

# Podstawowe informacje i zasady dotyczące scalenia gruntów obiektu "ELIASZUKI I INNE"

**Podstawowe informacje i zasady dotyczące scalenia gruntów obiektu "ELIASZUKI I INNE", na który składają się grunty z obrębów Eliazzuki, Planta, Mikłaszewo oraz działki z sąsiednich obrębów: Grodzisk, Suszczy Borek, Michnówka, Stare Lewkowo gm. Narewka pow. hajnowski, Rybaki gm. Narew, pow. hajnowski, Bieńdziuga, Suszcza, Odnoga gm. Michałowo, pow. białostocki.**

1. Wykonawcą projektu scalenia gruntów jest Wojewódzkie Biuro Geodezji w Białymstoku z siedzibą w Białymstoku ul. Gen. George'a Smitha Pattona 8, 15-688 Białystok. Projektantem scalenia, upoważnionym przez Starostę Hajnowskiego jest geodeta - Pan Krzysztof Zajkowski.
2. Postępowanie administracyjne oraz nadzór nad pracami scaleniowymi należy do Starosty Hajnowskiego i jest prowadzony za pośrednictwem Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Hajnówce. Pracownikiem prowadzącym postępowanie jest Pani Marzena Ostapczuk.
3. W czasie prac scaleniowych (geodezyjnych i projektowych) **wszelkie uwagi i wątpliwości należy kierować w pierwszej kolejności do Wykonawcy scalenia, tj. Wojewódzkiego Biura Geodezji w Białymstoku**. Starosta nie może bez ważnego powodu wkraczać w cykl projektowania. Na etapie zakończenia projektowania Starosta rozstrzyga pisemne zastrzeżenia do okazanego projektu scalenia, które wpłyną do Starostwa Powiatowego w Hajnówce. W razie jakichkolwiek wątpliwości uczestnicy scalenia nie mogą zasięgać informacji w Starostwie Powiatowym.
4. Uczestnicy scalenia, o poszczególnych etapach prac, będą informowani poprzez zawiadomienia wywieszane na tablicach ogłoszeń: w Starostwie Powiatowym w Hajnówce, w urzędach gminy oraz we wsiach, na terenie których położone są grunty objęte scaleniem, tj. w Urzędzie Gminy Narewka, Urzędzie Gminy Narew, Urzędzie Gminy Michałowo, we wsiach: Eliazzuki, Planta, Mikłaszewo, Grodzisk, Suszczy Borek, Michnówka, Stare Lewkowo, Rybaki, Bieńdziuga, Suszcza, Odnoga. Treść wszelkich zawiadomień publikowana będzie na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Hajnówce [www.powiat.hajnowka.pl](http://www.powiat.hajnowka.pl). Z uwagi na fakt, że ustawa scaleniowa mówi o **zawiadamianiu uczestników scalenia w sposób zwyczajowo przyjęty, bez konieczności indywidualnego ich powiadamiania**, każdy uczestnik powinien dołożyć wszelkich starań, aby dowiedzieć się o kolejnych etapach prowadzonego postępowania. Uczestnicy powinni między sobą wymieniać informacje o terminach zebrań, bowiem **bardzo ważnym jest, aby w zebraniach brała udział jak największa liczba uczestników scalenia**. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy kontaktować się z Wykonawcą projektu scalenia (**tel. 519 154 613**) lub ze Starostwem Powiatowym w Hajnówce (**tel. 85 682 31 70**).
5. W związku z tym, iż projektem scaleniowym objęte zostały równocześnie trzy obręby geodezyjne Eliazzuki, Planta i Mikłaszewo, wraz z działkami z sąsiednich obrębów, tworząc tym samym jeden obiekt scaleniowy, **wszystkie zebrania uczestników scalenia organizowane będą w jednym miejscu, wspólnie dla wszystkich uczestników** scalenia.
6. Postępowanie scaleniowe prowadzi się **z udziałem rady uczestników scalenia**, jako społecznego organu doradczego, wybieranego przez uczestników scalenia z każdej wsi objętej scaleniem (skład rady 8-12 osób).
7. **Starosta powołuje komisję**, w skład której wchodzi: rada uczestników scalenia, przedstawiciel społeczno - zawodowych organizacji rolników, przedstawiciel izby rolniczej, przedstawiciel KOWR, będącego uczestnikiem scalenia, przedstawiciel starosty, na którego terenie działania są położone grunty objęte scaleniem. Komisja zostaje powołana przed szacunkiem gruntów, pełni funkcje doradcze i działa do czasu rozpatrywania zastrzeżeń.
8. Każdy uczestnik scalenia otrzyma grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za grunty dotychczas posiadane. Jeżeli wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej będzie technicznie niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione, za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3%. W przypadku, gdy ze względów technicznych nie będzie możliwości wydzielenia

gruntów o równej wartości szacunkowej, stosuje się dopłaty pieniężne.

9. Powierzchnię gospodarstw rolnych określa się wg. danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, co oznacza, że **każdy uczestnik scalenia powinien we własnym interesie sprawdzić, czy jest ona zgodna z tytułem własności**. W przypadku, gdy dane ewidencji gruntów są nieaktualne, należy niezwłocznie złożyć wniosek w celu aktualizacji danych, w tym ujawnienia księgi wieczystej i aktualizacji adresu.
10. Zasady szacunku gruntów oraz zgodę na dokonany szacunek, uczestnicy scalenia ustalają w drodze uchwały. Uchwały są podejmowane na zebraniach zorganizowanych przez Starostę większością trzech czwartych głosów w obecności co najmniej połowy uczestników scalenia. W razie niepodjęcia uchwały w pierwszym terminie, za ważną uważa się uchwałę podjętą w drugim terminie, większością trzech czwartych głosów uczestników scalenia obecnych na zebraniu. Zasady szacunku gruntów przygotowane przez geodetę - Projektanta scalenia, są omawiane i przegłosowywane na zebraniach uczestników scalenia, a następnie wyłożone do wglądu zainteresowanych. Po okresie wyłożenia i rozpatrzenia ewentualnych zastrzeżeń, na kolejnym zebraniu uczestnicy podejmują uchwałę o zatwierdzeniu zasad szacunku. Z uwagi na fakt, że szacunek gruntów jest bardzo ważnym elementem scalenia, uczula się uczestników scalenia o dopilnowanie tego tematu. Uczestnicy scalenia z wynikami szacunku zostaną zapoznani indywidualnie również podczas zebrania życzeń dotyczącego przyszłego położenia ich działek, podczas zapoznania się ze wstępnym projektem scalenia oraz zapoznania z projektem scalenia.
11. W trakcie scalenia uczestnicy mogą złożyć wniosek o pomniejszenie lub powiększenie gospodarstwa, który zostanie zrealizowany, jeżeli będzie taka możliwość. W tych przypadkach, po zakończeniu scalenia nastąpi rozliczenie finansowe wg. zasad określonych w uchwale o szacunku gruntów. Wnioski o powiększenie/pomniejszenie gospodarstwa muszą być podpisane przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.
12. W trakcie scalenia można złożyć zgodny wniosek o zniesienie współwłasności, na podstawie którego projektant może wydzielić odrębne działki dla każdego z dotychczasowych współwłaścicieli.
13. W trakcie scalenia istnieje możliwość zniesienia służebności gruntowych.
14. Uczestnicy scalenia powinni powiadomić Projektanta o dzierżawach, umowach dożywocia, zwrotach działek siedliskowych.
15. W terenach budowlanych zamierzony zostanie faktyczny i bezsporny stan użytkowania na gruncie, a gdy nie można go określić, granice przyjęte będą bezpośrednio z dokumentów.
16. W czasie scalenia gruntów **każdy uczestnik powinien** we wskazanym terminie i miejscu, określonym w zawiadomieniu Starosty, **złożyć „życzenia” do projektu scalenia**, w których określi swoje oczekiwania co do przyszłej lokalizacji gruntów.
17. **Występowanie w imieniu innej osoby wymaga pisemnego pełnomocnictwa.**
18. W wyniku scalenia, na życzenie właściciela, grunty mogą pozostać w starym stanie posiadania. Wówczas zmianie ulegną numery i powierzchnia działek na skutek nowego bezpośredniego pomiaru na gruncie. Należy jednak pamiętać, że lokalizacja działki z przyczyn technicznych bądź projektowych, może ulec zmianie w granicach stanu posiadania. Na wniosek właściciela grunty mogą zostać wydzielone w innym miejscu, np. bliżej siedliska lub zlokalizowane w okolicy posiadanej dotychczas działki. Oczywiście jest, że nie wszystkie życzenia będą mogły być zrealizowane przez projektanta w pełnym zakresie.
19. W wyniku scalenia nie nabywa się własności (chyba, że na powiększenie gospodarstwa), ani też się jej nie traci. Każdy, kto posiadał na własność grunt, nadal będzie właścicielem, na podstawie dotychczasowego tytułu prawnego. Po scaleniu gruntów nie wydaje się nowych aktów własności ziemi, stare są obowiązujące. Zmianie ulegnie numeracja i powierzchnia działek, którą dokumentuje się wypisem, wyrysem lub zaświadczeniem z ewidencji gruntów.
20. Dla wszystkich nieruchomości, które mają założone księgi wieczyste zostanie sporządzona nieodpłatnie dokumentacja do ich regulacji po scaleniu.
21. Uczestnicy scalenia nie ponoszą żadnych kosztów postępowania scaleniowego za wyjątkiem ewentualnych opłat sądowych związanych z regulacją ksiąg wieczystych po scaleniu.
22. Dokonywanie jakichkolwiek trwałych inwestycji na gruntach objętych scaleniem, w tym nasadzeń drzew i krzewów, bez zgody Starosty Hajnowskiego i wiedzy Projektanta scalenia, nie będzie brane pod uwagę przy wydzielaniu ekwiwalentów. **Zezwolenia wydane na wyręb drzew na działkach leśnych, nie zrealizowane do czasu wszczęcia postępowania scaleniowego - tracą moc.**
23. O toczącym się postępowaniu scaleniowym dokonana zostanie wzmianka - ostrzeżenie w dziale III każdej

księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonych na obszarze scalenia. **Od daty wpisu ostrzeżenia, obrót gruntami odbywać się może wyłącznie za wiedzą Projektanta scalenia, po uzyskaniu zgody Starosty Hajnowskiego.**

24. Wszyscy spadkobiercy, którzy do tej pory nie uregulowali spraw spadkowych, winni to zrobić jak najszybciej, nie będą bowiem mogli decydować w sposób swobodny o użytkowanych nieruchomościach. Dodatkowo problemem będzie regulacja KW, w której jako właściciel wpisana jest osoba zmarła.
25. Rolnicy związani z KRUS, KOWR lub ARMiR winni sprawdzić, czy nie tracą dopłat lub innych przywilejów po zmianie powierzchni gospodarstwa, użytków,, lokalizacji czy ilości działek.
26. **W interesie każdego uczestnika postępowania scaleniowego jest branie czynnego udziału w poszczególnych etapach postępowania.**

W ramach prac scaleniowych i kontaktów z uczestnikami postępowania scaleniowego Projektant zbierze aktualne adresy zamieszkania, pobytu, adresy do korespondencji, kontakty telefoniczne.

27. **Celem scalenia jest głównie tworzenie korzystniejszych warunków do gospodarowania w rolnictwie, poprawa rozłogu gruntów rolnych, zapewnienie każdej działce dostępu do drogi, wydzielenie funkcjonalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz wydzielenie gruntów użyteczności publicznej.**
28. Postępowanie scaleniowe zakończy decyzja Starosty Hajnowskiego, która zostanie odczytana na zwołanym zebraniu, a następnie wywieszona na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: w Starostwie Powiatowym w Hajnówce, w urzędach gminy oraz we wsiach, na terenie których położone są grunty objęte scaleniem, tj. w Urzędzie Gminy Narewka, Urzędzie Gminy Narew, Urzędzie Gminy Michałowo, we wsiach: Eliaszuki, Planta, Mikłaszewo, Grodzisk, Suszczy Borek, Michnówka, Stare Lewkowo, Rybaki, Bieńdziuga, Suszcza, Odnoga oraz opublikowana na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Hajnówce [www.powiat.hajnowka.pl](http://www.powiat.hajnowka.pl). Po upływie tego terminu decyzja uznana będzie za doręczoną wszystkim uczestnikom postępowania scaleniowego. Od decyzji będzie przysługiwało prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego, za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Sporz. Marzena Ostapczuk