

ANALIZA MOŻLIWOŚCI KOMASACJI GRUNTÓW

Procedurę komasacji zwaną scaleniem gruntów reguluje ustawa z dnia 26 marca 1982 r. *o scalaniu i wymianie gruntów* (Dz.U. z 2018 r., poz. 908).

Celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu.

Scalenie gruntów ma na celu przede wszystkim poprawę warsztatu pracy rolnika poprzez:

1. racjonalne ukształtowanie gruntów poszczególnych gospodarstw rolnych, umożliwiające mechaniczną uprawę pól;
2. wytyczenie i urządzenie sieci dróg dojazdowych do pól;
3. przybliżenie gruntów do siedliska;
4. zmniejszenie liczby działek w poszczególnych gospodarstwach, przez co powiększa się średnia powierzchnia tych działek;
5. dostosowanie granic działek do dróg, rowów oraz rzeźby terenu;
6. poprawienie struktury obszarowej gospodarstwa poprzez ich powiększenie za dopłaty pieniężne, bez potrzeb zawierania umów notarialnych. Ma to szczególne znaczenie dla młodych rolników, chcących powiększyć i modernizować swoje gospodarstwo jeżeli istnieją grunty państwowe i komunalne przewidziane do sprzedaży, albo gdy na terenie scalanej wsi znajdują się rolnicy, którzy ze względu na wiek lub z innych powodów pragną pomniejszyć lub zlikwidować gospodarstwo;
7. możliwość zniesienia współwłasności (bez udziału sądu);
8. uregulowanie na koszt państwa stanu prawnego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia poprzez założenie ksiąg wieczystych;
9. powstanie nowego stanu prawnego granic, przez co nie potrzeba będzie drogich i pracochłonnych rozgraniczeń.

Procedura scalenia gruntów i koszty

Postępowanie scaleniowe prowadzi starosta, które może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia. Wszczęcie postępowania scaleniowego następuje w drodze postanowienia właściwego starosty.

Prace scaleniowo-wymienne koordynuje i wykonuje samorząd województwa przy pomocy jednostek organizacyjnych przekazanych mu na podstawie art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872, z późn. zm.) lub jednostek utworzonych przez ten samorząd do realizacji tych zadań.

Koszty prac scaleniowych pokrywane są ze środków budżetu państwa i środków unijnych w ramach działania „Poprawianie i rozwijanie infrastruktury związanej z rozwojem i dostosowaniem rolnictwa i leśnictwa przez scalenia gruntów”, obecnie scalenia gruntów wykonywane będą z Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020.

W wyniku przeprowadzonego scalenia gruntów każdy uczestnik scalenia otrzymuje grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane. Za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3%.

W przypadku niemożności wydzielenia gruntów o równej wartości szacunkowej stosuje się dopłaty pieniężne, które przysługują za różnicę wartości szacunkowej przekraczającej 3%. Wysokość dopłat ustala się według cen przyjętych przy szacowaniu gruntów objętych scaleniem. Dopłaty uczestnikom scalenia wypłacane są ze środków powiatu jednorazowo, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia gruntów.

Jeżeli liczba uczestników scalenia przekracza 10 osób, postępowanie scaleniowe prowadzi się z udziałem rady uczestników scalenia w składzie 3-12 osób, jako społecznego organu doradczego, wybieranego i odwoływanego przez uczestników scalenia z każdej wsi objętej scaleniem.

Grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta projektant, przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze, w skład której wchodzi również w całości rada uczestników scalenia.

O terminach zebrań uczestników scalenia (odczytanie postanowienia o wszczęciu postępowania, wybór rady uczestników scalenia, podjęcie uchwały w sprawie zasad szacunku gruntów, wyłożenie do publicznego wglądu szacunku gruntów, okazania projektu scalenia gruntów) starosta zawiadamia uczestników postępowania poprzez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania.

Projekt scalenia wyznacza się na gruncie i okazuje uczestnikom scalenia, którzy w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia mogą zgłaszać na piśmie staroście zastrzeżenia do tego projektu. Zastrzeżenia rozpatruje starosta, po zasięgnięciu opinii komisji pełniącej funkcje doradcze.

Zatwierdzenie projektu scalenia następuje w drodze decyzji wydanej przez Starostę. Decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia podaje się do publicznej wiadomości przez jej odczytanie na zebraniu uczestników scalenia, a ponadto przez jej wywieszenie na okres 14 dni w lokalach urzędów gmin, na których terenie są położone scalane grunty oraz tablicach ogłoszeń we wsiach wchodzących w obszar scalenia.

Wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów następuje na zebraniu uczestników zwołanym przez starostę. Za datę objęcia w posiadanie przez uczestników scalenia nowo wydzielonych gruntów uważa się termin zebrania. Termin ten jest także skuteczny wobec uczestników scalenia nie biorących udziału w zebraniu.

Nabór wniosków

Postępowanie scaleniowe prowadzi starosta na wniosek zainteresowanych albo z urzędu, tj. wykonując obowiązki z własnej inicjatywy. W przypadku trybu wnioskowego wniosek, aby był skuteczny, musi pochodzić od większości właścicieli gospodarstw rolnych położonych na obszarze, który ma zostać scalony, lub od właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni tego obszaru. Obszar obejmować może część wsi, całą wieś, wiele wsi czy kilka części różnych wsi.

Alternatywą dla trybu wnioskowego jest prowadzenie postępowania scaleniowego z urzędu, czyli "z własnej inicjatywy organu", tj. starosty. Warto zauważyć, że w trybie z urzędu" brak jest ograniczenia co do obszaru scalenia - nie musi ono dotyczyć większości właścicieli gospodarstw, a jedynie właścicieli tych gruntów, gdzie zaobserwować można potrzebę scalenia, bez ograniczeń co do powierzchni. Tam, gdzie nie udaje się przekonać większości właścicieli gruntów, aby złożyć wspólny wniosek o scalenie, można mimo to scalanie zrealizować w trybie działania z urzędu.

Podsumowanie

Prace tego typu realizowane są przy znaczącym udziale zainteresowanych stron w tworzeniu projektu scalenia, a zagospodarowanie poscaleniowe (tj.: budowa lub przebudowa dróg dojazdowych, korekta przebiegu oraz poprawa parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych, likwidacja zbędnych miedz i dróg, wykonywanie niezbędnych zabiegów rekultywacyjnych, wykonywanie różnego typu zadrzewień i zakrzewień) stanowi integralną część całego procesu. Mimo to, bez dobrej woli społeczności lokalnej, scalenia gruntów nie będą miały wystarczającego poparcia. Analiza z zakresu wdrażania procesu scalenia gruntów, przekonanie społeczności lokalnej i wzbudzenie ich świadomości społecznej co do celowości prowadzenia prac scaleniowych jest bardzo trudnym zadaniem.

Radoszyce 2022-08-30

Opracował: Konrad Sinkiewicz