

GG.6620.5.2015

**DECYZJA****o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów wsi Brunów, gmina Chocianów, powiat polkowicki**

Na podstawie art. 27 ust. 3 i 4, ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1223 – zwanej dalej ustawą):

1. zatwierdzam projekt scalenia gruntów obrębu Brunów, gmina Chocianów z wyłączeniem działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: 507/326, 511/329, 512/325, 513/324, 515/328, 520/16, 521/15, 522/14, 523/10, 530/330, 531/330, 532, 534/264, 543/17, 551/13, 553, 554, 555, oraz części gruntów obrębu Żabice, oznaczonych numerami działek: 223, 224/1, 227, 228, 229/1, 229/2 o łącznej powierzchni obszaru scalenia wynoszącej 1 231,0155 ha, zgodnie z dokumentacją zawierającą mapę z projektem scalenia gruntów (załącznik nr 1) oraz rejestr szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (załącznik nr 2),
2. zatwierdzam terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, opisane w załączniku nr 3,
3. zobowiązuję uczestników scalenia wymienionych w załączniku nr 4 do dopłaty z tytułu wydzielenia gruntów o wartości szacunkowej większej niż wartość gruntów wniesionych do scalenia w terminie dwóch miesięcy od zakończenia scalenia, tj. od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, na rachunek bankowy powiatu nr 29 1240 6292 1111 0011 1595 2097,
4. wypłacę należności z tytułu wydzielenia gruntów o wartości szacunkowej mniejszej niż wartość gruntów posiadanych przed scalaniem uczestnikom scalenia wymienionym w załączniku nr 5 w terminie dwóch miesięcy od zakończenia scalenia, tj. od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna,
5. znoszę współwłasność gruntów niezabudowanych i wydzielam odrębne grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności uczestnikom scalenia wskazanym w załączniku nr 6,
6. ustanawiam współwłasność w częściach ułamkowych nieruchomości pełniącej funkcję drogi wewnętrznej opisanej w załączniku nr 7,

7. znoszę bez odszkodowania ciążące na gruntach poddanych scaleniu służebności gruntowe przejazdu i przechodu opisane w załączniku nr 8,
8. uznaję za uzasadnione zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów złożone przez uczestnika scalenia, zgodnie z załącznikiem nr 9.

Uzasadnienie

Scalenie gruntów wsi Brunów, gmina Chocianów, powiat polkowicki, zrealizowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

Podstawą prac scaleniowych były założenia do projektu scalenia gruntów, stanowiące załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na realizację operacji „Scalenie gruntów wsi Brunów gmina Chocianów powiat polkowicki” w ramach poddziałania „Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowywaniem rolnictwa i leśnictwa” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. W ramach zadania, oprócz sporządzenia projektu scalenia gruntów, do wykonania przewidziano zagospodarowanie poscaleniowe, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 9 lit a ustawy, obejmujące budowę i przebudowę dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań. Środki na realizację operacji, w tym na zagospodarowanie poscaleniowe, zostały określone w umowie o przyznaniu pomocy nr 00010-6502-UM0100010/19, zawartej dnia 9 października 2019 r. pomiędzy Samorządem Województwa Dolnośląskiego a Powiatem Polkowickim.

Załącznikiem do wniosku o przyznanie pomocy finansowej była również decyzja Starosty Polkowickiego o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 5 czerwca 2019 r. nr DG.SR.604.12.2019, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn. „Scalenie gruntów wsi Brunów”, gmina Chocianów, powiat polkowicki przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów.

Obszar scalenia obejmował grunty obrębu ewidencyjnego Brunów, z wyłączeniem działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: 507/326, 511/329, 512/325, 513/324, 515/328, 520/16, 521/15, 522/14, 523/10, 530/330, 531/330, 532, 534/264, 543/17, 551/13, 553, 554, 555, oraz części gruntów obrębu ewidencyjnego Żabice, oznaczonych numerami działek: 223, 224/1, 227, 228, 229/1, 229/2 o łącznej powierzchni obszaru scalenia wynoszącej 1 231,0155 ha. Podczas postępowania scaleniowego uległa zmianie powierzchnia obszaru scalenia z 1 234,2048 ha na 1 231,0155 ha. Korekta wynika z ponownego obliczenia powierzchni na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego punktów granicy obszaru scalenia zgodnie z § 16 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 r. poz. 1390).



Postępowanie scaleniowe zostało wszczęte postanowieniem Starosty Polkowickiego GG.6620.5.2015 z dnia 5 grudnia 2019 r. na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekroczył połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia. Na postanowienie nie wpłynęło zażalenie. Zgodnie z art. 21 ustawy na wniosek Starosty Polkowickiego w księgach wieczystych nieruchomości objętych scaleniem Sąd Rejonowy w Lubinie umieścił wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego.

Od dnia wszczęcia postępowania i ustalenia listy uczestników scalenia zmienił się stan własności części gruntów. Osobom, które w trakcie scalenia nabyły prawo własności nieruchomości, wymienionym w załączniku nr 10, zapewniono udział w postępowaniu na prawach uczestnika scalenia. Uczestnicy scalenia o wszystkich czynnościach w toku postępowania scaleniowego powiadamiani byli zgodnie z art. 31 ustawy.

Do szacowania gruntów objętych scaleniem oraz opracowania projektu scalenia Starosta Polkowicki upoważnił geodetę projektanta scalenia Jacka Pieklika, numer uprawnień zawodowych 18629 (upoważnienie OA.077.13.2020 z dnia 12 lutego 2020 r.), pracownika Dolnośląskiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu.

Dnia 30 stycznia 2020 r. na zebraniu uczestników została wybrana rada uczestników scalenia w składzie 12 osób (art. 9 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy rada weszła w skład powołanej postanowieniem Starosty Polkowickiego GG.6620.5.2015.44 z 16 czerwca 2020 r. komisji pełniącej funkcje doradcze.

Komisja pełniąca funkcje doradcze uczestniczyła w opracowaniu zasad szacunku porównawczego gruntów, które zostały zatwierdzone uchwałą uczestników scalenia dnia 23 września 2020 r. (art. 11 ust. 1 ustawy). W oparciu o uchwalone zasady szacunku oraz dane ewidencji gruntów i budynków powstała mapa szacunku porównawczego gruntów i rejestr szacunku porównawczego gruntów poddawanych scaleniu (rejestr przed scaleniem). Wyniki oszacowania gruntów objętych scaleniem zostały ogłoszone na zebraniu dnia 24 czerwca 2021 r. oraz wyłożone do wglądu w okresie od 25 czerwca do 5 lipca 2021 r. (art. 12 ust. 1 ustawy). Uczestnicy scalenia nie wnieśli zastrzeżeń do szacunku i uchwałą z dnia 17 sierpnia 2021 r. wyrazili zgodę na dokonany szacunek porównawczy gruntów (art. 13 ust. 1 ustawy).

Na podstawie zatwierdzonego szacunku porównawczego gruntów, z uwzględnieniem założeń do projektu scalenia, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 22 ust. 1 ustawy) oraz życzeń uczestników w sprawie lokalizacji nowych gruntów, zebranych w dniach od 17 sierpnia 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r., od 7 września 2020 r. do 11 września 2020 r. oraz w dniach od 21 września 2020 r. do 2 października 2020 r., przy udziale komisji pełniącej funkcje doradcze został opracowany projekt scalenia gruntów.

Za grunty dotychczas posiadane, uczestnikom scalenia zaprojektowano grunty o równej wartości szacunkowej (art. 8 ust. 1 i 2 ustawy), z wyjątkiem osób, wskazanych w załącznikach nr 4 i nr 5, którym wydzielono grunty o innej wartości szacunkowej z zastosowaniem dopłat (art. 8 ust. 3 ustawy).



Za grunty stanowiące współwłasność (załącznik nr 6), za zgodą współwłaścicieli, wydzielono każdemu z nich grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności (art. 2 ust. 4 ustawy).

W celu zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej, na działce nr 363 (załącznik nr 7) pełniącej funkcję drogi wewnętrznej ustanowiono za dopłatą, wskazaną w załączniku nr 4, współwłasność nieruchomości w częściach ułamkowych. Ustanowienie współwłasności nieruchomości umożliwiło zniesienie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działki wskazane w załączniku 8 w punkcie 2.

Nieruchomości zabudowane pozostawiono w dotychczasowej lokalizacji dokonując w uzasadnionych przypadkach korekty przebiegu ich granic bez pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości (art. 2 ust. 3a ustawy).

Układ dróg dojazdowych do gruntów rolnych, leśnych i zabudowań oraz lokalizację gruntów na cele miejscowej użyteczności publicznej zaprojektowano według wskazań mieszkańców zawartych w „Założeniach do projektu scalenia wsi Brunów gmina Chocianów powiat polkowicki” oraz zweryfikowanych w trakcie postępowania.

Projekt scalenia został wyznaczony na gruncie i okazany w dniach od 12 do 16 maja 2022 r. Na zebraniu dnia 16 maja 2022 r. przedstawiono uczestnikom scalenia mapę z projektem scalenia, rejestr szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (rejestr po scaleniu) oraz projekt zasad objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia. Uczestnicy zostali pouczeni, że w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, mogą zgłaszać na piśmie staroście zastrzeżenia do tego projektu (art. 24 ust. 1 ustawy). W ustawowym terminie wpłynęło jedno zastrzeżenie do okazanego projektu. Zgodnie z art. 25 ustawy, komisja pełniąca funkcje doradcze w obecności zainteresowanych uczestników scalenia dnia 9 czerwca 2022 r. zaopiniowała zastrzeżenie pozytywnie i Starosta Polkowicki uznał je za uzasadnione. Po wprowadzeniu zmian do projektu, dnia 9 czerwca 2022 r. ponownie okazano granice zainteresowanym uczestnikom scalenia. Strony zostały poinformowane o możliwości złożenia na piśmie Staroście Polkowickiemu zastrzeżeń do okazanego projektu scalenia w terminie 14 dni od jego okazania. W ustawowym terminie zastrzeżeń nie złożono. Sposób rozpatrzenia zastrzeżenia opisany został w załączniku nr 9.

Starosta Polkowicki zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań na zasadach określonych w ustawie o scalaniu i wymianie gruntów.

Wobec faktu, że projekt scalenia gruntów został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz został wypełniony wymóg art. 27 ust. 1 ustawy, można orzec o jego zatwierdzeniu.

Ostateczna decyzja Starosty Polkowickiego o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów będzie podstawą:



- 1) do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (art. 29 ust. 1 ustawy),
- 2) do ujawnienia nowych danych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (art. 29 ust. 1a ustawy),
- 3) do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych (art. 29 ust. 1 ustawy),
- 4) do przeniesienia obciążeń wpisanych do ksiąg wieczystych z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia (art. 29 ust. 2 ustawy),
- 5) do wykreślenia z ksiąg wieczystych nieruchomości objętych scaleniem wzmianki o wszczęciu postępowania scaleniowego (art. 29 ust. 1a ustawy),
- 6) do rozpoczęcia prac umożliwiających objęcie w posiadanie przez uczestników scalenia wydzielonych im w ramach postępowania gruntów, tj. do realizacji zagospodarowania poscaleniowego.

Decyzja odczytana na zebraniu uczestników scalenia zostanie wywieszona na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Polkowicach, w Urzędzie Miasta i Gminy Chocianów, we wsi Brunów i we wsi Żabice oraz zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Polkowicach (<http://www.bip.powiatpolkowicki.pl>). Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy, z dniem upływu terminu wywieszenia decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

Załączniki nr 1–10 zostaną udostępnione do wglądu w Starostwie Powiatowym w Polkowicach przy ulicy św. Sebastiana nr 1, pok. 206, w godzinach pracy urzędu.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego, plac Powstańców Warszawy 1, 50–153 Wrocław, za pośrednictwem Starosty Polkowickiego, ulica św. Sebastiana nr 1, 59–100 Polkowice, w terminie 14 dni od daty doręczenia. W terminie tym strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie Staroście Polkowickiemu oświadczenia. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Starosta

Kamil Ciupak

/pismo wydane w formie dokumentu elektronicznego
i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Mapa z projektem scalenia gruntów - 2 arkusze
2. Załącznik nr 2 – Rejestr szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, rejestr zmian do rejestru szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia
3. Załącznik nr 3 – Zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia
4. Załącznik nr 4 – Wykaz uczestników scalenia zobowiązanych do dopłaty, którym wydzielono grunty o wyższej wartości szacunkowej
5. Załącznik nr 5 – Wykaz uczestników scalenia otrzymujących dopłaty, którym wydzielono grunty o niższej wartości szacunkowej
6. Załącznik nr 6 – Wykaz znoszonych współwłasności
7. Załącznik nr 7 – Nieruchomość na której ustanawia się współwłasność w częściach ułamkowych
8. Załącznik nr 8 – Wykaz służebności gruntowych, które znosi się bez odszkodowania
9. Załącznik nr 9 – Zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów
10. Załącznik nr 10 – Wykaz osób, które w trakcie postępowania nabyły status uczestnika scalenia

Otrzymują:

1. Uczestnicy scalenia (zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów)
2. aa

Do wiadomości:

1. Sołtys wsi Brunów (w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń)
2. Sołtys wsi Żabice (w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń)
3. Urząd Miasta i Gminy Chocianów (w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń)
4. Starostwo Powiatowe w Polkowicach (w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń i zamieszczenia w BIP)
5. Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego
6. Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu
7. Sąd Rejonowy w Lubinie – V Wydział Ksiąg Wieczystych (z klauzulą ostateczności)