

Zawiercie, dnia: 27 kwiecień 2022 r.

## **DECYZJA**

### **Starosty Zawierciańskiego**

wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

Na podstawie art. 27 ust.1,3,4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tj. Dz. U. z 2021 r., poz.1912, z późn. zm.)

## **ORZEKAM:**

I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Smoleń gmina Pilica o łącznej powierzchni ewidencyjnej 467,6291 ha, uwidoczniiony na mapach obszaru scalenia i w rejestrze szacunku porównawczego gruntów oraz w warunkach objęcia w posiadanie nowowydzielonych gruntów spisanych w dniu 19 października 2021 r., a stanowiących 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, tj. 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. O przejściu na własność Gminy Pilica gruntów wydzielonych na cele miejscowej użyteczności publicznej działki nr 832 i 865 oraz wydzielone pod drogi, oznaczone jako działki o numerach: 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910 o łącznej powierzchni 11,1913 ha z chwilą, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

IV. O zniesieniu współwłasności, dla gospodarstw rolnych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków wsi Smoleń, w pozycjach rejestrowych o numerach: 150 i 217, w sposób opisany na wykazach zmian gruntowych stanowiących załączniki nr 4 i nr 5 do niniejszej decyzji.

V. Znieść bez odszkodowania służebności gruntowe, które utraciły swoje znaczenie, a zostały opisane w księgach wieczystych nr: CZ1Z/00013702/7, CZ1Z/00014668/3, CZ1Z/00043104/4 i CZ1Z/00048133/1, wykazane w załączniku nr 6 zatytułowanym „Wykaz służebności do wykreślenia”, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

VI. Pozostawić służebności gruntowe według załącznika nr 7 do niniejszej decyzji zatytułowanego „Służebności użytkowania gruntu”.

VII. Pozostawić obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych urzędzonych dla nieruchomości objętych scaleniem obrębu Smoleń.

VIII. Uznać za rozstrzygnięte zastrzeżenie do projektu scalenia złożone przez właściciela gospodarstwa nr 144.

IX. Nadać niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

*Pelto*

## UZASADNIENIE

Wniosek o przeprowadzenie postępowania scaleniowego gruntów we wsi Smoleń złożyli indywidualni właściciele 91 gospodarstw rolnych, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Burmistrz Miasta i Gminy Pilica, co stanowi 73% właścicieli gospodarstw rolnych położonych w projektowanym obszarze scalenia. Łączny obszar objęty wnioskami wynosił 298,5304 ha, co stanowiło 64% ogólnej powierzchni projektowanego obszaru scalenia. A zatem wymóg określony w art. 3 ust 2 ustawy scaleniowej został spełniony. Z przepisu tego wynika bowiem, że postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.

Po rozpatrzeniu w/w wniosków postanowieniem z dnia 17 września 2018 r., znak: G.042.28.2018.SŚ Starosta Zawierciański wszczął postępowanie scaleniowe gruntów obrębu ewidencyjnego Smoleń, gmina Pilica o łącznej powierzchni 466,4537 ha. Jako uczestników scalenia przyjęto podmioty wymienione w ewidencji gruntów i budynków wsi Smoleń – właściciele gruntów położonych na obszarze scalenia. Wykaz uczestników przedmiotowego postępowania scaleniowego stanowi załącznik do w/w postanowienia. Ponadto w w/w postanowieniu wskazano, że termin zakończenia geodezyjnych prac scaleniowych wraz z przygotowaniem dokumentacji geodezyjno-prawnej do ujawnienia nowego stanu poscaleniowego w ewidencji gruntów i budynków oraz księgach wieczystych nastąpi do dnia 30 listopada 2022 r.

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy scaleniowej wszczęcie postępowania scaleniowego następuje w drodze postanowienia starosty. Postanowienie to w szczególności powinno zawierać ( art. 7 ust.2):

- 1) określenie granic i powierzchni obszaru scalenia lub wymiany gruntów;
- 2) wykaz uczestników scalenia lub wymiany;
- 3) przewidywany termin zakończenia prac scaleniowych lub wymiennych.

Zatem nie budzi wątpliwości, że postanowienie Starosty Zawierciańskiego z dnia 17 września 2018 r. zawiera wszystkie elementy, o których mowa art. 7 ust. 1 ustawy scaleniowej.

Dodatkowo w punkcie IV postanowienia upoważniono z imienia i nazwiska pracownika Częstochowskiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Częstochowie – geodetę uprawnionego posiadającego uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii, o których mowa w art. 43 pkt. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1990) – do oszacowania gruntów objętych scaleniem oraz opracowania projektu scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Smoleń, gmina Pilica (art. 10 ust.1 w zw. z art. 3 ust. 4 ustawy scaleniowej).

Na w/w postanowienie nie zostało złożone zażalenie.

Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy scaleniowej, uczynił na wniosek Starosty Zawierciańskiego wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości położonych w obrębie ewidencyjnym Smoleń.

Zgodnie z brzmieniem art. 9 ust. 1 ustawy scaleniowej, jeżeli liczba uczestników scalenia przekracza 10 osób, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku obrębu Smoleń, postępowanie scaleniowe prowadzi się z udziałem rady uczestników scalenia w składzie 3-12 osób, jako społecznego organu doradczego, wybieranego i odwoływanego przez uczestników scalenia z każdej wsi objętej scaleniem. Rada uczestników scalenia jest wybierana na zebraniu uczestników scalenia, zwołanym przez starostę (art. 9 ust. 2).

W niniejszej sprawie obwieszczeniem z dnia 17 sierpnia 2018 r. Starosta Zawierciański powiadomił uczestników scalenia, że na zebraniu w dniu 19 września 2018 r.

zostanie m.in. wybrana rada uczestników scalenia jako społeczny organ doradczy. Jak wynika z treści protokołu z w/w zebrania uczestnicy scalenia gruntów wsi Smoleń wybrali spośród siebie sześćosobową radę uczestników scalenia. Na zebraniu tym odczytano także postanowienie Starosty Zawierciańskiego o wszczęciu postępowania scaleniowego zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 908 ).

W wyniku geodezyjnych prac scaleniowych ustalono i pomierzono granice zewnętrzne obrębu Smoleń objętego scaleniem oraz obliczono faktyczną powierzchnię obszaru objętego scaleniem, która wynosi **467,6291 ha**. Różnica powierzchni powstała w wyniku ustalenia granic zewnętrznych obrębu w terenie oraz analitycznego obliczenia jego powierzchni.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 ustawy scaleniowej grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta – projektant scalenia, przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze. W skład komisji wchodzi:

- 1) wszyscy uczestnicy scalenia, a jeśli liczba uczestników jest większa niż 10 osób – rada uczestników scalenia;
- 2) przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników;
- 3) przedstawiciel Krajowego Ośrodka, będącego uczestnikiem scalenia;
- 4) przedstawiciel starosty, na którego terenie działania są położone grunty objęte scaleniem;
- 5) przedstawiciel izby rolniczej, na której terenie działania są położone grunty objęte scaleniem.

Na podstawie przywołanego art. 10 ust. 1 ustawy scaleniowej Starosta Zawierciański w dniu 22 stycznia 2019 r. powołał komisję pełniącą funkcje doradcze. W skład komisji nie wszedł przedstawiciel społeczno-zawodowych organizacji rolników, ponieważ na terenie wsi Smoleń organizacja taka nie istnieje. Następnie pismami z dnia 10 czerwca 2019 r. oraz 20 lipca 2020 r. Starosta Zawierciański poinformował uczestników scalenia o zmianach w składzie komisji pełniącej funkcje doradcze. Zmiany te nie naruszały w/w przepisu art. 10 ust. 1.

Z kolei art. 11 ust. 1 zdanie 1 w/w ustawy stanowi, że uczestnicy scalenia, w drodze uchwały określają zasady szacunku gruntów. Uchwała taka jest podejmowana na zebraniu zwoływanym przez starostę. Zebraniu przewodniczy przedstawiciel tego organu. Uchwały zapadają większością trzech czwartych głosów w obecności co najmniej połowy liczby uczestników scalenia. W razie niepodjęcia uchwały na zebraniu zwołanym w pierwszym terminie, za ważną uważa się uchwałę podjętą większością trzech czwartych głosów uczestników scalenia obecnych na zebraniu zwołanym w drugim terminie (art. 13 ust. 2). Każdemu uczestnikowi postępowania scaleniowego przysługuje jeden głos (art. 13 ust. 3).

Obwieszczeniem z dnia 3 lipca 2020 r. Starosta Zawierciański powiadomił uczestników scalenia, że w dniach 21 i 23 lipca 2020 r. odbędą się zebrania, których celem będzie podjęcie uchwały określającej zasady szacunku porównawczego gruntów objętych scaleniem. Starosta Zawierciański podał dwie daty zebrania przewidując, że na pierwszym zebraniu nie będzie odpowiedniej liczby uczestników scalenia do podjęcia uchwały (obecność co najmniej połowy liczby uczestników scalenia). W zebraniu w dniu 21 lipca 2020 r. wg. protokołu wzięło udział 13 osób.

Uchwała określająca zasady szacunku porównawczego gruntów objętych scaleniem podjęta została w drugim wyznaczonym terminie tj. w dniu 23 lipca 2020 r. Jak wynika z treści protokołu z zebrania w głosowaniu udział wzięło 24 uczestników scalenia i za podjęciem uchwały głosowało 24 uczestników, przeciw – 0 i żaden uczestnik nie wstrzymał się od głosu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy scaleniowej wyniki oszacowania gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych ogłasza się na zebraniu

uczestników scalenia, zwołanym przez starostę, a następnie udostępnia się je do publicznego wglądu na okres 7 dni we wsiach objętych scaleniem. Na zebraniu tym, a także w okresie wyłożenia wyników oszacowania gruntów do publicznego wglądu, uczestnicy scalenia mogą wnieść zastrzeżenia do dokonanego szacunku (art. 12 ust. 2). Zastrzeżenia do szacunku gruntów bada komisja, o której mowa w art. 10 ust. 1, która z wynikami swoich ustaleń zapoznaje uczestników scalenia na zebraniu zwołanym przez starostę. W razie utrzymywania się zastrzeżeń do szacunku gruntów, uczestnicy scalenia mogą na tym zebraniu powołać dodatkowy zespół, składający się z osób niezainteresowanych, który przedstawi swoją opinię (art. 12 ust. 3).

Obwieszczeniem z dnia 6 października 2020 r. Starosta Zawierciański powiadomił uczestników scalenia, że dnia 21 października 2020 r. zostaną okazane uczestnikom scalenia wyniki oszacowania gruntów, a następnie wyłożone zostaną do publicznego wglądu w dniach 22 - 30 października 2020 r. w budynku Miejsko - Gminnej Biblioteki Publicznej w Pilicy. Z akt sprawy nie wynika, aby któryś z uczestników scalenia wniósł zastrzeżenia do dokonanego szacunku gruntów.

W kolejności art. 13 ust. 1 ustawy stanowi, że zgodę na dokonany szacunek gruntów, lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych uczestnicy scalenia wyrażają w formie uchwały. Uchwała ta – zgodnie z art. 13 ust. 2 – jest podejmowana na zebraniu zwołanym przez starostę. Zebraniu przewodniczy przedstawiciel tego organu. Uchwały zapadają większością trzech czwartych głosów w obecności co najmniej połowy liczby uczestników scalenia. W razie niepodjęcia uchwały na zebraniu zwołanym w pierwszym terminie, za ważną uważa się uchwałę podjętą większością trzech czwartych głosów uczestników scalenia obecnych na zebraniu zwołanym w drugim terminie.

W związku z powyższym Starosta Zawierciański zwołał na dzień 26 listopada 2020 r. dwa zebrania uczestników scalenia, których celem było podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na dokonany szacunek gruntów. Z uwagi na fakt, że na pierwszym zebraniu o godzinie 14.30 stawiła się zbyt mała liczba uczestników scalenia ( 2 osoby ), uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonany i okazany szacunek gruntów objętych scaleniem podjęto na drugim zebraniu zwołanym w dniu 26 listopada 2020 r. o godzinie 16.00. O terminach zebrań Starosta poinformował uczestników scalenia w formie obwieszczenia. Jak wynika z treści protokołu z drugiego zebrania w głosowaniu udział wzięło 9 uczestników scalenia i za podjęciem uchwały głosowało 9 uczestników, przeciw – 0 i żaden uczestnik nie wstrzymał się od głosu.

Następnie, obwieszczeniem z dnia 4 października 2021 r. Starosta Zawierciański powiadomił zainteresowanych, że w dniach 19 - 28 października 2021 r. projektant scalenia przystąpi do okazania projektu scalenia gruntów obrębu Smoleń, gmina Pilica.

Powyższe wynika z przepisu art. 23 ust. 1 ustawy scaleniowej, w myśl którego projekt scalenia gruntów określa proponowane granice wydzielonych gruntów oraz następujące zasady obejmowania tych gruntów w posiadanie:

- 1) plony upraw jednorocznych zbiera dotychczasowy właściciel gruntów;
- 2) plony upraw wieloletnich zbiera dotychczasowy właściciel gruntów w okresie do dnia 1 września następnego roku po zakończeniu scalenia, z tym że dotychczasowy właściciel gruntów powinien na ten okres zezwolić uczestnikowi scalenia, któremu przypadły te grunty, na korzystanie z odpowiedniego obszaru swoich gruntów lub dokonać rozliczeń z tego tytułu w inny sposób;
- 3) dotychczasowy właściciel gruntów zabudowanych, do czasu rozbiórki lub przeniesienia zabudowań, powinien zezwolić uczestnikowi scalenia, któremu przypadły te grunty, na korzystanie z odpowiedniego obszaru swoich gruntów lub dokonać rozliczeń z tego tytułu w inny sposób;

- 4) sposób rozliczeń za pozostałe części składowe gruntów, które przypadły innym uczestnikom scalenia, może być ustalony na zgodny wniosek zainteresowanych.

Projekt scalenia wyznacza się na gruncie i okazuje uczestnikom scalenia (art. 23 ust. 2).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy scaleniowej w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, uczestnicy scalenia mogli zgłaszać na piśmie staroście zastrzeżenia do tego projektu.

Z ogólnej liczby 245 uczestników scalenia gruntów obrębu Smoleń, gmina Pilica, na okazanie projektu scalenia zgłosiło się 77 uczestników, z czego 1 uczestnik scalenia złożył zastrzeżenie w ustawowym terminie (właściciel gospodarstwa nr 144). Złożone zastrzeżenie dotyczyło dojazdu do działki 89. Właściciel wnioskował o wyznaczenie dojazdu po śladzie starej drogi.

Działka, która była przedmiotem zastrzeżenia jest użytkowana rolniczo, ale uprawa ciągła jest niewykonalna przez nieużytek (skała), który znajduje się połowie działki. Projektant scalenia zaprojektował dwie drogi dojazdowe, tak aby umożliwić kulturę rolną w każdej części działki.

Dnia 7 grudnia 2021 r. Komisja Scaleniowa powołana przez Starostę Zawierciańskiego i działająca jako organ doradczy w procesie scalenia gruntów, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz przy udziale projektanta scalenia i samego zainteresowanego, opiniowała zastrzeżenie złożone do projektu scalenia obrębu Smoleń zgodnie z art. 25 ustawy scaleniowej. O w/w terminie opiniowania zastrzeżeń do projektu scalenia obrębu Smoleń, właściciel gospodarstwa 144 został poinformowany indywidualnie, drogą pocztową, zgodnie z ustawowymi przepisami.

Składający zastrzeżenie do projektu scalenia, był obecny przy rozpatrywaniu swoich wniosków. W trakcie rozpatrywania zastrzeżeń, na prośbę członków Komisji Scaleniowej, projektant scalenia przedstawiał i omawiał szczegółowo projekt scalenia dotychczas opracowany dla osoby składającej zastrzeżenie.

Po wysłuchaniu wyjaśnień i zapoznaniu się ze stanowiskiem strony składającej zastrzeżenie, członkowie Komisji zadecydowali o przesunięciu zaprojektowanej drogi i przychyleniu się do rozstrzygnięcia przedstawionego przez właściciela składającego zastrzeżenie.

W dniu 17 grudnia 2021 r. właściciel gospodarstwa 144 zgodził się na wcześniej okazany (sprzed zastrzeżenia) przebieg drogi 122 po śladzie starej drogi ewidencyjnej nr 109, po zapewnieniu właściciela gospodarstwa 28, że usunie drzewa i ich pozostałości do dnia 30 kwietnia 2022 r. oraz przyjął bez zastrzeżeń okazanie granic, powierzchnię, wartość oraz protokół objęcia w posiadanie nowo wydzielonych działek. Właściciel gospodarstwa nr 28 zobowiązał się do usunięcia drzew oraz pozostałości po nich do dnia 30 kwietnia 2022 r. z działki nr 122 (stary numer 109).

W związku z faktem, że do projektu scalenia gruntów obrębu Smoleń gmina Pilica wpłynęło tylko jedno zastrzeżenie zatem spełniony został wymóg przepisu art. 27 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, zgodnie z którym projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.

Warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia obrębu Smoleń zostały spisane w dniu 19 października 2021 r. Zgodnie z tymi warunkami objęcie w posiadanie nowo wydzielonych gruntów nastąpi w dniu, w którym decyzja Starosty Zawierciańskiego zatwierdzająca projekt scalenia gruntów stanie się ostateczna. Do w/w daty uczestnicy scalenia gruntów obrębu Smoleń, gmina Pilica mogą użytkować dotychczas posiadane grunty w ich starych granicach – tj. według stanu przedscaleniowego.

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

Ponadto, zgodnie z przepisem art. 17 ust. 3 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi przechodzą na własność Gminy Pilica z dniem uprawomocnienia się decyzji.

W ramach prac związanych z zagospodarowaniem poscaleniowym gruntów przeprowadzone zostaną roboty budowlane polegające na przebudowie wybranych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych wydzielonych w ramach postępowania scaleniowego.

Ponadto według ustaleń zawartych w warunkach objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, wyznacza się termin do dnia 30 kwietnia 2022 roku na usunięcie drzew, krzewów, płotów, kamieni i innych przedmiotów z gruntów (przez usunięcie drzew i krzewów należy rozumieć obowiązek usunięcia skarp i korzeni oraz wyrównania terenu), po tym terminie wszystkie drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie stają się własnością osób, które te grunty otrzymały po scaleniu.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, że projekt scalenia gruntów obrębu Smoleń 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

- orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 28 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Pilica, na tablicy ogłoszeń we wsi Smoleń objętej scaleniem i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Zawierciu.

Z chwilą upływu w/w terminu decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia obrębu Smoleń uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Starosty, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Otrzymują:

1. Uczestnicy scalenia obrębu Smoleń gm. Pilica poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń:
  - w Urzędzie Miasta i Gminy Pilica,
  - w Starostwie Powiatowym w Zawierciu, BIP,
  - we wsi Smoleń.



**STAROSTA**  
*Gabriel Dors*

#### Po nadaniu klauzuli ostateczności otrzymują:

2. Wydział Geodezji 2 egz.
  - Ewidencja Gruntów,
  - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
3. Wydział Finansowo-Księgowy w/m,
4. Częstochowskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Częstochowie
  - wykonawca scalenia,
5. Sąd Rejonowy w Zawierciu:
  - V Wydział Ksiąg Wieczystych.
6. a/a - 2 egz.