



STAROSTA SOKOŁOWSKI

Sokołów Podlaski, 20 listopada 2024 r.

G.661.6.55.2021

DECYZJA

o zatwierdzeniu projektu scalenia obiektu RATYNIEC

Na podstawie art. 2 ust. 1 i 4, art. 3 ust. 1, 2, 4 i 5, art. 8 ust.1, 2, 3, 4,5, 6, art.10, art.17, art. 27 ust. 1, 3 i 4, art. 28 ust. 1 i 2, art. 29 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197) oraz art. 104 § 1 i 2, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. 572).

orzekam

- I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów obiektu „**Ratyniec**” składającego się z **obrobów Nowy Ratyniec 142909_2.0016, Stary Ratyniec 142909_2.0023 i Zaleś 142909_2.0028, jednostka ewidencyjna Sterdyń, powiat sokołowski, województwo mazowieckie** o łącznej powierzchni 1221,7709 ha, przedstawiony na mapie obszaru scalenia stanowiącej **załącznik nr 1** do decyzji oraz w rejestrach szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia.
- II. Przyjąć warunki i terminy objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia zgodnie z **załącznikiem nr 2** do decyzji.
- III. Zobowiązać Gminę Sterdyń do wniesienia kwoty **157 856,79 zł** z przeznaczeniem na dopłaty należne uczestnikom scalenia, od których dokonano wydzielenia gruntów pod drogi, w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia, na rachunek bankowy Powiatu Sokołowskiego nr 73 9221 0000 0029 2870 2000 0540.
- IV. Wypłacić uczestnikom scalenia dopłaty, z uwagi na wydzielenie gruntów pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, zgodnie z **załącznikiem nr 3** do decyzji, w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia.
- V. Uwzględnić zgodne wnioski o powiększenie i pomniejszenie obszaru gospodarstw uczestników scalenia za dopłatą wymienionych w **załączniku nr 4** do decyzji oraz
 - 1) zobowiązać uczestników scalenia do wniesienia dopłat, z uwagi na wydzielenie gruntów, o wyższej wartości szacunkowej, w zamian za dotychczas posiadane, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia na wydzielony rachunek bankowy Powiatu Sokołowskiego nr 73 9221 0000 0029 2870 2000 0540.
 - 2) wypłacić dopłaty uczestnikom scalenia, z uwagi na wydzielenie gruntów o niższej wartości szacunkowej, w zamian za dotychczas posiadane, w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia.
- VI. Uznać za zasadne w całości, w części lub pozostawić bez uwzględnienia zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów złożone przez uczestników scalenia, opisane w **załączniku nr 5** do decyzji.
- VII. Dokonać zniesienia współwłasności lub częściowego zniesienia współwłasności zgodnie z **załącznikiem nr 6** do decyzji.
- VIII. Zatwierdzić gleboznawczą klasyfikację gruntów zmienionych użytków gruntowych w działkach dotychczasowych nr: 16-19/3, 16-189/4, 16-189/5, 16-189/6, 16-227/3, 16-227/4, 16-227/5, 16-227/6, 16-566, 16-225, 16-256, 16-294/3, 16-295/3, 16-842, 23-97, 23-114, 23-71, 23-200, 23-113, 23-115, 23-121, 23-45/1, 23-116, 23-341, 23-65, 23-66, 23-64, 23-69, 23-378, 28-85, 28-466, 28-232, 28-314, 28-506, 28-357, 28-185/3, 28-335.

- IX. Zatwierdzić granice i powierzchnie działek dotychczasowych wymienionych w **załączniku nr 7** do decyzji, które uległy zmianie w wyniku ich protokolarnego ustalenia.
- X. Decyzja nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem. Obciążenia służebnościami i hipoteką wpisane do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych scaleniem, przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia.
- XI. Znieść służebność przejazdu i przechodu dla działki 16-989, dla której Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim prowadzi księgę wieczystą nr SI1P/00017971/7.
- XII. Decyzja stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów.
- XIII. Na podstawie art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego ze względu na wyjątkowo ważny interes stron postępowania scaleniowego oraz ważny interes społeczny - **nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.**

Uzasadnienie

Starosta Sokołowski przeprowadził postępowanie scaleniowe dla **objektu „Ratyniec” składającego się z obrębów Nowy Ratyniec, Stary Ratyniec i Zaleś** na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów zwanej dalej **ustawą**.

Następnie zatwierdził projekt scalenia decyzjami częściowymi:

1. Nr G.661.6.31.2021 z dnia 18 października 2023 r. w zakresie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, które mają zostać zagospodarowane w ramach działań poscaleniowych. Rozstrzygnięciem objęto działki ewidencyjne nr 16-1, 16-2, 16-3, 23-1, 23-2, 28-1, 28-2 o łącznej powierzchni 8, 2846 ha.
2. Nr G.661.6.43.2021 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w zakresie pozostałych gruntów obiektu „Ratyniec”

Odwołania od powyższych decyzji wnieśli Pan Witold Wrzosek działający w imieniu własnym i przez pełnomocnika, Pani Grażyna Sandrykowicz pełnomocnik Państwa Dagmary Sandrykowicz – Kuc i Grzegorza Kuca oraz Pan Andrzej Waszczuk.

Rozpatrując sprawę w postępowaniu odwoławczym Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 153/2024 z dnia 26 sierpnia 2024 r. znak WIG-I.7511.1.1.2024.AL uchylił w całości zaskarżoną decyzję Starosty Sokołowskiego Nr G.661.6.31.2021 ogłoszoną dnia 26 października 2023 r. Następnie postanowieniem nr 75/2024 z dnia 26 lipca 2024 r. wstrzymał natychmiastową wykonalność decyzji Starosty Sokołowskiego nr G.661.6.43.2021, ogłoszonej w dniu 30 kwietnia 2024 r., którą następnie decyzją Nr 156/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. znak WIG-I.7511.1.2.2024.AL uchylił w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W uzasadnieniu decyzji nr 153/2024 z dnia 26 sierpnia 2024 r. Wojewoda Mazowiecki uznał, że zastrzeżenie skarżącego Witolda Wrzoska zawarte w odwołaniu, w którym nie zgodził się z projektem scalenia zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zaskarżona decyzja nie zawiera wskazania należnych ekwiwalentów. Ponadto wskazał, że w decyzji nie podano całkowitej powierzchni obszaru scalenia, który obejmowałby wszystkie grunty objęte projektem oraz, że decyzja Starosty Sokołowskiego nadała prawo do gruntów działek nr: 16-1, 16-2, 16-3, 23-1, 23-

2, 28-1, 28-2 Gminie Sterdyń nie regulując kwestii ekwiwalentu, za grunt pod nie wydzielony, pochodzący z innych nieruchomości.

Wojewoda Mazowiecki stwierdził, że kwestionowana decyzja Starosty Sokołowskiego nr G.661.6.31.2021 ogłoszona w dniu 26 października 2023 r. została wydana z naruszeniem przepisów prawa materialnego tj. ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz przepisów Kpa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Ponadto mając na uwadze powyższe nieprawidłowości poddał rozwadze Starosty przy ponownym rozpatrzeniu sprawy możliwość wydania jednej decyzji zatwierdzającej cały projekt scalenia obiektu Ratyniec.

W uzasadnieniu decyzji nr 156/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. Wojewoda Mazowiecki uznał, zarzuty Pana Andrzeja Waszczuka dotyczące wydzielonego ekwiwalentu w zaprojektowanej działce nr 331 za niezasadne, wskazał, że rozwiązanie przyjęte w projekcie scalenia jest zgodne z przepisami ustawy. Natomiast zarzuty Pani Grażyny Sandrykowicz uznał za zasadne, wskazał że zaprojektowany przebieg granicy pozbawia właścicieli działki nr 123 dostępu do wody związanej z przebiegiem rowu, co stanowi pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości i ma wpływ na jej wartość. W związku z naruszeniem przepisów art. 2 ust.3a oraz art. 14 ust.2 pkt.2 ustawy Starosta Sokołowski został zobowiązany do poprawy projektu scalenia w zakresie gospodarstwa nr 23045, w skład którego wchodzi projektowana działka nr 123 w obrębie Stary Ratyniec.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania Wojewody Mazowieckiego Starosta Sokołowski pismem z dnia 9 września 2024 r. zwrócił się do Mazowieckiego Biura Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Ostrołęce o przedstawienie możliwości zmiany projektu scalenia. Następnie zaprosił zainteresowanych uczestników scalenia Panią Grażynę Sandrykowicz, Państwa Grażynę i Andrzeja Zembrowskich i projektantów scalenia na spotkanie, które odbyło się w dniu 17 września 2024 r. W trakcie spotkania dokonano następujących ustaleń:

- przy drodze powiatowej (nowy nr działki 23-266) należy odtworzyć granicę ewidencyjną, między dotychczasowymi działkami nr 23-71 oraz 23-74, natomiast w dalszej części działki w kierunku południowo – wschodnim przyjąć granicę przechodzącą przez staw prowadząc ją środkiem istniejącego rowu do granicy z dotychczasową działką nr 23-172,
- w wyniku powyższej zmiany ekwiwalent należy rozliczyć w działkach 23-26, 23-27, 23-124, 23-125, 23-154, 23-155 należących do Państwa Dagmary Sandrykowicz – Kuc i Grzegorza Kuca, Pana Andrzeja Zembrowskiego, Pana Sylwestra Zembrowskiego, Pani Moniki Drzewińskiej oraz Państwa Wojciecha i Jadwigi Sawickich.

W dniu 2 października 2024 r. po uprzednim indywidualnym zawiadomieniu zainteresowanych uczestników scalenia odbyło się wyznaczenie i okazanie zmian w projekcie a następnie stabilizacja zmienionych granic. Z czynności tych został sporządzony protokół. Strony złożyły oświadczenie, że granice wyznaczonych nieruchomości oraz położenie znaków granicznych są im znane, zapoznali się z powierzchnią i wartością szacunkową działek. Dopłat z tytułu zmian nie zastosowano, zaprojektowano ekwiwalenty o równej wartości szacunkowej. Uczestnicy scalenia w ustawowym terminie nie złożyli zastrzeżeń do zmian w projekcie scalenia.

W dalszej części uzasadnienia Starosta Sokołowski wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z art.1 ustawy 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.

Podstawą prac scaleniowych są założenia do projektu scalenia gruntów, stanowiące załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na realizację operacji „Scalenie zagospodarowanie poscaleniowe gruntów obiektu „**Ratyniec**” składającego się z obrębów **Nowy Ratyniec, Stary Ratyniec, Zaleś, gmina Sterdyń , powiat sokołowski.**” 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 00008-6502-UM0700010/22 z dnia 25 marca 2022 r. natomiast zakres prac objętych zagospodarowaniem określono w założeniach do projektu scalenia.

Postępowanie scaleniowe dla obiektu „**Ratyniec**” wszczęte zostało na podstawie art. 7 ustawy postanowieniem Starosty Sokołowskiego z dnia 21 lutego 2022 r., nr G.661.6 3.2021 na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar gospodarstw przekroczył połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy.

Na podstawie art. 21 ustawy Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, na wniosek Starosty Sokołowskiego, uczynił w księgach wieczystych wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego obiektu Ratyniec, składającego się z obrębów Nowy Ratyniec, Stary Ratyniec, Zaleś.

Na zebraniu ogólnym w dniu 22 marca 2022 r. uczestnicy scalenia zostali zapoznani z założeniami scalenia, poszczególnymi etapami prac scaleniowych, przebiegiem postępowania administracyjnego w sprawie scalenia, zostali poinformowani o wymogu i zasadach powołania Zespołu do spraw scaleń i Komisji Scaleniowej.

Porozumieniem MBG.GU.0421.16.2022 z dnia 19 kwietnia 2022 r. zawartym na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy Powiat Sokołowski powierzył wykonanie projektu scalenia obiektu Ratyniec Województwu Mazowieckiemu. Jako wykonawcę prac wskazano jednostkę budżetową Mazowieckie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych. Wykonanie prac scaleniowych zaplanowano w sześciu etapach. Ostatni etap kończący proces scalenia gruntów wyznaczono na 22.03.2024 r. Operaty techniczne z wykonania poszczególnych etapów prac zostały zaewidencjonowane w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym pod numerami P.1429.2023.228, P.1429.2023.325, P.1429.2023.390, P.1429.2023.1217, P.1429.2023.1833, P.1429.2024.488, P.1429.2024.1661 (operat zawierający zmiany do projektu na skutek uchylenia)

Na podstawie art. 10 ust.1 ustawy do wykonania szacunku oraz opracowania projektu scalenia gruntów Starosta Sokołowski upoważnił pracownika Mazowieckiego Biura Geodezji i Urządzeń Rolnych w Ostrołęce Pana Mirosława Kowalskiego – upoważnienie nr G.661.6.13.2021/2 z dnia 19 sierpnia 2022 r. Zakresem ww. prac objęto: ustalenie klasyfikacji zmienionych użytków, stabilizacja i pomiar niezmiennych elementów projektu (tereny zabudowane), projektowanie, stabilizacja i pomiar dróg i rowów, szacunek porównawczy gruntów, zebranie propozycji uczestników scalenia w zakresie sposobu wydzielenia gruntów, opracowanie projektu scalenia, wyznaczenie, stabilizację i okazanie projektu scalenia.

W toku postępowania scaleniowego na potrzeby prawidłowego przeprowadzenia szacunku porównawczego gruntów, na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. z 2012 r. poz.1246) dokonano gleboznawczej klasyfikacji gruntów zaktualizowanych użytków gruntowych, która została

wyłożona do publicznego wglądu uczestnikom scalenia w dniach 7-21 listopada 2022 r. zatwierdzona decyzjami Starosty Sokołowskiego na podstawie operatów technicznych zaewidencjonowanych w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym pod nr P.1429.2022.1811, nr P.1429.2022.1812, nr P.1429.2022.1782. Niniejszą decyzją zatwierdza się klasyfikację gruntów działek, co do których decyzja o zatwierdzeniu klasyfikacji nie została dotychczas wydana.

Na podstawie art. 7a ustawy wykonawca scalenia dokonał określenia obszaru scalenia gruntów stosując przepisy ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Starosta Sokołowski w drodze obwieszczenia w dniu 26 października 2022 r. zawiadomił uczestników scalenia o czynnościach i harmonogramie prac w ramach postępowania scaleniowego polegających na określeniu przebiegu granic obszaru scalenia. Po dokonaniu pomiaru ustalonych granic dokonano obliczenia powierzchni obszaru scalenia, która zmieniła się z 1220,1917 ha na 1221,7709 ha.

Na podstawie art. 33a ust.1 ustawy ustalono skład Zespołu do spraw scaleń. Starosta Sokołowski postanowieniem nr G.661.6.8.2021/6 z dnia 16 maja 2022 r. powołał Zespół do spraw scaleń liczący 17 osób zwany dalej Zespołem, pełniący funkcję Rady Uczestników Scalenia, powołany w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego. Do zespołu zostali powołani członkowie Rad Sołeckich oraz wskazani przez sołtysów rolnicy. Na zebraniu Zespołu w dniu 5 września 2022 r., wybrano przewodniczącego Zespołu i omówiono zasady szacunku porównawczego gruntów oraz określono stawki szacunku za grunty i ich części składowe. W dniu 13 września 2022 r. Zespół na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 33a pkt. 2 ustawy podjął uchwałę w sprawie ustalenia zasad szacunku gruntów, a w dniu 14 września 2022 r. projektant scalenia wraz z Zespołem przystąpił do czynności związanych z opracowaniem szacunku porównawczego gruntów poddanych scaleniu.

Na zebraniu Zespołu zwołanym w dniu 5 stycznia 2023 r. omówiono sporządzony szacunek gruntów. Członkowie Zespołu po zapoznaniu z mapą szacunku porównawczego, rejestrem szacunku, oraz zestawieniem powierzchni konturów szacunkowych zaakceptowali opracowany projekt szacunku gruntów obiektu Ratyniec, uznali, że projekt można wyłożyć do publicznego wglądu.

Na podstawie zaktualizowanych w zakresie użytków i klas gruntów danych ewidencji gruntów i budynków obrębów Nowy Ratyniec, Stary Ratyniec, Zaleś oraz wyżej wymienionej mapy szacunku porównawczego gruntów, sporządzony został rejestr szacunku porównawczego gruntów przed scaleniem.

Wyłożenie do publicznego wglądu wyników oszacowania gruntów, lasów i innych upraw specjalnych, o czym uczestnicy zostali powiadomieni w drodze obwieszczenia nastąpiło w dniach 10-14 stycznia 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Nowym Ratyńcu, 16-21 stycznia 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Zalesiu, 23-24 stycznia 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Starym Ratyńcu. W dniach tych uczestnicy scalenia zostali zapoznani z wartością szacunkową swoich gospodarstw. W okresie wyłożenia uczestnicy scalenia mogli zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy wnieść zastrzeżenia do szacunku gruntów. W dniu 25 stycznia 2023 r. Zespół na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 33a pkt. 2 ustawy podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonany szacunek porównawczy gruntów obiektu Ratyniec. W okresie wyłożenia szacunku porównawczego gruntów na podstawie art. 7b ustawy uczestnicy scalenia składali do kwestionariusza życzeń propozycje, co do sposobu wydzielenia gruntów w zamian za grunty dotychczas posiadane, w szczególności w zakresie ich lokalizacji, a także wnioski o pomniejszenie lub powiększenie gospodarstw oraz wnioski o zniesienie współwłasności.

Z szacunkiem porównawczym gruntów zapoznało się 165 uczestników scalenia na ogólną liczbę 492, żaden z uczestników nie wniósł zastrzeżeń. Zespół do spraw scaleń większością $\frac{3}{4}$ głosów w drodze uchwały z dnia 25 stycznia 2023 r. wyraził zgodę na dokonany i okazany szacunek porównawczy gruntów obiektu Ratyniec.

Starosta Sokołowski zarządzeniem nr 2/2023 z dnia 11 stycznia 2023 r. na podstawie art. 10 ust.1 ustawy powołał Komisję Scaleniową pełniącą funkcje doradcze zwaną dalej „Komisją”, w skład której weszli członkowie Zespołu oraz przedstawiciel Mazowieckiej Izby Rolniczej będący jednocześnie członkiem Zespołu i przedstawicielem Gminy Sterdyń.

Na podstawie zatwierdzonego szacunku porównawczego gruntów, z uwzględnieniem założeń do projektu scalenia oraz złożonych propozycji uczestników scalenia w zakresie sposobu wydzielenia gruntów oraz złożonych wniosków o powiększenia i pomniejszenia gospodarstw, przy udziale Komisji wykonawca scalenia opracował i wyznaczył projekt scalenia gruntów obiektu Ratyniec.

W związku z zamiarem wydania częściowej decyzji zatwierdzającej projekt scalenia w zakresie dróg przewidzianych do zagospodarowania poscaleniowego w dniu 15 czerwca 2023 r. dokonano okazania projektu scalenia w zakresie projektowanych dróg. Uczestnicy scalenia złożyli zastrzeżenia, których sposób rozpatrzenia zawiera **załącznik 5 do decyzji**.

W dniu 24 sierpnia 2023 r. przedstawiciel Starosty przy udziale wykonawcy scalenia dokonał kontroli opracowanego i wyznaczonego na gruncie projektu scalenia - nie stwierdzono nieprawidłowości w projekcie.

Na posiedzeniu Komisji w dniu 28 sierpnia 2023 r. projektant scalenia przedstawił ogólne rozwiązania w projekcie scalenia, zgodność projektu z założeniami, sposób i harmonogram okazania projektu scalenia. Komisja oceniła, że projekt może być okazany uczestnikom scalenia.

Wykonawca scalenia przy udziale Komisji opracował projekt warunków objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia stanowiący **załącznik nr 2** do decyzji.

W dniu 30 września 2023 r. na zebraniu ogólnym uczestnicy scalenia zostali zapoznani z harmonogramem okazania projektu scalenia oraz z projektem warunków objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia. Omówiono procedurę i sposób składania oświadczeń w sprawie projektu scalenia i warunków objęcia w posiadanie.

Okazanie zgodnie z art. 23 ustawy wyznaczonego na gruncie projektu scalenia nastąpiło w dniach 30-31 sierpnia 2023 r. i 1-2 września 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Nowym Ratyniu, w dniach 4-7 września 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Zalesiu, w dniach 8-9 i 11-13 września 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Starym Ratyniu. Okazano część opisowo – kartograficzną, tj. mapę obszaru scalenia, rejestr szacunku porównawczego gruntów po scaleniu oraz przebieg zaprojektowanych i wyznaczonych granic w terenie. Zakończenie okazania projektu scalenia nastąpiło w dniu 14 września 2023 r. na zebraniu ogólnym uczestników scalenia, którzy zostali pouczeni, że w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, mogą zgłaszać na piśmie Staroście Sokołowskiemu zastrzeżenia do tego projektu zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy.

Na ogólną liczbę 433 gospodarstw z projektem zapoznało się 251 uczestników scalenia. Bez zastrzeżeń projekt przyjęło 220 uczestników, 31 uczestników złożyło uwagi do wykazu oświadczeń. Dodatkowo do Starosty Sokołowskiego złożono 12 zastrzeżeń w tym 6 o podobnej treści do złożonych wcześniej uwag, oraz 6 dodatkowych.

Zastrzeżenia i uwagi do projektu scalenia zgodnie z art. 25 ustawy w dniach 10,13,16 października 2023 r. były przedmiotem opiniowania przez Komisję. Opiniowanie zastrzeżeń do projektu odbyło się w obecności zainteresowanych uczestników scalenia, którzy o terminie i miejscu posiedzenia Komisji zostali zawiadomieni z zachowaniem ustawowego terminu, tj. co najmniej na trzy dni przed wyznaczonym terminem. Z prac komisji sporządzono protokoły, a propozycje zmian w projekcie scalenia zostały przedstawione przez geodetę-projektanta scalenia w sposób graficzny i opisowy.

Zgodnie z art. 26 ustawy każdorazowe zmiany, wprowadzane do projektu scalenia po jego wyznaczeniu na gruncie i okazaniu uczestnikom scalenia, wymagają ponownego wyznaczenia na gruncie i okazania zainteresowanym uczestnikom.

Starosta Sokołowski zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy rozpatrzył zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów, po zasięgnięciu opinii Komisji i zalecił zmiany w projekcie scalenia.

W dniach 30-31 października 2023 r. zmieniony projekt scalenia z dnia 26 października 2023r. okazano poszczególnym uczestnikom scalenia. Po okazaniu zmian do projektu scalenia zastrzeżenia złożyło 6 uczestników scalenia, w tym 2 dodatkowe.

Starosta Sokołowski po zapoznaniu z zastrzeżeniami i zasięgnięciu opinii wykonawcy scalenia w dniu 6 listopada 2023 r. wydał opinię, w której zalecił dokonanie kolejnych zmian w projekcie. W dniach 8 i 28 listopada 2023 r. okazano zalecone zmiany. Zastrzeżenia złożył 1 uczestnik scalenia. Oprócz wpisu do wykazu oświadczeń, wpłynęły 4 zastrzeżenia pisemne do Starosty Sokołowskiego.

Starosta Sokołowski zaprosił uczestników scalenia, którzy nie zaakceptowali okazanego projektu scalenia na spotkanie w dniach 10 i 12 stycznia 2024 r. z udziałem projektanta scalenia. Po wysłuchaniu zastrzeżeń i analizie zebranych informacji w dniu 30 stycznia 2024 r. wydał opinię, w której zalecił kolejne zmiany w projekcie dotyczące gospodarstw 16009, 16099, 16143, 16162, 16039, 16134, 16127. Zmieniony projekt okazano uczestnikom scalenia w dniu 13 lutego 2024 r.

Ostatecznie 5 uczestników scalenia nie zaakceptowało projektu scalenia. Starosta jako organ prowadzący postępowanie scaleniowe zdecydował na tym etapie zakończyć procedowanie zmian w projekcie scalenia dla obiektu Ratyniec.

Uwagi i zastrzeżenia złożone do projektu scalenia oraz sposób ich rozstrzygnięcia zawiera **załącznik nr 5** do decyzji.

Art. 27 ust. 1 ustawy przewiduje możliwość zatwierdzenia projektu scalenia, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosi do niego zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 8 ust. 1-3 ustawy uczestnik scalenia otrzymuje grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane. Jeżeli wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej jest technicznie niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3%.

W dwóch przypadkach różnica wartości zaprojektowanych gospodarstw przekroczyła 3%:

1. W gospodarstwie nr 23054 w Starym Ratyniu wynosi -5,36%. Gospodarstwo składało się z dwóch działek, leśnej (23-255 o powierzchni 0,26 ha) i rolnej (23-291/1 o powierzchni 0,97 ha). Po okazaniu projektu scalenia w dniu 7 listopada 2023 r. w ewidencji gruntów i budynków ujawniono postanowienie o zasiedzeniu nr sygn..akt I Ns 40/23 z dnia 6 listopada 2023 r. dotyczącego dotychczasowej działki rolnej nr 23-291/1 o powierzchni 0,97 ha (nowy numer po scaleniu 23-209 o powierzchni 0,9742 ha). W związku z powyższym utworzono nowe gospodarstwo nr 23194 składające się z działki rolnej nr 23-209 o powierzchni 0,9742 ha, której różnica dopuszczalnej wartości wynosi +0,69%. Natomiast w gospodarstwie nr 23054, pozostała działka leśna (nowy nr 23-179 o powierzchni 0,2446 ha). Działka leśna została odtworzona na podstawie operatu z założenia ewidencji gruntów i budynków wsi Stary Ratyniec. Działka pozostała w dotychczasowych granicach ewidencyjnych. W wyniku zaawansowania projektu scalenia i braku technicznej możliwości powiększenia działki leśnej, projekt pozostawiono bez zmian. Z tego względu wartość gospodarstwa nr 23054 składającego się z jednej działki leśnej przekracza dopuszczalną odchylek i wynosi -5,36%.
2. W gospodarstwie nr 28001 w Zalesiu wynosi +3,33%. Gospodarstwo nr 28001 składało się z trzech działek leśnych, które odtworzono na podstawie danych ewidencyjnych. Wartość gospodarstwa wg projektu z dnia 15.06.2023 r. wynosiła +2,89%. Właściciele złożyli w dniu 12.09.2023 r. wniosek o pomniejszenie gospodarstwa o działkę nr 193 (nr dotychczasowy 496). Po dokonaniu pomniejszenia pozostały dwie działki leśne nr 28-240 i 28-255, których łączna powierzchnia zmniejszyła się w stosunku do danych z ewidencji gruntów i budynków, jednakże ze względu na regulację drogi powiatowej przebiegającej przez las (zaprojektowano drogę zgodnie z faktycznym przebiegiem w

terenie) suma wartości działek przekroczyła wartość dopuszczalną 3%. Projekt w tym zakresie pozostawiono bez zmian.

Ze względu na brak technicznych możliwości w gospodarstwie nr 16048 zwiększono współczynnik potrąceń pod drogi gminne do 4,40%. Gospodarstwo posiada jedną działkę leśną nr 16-309 (nowy numer 16-128), na której zaprojektowano drogę tak, aby pozostałym działkom położonym w kompleksie leśnym składającym się z 3 działek, zapewnić dostęp do drogi publicznej. Nie mając technicznych możliwości powiększenia działki leśnej zwiększono współczynnik potrąceń pod drogi gminne z 0,53 % do 4,40 %. Zgodnie z art. 17 ust. 2, 2a uczestnik scalenia otrzyma dopłatę za potrącony grunt pod drogę. W pozostałych gospodarstwach ekwiwalenty zostały wydzielone zgodnie z art.8 ust 1 i 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

W wyniku scalenia zaprojektowano działkę nr 28-421 w Zalesiu bez dostępu do drogi publicznej, która powstała po oddzieleniu gruntów w postaci działki nr 2-420 nabytej w wyniku zasiedzenia w dniu 19 października 2023 r. Dojazd do działki nr 28-421 zapewniony będzie poprzez działkę nr 28-420, w której ten sam właściciel posiada udziały.

Na dotychczasowej działce nr 16-898, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI1P/00017971/7 zniesiono służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela dotychczasowej działki nr 16-274/3, na podstawie postanowienia sądu sygn. akt. Ns I 274/21 z dnia 2 marca 2023 r. Projekt zapewnia bezpośredni dojazd do nowo zaprojektowanej działki nr 16-568, poprzez 4,0 m drogę gminną stanowiącą działkę nr 16-565.

Ponadto w ramach postępowania scaleniowego na wniosek właścicieli działek projektowanych nr 28-387 i nr 28-389 dokonano podziału budynku gospodarczego.

Gospodarstwa objęte scaleniem zostały zbilansowane. Uczestnicy scalenia otrzymali grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane, z uwzględnieniem powiększenia lub pomniejszenia gospodarstwa na wniosek zainteresowanych, w zamian za dopłaty pieniężne.

Dopłaty z tytułu powiększenia obszaru gospodarstwa i wypłaty z tytułu pomniejszenia obszaru gospodarstwa, w wysokościach ustalonych na podstawie art. 8. ust. 4 ustawy zostaną rozliczone według następujących zasad:

- 1) uczestnik scalenia zobowiązany do dopłaty, uiszcza ją w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia, na rachunek bankowy Powiatu Sokołowskiego pod nazwą „Rozliczenie z tytułu scaleń”, nr rachunku 73 9221 0000 0029 2870 2000 0540.
- 2) dopłaty zostaną wypłacone uprawnionym ze środków Powiatu Sokołowskiego, w sposób jednorazowy, w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia,
- 3) o szczegółach dokonywania wpłat i otrzymywania dopłat oraz o terminie, w którym dopłaty powinny zostać przekazane na wyżej wskazany rachunek oraz o konsekwencjach prawnych niewykonania tego obowiązku, uczestnicy scalenia zobowiązani do ich uiszczenia, zostaną poinformowani indywidualnie w formie pisemnej.

Na podstawie złożonych wniosków przez właścicieli gospodarstw dokonano 53 pomniejszeń i 41 powiększeń gospodarstw zgodnie z **załącznikiem nr 4** do decyzji, z czego 4 wnioski nie zostały uwzględnione.

W ramach postępowania scaleniowego zniesiono zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy współwłasność na podstawie złożonych wniosków w sześciu gospodarstwach. Wykaz gospodarstw i sposób zniesienia współwłasności zawiera **załącznik nr 6** do decyzji.

Grunty Skarbu Państwa zaprojektowano w następujący sposób: wydzielono działkę nr 16-535 pod drogę, działki 23-269, 16-536 wzdłuż dróg powiatowych, które w przyszłości posłużą na ich poszerzenie, działki 23-88, 16-574, które mogą być przedmiotem zwrotu poprzednim właścicielom. Część gruntów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa pomniejszono za dopłatą, pozostały ekwiwalent przeznaczono pod drogi gminne.

Jeżeli na terenie objętym scaleniem nie ma wystarczających gruntów Skarbu Państwa i gruntów gminy, grunty pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych wydziela się z gruntów uczestników scalenia, a każdemu z nich zmniejsza się przysługujący obszar gruntów o część, której wartość szacunkowa odpowiada stosunkowi wartości szacunkowej gruntów przeznaczonych na wymieniony cel do wartości wszystkich scalanych gruntów. Kwestia współczynników potrąceń została omówiona na etapie opracowywania założeń do projektu scalenia, przyjęto wówczas zasadę wynikającą z §59 ust. 5 instrukcji nr 1 Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej o scalaniu i wymianie gruntów z dnia 24 marca 1983r., z której wynika, że jeżeli obszar scalenia składa się z więcej niż jednej wsi, należy dokonać potrąceń dla każdej wsi oddzielnie, stosownie do potrzeb w tej wsi. Dlatego też współczynniki potrąceń są różne dla każdego z obrębów objętych projektem scalenia obiektu Ratyniec.

Stosownie do art. 17 ust. 3 ustawy grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi przechodzą na własność gminy.

Niniejszą decyzją Gmina Sterdyń została zobowiązana do dokonania wpłaty w kwocie **157 856,79 zł** jako ekwiwalent za wszystkie wydzielone z gruntów uczestników scalenia, wymienionych w **załączniku nr 3** do decyzji, drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

Ponadto należy wyjaśnić, że na pierwszym zebraniu ogólnym uczestnicy scalenia wyrazili chęć pozostawienia swoich działek leśnych w dotychczasowej lokalizacji, aby zapobiec przyszłym konfliktom ze względu na różnorodność drzewostanu. W związku z tym w kompleksie leśnym obrębu Nowy Ratyniec przystąpiono do projektowania granic działek na podstawie art. 20 ustawy zgodnie z danymi ewidencyjnymi. Jednak w wyniku analizy materiałów archiwalnych i wykonanego pomiaru wykonawca scalenia stwierdził rozbieżności między mapą ewidencyjną, a faktycznym stanem użytkowania. Największe rozbieżności w powierzchniach ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków, a obliczonych po pomiarze wystąpiły w działkach położonych na skrajnych odcinkach odtwarzanych linii pomiarowych oraz w miejscach gdzie granice ustalono na podstawie śladów granicznych i zgodnych wskazań właścicieli. Wobec tego sporządzono wykazy zmian danych ewidencyjnych zmieniających powierzchnie działek, wynikających z ustalenia ich granic. Numery tych działek wraz z powierzchniami wykazano w **załączniku nr 7** do decyzji.

Przez obręby Nowy Ratyniec i Stary Ratyniec przepływa rzeka Buczynka, która w latach osiemdziesiątych XX w. została przebudowana i utraciła swój pierwotny meandrujący charakter. W ewidencji gruntów i budynków nie zostały ujawnione zmiany wynikające z regulacji rzeki. W obrębie Nowy Ratyniec zaprojektowano wzdłuż rzeki działkę nr 16-467 o nieuregulowanym stanie prawnym. W projekcie scalenia zaprojektowano działki zajęte pod rzekę zgodnie z jej faktycznym przebiegiem. Dodatkowo na gruntach zajętych przez rzekę wydzielono 61 działek z gruntów przyległych, które pozostawiono we własności u dotychczasowych właścicieli, a które zostaną uregulowane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

Podsumowując należy stwierdzić, że scalenie gruntów jest działaniem długotrwałym kosztownym i skomplikowanym ze względu na próbę uwzględnienia interesów wszystkich podmiotów biorących udział w scaleniu, ma na celu efektywniejsze wykorzystanie danego terenu przy jednoczesnym stworzeniu zaplecza technicznego, w postaci funkcjonalnych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, ułatwiającego eksploatację nowo zaprojektowanych działek.

Ostatecznie po scaleniu jest 443 gospodarstw indywidualnych we własności lub współwłasności 479 uczestników scalenia. Przed scaleniem obiekt Ratyniec liczył 2184 działki ewidencyjne, w wyniku scalenia zaprojektowano 1243 działki.

Na mapie obszaru scalenia stanowiącej **załącznik nr 1** do decyzji przebieg projektowanych granic nieruchomości został oznaczony kolorem czerwonym, natomiast kolorem niebieskim oznaczono przebieg granic zmienionych na skutek wniesionych zastrzeżeń.

Dokonano stabilizacji punktów granicznych zaprojektowanych działek, które po okazaniu uczestnikom scalenia zostały utrwalone w terenie słupkami betonowymi z podcentrem (płytką

betonowa z krzyżem). W miejscach trudno dostępnych punkty graniczne zastabilizowano rurkami stalowymi lub oznaczono farbą na trwałych szczegółach terenowych. Sposób stabilizacji poszczególnych punktów granicznych oznaczono na szkicach wyznaczenia projektu.

W myśl art. 27 ust. 1 ustawy projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń. Na 433 gospodarstwa zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów ogółem złożyło 37 uczestników scalenia a ostatecznie w wyniku zmian w projekcie scalenia zaopiniowanych przez Komisję, oraz zmian wynikających z zaleceń Starosty 5 uczestników scalenia nie zaakceptowało projektu scalenia.

Starosta opracowujący projekt scalenia korzysta ze swobody w jego ukształtowaniu i wyborze najlepszego rozwiązania w danych warunkach, tak by w miarę możliwości uwzględnić interesy i życzenia wszystkich uczestników scalenia. W toku postępowania scaleniowego rodzą się liczne konflikty pomiędzy uczestnikami, oczekującymi wyłącznie na poprawę ich warunków gospodarowania, których rozstrzygnięcie nie zawsze jest możliwe przez organ prowadzący postępowanie. Nie wszystkie zgłoszone zastrzeżenia w projekcie scalenia typu „wnoszę o przywrócenie działek w dotychczasowym stanie” mogły być uwzględnione, gdyż próba powrotu do pierwotnego stanu spowodowałaby uruchomienie efektu domina i zniweczyłaby efekt procesu scalenia gruntów.

Postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków budżetu państwa, z zastrzeżeniem art. 3, ust. 5-7 oraz art. 4, ust. 2 i 3 ustawy. Organem wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do Starosty w sprawach z tego zakresu jest Wojewoda Mazowiecki.

Projekt scalenia gruntów, zgodnie z art. 27 ust.3 ustawy zatwierdza w drodze decyzji Starosta. Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia, stosownie do art. 27 ust.4 ustawy poza wymogami określonymi w przepisach ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, powinna określać: obszar scalenia gruntów, terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia oraz sposoby rozliczeń, o których mowa w art. 2 ust. 3, art. 8, art. 14 ust. 1 oraz w art. 23 ust. 1 ustawy, przebieg granic nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów, zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy, podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na której terenie są położone grunty objęte scaleniem oraz na tablicy ogłoszeń we wsi, której grunty tworzą obszar scalenia i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej starostwa powiatowego. Z dniem upływu terminu 14 dni, decyzje uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów (art. 29 ust. 1 ustawy) stanowi tytuł do:

1) ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych. Po ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków nowych danych wynikających z ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia sąd właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych, na wniosek starosty, dokonuje wpisów w księgach wieczystych oraz wykreśla wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego.

2) wprowadzania uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów. Za datę objęcia w posiadanie przez uczestników scalenia nowo wydzielonych gruntów, zgodnie z art. 30 ustawy uważa się termin zebrania uczestników, termin ten jest skuteczny także w stosunku do uczestników scalenia niebiorących udziału w zebraniu.

Wydając decyzję organ skorzystał z instytucji rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 108 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego decyzji, od której służy odwołanie może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa

narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

Zakończenie procesu scalenia i wydanie decyzji w I instancji następuje w takim terminie, iż ewentualna korekta projektu scalenia w przypadku uchylecia tej decyzji przez organ odwoławczy a następnie wydanie nowej decyzji byłoby w danym roku gospodarczym niemożliwe do zrealizowania. Taka sytuacja mogłaby spowodować straty gospodarcze uczestników scalenia wynikające z zachwiania cyklu nawożenia i uprawy pól. Termin wydania decyzji zatwierdzającej projekt scalenia gruntów powinien być dostosowany do cyklu agrotechnicznego, który trwa od września do sierpnia następnego roku.

Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest zasadne ze względu na specyfikę scalenia gruntów oraz jego skutki, które sprowadzają się do przekształcenia istniejącego stanu prawnego do nowego stanu – wykazanego w projekcie scalenia. Przedłużanie się ze względu na ewentualne złożone odwołania etapu wykonania decyzji tj. ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków skutkować będzie ograniczeniami w dysponowaniu prawem własności (obróć nieruchomości, realizacja inwestycji).

Ponadto w przypadku, gdy Starosta – beneficjent pomocy finansowej, nie osiągnie celu operacji, scalenie gruntów i przebudowa dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych w nieprzekraczalnym terminie do 30 czerwca 2025 r. - pomoc finansowa podlega zwrotowi w całości.

Mając na uwadze wynikającą z art. 9 i art.10 ust.1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zasadę czynnego udziału stron w postępowaniu administracyjnym Starosta zawiadomił uczestników scalenia obwieszczeniem G.661.6.54.2021 z dnia 4 listopada 2024 r. o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. w dniu 18 listopada 2024 r. uczestnik scalenia Pan Andrzej Waszczuk wniósł uwagi w sprawie. Przedstawił swoje zastrzeżenia do projektu scalenia i prowadzonego przez Starostę Sokołowskiego postępowania w sprawie scalenia, o podobnej treści jak w odwołaniu od decyzji nr G.661.6.43.2021 uchylonej decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 156/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda Mazowiecki uznał zarzuty przedstawione w odwołaniu za niezasadne. W tym miejscu wyjaśnia się, że zarzuty podnoszone przez Pana Andrzeja Waszczuka były przedmiotem oceny podczas ponownego rozpatrywania sprawy. Po wysłuchaniu argumentów stron sporu (uczestników scalenia, których dotyczyłyby wnioskowane przez Pana Waszczuka zmiany) oraz opinii wykonawcy scalenia Starosta uznał, że żądane zmiany zburzyłyby projekt scalenia na dużym obszarze i z udziałem wielu uczestników scalenia.

Po rozważaniu stanu prawnego i faktycznego sprawy oraz stwierdzeniu, że:

1. Uczestnicy postępowania scaleniowego o wszystkich czynnościach w toku postępowania powiadamiani byli zgodnie z przepisami ustaw o scalaniu i wymianie gruntów oraz Kodeksu postępowania administracyjnego, dzięki czemu mieli zapewniony udział w każdym ze stadiów prowadzonej procedury co zapewniło im wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe.
2. Cele wykonania scalenia gruntów, wskazane w art. 1 ustawy scaleniowej, w przypadku przeprowadzonego scalenia gruntów na obszarze obiektu **Ratyniec** zostały osiągnięte.
3. Projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i założeniami do projektu scalenia.
4. Słuszne zastrzeżenia uczestników scalenia do projektu scalenia gruntów zostały uwzględnione.
5. Spełniona została obligatoryjna przesłanka, określona w art. 27 ust. 1 ustawy, stanowiąca, że projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.

- orzekam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Niniejszą decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia podaje się do wiadomości przez:

1. Wywieszenie na okres 14 dni od dnia **21 listopada 2024 r.** na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Sterdyń oraz wsi **Nowy Ratyniec, Stary Ratyniec, Zaleś.**
2. Zamieszczenie na stronie internetowej i wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim.
3. Z chwilą upływu wskazanego wyżej terminu, decyzję uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.
4. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Sokołowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Starosta Sokołowski
/-/ Adam Góral

Załączniki:

1. Mapa obszaru scalenia.
2. Warunki i terminy objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia.
3. Wykaz dopłat za grunty wydzielone na cele użyteczności publicznej (drogi).
4. Wykaz dopłat wynikający ze złożonych zgodnych wniosków na wydzielenie gruntów o innej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane.
5. Zastrzeżenia do projektu scalenia i sposób ich rozstrzygnięcia.
6. Wykaz wydzielonych za zgodą współwłaścicieli gruntów odpowiadających wartości udziałów we współwłasnościach.
7. Wykaz działek, których powierzchnie ewidencyjne uległy zmianie w związku z ustaleniem ich granic.

Uwaga

Załączniki nr 2-6 ze względu na obszerność i przepisy o ochronie danych osobowych dostępne są do wglądu zainteresowanych stron postępowania w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim ul Wolności 23, pok. 208, w godzinach pracy urzędu.

Otrzymują:

1. Sołtys wsi **Nowy Ratyniec**, (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
2. Sołtys wsi **Stary Ratyniec**, (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
3. Sołtys wsi **Zaleś** (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
4. Urząd Gminy w Sterdyni (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
5. Starostwo Powiatowe (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń, Biuletyn Informacji Publicznej).
6. a/a

Do wiadomości:

1. Mazowieckie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych w Ostrołęce
2. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego
3. Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych