. szczegółowe zaprojektowanie działek;
13. ułożenie rejestru szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia,

14. sporządzenie wykazu zaprojektowanych ekwiwalentów gruntowych i pieniężnych,
15. opracowanie projektu warunków objęcia w posiadanie nowo wydzielonych gruntów.

Projekt nowych granic wsi

Konieczność projektowania nowych granic wsi w procesie scalenia gruntów występuje w przypadku gdy jednym postępowaniem scaleniowym objętych jest więcej niż jeden obręb ewidencyjny. W procesie projektowania nowych granic wsi, zlokalizowanych na obszarze scalenia zależy mieć na uwadze w szczególności:

- zlikwidowania szachownicy międzywiejskiej,
- naturalne elementy sytuacji terenowej,
- układ sieci osadniczej,
- układ sieci drogowej,
  projektowany układ kompleksów gruntów i przewidywany kierunek działek
- rozmieszczenie użytków gruntów,
- potrzeby dokonania zmian granic jednostek ewidencyjnych w dostosowanego aktualnego podziału administracyjnego.

Projektowanie kompleksów gruntów

Kompleksy gruntów powinny być projektowane w oparciu o granice naturalne, którymi mogą być:

- drogi,
- rowy,
- rzeki i inne cieki wodne,
- granice gruntów PKP, PGL,
- oraz granice wsi.

W zależności od warunków terenowych projektowana powierzchnia kompleksów, w których będą lokalizowane działki nowego stanu powinny mieścić się w granicach od 10 do 100 ha.

Projektowanie dróg

W projekcie dróg rolniczych na obszarze scalenia konieczne jest zabezpieczenie prawidłowego i dogodnego dojazdu do działek uprawowych z możliwie jak największą optymalizacją sieci tych dróg w zakresie odległości i szerokości dostosowanej do współczesnych szerokości maszyn rolniczych.

Projekt zmiany położenia istniejących dróg wiejskich lub projekt nowych dróg tej kategorii opracowuje się równocześnie z podziałem obszaru scalenia na poszczególne kompleksy gruntów.

Przy projektowaniu dróg należy mieć na uwadze aby:

1. na terenach nizinnych spadki podłużne dróg wiejskich o dużym natężeniu ruchu nie przekraczały 3%, a dróg o mniejszym natężeniu ruchu 6%.
2. przebieg odcinków dróg zawartych miedzy ich skrzyżowaniami lub innymi ważniejszymi punktami należy tak projektować aby ich wydłużenie spowodowane dostosowaniem trasy do rzeźby terenu lub innych wymagań eksploatacyjnych nie przekraczały 15% odległości prostoliniowej;
3. skrzyżowania dróg lub ich załamania nie tworzyły od strony kierunku docelowego kątów mniejszych niż 90%. Warunku tego należy przestrzegać tym konsekwentniej, im większa różnica występuje między znaczeniem transportowym zbiegających się dróg,
4. maksymalna długość działek w terenach nizinnych obsługiwanych przez drogę przylegającą do jednego z krótszych boków działki nie przekraczała 300-400m. W przypadku gdy następuje wzrost jakości gleby długość ta powinna się zmniejszać. Oznacza to, że w przypadkach warunków powodujących konieczność projektowania działek dłuższych, należy przewidywać ich obsługę transportową przez drogi przylegające do obu krótszych boków tych działek, lub drogę biegnącą wzdłuż boku dłuższego,
5. powierzchnia gruntów, które są obsługiwane transportowo przez drogę o nawierzchni nieutwardzonej nie może przekraczać 50 ha a o nawierzchni utwardzonej 100 ha,
6. szerokość dróg w projekcie należy dostosować do przewidywanego ruchu pojazdów, uwzględniając największą szerokość maszyn rolniczych. Ze względu na ochroną gruntów rolnych zalecą się projektowanie dróg jednopasmowych z zastosowaniem miejsc przewidzianych do mijania się

pojazdów roboczych (tzw. mijanki). Miejsce do mijania się. pojazdów należy projektować o długości 30 m i lokalizować je:

- na i przy skrzyżowaniach dróg,
- na krańcach widoczności,
- w odległości co 300-500 m.

Projekt dróg należy opracować tak, aby powierzchnia gruntów zajęta pod drogi była możliwie jak najmniejsza.

Projektowanie terenów użyteczności publicznej

Działki projektowane na tzw. cele użyteczności publicznej, w zależności od ich przeznaczenia mogą być zlokalizowane w pobliżu zabudowań lub w pewnym oddaleniu. Po zaprojektowaniu i wkreśleniu na mapę obszaru scalenia elementów takich jak trasy komunikacyjne, granice działek siedliskowych, rowy melioracyjne należy obliczyć wartość szacunkową gruntów przeznaczonych na cele użyteczności publicznej oraz gruntów zajętych pod ulicę i drogi wiejskie nie leżące w ciągu dróg państwowych.

Wynikiem rozliczeń będzie określenie wartości dróg przed i po scaleniu gruntów oraz wykaz potrąceń z gruntów uczestników scalenia na cele projektowania dróg i działek użyteczności publicznej.

Uczestnicy scalenia obciążani są potrąceniami wynikającymi z różnicy pomiędzy wartością szacunkową przewidzianą w projekcie scalenia na wymienione cele a sumą wartości części gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa (ANR SP) przeznaczonych pod ulice oraz drogi wiejskie oraz wartości szacunkowych gruntów zajętych przez dotychczasową sieć dróg jak również gruntów dotychczas przeznaczonych na cele użyteczności publicznej.

Wysokość potrąceń musi odpowiadać wartości gruntów przeznaczonych na wymienione cele.

W przypadku gdy obszar scalenia składa się z więcej niż jednej wsi, należy, dokonywać potrąceń dla każdej wsi oddzielnie, stosownie do występujących potrzeb w tej miejscowości.

Projektowanie działek dla indywidualnych gospodarstw rolnych

Przy projektowaniu działek dla gospodarstw indywidualnych w trakcie opracowania projektu szczegółowego należy:

1. dążyć do rozmieszczenia gruntów gospodarstwa zgodnie ze złożonymi przez uczestnika życzeniami zapisanymi w kwestionariuszu życzeń, według kolejności zapisanych wersji,
2. ponownie z uczestnikiem scalenia ustalić sposób rozmieszczenia jego gruntów, jeżeli nie jest możliwe wydzielenie z życzeniami,
3. dążyć do wydzielenia wszystkich gruntów (użytków) w jednej obwodnicy, a jeżeli nie jest to możliwe ze względu na wzajemne rozmieszczenie użytków rolnych lub inne warunki, można wydzielić poszczególne rodzaje użytków rolnych w oddzielnych działkach.
4. poszczególne rodzaje użytków rolnych wydzielać w więcej niż jednej działce, jeżeli istnieją znaczne różnice w jakości gleby, nadmierne oddalenie niektórych użytków rolnych od siedlisk, stosunki wodne, oraz inne warunki uniemożliwiają realizacje ww. zasad wówczas dostosować do tras kanałów i rowów melioracyjnych przebieg granic nowo projektowanych działek, mając na uwadze zmniejszenie liczby przepustów i dojazdów oraz stworzenie warunków do mechanicznej uprawy i lepszej konserwacji urządzeń melioracyjnych.
5. działki projektować w kształcie figur geometrycznych w miarę możliwości zbliżonych do prostokątów mając na uwadze racjonalną gospodarkę rolną. Kąty załamania działek nie powinny być mniejsze od 60°. Długość działek gruntów ornych nie powinna przekraczać ich szerokości więcej niż 10-krotnie, (w wyjątkowych przypadkach 15-krotnie), a w użytkach zielonych więcej niż 15-krotnie (w wyjątkowych przypadkach więcej niż 20-krotnie).
6. działki gruntów rolników posiadających grunty w innych wsiach niż w tych gdzie mieszkają jeśli całe ich gospodarstwa nie wchodzą do obszaru scalenia, lokalizować w miejscach zapewniających bliski dojazd do siedliska znajdującego się w sąsiedniej wsi - możliwie przy granicy tej wsi.

Życzenia uczestników scalenia są zapisywane w „kwestionariuszu życzeń” , który jest podpisywany przez każdego zgłaszającego życzenia.

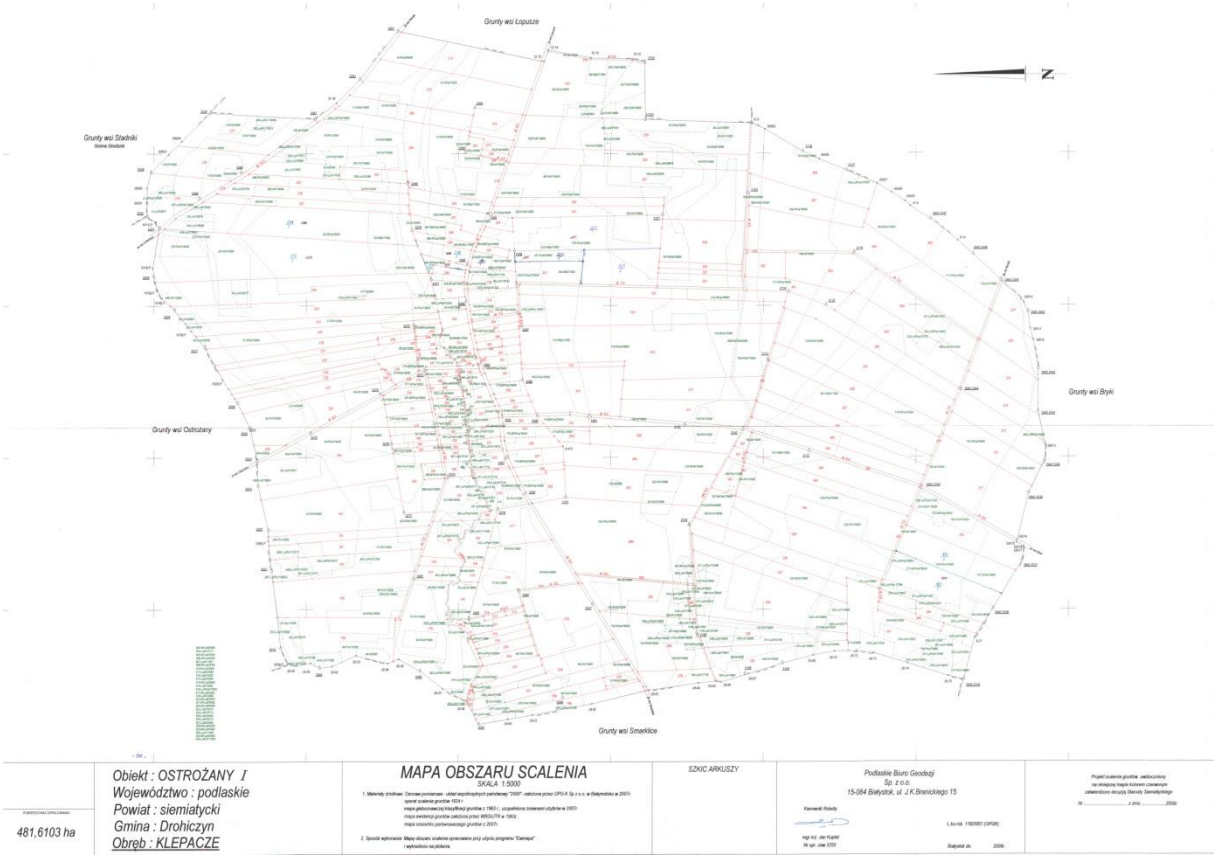
Każdy uczestnik scalenia powinien otrzymać nowo wydzielone grunty o dogodniejszych warunkach gospodarowania niż miał przed scaleniem.

Wartość szacunkowa poszczególnych działek należących do jednego gospodarstwa powinna być ustalona z tolerancją +/- 3% zmniejszonej o potrącenia na cele użyteczności publicznej. Jeśli względy techniczne lub gospodarcze nie pozwalają na realizację tej zasady, a projektowana różnica przekracza 3%, wówczas stosowany jest system dopłat wymieniony w ustawie o scaleniu i wymianie gruntów. Na życzenie uczestnika scalenia można wydzielić gospodarstwo o mniejszej wartości uzupełniając ekwiwalent dopłatą pieniężną. Jednak i w takim przypadku powierzchnia nowo wydzielonych gruntów nie może różnić się więcej niż 20% w stosunku do powierzchni w „starym” stanie posiadania.

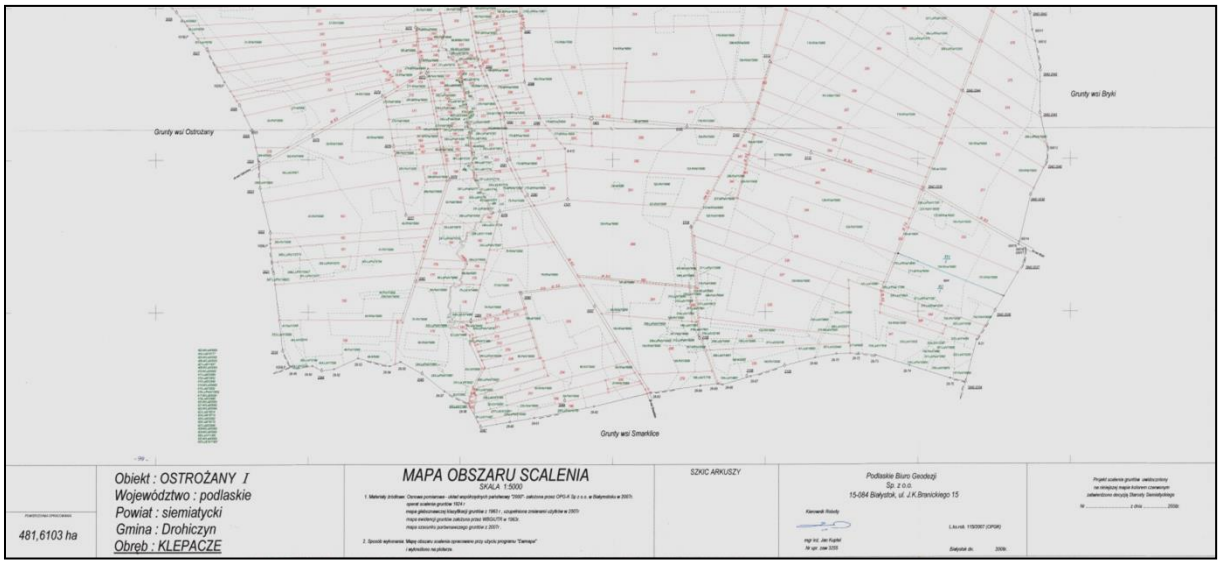
W sytuacji kiedy na obszarze scalenia występują użytki rolne o wyjątkowo wysokiej przydatności rolniczej wówczas maksymalna różnica w powierzchni tych gruntów dla gospodarstwa przed i po scaleniu nie może przekraczać 10%.

Projekt powinien zostać tak opracowany, aby w zaprojektowanych gospodarstwach powierzchnia gruntów występujących w poszczególnych kompleksach przydatności rolniczej gleb w klasach bonitacyjnych oraz użytkach była jak najmniejsza w stosunku do „starego” stanu posiadania.

Przykład opracowania graficznego dla projektu scalenia gruntów zamieszczono poniżej.



Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach



Fragment mapy obszaru scalenia z projektem umożliwiający odczytanie treści opisowej’

Źródło: dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach