

Zduńska Wola, dnia 03.12.2024 r.

Znak. GK.I.6620.48.13.19

DECYZJA

Działając na podstawie art. 27 ust. 1, 3 i 4, art. 28 ust. 1 i 2, art. 29 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz.U. poz. 1197 t.j. z dnia 26.06.2023 r.) oraz art. 104 § 1 i 2, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. poz. 572 t.j. z dnia 15.04.2024 r.)

o r z e k a m

- I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów części obrębu Rembieszów, gmina Zapolice, przedstawiony na *Mapie z projektem scalenia gruntów obiektu Rembieszów*, stanowiącej Załącznik nr 1 oraz w *Rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu*, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.
- II. Skorygować powierzchnię obszaru scalenia, którego granice zostały określone w drodze wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych oraz ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych z 303,2945 ha na 309,7905 ha.
- III. Ustalić zasady i terminy objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, określone w Załączniku nr 3 do niniejszej decyzji pn: *Zasady obejmowania w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia obiektu Rembieszów*.
- IV. Decyzja niniejsza stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych po ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków nowych danych wynikających z ostatecznej decyzji, a także stanowi podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów. Grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej – pod drogi i publicznie dostępne place nad rzeką Widawką, uwidocznione na *Mapie z projektem scalenia gruntów* (Załącznik nr 1) oraz w *Rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu* (Załącznik Nr 2) **przechodzą na własność Gminy Zapolice**.
- V. Decyzja niniejsza nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem.
- VI. Obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych, urządzonych dla nieruchomości objętych scaleniem, przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia.

UZASADNIENIE

W dniu 2 czerwca 2015 r. Pan Ryszard Bednarek wystąpił do Starosty Zduńskowolskiego z wnioskiem o wszczęcie postępowania scaleniowego obszaru

swoich nieruchomości położonych we wsi Rembieszów, gmina Zapolice, powiat zduńskowolski. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, 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. W projektowanym obszarze scalenia warunek ustawowy został spełniony, ponieważ wniosek złożył właściciel posiadający większość obszaru objętego postępowaniem scaleniowym.

W dniu 23 marca 2016 r. Starostwa Zduńskowolski postanowieniem znak GK.I.6620.48.13.14.15.2016 dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu scalenia gruntów na okoliczność możliwości, zasadności i skutecznego przeprowadzenia postępowania scaleniowego. W dniu 30 kwietnia 2016 r. biegły wydał opinię, w której stwierdził zasadność wykonania wnioskowanego scalenia. Organ podzielił stanowisko biegłego.

Dnia 14 marca 2017 r. Starosta Zduńskowolski wydał postanowienie znak GK.I.6620.48.13.14.2017 o wszczęciu postępowania scaleniowego w obrębie Rembieszów gmina Zapolice. Zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, 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.

Postanowieniem z dn. 13 września 2018 r. znak GK.I.6620.48.13.14.2017.2018 na wniosek właścicieli gruntów położonych w obrębie ewidencyjnym Rembieszów gmina Zapolice został rozszerzony obszar scalenia. Do toczącego się postępowania scaleniowego włączono działki położone w obrębie Rembieszów o numerach 1093 i 1094 o łącznej powierzchni 6,86 ha będące własnością Ewy Rybczyńskiej oraz działki 144/1, 145/1, 147/3, 156/3 i 908 o łącznej powierzchni 9,1108 ha będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Złoczew. Ww. właścicieli włączono jako nowych uczestników scalenia.

Do opracowania szacunku gruntów oraz projektu scalenia gruntów dla obiektu Rembieszów, Starosta Zduńskowolski upoważnieniem z dn. 25 października 2017 r. znak GK.I.6620.13.14.2017 wyznaczył geodetę Wojewódzkiego Biura Geodezji w Łodzi.

Wyznaczony na gruncie projekt scalenia gruntów obrębu Rembieszów, gmina Zapolice został w dn. 22 listopada 2018 r. okazany wszystkim zainteresowanym uczestnikom scalenia. Wszyscy uczestnicy scalenia biorący udział w okazaniu przyjęli projekt oraz warunki objęcia w posiadanie. W terminie 14 dni od okazania projektu scalenia nie zostały zgłoszone zastrzeżenia do projektu scalenia.

W dn. 26 czerwca 2019 r. Starosta Zduńskowolski wydał decyzję znak GK.I.6620.48.13.19 zatwierdzającą projekt scalenia gruntów obrębu Rembieszów, gmina Zapolice, od której odwołanie wniosła Gmina Zapolice.

Decyzją z dn. 26 listopada 2019 r. Wojewoda Łódzki uchylił w całości ww. decyzję Starosty Zduńskowolskiego zatwierdzającą projekt scalenia gruntów obrębu Rembieszów, gmina Zapolice, opracowany w 2018 roku przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, wskazując iż naruszony został zarówno art. 8 ust. 1 i 2, art. 14 ust. 2 pkt 1 i 2, jak i art. 20 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów, bowiem Gmina Zapolice jako ekwiwalent zamienny otrzymała grunty o łącznej powierzchni i wartości stanowiącej nieco ponad 56% powierzchni, jak i wartości gruntów wniesionych do scalenia – wg danych ewidencji gruntów – jako samoistny posiadacz, a także pominięty został inny uczestnik tj. Skarb Państwa – Marszałek Województwa Łódzkiego. Ponadto, organ II instancji przyjmując wyjaśnienia wskazał, iż w danej sprawie w celu właściwego wydzielenia ekwiwalentu zamiennego dla uczestników scalenia niezbędne jest bądź uprzednie dokonanie zmian podmiotowych w ewidencji gruntów, w celu wykazania faktycznego użytkownika gruntów, bądź wydzielenie ekwiwalentu zamiennego, wg stanu wykazanego bez zmian. Wskazał również, iż Wykonawca prac scaleniowych naruszył § 38 ust. 1 oraz niewłaściwie zastosował § 39 ust. 5 i wzór protokołu stanowiącego załącznik nr 3 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2019 poz. 393), a także, że błąd zastrzeżenia sporządzony protokół wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych, wobec czego winny zostać powtórzone czynności określenia granic obszaru scalenia. Wojewoda Łódzki wskazał również na brak podstaw i przesłanek do projektowania rowów jako odrębnych działek ewidencyjnych, zalecając włączenie ich do działek przylegających. Zalecił także powołanie komisji o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów oraz szczególne uwzględnienie w toku postępowania art. 10, a następnie art. 107 KPA.

W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy przeprowadzone zostały dodatkowe czynności i wskazane przez organ II instancji uchybienia zostały naprawione, a wskazówki organu uwzględnione.

Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi – wykonawca prac scaleniowych ponownie dokonał czynności określenia granic zewnętrznych obszaru scalenia stosując przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Granice zewnętrzne określono w drodze wznowienia znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych w sposób zgodny z obowiązującymi standardami technicznymi opisanymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (D.U. 2020 poz. 1429, ze zm.) albo w drodze ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, na podstawie wówczas obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2019 poz. 393, ze zm.). Operat techniczny z określenia

granic zewnętrznych obszaru scalenia został przyjęty do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 02.08.2021 r. pod nr ewid. P.1019.2021.1348. W wyniku tych prac nastąpiła zmiana powierzchni obszaru scalenia na 309,7905 ha, z uwagi na przyjęcie współrzędnych odszukanych, wznowionych znaków lub ustalonych punktów granicznych i obliczenia powierzchni z wymaganą przepisami precyzją zapisu do 0,0001 ha. Przed scalaniem działki objęte postępowaniem, miały powierzchnie określone z dokładnością do 1 ara.

W dniu 21 maja 2024 r. postanowieniem znak GK.I.6620.48.13.14.2017.2024, na podstawie art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów została powołana komisja pełniąca funkcje doradcze przy szacowaniu gruntów oraz opracowaniu projektu scalenia.

Na zebraniu uczestników scalenia w dniu 21 maja 2024 r., w I terminie, przy udziale członków komisji doradczej dokonano określenia zasad szacunku gruntów podlegających scalaniu.

Wyniki oszacowania gruntów, zgodnie z przepisem art. 12 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, zostały ogłoszone uczestnikom scalenia na zebraniu zwołanym w dniu 18 czerwca 2024 r. Jednocześnie po zebraniu uczestnicy indywidualnie mogli zapoznać się z oszacowaną wartością gruntów wnoszonych do scalenia, a także złożyć propozycje co do sposobu wydzielenia gruntów w zamian za grunty dotychczas posiadane. Następnie wyniki oszacowania udostępniono do publicznego wglądu na okres siedmiu dni od dn. 19.06.2024 r. do dn. 26.06.2024 r. w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli, ul. Żeromskiego 10a, 98-220 Zduńska Wola. W tym okresie do dokonanego szacunku gruntów nie wniesiono zastrzeżeń.

Na zebraniu uczestników scalenia w dniu 12 lipca 2024 r. w myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, wymaganą ustawowo większością trzech czwartych głosów obecnych na zebraniu uczestników zwołanym w I terminie, podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonany szacunek gruntów obiektu Rembieszów.

Okazanie projektu scalenia gruntów, opracowanego przy udziale komisji doradczej i wyznaczonego w terenie nastąpiło na zebraniu uczestników w dniu 25 września 2024 r. Jednocześnie zaznajomiono uczestników z projektem *Zasad obejmowania w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia obiektu Rembieszów*, który w całości został przez nich zaakceptowany. Uczestnicy zostali pouczeni o możliwości wnoszenia zastrzeżeń na okazany projekt w terminie 14 dni od jego okazania, tj. od dn. 26.09.2024 r. do dn. 09.10.2024 r. W dalszej części zebrania uczestnicy scalenia mogli zapoznać się indywidualnie z wartością szacunkową wydzielonych im ekwiwalentów wykazanych w *Rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu*, a także z przebiegiem nowoprojektowanych granic w terenie. Większość uczestników projekt scalenia przyjęła bez zastrzeżeń, składając odpowiednie oświadczenie pod okazanym *Rejestrem*. W okresie okazania projektu scalenia, jak i w wyznaczonym 14 dniowym terminie, od dn. 26.09.2024 r.

do dn. 09.10.2024 r., do Starosty Zduńskowolskiego nie wpłynęło żadne zastrzeżenie na okazany projekt.

W wyniku scalenia gruntów części obrębu Rembieszów, gmina Zapolice zaprojektowano, zgodnie z życzeniami Gminy Zapolice i sugestiami komisji doradczej (wyrażonymi na zebraniu w dniu 5 sierpnia 2024 r.) w sumie 7 działek stanowiących drogi transportu rolnego oraz dwie działki przeznaczone na cele miejscowej użyteczności publicznej – dostępne place nad rzeką Widawką, które zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów przechodzą na własność Gminy Zapolice, na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt scalenia gruntów. Granicę linii brzegu rzeki Widawki (konturu użytku gruntowego pod wodami powierzchniowymi płynącymi „Wp”) – nowych działek ewidencyjnych między gruntami tworzącymi dno i brzegi tego cieku, a gruntami przyległymi, w projekcie scalenia wykazano wg stanu faktycznego, na podstawie wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych wykonanych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach art. 220 ust. 1–4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087, ze zm.). Dokonano, w wyniku pomiaru bezpośredniego inwentaryzacji istniejących w terenie rowów melioracyjnych i uwidoczniono ich faktyczny przebieg wykazując w projekcie scalenia gruntów jako użytki gruntowe w działkach ewidencyjnych. Dostosowano granice nowoprojektowanych nieruchomości do systemu melioracji wodnych, istniejących w terenie dróg i faktycznego zasięgu gruntów leśnych realizując cel scalenia gruntów określony w art. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Należne ekwiwalenty, zaprojektowano zgodnie z art. 20 ww. ustawy wg stanu wykazanego w ewidencji gruntów i budynków, stosując zasady opisane w art. 8 ust. 1 i 2, art. 14 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy. Tak opracowany projekt scalenia gruntów wpłynie na poprawę jakości katastru nieruchomości prowadzonego dla obrębu Rembieszów, a stan nowy ujawniony w ewidencji gruntów i budynków, wynikający z ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt scalenia, będzie stanowił podstawę do aktualizacji działu I ksiąg wieczystych nieruchomości w obszarze scalenia.

Zapewniono wszystkim uczestnikom scalenia możliwość czynnego udziału w każdym stadium postępowania oraz z należytą starannością wyjaśniano zasadność przesłanek, którymi kierował się organ przy załatwianiu sprawy, zgodnie z art. 10 i 11 KPA. Zastosowano art. 107 KPA zawierając w niniejszej decyzji jej uzasadnienie faktyczne i prawne.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, iż projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami, a uczestnicy scalenia za grunty dotychczas posiadane otrzymali grunty ekwiwalentne oraz większość uczestników scalenia nie zgłosiła zastrzeżeń do projektu scalenia, projekt scalenia należało zatwierdzić, jak przewiduje art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

Pouczenie:

Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów decyzję niniejszą podaje się do publicznej wiadomości przez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu Gminy Zapolice, na której terenie są położone grunty objęte scaleniem, oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Rembieszów, której grunty tworzą obszar scalenia, i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.

Z dniem upływu 14 dniowego terminu, o którym mowa powyżej decyzję uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

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

Z up. STAROSTY
Dariusz Dziadek
Dariusz Dziadek
NACZELNIK
WYDZIAŁU GEODEZJI, KARTOGRAFII, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
GEODETA POWIATOWY

Załączniki:

1. Nr 1 – Mapa z projektem scalenia gruntów obiektu Rembieszów.
2. Nr 2 – Rejestr szacunku porównawczego gruntów po scaleniu.
3. Nr 3 – Zasady obejmowania w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia obiektu Rembieszów.

Otrzymują:

- 1) Uczestnicy scalenia – poprzez podanie do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu Gminy Zapolice oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Rembieszów i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.
- 2) Wójt Gminy Zapolice – celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni i zwrot do Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli z adnotacją o okresie wywieszenia.
- 3) Sołtys wsi Rembieszów – celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń we wsi Rembieszów na okres 14 dni i zwrot do Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli z adnotacją o okresie wywieszenia.
- 4) Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.
- 5) a/a

Do wiadomości:

1. Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi, 91-423 Łódź, ul. Solna 14.
2. Wojewoda Łódzki – Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104.
3. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli – V Wydział Ksiąg Wieczystych, 98-220 Zduńska Wola, ul. Żeromskiego 19 – **decyzja ostateczna.**

Decyzja niniejsza została podana do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicach ogłoszeń:

- w Urzędzie Gminy Zapolice w dniach od..... do.....
- we wsi Rembieszów a dniach od..... do.....