

## DECYZJA

### Starosty Zawierciańskiego

wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 17 ust. 3, art. 27 ust. 1, 3, 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 178 poz.1749 z późn. zm.) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz.267)

### ORZEKAM:

I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Chruszczobród Piaski gm. Łązy o łącznej powierzchni ewidencyjnej **435,1591 ha**, uwidoczniony na mapach obszaru scalenia i w rejestrze szacunku porównawczego gruntów, na warunkach objęcia w posiadanie nowowydzielonych gruntów, zgodnie z protokołem spisany w dniu 28 kwietnia 2014r., stanowiącym integralną część niniejszej decyzji jako załącznik nr 1.

II. Zobowiązać uczestników scalenia, którzy otrzymali grunty o wyższej wartości niż posiadali przed scaleniem, do dokonania należytych wpłat na konto Starostwa Powiatowego w Zawierciu - rachunek numer – **83 2030 0045 1110 0000 0251 0620** - w terminie dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia projektu scalenia, tj. od daty kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uczestnicy scalenia, którzy otrzymali grunty o niższej wartości niż posiadali przed scaleniem, w terminie dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia projektu scalenia, tj. od daty kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, otrzymają należne im dopłaty.

Wykazy dopłat i wypłat stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji.

III. Orzekam o przejściu na własność Gminy Łązy gruntów wydzielonych na cele miejscowej użyteczności publicznej, w tym wydzielone pod drogi, oznaczone jako działki o numerach: 1001, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1016, 1017, 1018, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, o łącznej powierzchni 8,8119 ha, z chwilą kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

IV. Zatwierdzić nowy przebieg granicy obrębu Chruszczobród Piaski z obrębem Chruszczobród uwidocznionym na mapie stanowiącym załącznik nr 4 i nr 5 – na odcinku zaznaczonym kolorem czerwonym.

V. Zastrzeżenia do projektu scalenia złożone przez: Kancelarię Prawniczą „Pactum” z Wrocławia działającą w imieniu Pana Andrzeja Czapła – postanowiono uwzględnić.

VI. Zastrzeżenie do projektu scalenia złożone przez: Pana Leszka Niewielskiego, Pana Wiesława Zarychtę oraz współwłaścicieli nieruchomości: P. Sakwa Bugusławę, Kalarus Pawła i Anetę oraz Majeranek Jolantę – postanowiono nie uwzględniać.

VII. Wyłączyć ze scalenia działkę o starym numerze 603 i nie zatwierdzać granic tej działki z działkami sąsiadującymi.

VIII. Postanawiam nadać niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności

## UZASADNIENIE

Postępowanie scaleniowe gruntów w obrębie ewidencyjnym Chruszczobród Piaski gm. Łazy o powierzchni ewidencyjnej 434,7700 ha, wszczęte zostało postanowieniem Starosty Zawierciańskiego nr G.I.042.000073.2012 z dnia 01.10.2012 r na wniosek właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia.

Postanowienie zostało podane do publicznej wiadomości przez jego odczytanie na zabranii wiejskim dnia 22.11.2012 r., a następnie wywieszono na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Zawierciu, Urzędu Miasta i Gminy w Łazach oraz sołectwa Chruszczobród Piaski.

Tego samego dnia uczestnicy scalenia wsi Chruszczobród Piaski wybrali z pośród siebie przedstawicieli do Rady Uczestników Scalenia w liczbie 7 osób.

W wyniku geodezyjnych prac scaleniowych ustalono granice zewnętrzne obrębu Chruszczobród Piaski objętego scaleniem i obliczono jego powierzchnię, która wynosi obecnie **435,1591 ha**.

Różnica powierzchni obrębu wynosząca 0.3891 ha powstała w wyniku ustalenia granic zewnętrznych tego obrębu w terenie, po dokonaniu zmiany przebiegu granicy między obrębami Chruszczobród i Chruszczobród Piaski na odcinkach uwidoczniionych w załącznikach o numerach: 4 i 5 stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

Zasady szacunku porównawczego gruntów zostały ustalone przez uczestników scalenia i zatwierdzone uchwałą na drugim zebraniu uczestników scalenia wsi Chruszczobród Piaski zwołanym przez Starostę w przedmiotowej sprawie, w dniu 25.06.2013 r.

Zatwierdzone w/w uchwałą zasady szacunku porównawczego gruntów, stanowiły podstawę opracowania mapy szacunku porównawczego gruntów wsi Chruszczobród Piaski

Wyniki oszacowania gruntów zostały ogłoszone na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez Starostę w dniu 18 października 2013 roku, a następnie udostępnione do publicznego wglądu na okres 7 dni we wsi objętej scaleniem, a zatwierdzono uchwałą z dnia 15 listopada 2013 roku, podjętą na drugim zebraniu uczestników scalenia gruntów wsi Chruszczobród Piaski

Na podstawie w/w szacunku porównawczego, upoważniony przez Starostę Zawierciańskiego geodeta – projektant scalenia z Częstochowskiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych – Pan Eugeniusz Chęć, posiadający uprawnienia zawodowe z zakresu nr 5 (numer uprawnień 11158), opracował projekt scalenia gruntów wsi Chruszczobród Piaski, który został okazany uczestnikom scalenia w dniach od 06. 05. 2014 roku do 16.05.2014 roku.

Zawiadomienie o terminie okazania projektu scalenia wsi Chruszczobród Piaski wywieszono zostało na okres 14 dni przed jego okazaniem, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scaleniu i wymianie gruntów - na tablicach ogłoszeń: we wsi Chruszczobród Piaski, w Starostwie Powiatowym w Zawierciu oraz Urzędzie Miasta i Gminy w Łazach.

Z ogólnej liczby 291 uczestników scalenia wsi Chruszczobród Piaski projekt scalenia gruntów bez zastrzeżeń przyjęło 227 uczestników scalenia, co stanowi 78 % wszystkich uczestników scalenia.

W projekcie scalania gruntów, w myśl przepisu art. 8 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, uczestnikom scalenia wyznaczono grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane.

Za równą wartość szacunkową uważa się taką wartość, której różnica obliczonych punktów szacunkowych gruntów wchodzących do scalenia i gruntów ekwiwalentnych wydzielonych po scaleniu nie przekracza 3%. W przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie było możliwości wydzielenia gruntów o równej wartości szacunkowej, zastosowano dopłaty lub wypłaty pieniężne.

Uczestnik scalenia, który został zobowiązany do dokonania dopłaty za otrzymane grunty w wyniku scalenia, uiszcza ją w terminie do dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, na rachunek powiatu wskazany w niniejszej decyzji, natomiast wypłaty uczestnikom scalenia będą dokonywane ze środków powiatu jednorazowo, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, tj. gdy przedmiotowa decyzja stanie się ostateczna.

Do ustalenia należnych dopłat i wypłat przyjęto wartość 1dt żyta na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18.10.2013 roku w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających pierwszy kwartał 2014 roku, która wynosi 69,28 zł. (Monitor Polski poz. 816 z 2013r.)

Po okazaniu opracowanego projektu scalenia wsi Chruszczobród Piaski, w ustawowym terminie - do Starosty Zawierciańskiego oraz bezpośrednio do projektanta scalenia, wpłynęło łącznie 6 zastrzeżeń do przedmiotowego projektu scalenia, z których jedno zostało wycofane w dniu rozpatrywania zastrzeżeń.

Dnia 25.06.2014 roku przedstawiciel Starosty w obecności członków Komisji Scalenkowej powołanej przez Starostę Zawierciańskiego i działającej jako organ doradczy w procesie scalenia gruntów, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, oraz przy udziale projektanta scalenia i samych zainteresowanych rozpatrzył 4 zastrzeżenia złożone do projektu scalenia, a 1 zastrzeżenie zostało rozpatrzone dnia 30.07.2014 r.

O terminie rozpatrywania zastrzeżeń do projektu scalenia wsi Chruszczobród Piaski, właściciele nieruchomości oraz ich pełnomocnicy, którzy je złożyli, zostali poinformowani indywidualnie drogą pocztową.

Składający zastrzeżenia do projektu scalenia, byli obecni przy rozpatrywaniu swoich wniosków, a o wynikach rozstrzygnięć przedmiotowych zastrzeżeń byli informowani bezpośrednio w dniu ich rozpatrzenia.

W trakcie rozpatrywania zastrzeżeń, na prośbę członków Komisji scalenkowej, projektant scalenia - Pan Eugeniusz Cheć przedstawiał i omawiał szczegółowo projekt scalenia opracowany dla każdej osoby składającej zastrzeżenie.

Dnia 25 czerwca zostało rozpatrzone zastrzeżenie złożone przez Pana Wiesława Zarychtę, w imieniu którego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, działała radca prawny Pani Małgorzata Zarychta – Surówka, a które dotyczyło wydzielonego za 8 działek o starych numerach: 443/2, 443/3, 452/1, 528/1, 448/1, 446, 454, 455 o łącznej powierzchni 11,4153 ha i wartości szacunkowej 443,27 pkt., ekwiwalentu w 3 działkach - w miejscu dotychczasowych w/w działek – o łącznej powierzchni 11,4152 ha i wartości szacunkowej 441,23 pkt.

qd

Podstawą szacowania gruntów objętych scaleniem są dane z ewidencji gruntów i budynków oraz ustalone i po okazaniu, zatwierdzone uchwałą wyniki szacowania. Niewielka różnica wartości szacunkowych gruntów przed i po scaleniu (mniej niż +/- 3%) wynika z faktu, iż podczas procesu scalania gruntów została przeprowadzona weryfikacja i aktualizacja klasoużytków gruntów objętych scaleniem.

Pomimo wydzielenia gruntów w dotychczasowym ich położeniu i wyznaczeniu granic zewnętrznych nieruchomości stanowiącej własność Pana Zarychta, według danych geodezyjnych oraz zgodnie z życzeniem strony - ze względu na występujące na tym obszarze złoża mineralne - właściciel nadal kwestionuje przedmiotowe postępowanie scaleniowe. Ponadto Pan Zarychta wnioskował o powiększenie swojej nieruchomości - o grunty do niej przyległe i stanowiące własność Skarbu Państwa, lecz z uwagi na fakt występowania tam złóż mineralnych nie jest to możliwe w ramach postępowania scaleniowego.

Nadrzędnym celem scalenia jest dążenie do poprawy warunków gospodarowania gruntami rolnymi wykorzystywanymi w działalności rolniczej. W tym przypadku nie mamy doczynienia z gospodarstwem rolnym, ale z gruntami do prowadzenia działalności komercyjnej. W związku z powyższym Pan Zarychta - grunty sąsiadujące z jego nieruchomością może nabyć od ich właścicieli tylko w drodze cywilno - prawnej.

Na koniec rozpatrywanego zastrzeżenia Pana Zarychty, po ponownym zapoznaniu się z projektem scalenia opracowanym dla przedmiotowej nieruchomości, Pani Małgorzata Zarychta - Surówka została poinformowana, że Komisja Scaleniowa uznaje to zastrzeżenie za bezzasadne.

Kolejne zastrzeżenie rozpatrywane tego dnia zostało złożone przez P. Kalarus Pawła i Anetę, P. Sakwa Bogusławę i P. Jolantę Majeranek współwłaściciele nieruchomości rolnej położonej w Chruszczobrodzie Piaski, a dotyczyło ekwiwalentu wydzielonego za dotychczasowe 12 działek rolnych, w 2 działkach (zgodnie z życzeniem zapisanym w karcie uczestnika scalenia) w miejscu położenia działek o starych numerach 117 i 118.

Pomimo prawidłowego zawiadomienia wszystkich w/w współwłaścicieli, tego dnia na rozpatrzenie zastrzeżenia zgłosiły się tylko Pani Sakwa Bogusława i Pani Kalarus Aneta.

W trakcie rozpatrywania przedmiotowego zastrzeżenia wyżej wymienione zgłosiły chęć wyjścia ze współwłasności, na co otrzymały odpowiedź, iż w świetle obowiązujących przepisów ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, jest to możliwe przy scaleniu gruntów pod warunkiem złożenia pisemnego, jednomyślnego wniosku przez wszystkich współwłaścicieli.

Ponieważ do chwili obecnej nie wpłynął przedmiotowy wniosek do tut. Starostwa, ani też do projektanta scalenia, dlatego opracowany, dotychczasowy projekt scalenia dla w/w nieruchomości pozostaje bez zmian.

Rozpatrywane zastrzeżenie Pana Niewielskiego, dotyczyło wydzielonego w procesie scalenia ekwiwalentu za działkę rolną stary nr 79 o pow. 0,6765 ha i wartości szacunkowej 33,64 pkt. Działka projektowana (ekwiwalentna) o pow. 0,6828 ha i wartości szacunkowej 34,60 pkt. została wydzielona w okolicy działki dotychczasowej, a więc zgodnie z życzeniem strony, jedynie zostały przesunięte jej granice na skutek rozprojektowania działek w tym kompleksie dla innych uczestników scalenia zgodnie z ich życzeniami.

Mając powyższe na uwadze członkowie Komisji scaleniowej (za wyjątkiem 1 osoby) uznali to zastrzeżenie za bezzasadne.

W wyniku rozpatrzenia zastrzeżenia złożonego przez Państwa Skrzek Tadeusza i Zdzisławę właściciele działki o starym numerze 603, przy udziale właściciela działki sąsiedniej o nr 602, po wysłuchaniu w/w stron oraz po zapoznaniu się z projektem scalenia, a także na skutek braku możliwości ustalenia niespornej granicy działki nr 603 z działkami do

niej przyległymi o numerach: 602 i 604, postanowiono wyłączyć działkę nr 603 ze scalenia i jej granic nie zatwierdzać w tym postępowaniu.

Dnia 30 lipca 2014 roku, ponownie zebrała się komisja scaleniowa wsi Chruszczobród Piaski, aby rozpatrzyć ostatnie zastrzeżenie do projektu scalenia tej wsi, złożone przez Kancelarię Prawniczą „Pactum” z Wrocławia, działającą w imieniu Pana Andrzeja Czapła. Zastrzeżenie dotyczyło wydzielonego w projekcie scalenia ekwiwalentu za dotychczasowe 2 działki o starych numerach 662 i 550 (obie działki nie posiadały dostępu do drogi publicznej), w miejscu położenia działki nr 550 (zgodnie z życzeniem strony).

Pan Czapła nie kwestionował samego położenia działki ekwiwalentnej, lecz zaproponowany do niej dojazd. Po ponownym przeanalizowaniu projektu scalenia oraz możliwości wprowadzenia do niego zmiany, za zgodą właścicieli działek o numerach 558/1 i 558/2 - sąsiadujących z działką wydzieloną dla Pana Andrzeja Czapła o numerze roboczym 550 – zaproponowano wydzielenie z tych działek (po 2 m z każdej) dojazdu do działki Pana Andrzeja Czapła o łącznej szerokości 4 m, z drogi – działki o starym numerze ewidencyjnym 673. Na tę propozycję zarówno wszyscy zainteresowani uczestnicy scalenia właściciele wymienionych wyżej działek, jak i Komisja Scaleniowa wyrazili zgodę, a projektant wprowadził stosowną zmianę do projektu scalenia.

Z treści protokołu, stanowiącego załącznik do niniejszej decyzji, dotyczącego ustalenia zasad objęcia w posiadanie przez uczestników scalenia wsi Chruszczobród Piaski gruntów wydzielonych w wyniku przedmiotowego scalenia, wynika iż za datę objęcia w posiadanie gruntów poscaleniowych przyjmuje się dzień 30.09.2014 r.

Do w/w daty uczestnicy scalenia wsi Chruszczobród Piaski gm. Łazy mogą użytkować dotychczas posiadane grunty w ich starych granicach – tj. według stanu przedscaleniowego.

W razie uniemożliwienia objęcia nowo wydzielonych gruntów w posiadanie albo niedotrzymywanie terminów i zasad spłat należności ustalonych w niniejszej decyzji, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Zgodnie z przepisem art. 17 ust. 3 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej, w tym pod drogi wymienione w niniejszej decyzji, przechodzą na własność Gminy Łazy z dniem uprawomocnienia się decyzji.

W świetle przepisów art. 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, niniejsza decyzja stanowi podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów oraz do ujawnienia nowego stanu poscaleniowego w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nowy stan poscaleniowy zostanie również ujawniony w księgach wieczystych urządzonych dla nieruchomości położonych w obszarze scalenia.

Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem, a obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przed scaleniem, przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia.

Z uwagi na fakt, iż niniejsze postępowanie scaleniowe nie przewidywało szacowania drzewostanu, działki leśne położone w obszarze scalenia wsi Chruszczobród Piaski, wykonawca przyjął jako „niezmienniki”, a granice działek leśnych wyznaczył w terenie według danych geodezyjnych wynikających z dokumentacji geodezyjnej przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Zgodnie z art. 27 ust. 1. ustawy o scaleniu i wymianie gruntów - projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu, większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, że projekt scalenia gruntów wsi Chruszczobród Piaski opracowany został racjonalnie pod względem gospodarczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne im ekwiwalenty, zaś różnice w wartości gruntów przed i po scaleniu zostaną wyrównane w drodze dopłat lub wypłat - **orzeczone** jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej odczytanie na zebraniu uczestników scalenia, a po jej odczytaniu niniejsza decyzja zostanie wywieszona na okres 14 dni w lokalach urzędów gminy i starostwa, na których terenie położone są scalane grunty oraz na tablicach ogłoszeń we wsi objętej scaleniem.

Z chwilą upływu w/w terminu decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia wsi Chruszczobród Piaski uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

Z informacji uzyskanej od mieszkańców wsi Chruszczobród Piaski wynika, iż część społeczności tej wsi w znacznym stopniu utrzymuje swoje rodziny z działalności rolniczej i koniecznym jest aby oni mogli swobodnie korzystać ze swoich gruntów rolnych.

Ponieważ w wyniku przeprowadzonego scalenia gruntów zostały wydzielone nowe działki, a do nich utworzono nowe drogi transportu rolnego. Aby można było właściwie zagospodarować i zebrać plony z pól i łąk poscaleniowych koniecznym jest niezwłoczne urządzenie w terenie nowych wyznaczonych geodezyjnie dróg dojazdowych do tych pól.

Ponadto ze względu na warunki agrotechniczne, zachodzi konieczność objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia jednocześnie przez wszystkich uczestników scalenia, a także zapewnienie im swobodnego dostępu (dojścia, dojazdu) do gruntów poscaleniowych,

Mając powyższe na uwadze oraz fakt, że nie ma możliwości, aby większość uczestników scalenia wstrzymała się z pracami polowymi do czasu rozstrzygnięcia ewentualnych odwołań od w/w decyzji zatwierdzającej projekt scalenia oraz aby one wstrzymały niezwłoczne podjęcie czynności związanych z urządzeniem dróg dojazdowych do gruntów poscaleniowych, tut. Organ uznał, że została wyczerpana dyspozycja art. 108 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz.267) i zachodzi konieczność nadania niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności ze względu na wyjątkowo ważny interes społeczny i słuszny interes stron postępowania.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Starosty, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



**STAROSTA**

*mgr Rafał Krupa*

Otrzymują:

1. Uczestnicy scalenia wsi Chruszczobród Piaski gm. Łazy  
poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń:
  - w Urzędzie Miasta i Gminy Łazy,
  - w Starostwie Powiatowym w Zawierciu,
  - we wsi Chruszczobród Piaski.
  
2. Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami  
– ewidencja gruntów
  
3. Częstochowskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych  
– wykonawca scalenia.
  
4. Sąd Rejonowy w Zawierciu  
– Wydział Ksiąg Wieczystych.
  
5. a/a – 2 egz.