

DECYZJA

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 27 ust. 1, 3 i 4, art. 28 ust. 1, 2 art. 29 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1197), art. 35 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.572).

POSTANAWIAM

- I. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów wsi **ZMIENNICA, gmina Brzozów**, o ogólnym obszarze 512,93 ha zgodnie z projektem scalenia sporządzonym i wykazanym na mapie scalenia gruntów oraz rejestrem szacunku porównawczego gruntów po scaleniu z uwzględnieniem zmian wynikających z pozytywnego rozpatrzenia zastrzeżeń do projektu, o których mowa w art. 24 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.
- II. Zatwierdzić zasady i terminy objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia prowadzonego w obrębie ewidencyjnym Zmiennica, gmina Brzozów zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- III. Ustalić zakres prac w ramach zagospodarowania poscaleniowego w miejscowości Zmiennica zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej decyzji.
- IV. Ustalić, że uczestnicy scalenia w związku z wydzieleniem im gruntów o mniejszej wartości szacunkowej niż posiadali przed scaleniem otrzymują dopłaty ze środków zgromadzonych na wydodrębnionym koncie Starostwa Powiatowego w Brzozowie służącym do wymiany dopłat (wynikających z pomniejszenia gospodarstwa) w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia. Wykaz uczestników scalenia, którzy otrzymują dopłaty stanowi załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.
- V. Ustalić, że uczestnicy scalenia z tytułu wydzielenia im gruntów o większej wartości szacunkowej niż posiadali przed scaleniem, są zobowiązani do wpłat w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia na wydzielone w Starostwie Powiatowym w Brzozowie konto nr: 87 1240 2324 1111 0011 3567 6027 Banku Pekao S.A. Wykaz uczestników scalenia, którzy dokonają dopłaty (wpłaty) stanowi załącznik nr 4 do niniejszej decyzji.
- VI. Znieść bez odszkodowania służebności gruntowe obciążające grunty poddane scaleniu, które utraciły dla nieruchomości władnących wszelkie znaczenie jak w załączniku nr 5 do niniejszej decyzji.
- VII. Pozostawić prawo służebności gruntowych ujawnione w księgach wieczystych według wykazu jak w załączniku nr 6 do niniejszej decyzji.

- VIII. Pozostawić obciążenia hipoteczne ujawnione w księgach wieczystych, jak w załączniku nr 7 do niniejszej decyzji.
- IX. Zatwierdzić wykaz zniesienia współwłasności na zgodny wniosek wszystkich zainteresowanych stron jak w załączniku nr 8 do niniejszej decyzji.
- X. Zatwierdzić tabelaryczny wykaz wniosków o rekultywację według wykazu jak w załączniku nr 9 do niniejszej decyzji.
- XI. Uznać za zasadne w części lub w całości oraz pozostawić bez uwzględnienia zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów złożone przez uczestników scalenia zgodnie z załącznikiem nr 10 (Rozpatrzenie zastrzeżeń na projekt scalenia) do niniejszej decyzji.
- XII. Nadać na podstawie art. 108 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na interes społeczny z uwagi na terminy wykonania następnych etapów prac: zagospodarowanie poscaleniowe, założenie ewidencji gruntów, sporządzenie dokumentacji do Ksiąg Wieczystych oraz umożliwienie uczestnikom scalania równoczesne objęcie w posiadanie wydzielonych im gruntów w projekcie scalenia.
- XIII. Zgodnie z art. 29 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów niniejsza decyzja stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem. Obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia.

UZASADNIENIE

Postępowanie scaleniowe we wsi TURZE POLE gm. Brzozów zostało wszczęte postanowieniem Starosty Brzozowskiego z dnia 4.10.2022 r. znak GNN.6017.8.2022 na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia, którzy złożyli wniosek o przeprowadzenie postępowania scaleniowego, w stosunku do ogólnej liczby właścicieli gospodarstw rolnych objętych postępowaniem scaleniowym zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów zwanej dalej „ustawą”.

Postanowieniem tym, obszar scalenia gruntów określono na 512,93 ha tj., powierzchnię ewidencyjną obrębu Zmiennica za wyjątkiem zwartych kompleksów leśnych będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Brzozów.

Stosownie do art. 7 ust. 3 ustawy, postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Brzozowie, we wsi Zmiennica oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Brzozowie.

Po ogłoszeniu przez Urząd Marszałkowski naboru wniosków o przyznanie pomocy na prace scaleniowe, został złożony wniosek o przyznanie pomocy na scalenie gruntów wsi Zmiennica, gmina Brzozów, który został zweryfikowany pozytywnie. Marszałek Województwa Podkarpackiego przyznał Staroście Brzozowskiemu pomoc finansową na realizację operacji pn. „Scalenie gruntów wsi Zmiennica, gm. Brzozów na obszarze 512,93 ha” w ramach działania

„Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowywaniem rolnictwa i leśnictwa” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 - 2020 współfinansowanego przez Unię Europejską. W dniu 7 lipca 2022 roku została podpisana umowa nr 00042-6502-UM0900045/22 w tej sprawie.

Dokumentem stanowiącym jeden z załączników do wniosku o przyznanie pomocy finansowej na w/w operację były „Założenia do projektu scalenia gruntów”. Powyższe założenia zawierały ogólną koncepcję wykonania projektu scalenia gruntów. Załącznikiem do wniosku o przyznanie pomocy była również decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1029 z późn. zm.) w dniu 8 listopada 2019 roku wszczęto z urzędu postępowanie w tej sprawie. Starosta Brzozowski wydał decyzję z dnia 17.11.2021 r. znak SR.604.35.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach i określił środowiskowe warunki realizacji przedsięwzięcia pn. scalenie gruntów we wsi Zmiennica, gm. Brzozów.

Zgodnie z art. 3 ust 4 ustawy, prace scaleniowe wykonuje Marszałek Województwa Podkarpackiego przy pomocy swojej jednostki organizacyjnej - Podkarpackiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Rzeszowie.

Do prac związanych ze scaleniem gruntów wsi Zmienica, tj.: do wykonania szacunku porównawczego gruntów objętych scaleniem oraz opracowania projektu scalenia Starosta Brzozowski upoważnił pracownika Podkarpackiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Rzeszowie Pana Pawła Radosza, jako geodetę-projektanta (upoważnienie z dnia 10.10.2022 r. nr OA.077.126.2022). Zakres ww. prac obejmował ustalenie, stabilizację i pomiar niezmiennych elementów projektu (tereny zabudowane, tereny leśne), projektowanie, stabilizację i pomiar dróg, szacunek gruntów, zebranie życzeń, opracowanie projektu scalenia, wyznaczenie, stabilizację i okazanie projektu scalenia.

W toku postępowania scaleniowego, na potrzeby prawidłowego przeprowadzenia szacunku porównawczego, dokonano aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów i aktualizacji użytków gruntowych, a projekt gleboznawczej klasyfikacji został wyłożony do publicznego wglądu zainteresowanym i zatwierdzony decyzją Starosty Brzozowskiego z dnia 3.01.2023 roku nr GNN.6017.8.2022.

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy, na wniosek Starosty Brzozowskiego, Sąd Rejonowy w Brzozowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych uczynił w księgach wieczystych wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego w miejscowości Zmiennica, gmina Brzozów.

W związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 i ogłoszonym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanem zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1028), stosownie do zapisu art. 33a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, Starosta Brzozowski postanowieniem z dnia 20.12.2022 r. znak GNN.6017.8.2022 r. powołał zespół do spraw scaleń. Postanowienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Brzozowie i miejscowości Zmiennica oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Brzozowie. Zespół do spraw scaleń podjętą Uchwałą Nr 1/2023 z dnia 7 lutego 2023 roku określił zasady szacunku gruntów.

Na podstawie danych z rejestru ewidencji gruntów i budynków wsi Zmiennica oraz wyżej wymienionej mapy szacunku porównawczego gruntów, sporządzony został rejestr szacunku porównawczego gruntów przed scaleniem.

Stosownie do art. 33a pkt. 3 i 4 ustawy, wyniki oszacowania gruntów przedstawione na mapie szacunku porównawczego gruntów zostały wyłożone do publicznego wglądu na okres 7 dni w dniach od 17.02.2023 do 27.02.2023 roku w Domu Strażaka w Zmiennicy. W tym okresie do dokonanego szacunku gruntów nie wniesiono zastrzeżeń.

W związku z odwołaniem z dniem 1 lipca 2023 roku na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1118) w dniu 12 października 2023 r. odbyło się zebranie uczestników scalenia gruntów wsi Zmiennica. Na zebraniu tym wybrano Radę uczestników scalenia w skład której weszło 8 osób, mieszkańców wsi Zmiennica. Postanowieniem z dnia 22.11.2023 roku nr GNN.6017.8.2022 zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 „ustawy”, Starosta Brzozowski powołał Komisję pełniącą funkcje doradcze. W skład komisji weszli: rada uczestników scalenia, przedstawiciel społeczno – zawodowych organizacji rolników, przedstawiciel Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, przedstawiciel Izby Rolniczej, przedstawiciel Starosty, przedstawiciel Gminy Brzozów oraz Sołtys wsi Zmiennica. Powołana komisja opiniowała zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów.

W dniach od 6 marca 2023 roku do 25 kwietnia 2023 roku uczestnicy scalenia zapoznali się z wartością szacunku porównawczego ich nieruchomości i zebrano od nich życzenia dotyczące lokalizacji nowo projektowanych gruntów złożonych w kwestionariuszu życzeń, a także wnioski o pomniejszenie lub powiększenie gospodarstw oraz zniesienia współwłasności.

Geodeta-projektant scalenia w oparciu o złożone wyżej wymienione wnioski i życzenia opracował wstępny projekt rozmieszczenia działek tzw. „ustawkę”. Wstępny projekt scalenia, po uprzednim indywidualnym zawiadomieniu, został okazany uczestnikom scalenia w dniach od 22 maja 2023 roku do 29 czerwca 2023 roku. Złożone uwagi i zastrzeżenia były przedmiotem oceny przez Komisję doradczą.

W oparciu o wstępny projekt rozmieszczenia działek oraz zgłoszone uwagi uczestników scalenia, wykonano mapę scalenia gruntów (projekt szczegółowy), opracowano rejestr szacunku porównawczego gruntów po scaleniu i sporządzono szkice wyznaczenia projektu scalenia na gruncie.

Stosownie do art. 8 ust. 1 i 2 ustawy, uczestnicy scalenia otrzymali grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane. Za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej $\pm 3\%$. W przypadku, gdy ze względów technicznych nie było możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej zastosowano dopłaty pieniężne. Zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy, wysokość dopłat ustalono według cen przyjętych przy szacowaniu gruntów objętych scaleniem.

W myśl art. 14 ust. 2 ustawy, przy zachowaniu wartości gruntów sprzed scalenia, bez zgody uczestnika scalenia, różnica powierzchni wydzielonych mu gruntów w stosunku do powierzchni gruntów objętych scaleniem nie może przekraczać 20% powierzchni, a w przypadku gruntów o szczególnie wysokiej przydatności rolniczej lub gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze, 10% dotychczas posiadanych gruntów.

Zgodnie z art. 17 ustawy scaleniowej, grunty niezbędne na cele miejscowej użyteczności publicznej, pod ulice i drogi publiczne oraz na wykonanie i utrzymanie oraz przewidziane do takiego wykonania i utrzymania urządzeń wodnych stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy. Jeżeli na terenie objętym scaleniem nie ma w/w gruntów, grunty pod drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych wydziela się z gruntów uczestników scalenia, a każdemu z nich zmniejsza się przysługujący mu obszar gruntów o część, której wartość szacunkowa odpowiada stosunkowi wartości szacunkowej gruntów przeznaczonych na wymieniony cel do wartości wszystkich scalanych gruntów. Uczestnikom scalenia przysługują dopłaty, natomiast grunty wydzielone pod drogi przechodzą na własność właściwej gminy, tj. w tym przypadku na rzecz Gminy Brzozów.

Projekt scalenia gruntów wyznaczono na gruncie w oparciu o szkice wyznaczenia projektu. Punkty graniczne zostały trwale zastabilizowane znakami granicznymi z betonu z podcentrem (słoiki szklane) lub znakami geodezyjnymi - PLASTMARK-50. W przypadku, gdy granica przebiega po istniejących trwałych elementach zagospodarowania terenu, jako znaki graniczne przyjęto te elementy znajdujące się w punkcie granicznym po dokonaniu ich pomiaru.

W toku realizowanego postępowania scaleniowego, nastąpiła zmiana powierzchni obszaru scalenia z 512,93 ha na 512,3606 ha. Zaistniała różnica wynika z dokładności obliczenia powierzchni obiektu scaleniowego na podstawie danych geodezyjnych z pomiaru bezpośredniego granic obrębu, ustalonych w terenie zgodnie z przepisami 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 (Dz.U z 2022 r., poz. 1670).

Opracowany projekt, po uprzednim indywidualnym zawiadomieniu przez wykonawcę prac, został okazany na gruncie uczestnikom scalenia w dniach od 6 listopada 2023 roku do 11 grudnia 2023 roku. W tym samym terminie okazano również część opisowo-kartograficzną, tj. mapę scalenia gruntów i rejestr szacunku porównawczego gruntów po scaleniu.

W terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów, uczestnicy scalenia składali zastrzeżenia na piśmie bezpośrednio do Starosty Brzozowskiego. Łącznie zgłoszono 55 zastrzeżeń do projektu scalenia. Zastrzeżenia te, w dniach 1 i 2 lutego oraz od 5 do 7 lutego 2024 roku były przedmiotem opiniowania przez Komisję pełniącą funkcje doradcze. Opiniowanie zastrzeżeń do projektu odbywało się w obecności zainteresowanych uczestników scalenia, którzy o terminie i miejscu posiedzenia Komisji zostali zawiadomieni z zachowaniem ustawowego terminu, tj. co najmniej na trzy dni przed wyznaczonym terminem, stosownie do art. 25 ust. 3 ustawy. Zgodnie z art. 25 ust. 4 ustawy, nieobecność zainteresowanych uczestników scalenia na posiedzeniu Komisji lub przy dokonywaniu przez nią oględzin nie ma wpływu na przebieg jej czynności, jeżeli zainteresowani uczestnicy zostali prawidłowo zawiadomieni i wezwani do udziału w tych czynnościach. W trakcie opiniowania zastrzeżeń, Komisja dokonywała także oględzin na gruncie. Z prac Komisji sporządzano protokoły, które po odczytaniu zainteresowanym były podpisywane przez Komisję i strony. Protokoły z opiniowania zastrzeżeń oraz niezbędne akta sprawy zostały przekazane do Starosty Brzozowskiego.

Zgodnie art. 24 ust. 2 ustawy zastrzeżenia zgłoszone do okazanego projektu scalenia gruntów przez uczestników scalenia zostały rozpatrzone przez Starostę z uwzględnieniem opinii Komisji. Każdorazowe zmiany wynikające z rozpatrzenia przez Starostę zastrzeżeń do projektu scalenia,

zgodnie z art. 26 ustawy zostały wprowadzane do operatu scalenia gruntów, wyznaczone i utrwalone na gruncie oraz ponownie okazane zainteresowanym uczestnikom scalenia.

Wszystkie pisma kierowane do Starosty zostały uwzględnione przy opiniowaniu przez Komisję i przy rozpatrywaniu zastrzeżeń przez Starostę. Kolejne pisma stron po rozpatrzeniu zastrzeżeń nie wносиły nowych okoliczności do rozpatrywanych spraw.

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.

Starosta przy rozpatrywaniu zastrzeżeń nie jest związany opinią Komisji, która ma wyłącznie udział doradczy nie zaś decydujący. Starosta w zakresie złożonych do projektu scalenia gruntów zastrzeżeń, dokonał rozstrzygnięć - Załącznik nr 10 - Rozpatrzenie zastrzeżeń na projekt scalenia.

W dniach od 13 maja 2024 r. do 20 maja 2024 r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Brzozowie strony postępowania mogły zapoznać się z całością akt z postępowania scaleniowego przeprowadzonego na terenie wsi Zmiennica, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego. O powyższym fakcie uczestnicy scalenia poinformowani zostali w formie obwieszczenia. W wyniku zapoznania z aktami swoje żądania co do zebranych dowodów i materiałów na piśmie wnieśli:

1. Pan Tomasz Kuźnar w piśmie z dnia 10.05.2024 r. (data wpływu 15.05.2024 r.) zażądał korekty projektu scalenia i przesunięcia granicy drogi gminnej znajdującej się od strony zachodniej jego działek. Jak wynika z danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków, przed scaleniem gruntów Państwo Ewelina i Tomasz Kuźnarowie posiadali dwie działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 0,33 ha i wartości punktowej 29,10 z uwzględnieniem 2% potrąceń na drogi. Po scaleniu posiadają w tym samym położeniu jedną powiększoną działkę o powierzchni 0,37 ha i wartości 30,65 pkt. Sprawa ta była przedmiotem rozpatrzenia zarzutu na projekt scalenia, a komisja pełniąca funkcje doradcze postanowiła pozostawić projekt scalenia bez zmian.

2. Państwo Natalia i Łukasz Stepek w piśmie z dnia 17.05.2024 r. (data wpływu 20.05.2024 r.) złożyli zastrzeżenia na okazany projekt scalenia gruntów. Uważają, że przyłączenie drogi gminnej (działka nr 647) do działki nr 648 jest dla nich krzywdzące i spowoduje zlikwidowanie dojazdu do budynku gospodarczego oraz do działki rolnej. Twierdzą, że droga ta została przez nich utwardzona, zostały wykonane przyczółki mostka oraz została wzmocniona konstrukcja mostka. Ponadto zmiany wynikające z projektu scalenia powodują przesunięcie punktu granicznego przy drodze gminnej o 1,7 m na ich szkodę, a na korzyść działki nr 648. Sprawa ta, również była przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję pełniącą funkcje doradcze, w ramach rozpatrzenia zastrzeżenia złożonego przez właścicielkę działki nr 648. Zgodnie z postanowieniem Komisji, projekt scalenia został zmieniony w następujący sposób: z opisywanej drogi gminnej wydzielono działkę nr 681, która stała się własnością Gminy Brzozów i która umożliwi komunikację do nowopowstałej działki nr 894 stanowiącej własność skarżących, a pozostała część tej działki została wpisana na własność Pani Eweliny Buczkowicz. Należy nadmienić, że zmiana projektu scalenia gruntów, poza przesunięciem granicy związanym z wydzieleniem nowej działki gminnej nr 681, dotyczyła spaw własnościowych pomiędzy Gminą Brzozów, a Panią Ewelina Buczkowicz i pozostała bez większego wpływu na własność Państwa Natalii i Łukasza Stepek.

3. Państwo Wiesława i Jan Czyż w piśmie z dnia 17.05.2024 r. zażądali:

- 1) wyjaśnienia dlaczego na działce nr 560 brak jest podpisanego protokołu ugody z właścicielem działki sąsiedniej (stary nr 408),

- 2) wykonania rekultywacji działki nr 1501 poprzez likwidację wysokich miedz,
- 3) zaprojektowania budowy mostu na rzece pomiędzy działką nr 162, a działką nr 143/1,
- 4) zniesienia służebności gruntowej na działce nr 162 do działki nr 143/1 (stary numer),
- 5) wskazanie granicy na działce nr 632 od strony działki nr 425/1 (stary numer),
- 6) stabilizację słupków granicznych na działkach nr: 161, 162, 163, 142, 632, 1080, 1085.

Ad. 1). Jak wynika z dokumentacji scaleniowej, granica działki 560 z działką 559 (stary nr 408) została okazana stronom w dniu 17.11.2023 r. Podczas okazania byli obecni i protokół podpisali Pan Jan Czyż i Pan Krzysztof Kielbasa;

Ad. 2) Rekultywacja działki 1501 została uwzględniona w wykazie wniosków o rekultywację (zał. nr 9 do niniejszej decyzji);

Ad. 3) Sprawa ewentualnego zaprojektowania budowy mostu, może być rozpatrzona podczas prac związanych z opracowaniem projektu zagospodarowania poscaleniowego;

Ad. 4) Sprawa zniesienia służebności do działki nr 143/1 została uwzględniona w projekcie scalenia (zał. nr 5 do niniejszej decyzji);

Ad. 5) Granica pomiędzy działkami nr 632 i 634 (stary nr 425/1) została okazana stronom w terenie w dniu 17.11.2023 r. przy obecności Pana Jana Czyża;

Ad. 6) Zgodnie z dokumentacją scaleniową, granice działek nr 161, 162, 163, 142, 632, 1080, 1085 zostały zastabilizowane w terenie kamieniami betonowymi i znakami granicznymi „Plastmark 50”.

5. Pan Grzegorz Kwolek w piśmie z dnia 19.05.2024 r. zawniósł o zniwelowanie wysokiej miedzy pomiędzy działkami nr 1502 i 1501, a także o wykonanie drogi wewnętrznej do czterech działek oraz zjazdu do drogi istniejącej. Wniosek ten został uwzględniony i został ujęty w wykazie wniosków o rekultywację (zał. nr 9 do niniejszej decyzji).

6. Pani Anna Kędra w piśmie z dnia 20.05.2024 r. wniosła o zniwelowanie wysokiej miedzy i zjazdu do drogi istniejącej. Wniosek ten został uwzględniony i został ujęty w wykazie wniosków o rekultywację (zał. nr 9 do niniejszej decyzji).

7. Pani Ewelina Kuźnar w piśmie z dnia 15.05.2024 r. złożyła uwagi do projektu scalenia w zakresie działek nr 227 i 228 (numery przed scaleniem). Poruszane w przedmiotowym piśmie sprawy były przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję scaleniową (zastrzeżenie nr 13) oraz opisane wyżej – w punkcie nr 1. Jak wynika z protokołu okazania granic, granice drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 280 (numer po scaleniu) zostały okazane na gruncie pełnomocnikowi Gminy Brzozów w dniu 9.11.2023 r. W złożonym piśmie strona nie sprecyzowała w jaki sposób zostały naruszone przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

Celem scalenia gruntów - jak wynika z art. 1 ustawy scaleniowej, 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. Tak określone w art. 1 ustawy cele wskazują na dużą doniosłość regulacji, zwłaszcza na tych obszarach wiejskich, gdzie z różnych względów rozdrobnienie ziemi rolniczej dokonało się w znaczący sposób. Scalenie gruntów ma charakter zbiorowego zabiegu urządzeniowo-rolnego (gospodarczego). Cechują je rozwiązania mające charakter techniczny przy uwzględnieniu przepisów ustawy. W uproszczeniu należy przyjąć, że scalenie odnosi się do całego terenu, objętego postępowaniem. Polega na połączeniu w jedną całość wielu rozdrobnionych lub też położonych w niekorzystnej konfiguracji nieruchomości celem zaprojektowania nieruchomości,

które podlegały scalaniu, z zachowaniem proporcji w zakresie powierzchni tych scalanych nieruchomości, jednakże ze zmianą w zakresie ich usytuowania i kształtu.

Cała konstrukcja scalenia gruntów jest skomplikowana (choćby ze względu na uwzględnienie interesów wszystkich podmiotów biorących udział w scaleniu), długotrwała i kosztowna, 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.

W toku postępowania scaleniowego widoczne były konflikty pomiędzy uczestnikami scalenia, oczekującymi wyłącznie na poprawę tylko swoich warunków gospodarowania. Nagromadzenie interesów indywidualnych (z natury różnych) powoduje, że ich pełna realizacja, w tym postępowaniu nie była możliwa. Muszą być one widziane w kontekście interesu ogólnego, związanego ze wskazanym w art. 1 ustawy celem stworzenia korzystniejszych warunków do gospodarowania dla wszystkich uczestników scalenia.

Organy administracyjne opracowujące projekt scalenia korzystają ze swobody w jego ukształtowaniu i wyborze najlepszego - ich zdaniem - rozwiązania w danych warunkach, tak aby w miarę możliwości uwzględnić interesy i życzenia wszystkich uczestników scalenia. Nie wszystkie zgłoszone zastrzeżenia w projekcie scalenia mogły być uwzględnione, gdyż próba powrotu do pierwotnego stanu spowodowałaby uruchomienie efektu „domina” i zniweczyłaby efekty procesu scalenia gruntów.

Wobec powyższego postanowiłem **zatwierdzić projekt scalenia gruntów wsi Zmiennica.**

Zgodnie z art. 108 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na interes społeczny zasadne było nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Ze względu na specyfikę scalenia gruntów oraz jego skutki, które sprowadzają się do transformacji istniejącego tytułu prawnego do nowego stanu – wykazanego w projekcie scalenia, wykonanie decyzji zatwierdzającej projekt scalenia jest możliwe tylko w całym obszarze scalenia i w odniesieniu do wszystkich uczestników scalenia.

Przedłużanie się etapu wykonania decyzji: wprowadzenie w posiadanie, ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków (ze względu na ewentualne złożone odwołania) skutkować będzie ograniczeniami w dysponowaniu prawem własności (obróć, realizacja inwestycji) oraz zacieraniem się rezultatów scalenia na gruncie.

Punkty graniczne wyznaczające nowe granice działek utrwalone w terenie, są w znacznej części umiejscowione na gruntach rolnych i dalsza uprawa tych gruntów w stanie dotychczasowym grozi praktycznie ich zniszczeniem.

Jak wynika z praktyki wykonywanych scaleń w tym zakresie, ilość uczestników składających skargi czy odwołania stanowi znikomy procent wszystkich uczestników i dotyczy niewielkiej części gruntów objętych scalaniem.

Zakończenie prac scaleniowych i wydanie decyzji zatwierdzającej projekt scalenia jest okresem, w którym przystępuje się do prac związanych z zagospodarowaniem poscaleniowym. Prace te muszą zostać poprzedzone postępowaniem o zamówienie publiczne i zarówno to postępowanie, a następnie wykonanie tych prac związane jest z konkretnymi terminami, które muszą być zachowane, a to umożliwia między innymi rygor natychmiastowej wykonalności.

Powołany wyżej interes społeczny oraz wszystkie wyżej przedstawione przesłanki dają organowi I – szej instancji podstawę do nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Istotną rzeczą jest również zagadnienie wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów, o którym mowa w art. 30 ustawy. Za datę objęcia w posiadanie uważa się termin zebrania; termin ten jest skuteczny także w stosunku do uczestników niebiorących udziału w zebraniu. Na zebraniu tym, przedstawia się zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy scaleniowej, szczegółowe zasady i warunki objęcia w posiadanie.

Zawiadomienia o terminach w sprawie zebrania informacyjnego, wyboru rady uczestników scalenia, ustalenia zasad szacunku gruntów, wyłożenia do wglądu szacunku gruntów, wyrażenia zgody na dokonany szacunek, okazania projektu scalenia, podania do publicznej wiadomości decyzji zatwierdzającej projekt scalenia oraz wprowadzenia w posiadanie, znajdują się w aktach postępowania scaleniowego organu I – szej instancji.

Zgodnie z art. 20 ustawy stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych ewidencji gruntów.

Reasumując, należy stwierdzić, że uczestnicy postępowania scaleniowego o wszystkich czynnościach w toku postępowania powiadamiani byli zgodnie z przepisami ustawy scaleniowej oraz kodeksu postępowania administracyjnego.

Celem zasadniczym scalenia gruntów jest poprawienie wartości użytkowej nieruchomości, stosownie do ich przeznaczenia, poprzez zaprojektowanie funkcjonalnej sieci dróg gminnych do gruntów siedliskowych i rolnych, nadanie racjonalnego kształtu działkom, w zgodzie z ich przeznaczeniem oraz określenie nowych granic nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz to, że 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 uczestników scalenia, uwzględniając słuszne zastrzeżenia do projektu scalenia orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzję niniejszą podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Brzozowie, na tablicy ogłoszeń we wsi Zmiennica oraz zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Brzozowie. Z dniem upływu terminu o którym mowa powyżej, decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów wsi Zmiennica uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.
2. Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podkarpackiego w Rzeszowie za pośrednictwem Starosty Brzozowskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



STAROSTA
Jacek Antkowiak

Załączniki:

1. Zasady i terminy objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia prowadzonego w obrębie ewidencyjnym Zmiennica, gmina Brzozów – zał. Nr 1.
2. Zakres prac w ramach zagospodarowania poscaleniowego w miejscowości Zmiennica, załącznik graficzny – zał. Nr 2.
3. Wykaz uczestników scalenia uprawnionych do otrzymania należnych dopłat – zał. Nr 3.
4. Wykaz uczestników scalenia zobowiązanych do dokonania należnych dopłat – zał. Nr 4.
5. Wykaz ksiąg wieczystych, w których znosi się służebności gruntowe – zał. Nr 5.
6. Wykaz ksiąg wieczystych, w których pozostawia się służebności gruntowe – zał. Nr 6.
7. Wykaz ksiąg wieczystych obciążonych w dziale IV – hipoteka – zał. Nr 7.
8. Wykaz znoszonych współwłasności – zał. Nr 8.
9. Wykaz wniosków o rekultywację – zał. Nr 9.
10. Rozpatrzenie zastrzeżeń na projekt scalenia – zał. Nr 10.

Otrzymują:

1. Uczestnicy scalenia (poprzez podanie do publicznej wiadomości jak w pouczeniu),
2. Burmistrz Gminy Brzozów (celem wywieszenia na okres 14 dni na tablicy w Urzędzie Miejskim w Brzozowie,
3. Sołtys wsi Zmiennica (celem wywieszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń wsi Zmiennica),
4. Starostwo Powiatowe w Brzozowie (celem zamieszczenia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej),
5. A/a.

Do wiadomości:

1. Podkarpackie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Rzeszowie.
2. Podkarpacki Urząd Wojewódzki w Rzeszowie.
3. Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego - Departament PROW.
4. Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego - Departament Rolnictwa, Geodezji i Gospodarki Mieniem.
5. Sąd Rejonowy w Brzozowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
6. Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Brzozowie.
7. Wydział Finansowy w Starostwie Powiatowym w Brzozowie.