



Scalenie gruntów wsi Przeginia

gmina Jerzmanowice- Przeginia

realizowane w ramach poddziałania „Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowaniem rolnictwa i leśnictwa” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020”.

Zebranie w dniu 21 lipca 2020 r. - ustalenie zasad szacunku gruntów.

Cel zebrania

Starosta Krakowski prowadzi postępowanie scaleniowe części gruntów wsi Przeginia, gmina Jerzmanowice- Przeginia, które zostało wszczęte postanowieniem znak GN.IV.6821.5.7.2019.AM z dnia 24 września 2019 r. na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych.

Celem dzisiejszego zebrania jest realizacja przepisów wynikających z art. 11 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, który stanowi, że uczestnicy scalenia, **w drodze uchwały określają zasady szacunku gruntów.**

SZACUNEK GRUNTÓW – PODSTAWA PRAWNA

Sposób ustalenia szacunku gruntów szczegółowo określa **ustawa**
z dnia 26 marca 1982r. **o scaleniu i wymianie gruntów**.

Szacunek gruntów wykonuje upoważniony przez starostę geodeta-projektant scalenia, posiadający uprawnienia z zakresu 5 („Geodezyjne urządzenie terenów rolnych i leśnych”), przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze.

W skład komisji wchodzi:

1. Uczestnicy scalenia (w przypadku liczby uczestników większej niż 10 osób – rada uczestników scalenia);
2. Przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników;
3. Przedstawiciel KOWR, która jest uczestnikiem scalenia
4. Przedstawiciel starosty;
5. Przedstawiciel izby rolniczej, na terenie której znajdują się grunty objęte scalaniem

Komisja spośród swoich członków wybiera przewodniczącego.

Starosta ma prawo powołać do jej składu rzeczoznawcę na jej wniosek.

SZACUNEK GRUNTÓW – zasady

- Uczestnicy scalenia określają zasady szacunku porównawczego gruntów w drodze 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**.
- 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.

SZACUNEK GRUNTÓW – zasady

- Jeżeli jednak starosta w drodze postanowienia uzna, że szacunek ten byłby sprzeczny ze słusznym interesem uczestnika, 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 oraz wartość drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części składowych gruntów, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami

SZACUNEK GRUNTÓW – zasady

- 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 wnosić zastrzeżenia do dokonanego szacunku.

SZACUNEK GRUNTÓW – zasady

- 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.
- Zgodę na dokonany szacunek gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych uczestnicy scalenia wyrażają w formie uchwały.
- Uchwały te również 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.

SZACUNEK GRUNTÓW – materiały wyjściowe

Przy ustalaniu wartości szacunkowych gruntów powinno się brać pod uwagę:

- granice i rodzaje użytków gruntowych, jakość gruntów, aktualny sposób użytkowania,
- zagospodarowanie i zainwestowanie terenu
- stopień kultury rolnej
- ustalenia MPZP lub SUiKZP

również inne czynniki, które w sposób pośredni lub bezpośredni mogą wpłynąć na wzrost lub obniżenie wartości konturu szacunkowego, w tym:

- położenie gruntów względem siedlisk
- ukształtowanie terenu
- przeprowadzone melioracje

SZACUNEK GRUNTÓW – materiały wyjściowe

- mapa ewidencji gruntów i budynków,
- mapa klasyfikacji gruntów (najczęściej po aktualizacji)
- pomiar użytkowania, inwentaryzacja w terenie
- ortofotomapa.

Informacje możliwe do wykorzystania z ortofotomapy przy wykonywaniu szacunku gruntów

Rodzaj użytków gruntowych	Zagospodarowanie gruntu	Rzeźba terenu	Zainwestowanie terenu	Komunikacja
sady	grunty zadrzewione	zbocza	tereny zabudowane	drogi dojazdowe do pól
wody	kompleksy leśne	wąwozy	tereny zurbanizowane	drogi utwardzone
grunty orne	odłogi i ugory	skarpy	użytki kopalne	rowy
wały ochronne	pojedyncze drzewa	urwiska	uzbrojenie terenu	stacje
użytki zielone			tereny przemysłowe	linie kolejowe
użytki leśne				parkingi
nieużytki				przystanki

SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę

LEGENDA

STAN ISTNIEJĄCY

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA / BUDYNEK OPUSZCZONY
- RUINA ZABUDOWY
- TEREN ZUBRANIZOWANY NIE ZAMIESZKANY
- TERENY ZAINWESTOWANE (przemysłowe-produkcyjne)
- TERENY ZAINWESTOWANE - szkoły, sklepy, dwory, inne
- CMENTARZ
- BOISKO SPORTOWE
- DROGA ASFALTOWA - stan dobry
- WODY (POTOK, STAWY)

LISTA OBIEKTÓW

- KOŚCIÓŁ
- SKŁEP
- OŚRODEK ZDROWIA
- GYMNAZJUM; SZKOŁA PODSTAWOWA
- FIRMA BUDOWLANA "KRISBUD"
- SKUP ZŁOMU
- SKŁAD WĘGLA

TERENY WG MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

- TERENY MIESZKALNICTWA ZAGRODOWEGO JEDNORODZINNego
- TERENY MIESZKALNICTWA I USŁUG
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH LOKALNYCH
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY CMENTARZY
- TERENY ZIELNI LEŚNEJ
- TERENY DOLEŚIEŃ

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WG STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- STREFA SANITARNIA CMENTARZA "C"
- STREFA PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH DOLINY KRAKOWSKIEJ
- STREFA WEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ (WTOP) WJĘCIA NA RZECZE RUDAWIE "R"

POZOSTAŁE USTALENIA ZAŁOŻEŃ:

- DROGA POWIATOWA DO POSZERZENIA
- PROPONOWANA GRANICA ROLNO - LEŚNA
- ZMIANA KIERUNKU PROJEKTOWANIA DZIAŁEK
- OBSZAR WYŁĄCZONY ZE SCALENIA

STAN PROJEKTOWANY

DROGI DO BUDOWY

- DROGI NOWE - NAWIERZCHNIA TŁUCZNIOWA

DROGI DO PRZEBUDOWY

- DROGI DO POSZERZENIA I UTWARDZENIA NAWIERZCHNIA TŁUCZNIOWA
- BUDOWA PRZEPUSTÓW - 40 SZTUK

DZIAŁANIA Z ZAKRESU REKULTYWACJI TERENU:

- REKULTYWACJA TERENU W ZWIĄZKU Z LIKWIDOWANYMI DROGAMI

DZIAŁANIA Z ZAKRESU POPRAWY WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH:

- PLANOWANE ZADRZEWIENIA I ZAKRZEWIENIA (SZPALERY DRZEW) - ŁĄCZNA DŁUGOŚĆ 1,4 KM
- DZIKIE WYSYPISKA ŚMIECI DO REKULTYWACJI

WYDZIELENIE NIEZBEDNYCH GRUNTÓW NA CELE MIEJSCOWEJ UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ - POD:

- TEREN REKREACYJNY (WIATY TURYSTYCZNE, MIEJSCA BIWAKOWE)

WYDZIELENIE NIEZBEDNYCH GRUNTÓW NA CELE ZWIĄZANE Z POPRAWĄ STOSUNKÓW WODNYCH W ZAKRESIE RETENCJI WODNEJ - POD:

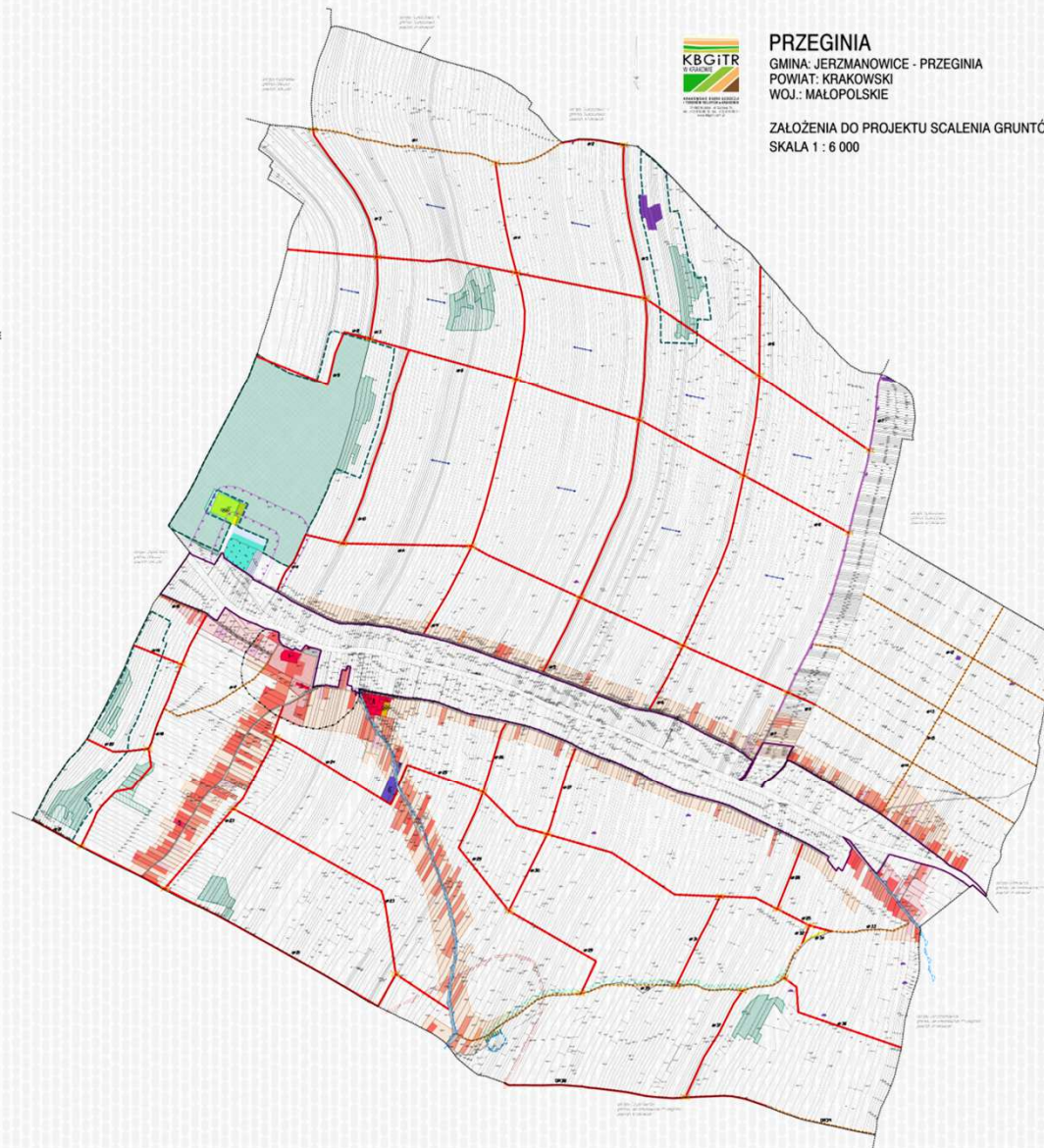
- ZBIORNIK RETENCYJNY



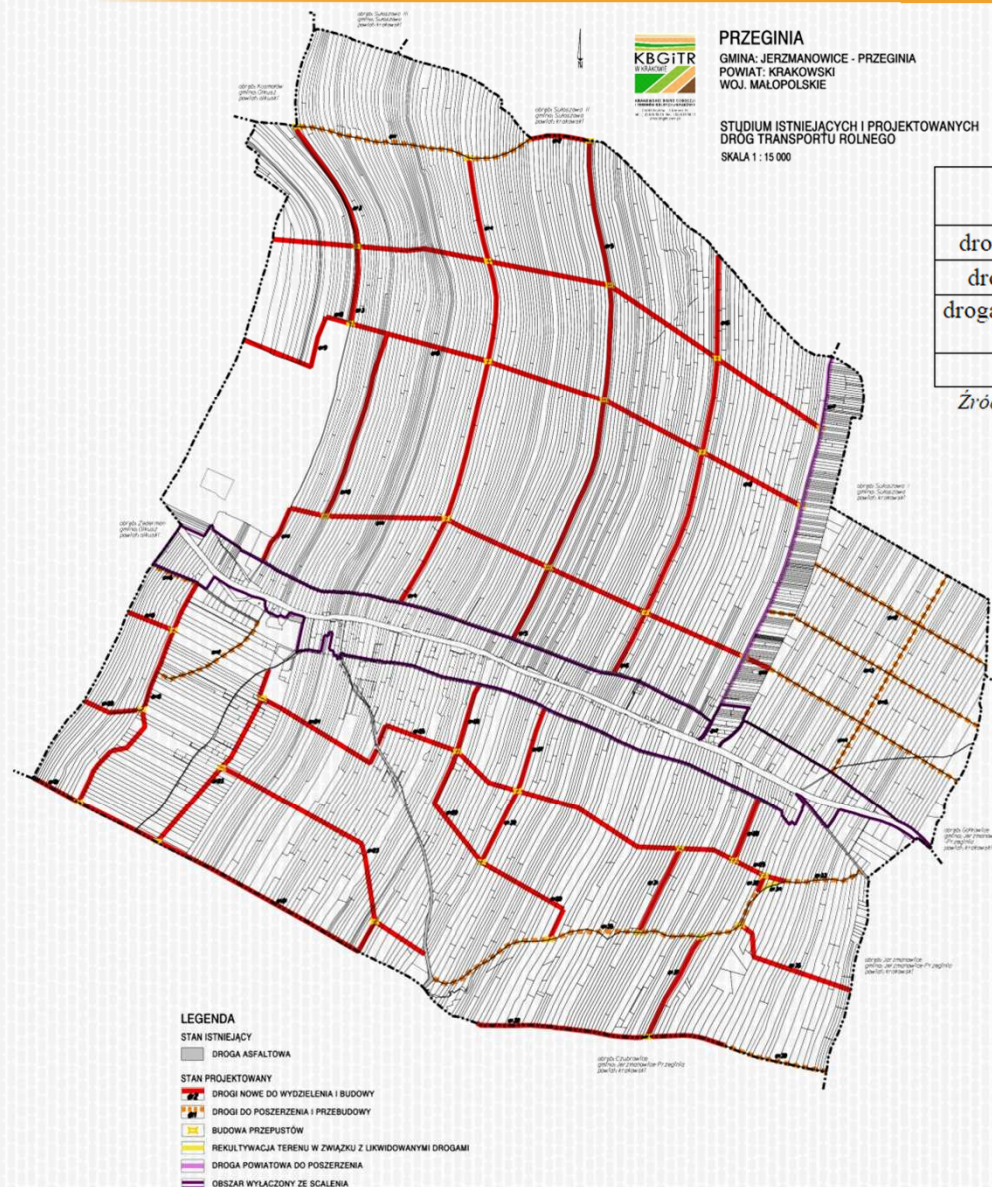
PRZEGINIA

GMINA: JERZMANOWICE - PRZEGINIA
POWIAT: KRAKOWSKI
WOJ.: MAŁOPOLSKIE

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU SCALENIA GRUNTÓW
SKALA 1 : 6 000

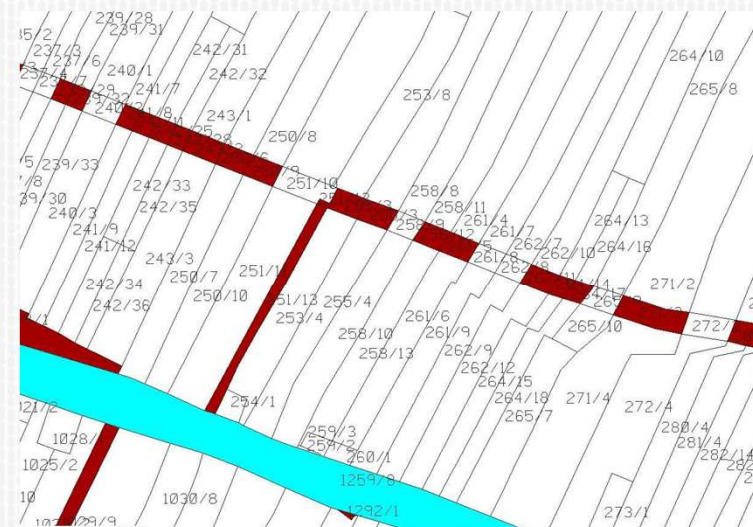


SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



Zestawienie projektowanych działań	Łączna długość (km)
droga nowa do budowy (utwardzenie - tłuczeń) wraz z odwodnieniem	28.268
droga do przebudowy (utwardzenie - tłuczeń) wraz z odwodnieniem	8.491
droga o nawierzchni pozostającej bez zmian przeznaczona do poszerzenia pasa zajętości działki ewidencyjnej	1.684
droga wydzielona do likwidacji	0.138

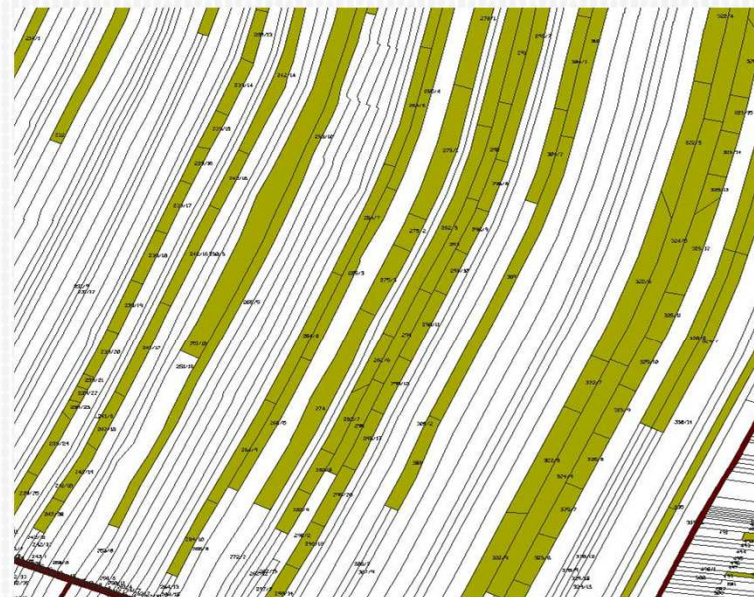
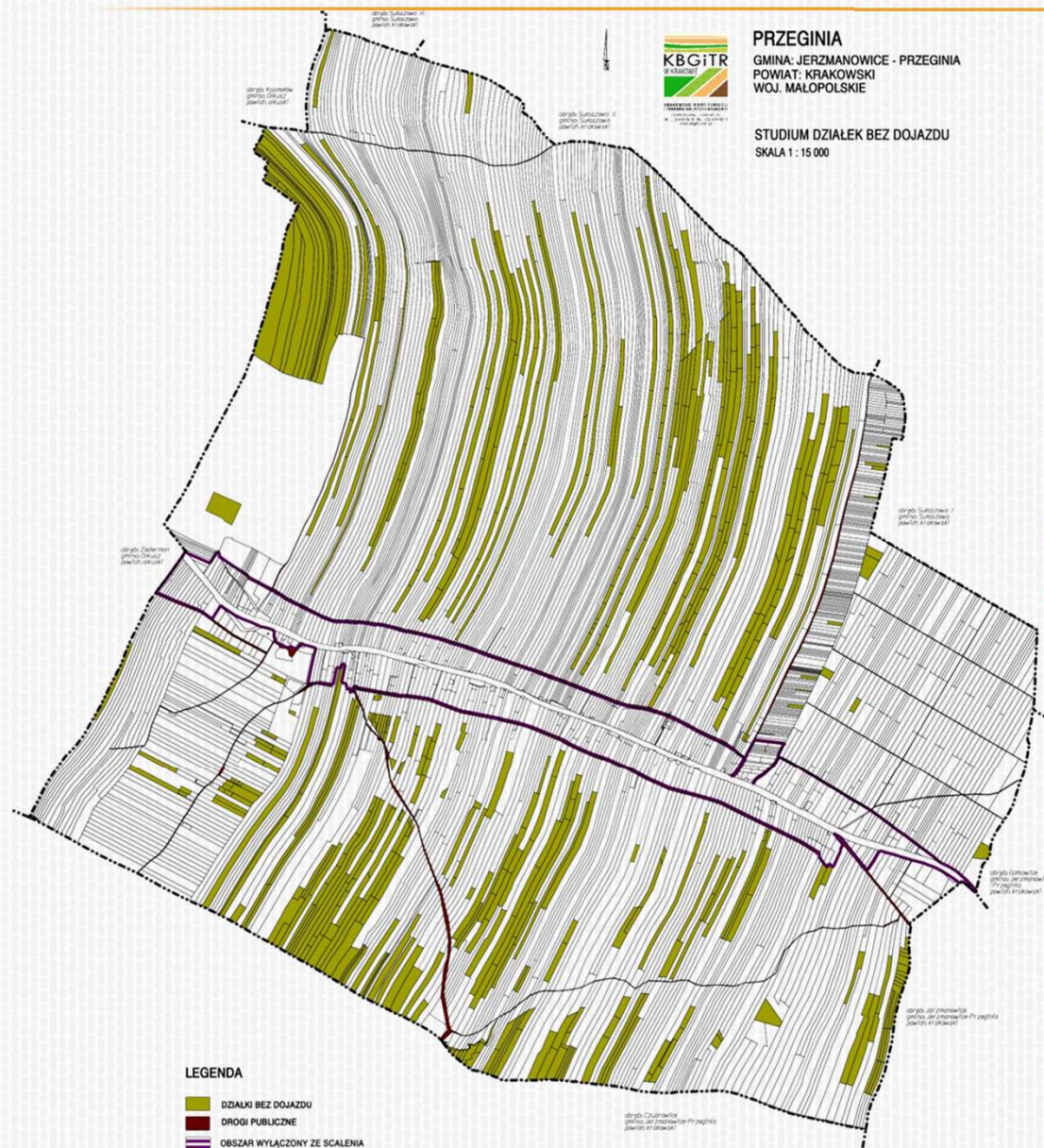
Źródło: opracowanie własne



SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



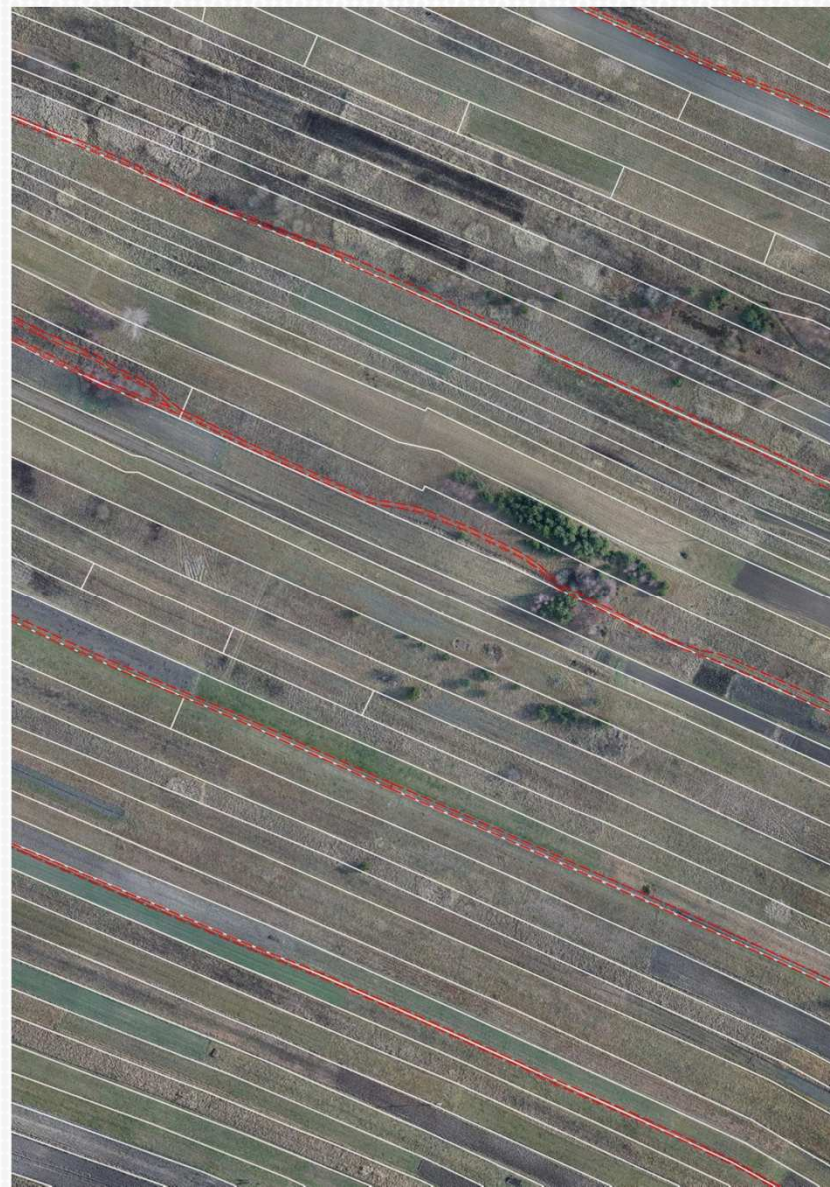
SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



W Przegini bardzo duża ilość działek nie posiada dostępu do drogi. Zarówno na północy jak i południu miejscowości występują duże obszary, na których działki nie mają połączenia z siecią drogową.

Łącznie na całym terenie opracowania występuje aż **522** działek należących do osób fizycznych bez możliwości bezpośredniego, prawnego dojazdu, które zajmują łącznie aż **233.31** ha.

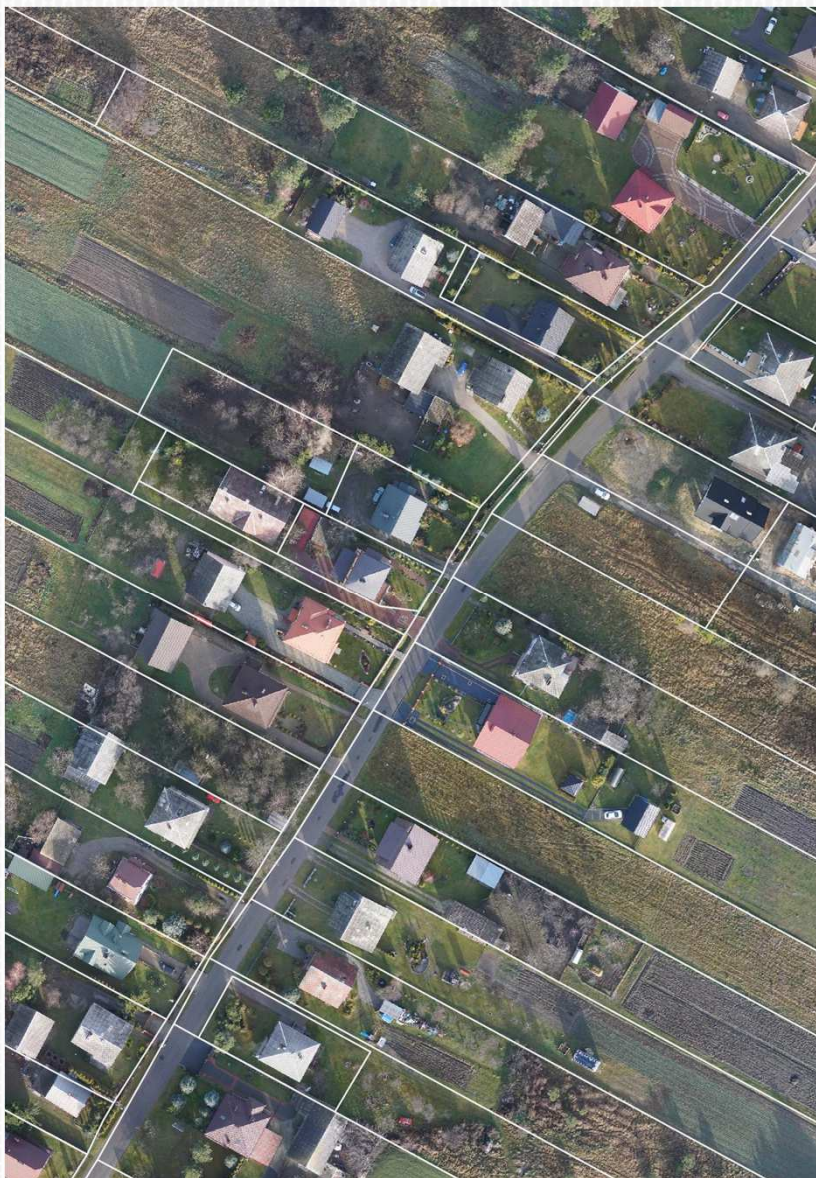
SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



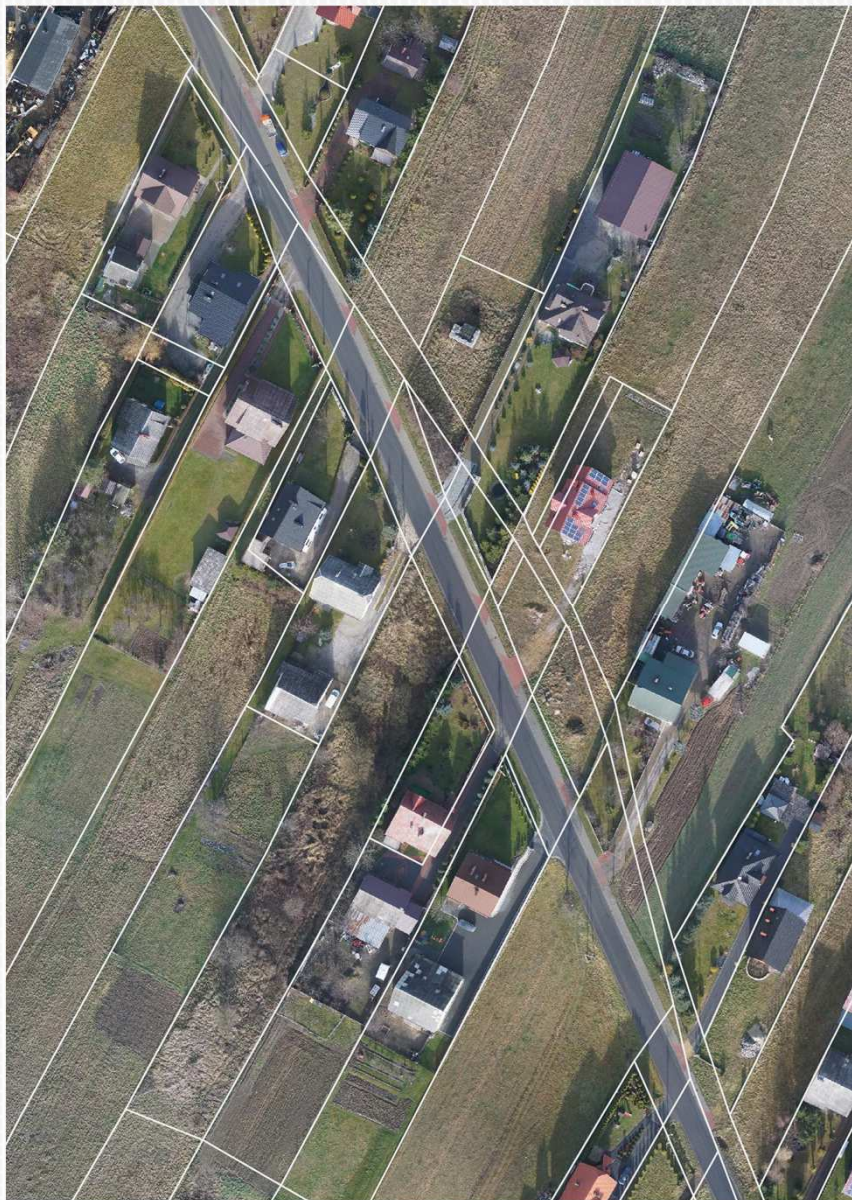
SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę



SZACUNEK GRUNTÓW – na co zwrócić uwagę

