

Pajęczno, dnia 16 listopada 2023 r.

GN.6017.64.2023

**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 r. o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1197) oraz art. 104 § 1 i 2, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

- I. Zatwierdzam projekt scalenia gruntów części obrębu Sulmierzyce, gmina Sulmierzyce przedstawiony na *Mapie z projektem scalenia gruntów* stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji, na której został pokazany przebieg nowych granic nieruchomości oraz w *Rejestrze szacunku gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (rejestr zmian wynikający z rozpatrzenia zastrzeżeń)* stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, uwzględniający zmiany wynikające z rozpatrzonych zastrzeżeń w jednostkach rejestrowych: G.372 i G.373 w całości, zgodnie z ustaleniami i opiniami komisji badającej zastrzeżenia.
- II. Koryguję powierzchnię obszaru scalenia gruntów części obrębu Sulmierzyce, gmina Sulmierzyce z 58,32 ha na 58,1975 ha, bez zmiany przebiegu granicy zewnętrznej obszaru scalenia.
- III. Zatwierdzam zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, określone w dniu 23 maja 2022 r. pn.: *Warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia* stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej decyzji, zmieniając podane w nich terminy objęcia w posiadanie o jeden rok tj. na koniec 2023 roku.
- IV. Decyzja niniejsza stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów oraz ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków. Grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej – pod drogi, wykazane na *Mapie z projektem scalenia gruntów* (Załącznik Nr 1) oraz w *Rejestrze szacunku gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (rejestr zmian wynikający z rozpatrzenia zastrzeżeń)* (Załącznik Nr 2) [jedn. rej. 643], **przechodzą na własność Gminy Sulmierzyce.**
- 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.

- VII. Na podstawie art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności.

### Uzasadnienie

Decyzją z dnia 13 lutego 2023 r. znak GiK-II.7213.7.2022.TS Wojewoda Łódzki uchylił w całości zaskarżoną decyzję Starosty Pajęczańskiego z dnia 12 października 2022 r. w sprawie zatwierdzenia projektu scalenia gruntów części obrębu Sulmierzyce, gmina Sulmierzyce, opracowanego przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi w 2022 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia wskazując, iż w przedmiotowym postępowaniu naruszony został art. 14 ust. 2 pkt. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, tj. że bez pisemnej zgody uczestników scalenia różnica powierzchni wydzielonych im gruntów w stosunku do powierzchni gruntów objętych scaleniem przekroczyła 10% powierzchni gruntów dotychczas przez nich posiadanych, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze. Ponadto, organ II instancji wskazał, iż przy ponownym rozpatrzeniu sprawy należy wziąć pod uwagę fakt, iż jednostka rejestrowa nr 372 obejmuje tylko jedną działkę nr 206 i pozostawienie uczestnika w dotychczasowym miejscu pozwoli uniknąć powstania u niego przekonania o otrzymaniu ekwiwalentu o zaniżonej wartości w stosunku do gruntu wniesionego do scalenia.

W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy wykazane przez organ II instancji uchybienia zostały naprawione, a wskazówki organu uwzględnione. Wszyscy zainteresowani uczestnicy postępowania scaleniowego podtrzymali o pozostawieniu projektu w wersji zatwierdzonej w 2022 roku bez wprowadzania do niej zmian. Każdy uczestnik scalenia, któremu geodeta-projektant wydzielił grunty o powierzchni mniejszej (większej) niż 10 % w stosunku do dotychczas posiadanych gruntów wyraził na to pisemną zgodę.

Dnia 23 kwietnia 2018 r. Starosta Pajęczański postanowieniem znak: GN.6017.1.2018, działając na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów wszczął postępowanie scaleniowe gruntów położonych w granicach części obrębu Sulmierzyce, gmina Sulmierzyce, o łącznej powierzchni obszaru scalenia 58,32 ha określonej na podstawie rejestru ewidencji gruntów i budynków. Powyższe postanowienie zostało w dniu 23 kwietnia 2018 r. odczytane na zebraniu uczestników scalenia oraz zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Sulmierzyce, oraz Starostwa Powiatowego w Pajęcznie, a także na stronach Biuletynu Informacji Publicznej starostwa i Urzędu Gminy Sulmierzyce. Wszczęcie postępowania nastąpiło na wniosek właścicieli gruntów posiadających 66,4 % powierzchni gruntów położonych na obszarze scalenia. Termin zakończenia scalenia określony został na dzień 31 grudnia 2020 r., jednak ze względu na harmonogram prac scaleniowych (stan pandemiczny związany z SARS-



CoV-2 i pandemią COVID-19) oraz złożone do Wojewody Łódzkiego odwołanie od decyzji zatwierdzającej projekt scalenia, termin ten uległ zmianie.

W postanowieniu Starosty Pajęczańskiego o wszczęciu postępowania scaleniowego określona została powierzchnia obszaru scalenia, jako 58,32 ha. W ramach prowadzonych prac dokonano określenia granic zewnętrznych obszaru scalenia w sposób zgodny z obowiązującymi standardami technicznymi, na podstawie Rozporządzenia 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 (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1670). Przebieg granic zewnętrznych obszaru scalenia nie uległ zmianie, granice obszaru scalenia zostały wznowione na podstawie danych znajdujących się w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym. Powierzchnia gruntów objętych scaleniem obliczona w oparciu o wznowione znaki graniczne wynosi obecnie 58,1975 ha.

Scalenie gruntów jest realizowane w trybie przepisów ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. W myśl przepisów ww. ustawy projekt scalenia opracowuje upoważniony przez Starostę geodeta przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze. Stosownie do art.10 ww. ustawy, do wykonywania ww. czynności upoważniony został w dniu 19 lipca 2021 r. geodeta-projektant Marek Świątek (upr. geodezyjne nr 8452) – Kierownik Pracowni Rozwoju Obszarów Wiejskich Wojewódzkiego Biura Geodezji w Łodzi.

W dniu 15 lipca 2021 r. uczestnicy scalenia gruntów części obrębu Sulmierzyce gmina Sulmierzyce na zebraniu zwołanym przez Starostę Pajęczańskiego, w trybie art. 9 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, dokonali spośród siebie wyboru rady uczestników scalenia, jako społecznego organu doradczego wybieranego i odwoływanego przez uczestników scalenia. Starosta Pajęczański Postanowieniem z dnia 10 marca 2022 r. znak: Nr GN.I.6017.5.2022 powołał komisję pełniącą funkcje doradcze przy szacowaniu gruntów oraz opracowaniu projektu scalenia gruntów, a także badającą zastrzeżenia do szacunku gruntów i opiniującą zastrzeżenia do projektu scalenia.

Oszacowanie drzewostanu leśnego zostało wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego Danutę Jabłecką (uprawnienia MTBiGM Nr 5465) na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Wartość konturów szacunkowych opracowano na podstawie konturów klasyfikacyjnych z uwzględnieniem wydzieleń leśnych, których wartość wynikała z operatu oszacowania drzewostanu.

Wyniki oszacowania gruntów oraz drzewostanu leśnego zostały ogłoszone uczestnikom scalenia na zebraniu zwołanym przez Starostę w dniu 19 listopada 2021 r. zgodnie z przepisem art. 12 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, a następnie udostępnione do publicznego wglądu na okres siedmiu dni we wsi Sulmierzyce. W tym okresie, do dokonanego szacunku gruntów i drzewostanu nie wniesiono zastrzeżeń.

W dniach od 22 do 24 listopada 2021 r. zebrano od uczestników scalenia oświadczenia - życzenia w sprawie lokalizacji projektowanych działek oraz



zapoznano z wartością oszacowania gruntów i drzewostanu leśnego wchodzących w obszar scalenia.

Na zebraniu uczestników scalenia w dniu 30 marca 2022 r. w myśl art. 13 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, większością trzech czwartych głosów obecnych na zebraniu uczestników zwołanym w drugim terminie, podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonany szacunek gruntów.

Na zebraniu ogólnym uczestników scalenia, zwołanym przez Starostę, w dniu 23 maja 2022 roku nastąpiło okazanie projektu scalenia gruntów opracowanego przez upoważnionego geodetę Wojewódzkiego Biura Geodezji w Łodzi – Pana Marka Świątka przy udziale komisji doradczej oraz zaznajomienie z projektem *Warunków objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia*, a także ze szczegółami projektu scalenia opracowanego zgodnie z przepisami ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Poinformowano uczestników zebrania, że w terminie 14 dni od dnia okazania projektu mogą zgłaszać Staroście Pajęczańskiemu pisemne zastrzeżenia do projektu scalenia i *Warunków objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia*.

Następnie, w dniach od 24 do 31 maja 2022 r. projekt udostępniono uczestnikom scalenia do indywidualnego wglądu, a zainteresowanym okazano w terenie. Do Starosty Pajęczańskiego w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa zastrzeżenia, które po zawiadomieniu zainteresowanych uczestników, zgodnie z art. 25 cytowanej ustawy były w ich obecności opiniowane przez komisję. W jednym przypadku komisja uznała za zasadne dokonanie zmian w projekcie scalenia:

1) zastrzeżenie złożone przez: Bogdana Grzybek [jedn. rej. 372 i 373] dotyczące zmiany ekwiwalentu za działkę 206 w kompleksie K7 w ten sposób, że ekwiwalent za zaprojektowaną działkę 1715 należy przesunąć na obszar dotychczasowej działki 206 i dołączyć obok ekwiwalent za nową działkę 1716.

Dokonane zmiany do projektu scalenia zostały ponownie wyznaczone w terenie i zawiadomiono strony o terminie okazania zainteresowanym uczestnikom scalenia. Pomimo skutecznego zawiadomienia na dzień 14 września 2022 r. strony, których zmiany dotyczyły nie stawiły się w wyznaczonym miejscu i czasie.

W związku ze złożonym do Wojewody Łódzkiego odwołaniem od decyzji Starosty Pajęczańskiego z dnia 12 października 2022 r. zatwierdzającej projekt scalenia, decyzja ta została uchylona w całości i przekazana w 2023 roku do ponownego rozpatrzenia – decyzja Wojewody Łódzkiego z dnia 13 lutego 2023 r. znak: GiK.II.7213.7.2022.TS. Postanowieniem Starosty Pajęczańskiego z dnia 21 marca 2023 roku Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi – wykonawca prac scaleniowych, został zobowiązany do wprowadzenia zmian do projektu scalenia gruntów. Wprowadzone w związku z tym zmiany obejmowały jednostki rejestrowe nr: 364, 373, 410 i 642. Uczestnicy postępowania scaleniowego z pozostałych jednostek rejestrowych poprzez stanowisko komisji doradczej, która zebrała się 26 kwietnia 2023 roku wnioskowali o utrzymanie projektu scalenia w wersji okazanej w 2022 r. W dniach od 10 do 14 lipca 2023 roku i dodatkowo w dniach 18 i 20 lipca 2023 roku



zmieniony projekt scalenia gruntów (zmiany w ww. jednostkach rejestrowych) został ponownie okazany. Za wyjątkiem jednostki rejestrowej nr 373 wszyscy zainteresowani uczestnicy przyjęli okazany ponownie projekt, oraz dodatkowo złożyli oświadczenia, że przyjmują zaprojektowane ekwiwalentne działki pomimo różnicy pomiędzy powierzchnią należną a zaprojektowaną przekraczającą 10%. Dnia 25 lipca 2023 r. Pan Bogdan Grzybek złożył do Starosty Pajęczańskiego zastrzeżenia do okazanego projektu scalenia (zastrzeżenie z dn. 21 lipca 2023 r.). W dniu 11 sierpnia 2023 roku, w obecności skarżącego, odbyło się posiedzenie komisji rozpatrującej zastrzeżenie do okazanego projektu. W związku ze złożonym, podczas tego posiedzenia, przez Pana Bogdana Grzybka wnioskiem o przywrócenie okazanych mu w 2022 roku działek i równoczesnym oświadczeniu o przyjęciu powierzchni, której różnica przekracza 10% powierzchni należnej, komisja pełniąca funkcje doradcze zaopiniowała przy aprobacie projektanta scalenia wprowadzenie zmian do okazanego w lipcu 2023 roku projektu scalenia przywracających wersję okazaną w 2022 roku. Wobec faktu przyjęcia projektu scalenia przez wszystkich zainteresowanych uczestników, u których wystąpiła różnica przekraczająca 10% powierzchni należnej, wykonawca opracowujący projekt został postanowieniem Starosty Pajęczańskiego z dnia 25 sierpnia 2023 roku zobligowany do przywrócenia pierwotnej wersji projektu zatwierdzonego decyzją Starosty Pajęczańskiego z dnia 12 października 2022 roku i ponownego okazania go właścicielom jednostek rejestrowych nr: 364, 373, 410 i 642 w których w lipcu 2023 roku dokonano zmian względem projektu pierwotnie zatwierdzonego.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz że projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem struktury obszarowej i rozłogu gruntów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, uczestnicy scalenia za grunty dotychczas posiadane otrzymali grunty ekwiwalentne i większość uczestników scalenia nie zgłosiła zastrzeżeń do projektu scalenia, a ponadto wszyscy uczestnicy postępowania scaleniowego przyjęli w pisemnym oświadczeniu zaprojektowane działki, których powierzchnia różni się o ponad 10% powierzchni należnej, projekt ten należało zatwierdzić, jak przewiduje art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.

Niniejszej decyzji zatwierdzającej projekt scalenia gruntów nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami gospodarczymi oraz ze względu na ważny interes uczestników scalenia, w tym Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, tj. ze względu na zagrożenie trwałości lasu, w związku z pogarszającym się stanem sanitarnym lasu, w celu umożliwienia jak najszybszego wznowienia racjonalnej gospodarki leśnej na obszarze objętym scaleniem gruntów, w myśl ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1356 ze zm.). Rygor natychmiastowej wykonalności nadaje się także z uwagi na ważny interes społeczny tj. konieczność objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia jednocześnie przez wszystkich uczestników.



## Pouczenie:

Decyzję niniejszą o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów części obrębu Sulmierzyce, gmina Sulmierzyce podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni:

1. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sulmierzyce – na której terenie są położone grunty objęte scaleniem;
2. na tablicy ogłoszeń we wsi Sulmierzyce – której część gruntów tworzy obszar scalenia;
3. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Pajęcznie.

Z dniem upływu terminu wskazanego powyżej decyzję uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

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



**STAROSTA**  
*Zbigniew Gajęcki*  
**Zbigniew Gajęcki**

### Załączniki:

1. Nr 1 - Mapa z projektem scalenia gruntów.
2. Nr 2 - Rejestr szacunku gruntów wydzielonych w wyniku scalenia (rejestr zmian wynikający z rozpatrzenia zastrzeżeń).
3. Nr 3 - Warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia.

### Otrzymują:

- 1) Uczestnicy scalenia (poprzez podanie do publicznej wiadomości, jak w pouczeniu).
- 2) Wójt Gminy Sulmierzyce – celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni i zwrot do Starostwa Powiatowego w Pajęcznie z adnotacją o okresie wywieszenia.
- 3) Sołtys Wsi Sulmierzyce – celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń wsi Sulmierzyce na okres 14 dni i zwrot do Starostwa Powiatowego w Pajęcznie z adnotacją o okresie wywieszenia.
- 4) Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pajęcznie.
- 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 Wieluniu, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pajęcznie.



Decyzja niniejsza została podana do wiadomości zainteresowanym przez jej publikację w Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pajęcznie w dniu ..... oraz wywieszona na tablicach ogłoszeń:

- Urzędu Gminy Sulmierzyce w dniach od ..... do .....
- wsi Sulmierzyce od ..... do .....