



STAROSTA SOKOŁOWSKI

Sokołów Podlaski, 6 czerwca 2024 r.

G.661.6.41.2022

DECYZJA

o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów obiektu **DYBÓW**

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 **„Dybów”** stanowiący **obręb Dybów 1429055_0008, jednostka ewidencyjna Kosów Lacki, powiat sokołowski, województwo mazowieckie** o łącznej powierzchni **620,3091** ha przedstawiony na mapie obszaru scalenia stanowiącej **załączniki nr 1a, 1b, 1c** do decyzji oraz w rejestrach szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia.
- II. Określić terminy i warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia zgodnie z załącznikiem **nr 2** do decyzji.
- III. Zobowiązać Urząd Miasta i Gminy Kosów Lacki do wniesienia kwoty **74 615,98 zł** z przeznaczeniem na dopłaty należne uczestnikom scalenia, od których dokonano wydzielania gruntów pod drogi, w terminie dwóch miesięcy od dnia zakończenia scalenia, na rachunek bankowy Powiatu Sokołowskiego nr 94 9221 0000 0029 2870 2000 0550.
- IV. Wypłacić uczestnikom scalenia dopłaty, z uwagi na wydzielenie gruntów pod drogi, 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 za dopłatą uczestników scalenia wymienionych w **załączniku nr 4** 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 94 9221 0000 0029 2870 2000 0550,
 - 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 granice i powierzchnie działek dotychczasowych wymienionych w **załączniku nr 7** do decyzji, które uległy zmianie w wyniku ich protokolarnego ustalenia.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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

Scalenie gruntów obiektu „**Dybów**” przeprowadzono na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów zwanej dalej „ustawą”.

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 były założenia do projektu scalenia gruntów, stanowiące załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na realizację operacji „Scalenie i zagospodarowanie poscaleniowe gruntów obiektu **Dybów**”, **gmina Kosów Lacki**, 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 00009-6502-UM0700012/22 z dnia 6 lipca 2022 r.

Postępowanie scaleniowe dla obiektu „**Dybów**” wszczęte zostało na podstawie art. 7 ustawy postanowieniem Starosty Sokołowskiego z dnia 28 lutego 2022 r., nr G.661.6 6.2022, na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar gospodarstw przekroczył połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy.

Na podstawie z 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 **Dybów** stanowiącego obręb Dybów .

Porozumieniem MBG.GU.0421.20.7.2022 z dnia 1 lipca 2022 zawartym na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy Powiat Sokołowski powierzył wykonanie projektu scalenia obiektu **Dybów** Województwu Mazowieckiemu. Jako wykonawcę prac wskazano jednostkę budżetową Mazowieckie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych. Wykonanie prac scaleniowych zaplanowano w 6 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.1429.2023.227, P.1429.2023.324, P.1429.2023.391, P.1429.2023.1218, P.1429.2023.1834, P.1429.2024.489.

Na zebraniu ogólnym w dniu 12 września 2022 r. uczestnicy scalenia zostali zapoznani z założeniami scalenia, poszczególnymi etapami prac scaleniowych, przebiegiem postępowania administracyjnego w sprawie scalenia, o zasadach powołania Zespołu do spraw scaleń i Komisji Scaleniowej.

Na podstawie art. 10 ust.1 ustawy do wykonania szacunku oraz opracowania projektu scalenia gruntów Starosta Sokołowski upoważnił pracownika Mazowieckiego Biura Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Ostrołęce Pana Krzysztofa Parzocha – upoważnienie nr G.661.6.9.2022/3 z dnia 19 sierpnia 2022 r. Zakresem ww. prac objęto ustalenie klasyfikacji zmienionych użytków, stabilizacja i pomiar niezmiennych elementów projektu (tereny zabudowane), projektowanie, stabilizacja, 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, dokonano na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. z 2012 r. poz.1246) gleboznawczej klasyfikacji gruntów zaktualizowanych użytków gruntowych, która została wyłożona do publicznego wglądu uczestnikom scalenia w dniach 7-21 listopada 2022r. zatwierdzona decyzjami Starosty Sokołowskiego na podstawie operatu technicznego zaewidencjonowanego w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym pod nr P.1429.2022.1742. Na podstawie art. 7a ustawy wykonawca scalenia dokonał określenia obszaru scalenia gruntów stosując przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Starosta Sokołowski w drodze obwieszczenia z dnia 11 października 2022 r. zawiadomił uczestników scalenia o czynnościach i harmonogramie prac polegających na ustaleniu przebiegu granic obszaru scalenia. Po dokonaniu pomiaru ustalonych granic dokonano obliczenia powierzchni obszaru scalenia, która zmieniła się i wynosi **620,3091 ha**.

Na podstawie art. 33a ust.1 ustawy ustalono skład Zespołu do spraw scaleń. Starosta Sokołowski postanowieniem nr G.661.6.11.2022/4 z dnia 14 września 2022 r. powołał Zespół do spraw scaleń liczący 8 osób zwany dalej „Zespołem”, pełniący funkcję Rady Uczestników Scalenia, powołany w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego.

Na zebraniu Zespołu w dniu 19 października 2022 r., wybrano przewodniczącego Zespołu i omówiono zasady szacunku porównawczego gruntów oraz określono stawki szacunku za grunty i ich części składowe. Zespół na podstawie art.11 ust 1 ustawy podjął uchwałę w sprawie ustalenia zasad szacunku gruntów. Do przeprowadzenia szacunku porównawczego gruntów, sporządzenia rejestru oraz mapy szacunku porównawczego gruntów przyjęto kryteria ustalone na podstawie w/w uchwały, operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości drzewostanów leśnych sporządzonego w listopadzie 2022 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonanej dokumentacji z gleboznawczej klasyfikacji gruntów, dokumentacji geodezyjnej z ustalenia granicy obszaru scalenia. Do sporządzenia mapy szacunku porównawczego gruntów oraz rejestru szacunku porównawczego gruntów wykorzystano numeryczną mapę ewidencyjną i aktualne dane z ewidencji gruntów i budynków.

Na zebraniu Zespołu zwołanym w dniu 9 stycznia 2023 r. omówiono sporządzony projekt szacunku porównawczego gruntów i zasady jego przeprowadzenia. Zespół ocenił, że projekt może być przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu uczestników scalenia.

Wyłożenie do publicznego wglądu wyników oszacowania gruntów, lasów i innych upraw specjalnych nastąpiło w dniach 16-21 i 23 stycznia 2023 r. W okresie wyłożenia uczestnicy scalenia zapoznali się z wartością szacunkową swoich nieruchomości, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy mogli wносить zastrzeżenia do szacunku gruntów. W okresie tym 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. Na 183 gospodarstwa do 109 uczestnicy scalenia złożyli życzenia. Ponadto złożyli także wnioski o pomniejszenie lub powiększenie gospodarstw oraz wnioski o zniesienie współwłasności. Z szacunkiem porównawczym gruntów zapoznało się 89 uczestników scalenia na ogólną liczbę 216 uczestników scalenia. W związku z tym, że żaden z uczestników scalenia nie wniósł zastrzeżeń, w dniu 24 stycznia 2023 r. Zespół na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonany szacunek porównawczy gruntów obiektu Dybów.

Starosta Sokołowski zarządzeniem nr 3/2023 z dnia 18 stycznia 2023 r. na podstawie art. 10 ust.1 ustawy powołał Komisję Scaleniową zwaną dalej „Komisją” pełniącą funkcje doradcze, w skład której weszli członkowie Zespołu oraz przedstawiciel Mazowieckiej Izby Rolniczej.

Na podstawie zatwierdzonego szacunku porównawczego gruntów, z uwzględnieniem założeń do projektu scalenia oraz złożonych życzeń uczestników, co do sposobu wydzielenia gruntów w zamian za dotychczas posiadane oraz złożonych wniosków o powiększenia i pomniejszenia gospodarstw, przy udziale Komisji wykonawca scalenia opracował i wyznaczył projekt scalenia gruntów obiektu **Dybów**.

Na posiedzeniu Komisji w dniu 21 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.

Okazanie zgodnie z art. 23 ustawy wyznaczonego na gruncie projektu scalenia nastąpiło w dniach 21-26 i 28 sierpnia 2023 r. w świetlicy wiejskiej w Dybowie. Okazanie rozpoczęło zebraniem ogólnym uczestników scalenia. Okazano część opisowo – kartograficzną, tj. mapę obszaru scalenia, rejestr szacunku porównawczego gruntów po scaleniu oraz przebieg zaprojektowanych i wyznaczonych granic w terenie. Do okazanego projektu uczestnicy scalenia mogli składać uwagi i zastrzeżenia.

W dniach 17-18 sierpnia 2023 r. Komisja w składzie przedstawiciel Starosty i przedstawiciele wykonawcy scalenia dokonała kontroli opracowanego i wyznaczonego na gruncie projektu scalenia obiektu Dybów, która ustaliła, że projekt scalenia został opracowany prawidłowo.

Zakończenie okazania projektu scalenia nastąpiło w dniu 29 sierpnia 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 219 uczestników scalenia z projektem zapoznało się 127. Bez zastrzeżeń projekt przyjęło 70 uczestników, 57 uczestników złożyło zastrzeżenia do wykazu oświadczeń, dodatkowo do Starosty Sokołowskiego złożono 23 pisma z zastrzeżeniami.

Zastrzeżenia do projektu scalenia zgodnie z art. 25 ustawy w dniach 26-29 września i 6 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 zostali zawiadomieni z zachowaniem ustawowego terminu. Propozycje zmian w projekcie scalenia zostały przedstawione uczestnikom scalenia przez geodetę-projektanta scalenia w sposób graficzny i opisowy.

Starosta Sokołowski po zapoznaniu z zastrzeżeniami i zasięgnięciu opinii Komisji zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy rozpatrzył zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów i uznał zalecenia komisji dotyczące zmian w projekcie za słuszne.

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.

Zmieniony projekt scalenia został okazany poszczególnym uczestnikom scalenia w dniach 26-28 października 2023 r. i w dniach 30-31 października 2023 r. Po okazaniu zmian do projektu scalenia zastrzeżenia do wykazu oświadczeń złożyło 17 uczestników scalenia.

Starosta Sokołowski po zapoznaniu z zastrzeżeniami i zasięgnięciu opinii wykonawcy scalenia w dniu 5 listopada 2023 r. wydał opinię, w której zalecił dokonanie kolejnych zmian w projekcie. W dniach 22-23 listopada 2023 r. zmiany okazano uczestnikom scalenia. Zastrzeżenia złożyło 15 uczestników scalenia.

Starosta Sokołowski zaprosił uczestników, którzy w dalszym ciągu nie akceptowali projektu scalenia na spotkanie w dniach 8 i 11 stycznia 2024 r. z udziałem projektanta scalenia. Po wysłuchaniu zastrzeżeń i analizie zebranych informacji w dniu 2 lutego 2024 r. Starosta wydał opinię, w której zalecił dokonanie kolejnych zmian w projekcie. Zmieniony projekt okazano uczestnikom scalenia w dniach 21-22 lutego 2024 r. Zastrzeżenia złożyło 9 uczestników scalenia, dodatkowo do Starosty Sokołowskiego złożono 5 pisma z zastrzeżeniami. Po zapoznaniu z zastrzeżeniami Starosta Sokołowski zalecił dokonanie kolejnych zmian w projekcie (opinia z dnia 28 lutego 2024 r.). Na okazane w dniu 13.03.2024 r. zmiany w projekcie zastrzeżenia złożyło 6 uczestników scalenia. Starosta Sokołowski jako organ prowadzący postępowanie scaleniowe zdecydował zakończyć procedowanie zmian w projekcie scalenia dla obiektu Dybów i na tym etapie pozostawić projekt bez zmian. Uczestnicy scalenia, którzy nie zaakceptowali projektu scalenia i zanegowali jego poprawność otrzymali pisma wyjaśniające. Ostatecznie 11 uczestników scalenia nie zaakceptowało projektu scalenia. Sposób i etapy rozstrzygania zastrzeżeń 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, jednak pod warunkiem aby każdy z uczestników scalenia otrzymał w jego wyniku w zamian za grunty dotychczas posiadane, grunty o równej wartości szacunkowej z zastrzeżeniem dopuszczalnej różnicy nieprzekraczającej 3% tej wartości zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 ustawy, z uwzględnieniem możliwości zastosowania dopłat pieniężnych tak aby stosownie do art. 14 ust. 2 - przy zachowaniu wartości gruntów sprzed scalenia, bez zgody danego uczestnika, różnica powierzchni wydzielonych mu gruntów w stosunku do powierzchni gruntów objętych scaleniem nie przekraczała 20%.

Powierzchnie zaprojektowanych gospodarstw mieszczą się w dopuszczalnej odchyłce 20%. Natomiast w gospodarstwie nr 32 została przekroczona dopuszczalna różnica wartości 3% i wynosi 10,84% ze względu na to, że droga stanowiąca działkę nr 308 (nowy nr 16) zmieniała przebieg –została wyprostowana, odsunięta od działki nr 498 (nowy nr 701) w związku z czym zmieniła się jej powierzchnia. Ze względu na zainwestowanie (ogrodzenia, zabudowa) i sąsiedztwo dróg przy projektowaniu nie zachowano jej powierzchni ewidencyjnej. To samo dotyczy gospodarstwa nr 185, gdzie różnica wartości wynosi 3,96%. W pozostałych gospodarstwach ekwiwalenty zostały wydzielone zgodnie z art.8 ust 1 i 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

W wyniku scalenia zaprojektowano działki leśne nr 344 i 345, które nie posiadają dostępu do drogi publicznej. W założeniach do projektu scalenia przewidziano wydzielenie drogi do w/w działek. Na etapie projektowania okazało się, że przewidziana do zaprojektowania droga przebiegałaby po wyrobisku żwiru a doprowadzenie jej do stanu przejezdności wymagałoby dużych nakładów finansowych. Wobec powyższego po uzgodnieniu z Gminą Kosów Lacki odstąpiono od wydzielenia drogi dojazdowej do tych działek. Działki te posiadają dostęp do drogi publicznej od strony obrębu Nowy Buczyn po istniejących duktach leśnych. Również nowoprojektowana działka nr 268 nie posiada dostępu do drogi publicznej, dostęp ten nastąpi przez działkę przyległą nr 265 o tym samym stanie prawnym.

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 wnioski zainteresowanych, w zamian za dopłaty pieniężne.

Dopłaty z tytułu powiększenia obszaru gospodarstw i wypłaty z tytułu pomniejszenia obszaru gospodarstw, 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 94 9221 0000 0029 2870 2000 0550.
- 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 różnych etapach postępowania złożono 15 wniosków o pomniejszenie i 13 wniosków o powiększenie gospodarstw za dopłatą, 2 wnioski nie zostały uwzględnione. Wykaz dopłat z tego tytułu zawiera **załącznik nr 4 do decyzji**.

W ramach postępowania scaleniowego zniesiono zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy współwłasność na podstawie złożonych wniosków w 5 gospodarstwach. Wykaz gospodarstw i sposób zniesienia współwłasności zawiera **załącznik nr 6 do decyzji**.

Działki przedscaleniowe nr 617/1 i 914 o powierzchni 0,0140 ha, dla których założona jest księga wieczysta SI1P/00041657/7, stanowiące własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa jako następcy prawnego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wartość ekwiwalentu wynikającego ze zniesienia współwłasności w gospodarstwie nr 5 przeznaczono na drogi gminne zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy.

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.

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

Odrębną decyzją nr G.661.6.27.2022 z dnia 17 października 2023 r. zatwierdzono projekt scalenia w części dotyczącej dróg przewidzianych do zagospodarowania poscaleniowego.

Niniejszą decyzją Gmina Kosów Lacki została zobowiązana do dokonania wpłaty w kwocie **74 615,98** zł jako ekwiwalent za wszystkie wydzielone z gruntów uczestników scalenia wymienionych w **załączniku nr 3** do decyzji, drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

W procesie sporządzania projektu scalenia wykonawca korzystał z danych ewidencyjnych zgodnie z art. 20 ustawy, który określa, że stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych ewidencji gruntów. W wyniku szczegółowej analizy materiałów archiwalnych wykonawca scalenia ustalił, że podczas założenia ewidencji gruntów w 1969 roku błędnie dokonano pomiaru stanu posiadania dla części obrębu Dybów. Dane wynikające z zarysu pomiarowego i fotoszkiców nie odpowiadają faktycznemu użytkowaniu na gruncie, który wynika z istnienia prostych miedz lub bruzd polnych, jak również śladów użytkowania działek. Różnice w szerokości działek pomiędzy stanem na gruncie i zarysem pomiarowym spowodowały błędne obliczenie powierzchni części działek. W związku z powyższym Starosta Sokołowski zalecił dokonanie protokolarnego ustalenia granic na podstawie § 33 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U z 2024 poz.219). Na podstawie tych ustaleń dokonano ponownego obliczenia powierzchni działek ewidencyjnych wykazanych w **załączniku nr 7** do decyzji. Błędnie obliczone powierzchnie działek nie pozwalały na właściwe zbilansowanie gospodarstw i generowały zastrzeżenia do projektu scalenia.

Ponadto należy wyjaśnić, że Zespół na pierwszym posiedzeniu wyraził potrzebę scalenia działek w kompleksie leśnym "GAJ" aby ostatecznie zakończyć spory dotyczące granic. W związku z tym wartość porównawcza gruntów w kompleksie leśnym została uzupełniona o wartość drzewostanu określonego w operacie szacunkowym z wyceny drzewostanu na gruntach leśnych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Należy podkreślić, że w 2006 roku Starosta Sokołowski podjął próbę wskazania granic działek w kompleksie leśnym „GAJ”, zlecając prace pomiarowe firmie geodezyjnej. Z opinii technicznej sporządzonej przez geodetę uprawnionego - wykonawcy pracy na podstawie analizy dokumentów archiwalnych i dokonanych pomiarów wynika, że dokumentacja z założenia ewidencji gruntów jest niekompletna, zawiera błędy i braki miar na zarysie. Wykonawca pracy nie okazał granic wg miar graficznych ze względu na to, że działki są bardzo wąskie a mapa obciążona jest błędem. Ostatecznie wykonawca nie dokonał ustalenia granic i zaniechał wykonania pracy.

Do podobnych wniosków doszedł wykonawca scalenia gruntów, ustalił niezgodności w przebiegu granic działek na mapie ewidencyjnej z ich użytkowaniem przez właścicieli. Ponadto na podstawie odrysu planu scaleniowego z 1923 roku gruntów wsi Buczyn Szlachecki sprostował błędnie wykazany na mapie ewidencyjnej fragment granicy z obrębem Dybów w bezpośrednim

sąsiedztwie kompleksu leśnego. Biorąc pod uwagę te ustalenia wykonawca scalenia przystąpił do projektowania działek w tym kompleksie.

W związku z tym, że zastrzeżeń dotyczących zaprojektowanych działek leśnych mimo dokonywanych kolejnych zmian w projekcie nie ubywało Starosta zwołał w dniu 20 marca 2024r. posiedzenie Komisji w celu oceny projektu scalenia w zakresie kompleksu leśnego. Komisja nie przedstawiła konkretnych rozwiązań. W dniu 22 marca 2024 r. dokonano kolejnych oględzin zaprojektowanych działek oraz działek dotychczasowych z udziałem z-cy dyrektora Mazowieckiego Biura Geodezji i Urzędzeń Rolnych. Na podstawie zebranych ustaleń i dokonanych oględzin Starosta Sokołowski zalecił pozostawienie projektu w zakresie kompleksu leśnego bez zmian.

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 w wyniku scalenia zaprojektowano 544 w miejsce dotychczasowych 989 działek. Na mapie obszaru scalenia stanowiącej **załączniki nr 1a, 1b, 1c** do decyzji przebieg projektowanych granic nieruchomości został oznaczony kolorem czerwonym, 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 betonową 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. Część uczestników scalenia, nie wyraziła zgody na dokonanie stabilizacji granic na tym etapie, w związku z tym stabilizacja zostanie uzupełniona w późniejszym terminie.

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. Ostatecznie w wyniku zmian w projekcie scalenia zaopiniowanych przez Komisję, oraz zmian wynikających z zaleceń Starosty 11 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) wprowadzenia 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. Na zebraniu zostaną przedstawione zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy szczegółowe zasady i warunki objęcia w posiadanie opisane w **załączniku nr 2** do decyzji.

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. wprowadzenie w posiadanie, ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków skutkować będzie ograniczeniami w dysponowaniu prawem własności (obróć nieruchomościami,

realizacja inwestycji). Ponadto dalsza uprawa gruntów w dotychczasowych granicach spowoduje zniszczenie stabilizacji punktów granicznych i zacieranie się rezultatów scalenia na gruncie.

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 - 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.661.6.39.2022 z dnia 2 maja 2024 r. o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W terminie określonym w obwieszczeniu 11 uczestników scalenia zapoznało się z dokumentacją scaleniową, 6 uczestników wniosło uwagi do projektu 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, to 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 - w przypadku przeprowadzonego scalenia gruntów na obszarze obiektu **Dybów** zostały osiągnięte.
3. Projekt scalenia gruntów został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne ekwiwalenty w gruncie, zaś różnice w wartości gospodarstw przed i po scaleniu zostaną wyrównane dopłatami pieniężnymi obliczonymi na podstawie szacunku gruntów zatwierdzonego w drodze uchwały Zespołu do spraw scaleń.
4. Projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i założeniami do projektu scalenia.
5. Słuszne zastrzeżenia uczestników scalenia do projektu scalenia gruntów zostały uwzględnione.
6. 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 do wiadomości przez:

1. Wywieszenie na okres 14 dni od dnia 21 czerwca 2024 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kosów Lacki oraz wsi Dybów.
2. Zamieszczenie na stronie internetowej i wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim od dnia 21 czerwca 2024 r.

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. 1a, 1b, 1c stanowią mapę obszaru scalenia
2. Zasady i warunki 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 współwłasności
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 Dybów, (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
2. Urząd Miasta i Gminy w Kosowie Lackim (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń)
3. Starostwo Powiatowe (celem publicznego ogłoszenia – tablica ogłoszeń, Biuletyn Informacji Publicznej).
4. a/a

Do wiadomości:

5. Mazowieckie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych w Ostrołęce
6. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego
7. Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych