



STAROSTA PLESZEWSKI

ul. Poznańska 79
63-300 Pleszew
GK.661.1.2017

Pleszew, dnia 12 luty 2020 rok

DECYZJA

Na podstawie art. 2, ust. 1, art. 3 ust. 1, 2, 4, 5, art. 8, ust. 1, art. 10, ust. 1, 2, 3, art. 23 i 24, art. 27 ust. 1, 3 i 4, art. 28 ust.1 i 2, art. 29 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014r., poz. 700 z późn. zm.), art. 104, 107 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.).

ORZEKAM

- I. zatwierdzić Projekt scalenia gruntów obrębu Kwileń, gmina Chocz, przedstawiony na mapie obszaru scalenia stanowiącej załącznik nr 1 i 2 do niniejszej decyzji oraz w Rejestrze Gruntów wsi Kwileń, wydzielonych w wyniku scalenia, stanowiącym załącznik nr 3 i 4 do niniejszej decyzji,
- II. skorygować obszar scalenia gruntów obręb Kwileń, gmina Chocz, z powierzchni 378,6578 ha na powierzchnię 379,5181 ha,
- III. zaktualizować wykaz uczestników scalenia zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej decyzji,
- IV. zatwierdzić przebieg granic obrębu Kwileń i działek na obszarze scalenia,
- V. zatwierdzić terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia zgodnie z załącznikiem nr 6 do niniejszej decyzji,
- VI. o uznaniu za zasadne w części lub w całości oraz pozostawieniu bez uwzględnienia/rozpatrzenia zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów złożonych przez uczestników scalenia zgodnie z opinią komisji pełniącej funkcje doradcze - załącznik nr 7 do niniejszej decyzji,
- VII. o wydzieleniu zainteresowanym uczestnikom scalenia gruntów o innej wartości szacunkowej z zastosowaniem dopłat na podstawie zgodnych wniosków oraz o ustaleniu wysokości należnych wpłat i wypłat pieniężnych zgodnie z załącznikiem nr 8 do niniejszej decyzji,



Wymienieni w tabeli nr 1 ww. załącznika uczestnicy scalenia zobowiązani są uiścić jednorazową wpłatę, w wysokości wynikającej ze złożonych zgodnych wniosków stron, w terminie dwóch miesięcy od zakończenia scalenia na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Pleszewie Bank PKO BP Nr konta 44 1020 2212 0000 5002 0027 7533.

Wymienionym w tabeli nr 2 ww. załącznika uczestnikom scalenia wypłacona zostanie jednorazowo z rachunku bankowego Starostwa Powiatowego w Pleszewie dopłata wynikająca ze złożonych zgodnych wniosków stron, w terminie dwóch miesięcy od zakończenia scalenia,

- VIII. o zniesieniu współwłasności w gruntach za zgodą współwłaścicieli i wydzieleniu odrębnych gruntów odpowiadających wartości udziałów we współwłasności stanowiących działkę 185 (numer przed scaleniem), dla której prowadzone są dwie księgi wieczyste [REDAKTED]. Za grunty te wydzielono dla każdego z nich odrębne grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności,
- IX. o zatwierdzeniu zamiany między właścicielami działek 725 i 726 wykazanych w projekcie scalenia,
- X. określić prace poscaleniowe polegające na przebudowie i budowie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, poprawienie parametrów technicznych urządzeń melioracji wodnych lub innych urządzeń wodnych – budowa, przebudowa przepustów na rowach zapewniających prawidłowy dostęp do działek i swobodny przepływ wody, rekultywacja poprzez likwidację zbędnych dróg – w wysokości kosztów nie przekraczających kwotę 1 460 826,40 zł zgodnie z umową o przyznaniu pomocy Nr 00001-6502-UM1500001/16 z dnia 29 marca 2017 roku zgodnie z **załącznikiem nr 9 do niniejszej decyzji**,
- XI. że decyzja niniejsza stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków,
- XII. grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej w tym drogi i rowy, wykazane na mapie obszaru scalenia **przechodzą na własność Gminy Chocz**,
- XIII. że decyzja niniejsza nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem,
- XIV. że obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych urządzonych dla nieruchomości objętych scaleniem, przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia,



- XV. z uwagi na brak spraw spornych związanych z ustaleniem przebiegu granic, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019 roku poz. 725 z późn. zm.) postępowań z tym związanych nie przeprowadzono,
- XVI. nadać niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Scalanie gruntów jest realizowane w trybie ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scaleniu i wymianie gruntów (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 700 z późn. zm.). W myśl przepisów tej ustawy scaleniem obejmuje się grunty położone w jednej lub kilku wsiach bądź w ich częściach, grunty te tworzą obszar scalenia. Postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje Starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej. 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. Mając powyższe na względzie Starosta Pleszewski postanowieniem Nr GK.661.1.2017 z dnia 25 kwietnia 2017 roku, działając na wnioski większości właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scaleniu i wymianie gruntów wszczął postępowanie scaleniowe gruntów położonych w obrębie ewidencyjnym Kwileń, gmina Chocz, powiat pleszewski o powierzchni obszaru scalenia 378,6578 ha. W przedmiotowej sprawie wniosek o przeprowadzenie scalenia złożyli właściciele 53% gruntów położonych na projektowanym obszarze scalenia oraz 54% właścicieli gospodarstw rolnych położonych na projektowanym obszarze scalenia. Postanowienie zostało odczytane na zebraniu uczestników postępowania scaleniowego w dniu 7 czerwca 2017 roku oraz ogłoszone na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim Gminy Chocz i w Starostwie Powiatowym w Pleszewie, a także umieszczone na stronie internetowej Starostwa www.powiatpleszewski.pl zakładce „SCALENIE GRUNTÓW”. Na niniejsze postanowienie nie złożono żadnego zażalenia.

Ustawa o scaleniu i wymianie gruntów stanowi, że:

- 1) jeżeli liczba uczestników scalenia przekracza 10 osób, postępowanie scaleniowe prowadzi się z udziałem rady uczestników scalenia w składzie od 3 do 12 osób, jako społecznego organu



doradczego, wybieranego i odwoływanego przez uczestników scalenia z każdej wsi objętej scaleniem,

- 2) grunty objęte scaleniem szacuje oraz opracowuje projekt scalenia upoważniony przez starostę geodeta-projektanta scalenia, przy udziale powołanej przez ten organ komisji pełniącej funkcje doradcze.

Stosownie do ww. przepisów na zebraniu uczestników scalenia w dniu 19 kwietnia 2018 roku została wybrana dwunastoosobowa Rada Uczestników Scalenia, a do wykonania czynności związanych z szacowaniem gruntów i opracowaniem projektu scalenia dla gruntów wsi Kwileń Starosta Pleszewski, w tym samym dniu upoważnił Pana Kazimierza Marcza geodetę Wielkopolskiego Zarządu Geodezji, Kartografii i Administrowania Mieniem w Poznaniu (nr uprawnień zawodowych 1200). Komisję pełniącą funkcje doradcze przy szacowaniu gruntów oraz opracowywaniu projektu scalenia gruntów wsi Kwileń, Starosta Pleszewski powołał postanowieniem Nr GK.661.1.2017 z dnia 22 maja 2018 roku. Komisji tej Starosta powierzył również zadanie badania zastrzeżeń do szacunku oraz opiniowanie zastrzeżeń do projektu scalenia.

Obwieszczeniem z dnia 30 maja 2018 roku Starosta Pleszewski zawiadomił uczestników scalenia gruntów o zebraniu w dniu 19 czerwca 2018 roku. Celem zebrania było określenie zasad szacunku gruntów. Na ww. zebraniu została przyjęta ustawową większością 3/4 głosów uchwała uczestników scalenia gruntów położonych na obszarze wsi Kwileń w sprawie zasad szacunków gruntu.

Zgodnie z postanowieniami art. 12 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów wyniki oszacowania gruntów i lasów zostały ogłoszone na zebraniu zwołanym przez Starostę w dniu 8 listopada 2018 roku. Projektant scalenia Pan Kazimierz Marczak poinformował uczestników scalenia, że w dniach od 9 listopada 2018 roku do 17 listopada 2018 roku nastąpi wyłożenie wyników oszacowania gruntów i lasów do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu wyników oszacowania gruntów i lasów złożono 12 zastrzeżeń do dokonanego szacunku. Zastrzeżenia zostały rozpatrzone w dniu 22 listopada 2018 roku przez komisje pełniącą funkcje doradcze i udokumentowane w oddzielnych protokołach komisji, zgodnie z **załącznikiem nr 10 do niniejszej decyzji.**



Kolejne zebranie odbyło się 23 listopada 2018 roku, celem zebrania było wyrażenie zgody na dokonany szacunek gruntów i części składowych nieruchomości przez uczestników scalenia. Komisja pełniąca funkcje doradcze zapoznała uczestników scalenia z wynikami rozpatrzenia zastrzeżeń do szacunku gruntów oraz przedstawiła wyniki swoich ustaleń (odczytanie protokołów). Wszystkie zastrzeżenia zostały uznane za niezasadne i odrzucone. Podczas zebrania nie została podjęta uchwała w sprawie zgody na dokonany szacunek gruntów i części składowych nieruchomości.

W dniu 27 listopada 2018 roku do Starosty Pleszewskiego wpłynął wniosek komisji pełniącej funkcje doradcze z dnia 24 listopada 2018 roku - **załącznik nr 11 do niniejszej decyzji**, z prośbą o doprowadzenie do ponownego głosowania nad ustaleniem szacunku gruntów i lasów. Na podstawie pozytywnej opinii Starosty z dnia 21 stycznia 2019 roku dotyczącej ponownego głosowania nad ustaleniem szacunku gruntów i lasów zostało ogłoszone obwieszczenie Starosty Pleszewskiego o zebraniu uczestników scalenia gruntów obrębu Kwileń na dzień 18 lutego 2019 roku. Celem kolejnego zebrania było ogłoszenie wyników oszacowania gruntów i lasów oraz informacja o terminie udostępniania ich do publicznego wglądu. Tym samym obwieszczeniem zwołano zebranie uczestników scalenia, które zostało wyznaczone na dzień 15 marca 2019 roku, którego celem było wyrażenie zgody na dokonany szacunek gruntów i części składowych nieruchomości oraz informacja o terminie składania życzeń do projektu scalenia.

Na zebraniu w dniu 15 marca 2019 roku wymaganą ustawowo większością 3/4 głosów obecnych uczestników scalenia została podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na dokonany szacunek gruntów i części składowych nieruchomości - **załącznik nr 12 do niniejszej decyzji**.

W dniach od 16 marca 2019 roku do 20 marca 2019 roku składano życzenia i wnioski do projektu scalenia gruntów wsi Kwileń - **załącznik nr 13 do niniejszej decyzji**.

Zgodnie z art. 8, ust. 2 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów uczestnicy scalenia otrzymali grunty o równej wartości w zamian za grunty dotychczas posiadane to jest o podobnej powierzchni, strukturze użytków rolnych i jakości bonitacyjnej, z uwzględnieniem powiększenia lub pomniejszenia gospodarstwa na wniosek zainteresowanych w zamian za dopłaty pieniężne przedstawione w załączniku nr 8. Za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nie



przekraczającej +/- 3%. Projekt scalenia opracowany był w oparciu o życzenia uczestników scalenia dotyczące nowej lokalizacji ich gruntów i innych, które zostały zapisane.

Dnia 24 lipca 2019 roku Obwieszczeniem Starosty Pleszewskiego poinformowano uczestników scalenia gruntów obrębu Kwileń o zebraniu w dniu 19 sierpnia 2019 roku, którego celem było okazanie projektu scalenia, który zgodnie z art. 23 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów określa m.in. zasady obejmowania w posiadanie wydzielonych gruntów oraz proponowane granice wydzielonych gruntów. Okazanie na gruncie nastąpiło w dniach od 20 sierpnia 2019 roku do 22 sierpnia 2019 roku przez geodetów Wielkopolskiego Zarządu Geodezji Kartografii i Administrowania Mieniem w Poznaniu. W tych samych dniach geodeta – projektant scalenia zapoznawał uczestników scalenia z wartościami i powierzchniami zaprojektowanych ekwiwalentów gruntowych.

Na zebraniu w dniu 19 sierpnia 2019 roku poinformowano, że stosownie do art. 24 ww. ustawy uczestnicy scalenia w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia gruntów mogą zgłaszać na piśmie Staroście Pleszewskiemu zastrzeżenia do projektu. W ustawowym terminie złożono do Starosty Pleszewskiego 60 zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów oraz 7 zastrzeżeń dotyczących zagospodarowania poscaleniowego. W dniach 23 i 24 września 2019 roku komisja pełniąca funkcje doradcze opiniowała zastrzeżenia do projektu scalenia - **załącznik nr 7 do niniejszej decyzji**.

Pismem nr GK.661.1.2017 z dnia 26 września 2019 roku Starosta Pleszewski zlecił geodecie – projektantowi przygotowanie zmian do projektu scalenia z uwzględnieniem opinii komisji pełniącej funkcje doradcze. W związku z powyższym wprowadzono zmiany do projektu scalenia i rejestru gruntów wsi Kwileń. Sporządzono „Rejestr gruntów wsi Kwileń zmiany po opinii komisji i mapę obszaru scalenia – zmiany po opinii komisji”. Uczestnicy scalenia zostali imiennie zawiadomieni o ponownym okazaniu i wyznaczeniu na gruncie wyników wprowadzonych zmian do projektu scalenia. Po ponownym okazaniu nie wniesiono żadnych zastrzeżeń do Starosty Pleszewskiego.

W dniu 7 lutego 2020 roku do Starosty Pleszewskiego wpłynął zgodny wniosek z prośbą o dokonanie zamiany działek uwidocznionych w projekcie scalenia gruntów zapisanych w rejestrze poscaleniowym numer 725 oraz 726. Starosta Pleszewski wyraził zgodę na ww. zamianę, a projektant



scalenia wprowadził zmiany do projektu na scalenia na podstawie złożonego opracowania - **załącznik nr 14 do niniejszej decyzji.**

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kwileń projekt scalenia opracowano z uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocz – art. 22, ust. 1 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów.

W wyniku pomiaru wykonanego w ramach prac scaleniovych nastąpiła zmiana powierzchni obszaru scalenia. W postanowieniu o wszczęciu postępowania scaleniovego wsi Kwileń na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków określono, że powierzchnia obszaru scalenia wynosi 378,6578 ha. Przebieg granic zewnętrznych obszaru scalenia nie uległ zmianie, jednak po ponownym obliczeniu powierzchni z obowiązującą dokładnością w oparciu o dane z pomiaru bezpośredniego, przy uwzględnieniu wartości powierzchniowej poprawki odwzorowawczej, powierzchnia obszaru scalenia uległa zmianie i wynosi 379,5181 ha.

Lista uczestników scalenia stanowiąca załącznik do postanowienia nr GK.661.1.2017 z dnia 25 kwietnia 2017 roku o wszczęciu postępowania scaleniovego została zaktualizowana np. pod kątem zgonu właścicieli, przeniesienia prawa własności i ustalono osoby, które faktycznie te grunty użytkują. Użytkownikom zapewniono udział w postępowaniu scaleniovym na prawach uczestnika scalenia.

Nieruchomości znajdujące się w obszarze terenów zabudowanych pozostawiono w dotychczasowych granicach, dokonując w uzasadnionych przypadkach korekty tych granic nie pogarszając przy tym warunków korzystania z takiej nieruchomości. Zmiany granic zabudowanych dopuszcza przepis art. 2, ust. 3a ustawy o scaleniu i wymianie gruntów. Zmiany powierzchni tych działek wynikają z nowego pomiaru bezpośredniego położenia punktów granicznych wyznaczających przebieg granic, wykonanych zgodnie z obecnie obowiązującymi standardami technicznymi.

W wyniku scalenia gruntów wsi Kwileń zapewniono nowo wydzielonej działce dostęp do drogi oraz poprawiono kształt działek dostosowując ich granice do sieci dróg i rowów. W ramach opracowania projektu wydzielono działki stanowiące drogi transportu rolnego o parametrach umożliwiających ruch współczesnych maszyn rolniczych. Niebagatelne znaczenie scalenia gruntów ma fakt poprawy jakości katastru nieruchomości prowadzonego dla tego obrębu. Uczestnicy scalenia gruntów wsi Kwileń będą mieli skorygowane zapisy rejestru gruntów z zapisami ujawnionymi



w księgach wieczystych. W wyniku scalenia gruntów wzrosła również średnia powierzchnia działki z 0,3887 ha do 0,5681 ha po scaleniu. Zredukowano pierwotną ilość działek do 69%. Jednym z istotnych efektów scalenia jest zmniejszenie liczby działek bardzo małych o powierzchni do 10 arów, (do których rolnicy nie otrzymują dopłat bezpośrednich) z 241 działek przed scaleniem do 87 po scaleniu, przy czym większość działek małych po scaleniu to działki zalesione, zadrzewione i zabudowane, które rolnicy potraktowali jako niezmienniki oraz działki z pozycji rejestrowych posiadających tylko jedną działkę.

Niniejszej decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108, § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.) ze względu na wyjątkowo ważny interes stron – konieczność objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia jednocześnie przez wszystkich uczestników scalenia oraz umożliwienie rozpoczęcia prac związanych z zagospodarowaniem poscaleniowym. Ze względu na wymagania agrotechniczne nie ma możliwości by ogromna większość uczestników scalenia wstrzymała się z pracami polowymi do czasu rozpatrzenia ewentualnych odwołań od niniejszej decyzji.

Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia zostanie publicznie odczytana na zebraniu uczestników scalenia zwołanym przez Starostę Pleszewskiego w dniu 2 marca 2020 roku, a ponadto przez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń:

- Starostwa Powiatowego w Pleszewie,
- Urzędu Miejskiego Gminy Chocz,
- Sołectwa Kwileń

a także umieszczona na stronie internetowej Starostwa www.powiatpleszewski.pl w zakładce „SCALENIE GRUNTÓW”.

Z chwilą upływu określonego wyżej terminu, decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia w trybie art. 28, ust. 2 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów.



Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, że projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należny ekwiwalent, zaś różnica wartości gospodarstw przed i po scaleniu zostanie wyrównana dopłatami przez samych zainteresowanych oraz wobec tego, że większość uczestników scalenia, zgodnie z art. 27, ust. 1 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, nie zgłosiła zastrzeżeń do projektu scalenia a uzasadnione zastrzeżenia zostały uwzględnione

orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Pleszewskiego w terminie 14 dni od daty podania jej do wiadomości w trybie art. 28, ust. 1 ustawy o scaleniu i wymianie gruntów. W terminie tym strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania przez złożenie Staroście Pleszewskiemu oświadczenia. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest prawomocność decyzji i brak możliwości wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego oraz jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.




STAROSTA
Maciej Wasielewski

Załączniki do niniejszej decyzji do wglądu w Starostwie Powiatowym w Pleszewie, budynek B, pokój nr 18.



Otrzymują:

1. Uczestnicy scalenia (w sposób opisany wyżej),
2. Sołtys wsi Kwileń – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń,
3. Burmistrz Gminy Chocz – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń,
4. a/a

Do wiadomości:

1. Wielkopolski Zarząd Geodezji, Kartografii i Administrowania Mieniem w Poznaniu
ul. Piekary 19, 61-823 Poznań
2. Sąd Rejonowy w Pleszewie
IV Wydział Ksiąg Wieczystych
ul. Malińska 21, 63-300 Pleszew