

STAROSTA KOŚCIERSKI  
ul. 3 Maja 9C  
83-400 Kościerzyna

GGN.661.5.2022

Kościerzyna, dnia 21.12.2022 r.

## DECYZJA

Na podstawie **art. 2** ust. 1, **art. 3** ust. 1, **art. 27** ust. 1, 3 i 4, **art. 28** ust.1 i 2, **art. 29**, **art. 33** ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1223) oraz **art. 104 i 108 §1** ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 i 2185), po przeprowadzeniu postępowania scaleniowego na terenie obrębu ewidencyjnego Płocice i na części obrębu Lipuska Huta, gmina Lipusz, powiat kościerski, wszczętego Postanowieniem nr GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia,

### Starosta Kościerski postanawia

1. Zatwierdzić projekt scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta, położonych w gminie Lipusz, przedstawiony na **załączniku nr 1** do niniejszej decyzji zatytułowany **„Mapa z projektem scalenia gruntów”**, na którym został ujawniony przebieg nowych granic nieruchomości oraz oznaczenie numerów działek, wykazanych w „Rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu” zgodnie z **załącznikiem nr 2** i **załącznikiem nr 3** do niniejszej decyzji w postaci **„Wykazów zmian gruntowych”**.
2. Zatwierdzić przebieg nowych granic działek ewidencyjnych wydzielonych w wyniku scalenia gruntów, które na „Mapie z projektem scalenia gruntów” stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej decyzji, zaznaczone zostały kolorem czerwonym.
3. Zatwierdzić zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów, o których mowa w art. 24 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Zmiany do projektu scalenia gruntów zostały uwidocznione na „Mapie z projektem scalenia gruntów” – **załącznik nr 1**, kolorem niebieskim oraz w „Rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu”.
4. Skorygować powierzchnię obszaru scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta, gmina Lipusz wykazaną w Postanowieniu Starosty Kościerskiego nr GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 r. o wszczęciu postępowania scaleniowego z ogólnej powierzchni 735,4608 ha na powierzchnię 740,3172 ha.
5. Zatwierdzić przebieg granicy działki ewidencyjnej nr 68/1 między działkami nr 64/7 i 64/21 na odcinku oznaczonym na szkicu granicznym nr 1, stanowiącym integralną część protokołu granicznego sporządzonego w dniu 28.06.2021 r. i będącego częścią operatu technicznego zaewidencjonowanego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kościerzynie pod nr P.2206.2022.1. Po scaleniu, działka nr 68/1 otrzymała nowy nr 493, działka nr 64/21 otrzymała nr 494, natomiast działka nr 64/7 nie zmieniła numeracji.
6. Zatwierdzić nowy przebieg granic między obrębami, tj. między obrębem Płocice i Lipuska Huta, przedstawiony na „Mapie z projektem scalenia gruntów”, która stanowi **załącznikiem**



- nr 1* do niniejszej decyzji.
7. Zatwierdzić terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia określone w treści **załącznika nr 4** do niniejszej decyzji zatytułowanego „**Terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów, wydzielonych w wyniku scalenia gruntów**”.
  8. Uznać za zasadne w części lub w całości oraz pozostawić bez uwzględnienia zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów złożone przez uczestników scalenia jak w **załączniku 5** do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Wykaz zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta**”.
  9. Znieść bez odszkodowania służebności gruntowe (przejazdu i przechodu) ciężące na gruntach objętych scaleniem, o których mowa w **załączniku nr 6** do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Wykaz służebności gruntowych obciążających grunty objęte scaleniem, które utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie**”, zgodnie z art. 19 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.
  10. Przenieść obciążenia ujawnione w księgach wieczystych z gruntów przedscaleniowych na grunty wydzielone w wyniku scalenia, zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.
  11. Założyć księgę wieczystą dla nowo wydzielonej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna **nr 1115 o powierzchni 0,3412 ha**, zgodnie z **załącznikiem nr 2** do niniejszej decyzji w postaci „**Wykazu zmian gruntowych**”.
  12. Założyć księgi wieczyste dla nie mających ksiąg wieczystych nieruchomości objętych postępowaniem scaleniowym, ujętych w **załączniku nr 7** do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Wykaz nieruchomości, dla których prowadzony jest zbiór dokumentów**”.
  13. Zawiadomić właściwy Sąd Rejonowy w Kościerzynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o zamknięciu ksiąg wieczystych podanych w **załączniku nr 8** do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Zestawienie ksiąg wieczystych do zamknięcia**”, które w ramach przedmiotowego postępowania scaleniowego stały się bezprzedmiotowe.
  14. Zatwierdzić przejście na własność Gminy Lipusz gruntów wydzielonych na cele użyteczności publicznej, tj. wydzielonych pod drogi oraz pod poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg z chwilą, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 713, 469, 467, 711, 471, 449, 457, 510, 484, 696, 547, 553, 720, 578, 503, 650, 645, 607, 608, 606, 635, 704, 717, 438, 435, 716, 701, 641, 661, 629, 482, 466, 660, 721, 601, 451, 545, 582, 705, 572, 699, 627, 652.
  15. Zobowiązać Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku po zakończeniu scalenia do uregulowania stanu prawnego nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 533, 534, 535, 536, 537, 539, 540, 538, 541, 542, 543, 673, 680 i 692 położonych w obrębie Płocice oraz działkę ewidencyjną nr 1114 położoną w obrębie Lipuska Huta, pokryte wodami śródlądowymi powierzchniowymi rzeki Wda. Regulacja jest niezbędna do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków.
  16. Zobowiązać uczestników scalenia, którzy otrzymali grunty o wyższej wartości niż posiadali przed scaleniem do dokonania w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, jednorazowej wpłaty należnych dopłat pieniężnych na rachunek bankowy Powiatu Kościerskiego nr 05 8328 0007 2001 0011 8486 0183 wyszczególnionych w **załączniku nr 9**



do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Wykaz dopłat pieniężnych za grunty wydzielone w wyniku scalenia gruntów**”. O konsekwencjach prawnych niedokonania jednorazowej wpłaty należnych dopłat pieniężnych w wyznaczonym terminie, uczestnicy scalenia zobowiązani do ich uiszczenia zostaną poinformowani indywidualnie – drogą pisemną.

17. Zastosować jednorazowej wypłaty dopłat pieniężnych z tytułu wydzielenia gruntów zamiennych o niższej wartości szacunkowej od gruntów posiadanych przed scaleniem uczestnikom scalenia wyszczególnionych w **załączniku nr 10** do niniejszej decyzji, zatytułowanym „**Wykaz wypłat pieniężnych za wydzielone grunty w wyniku scalenia gruntów**”, które zostaną jednorazowo wypłacone z rachunku bankowego Powiatu Kościerskiego nr 48 8328 0007 2001 0011 8486 0185 w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia. Uczestnicy scalenia uprawnieni do wypłaty należnych dopłat pieniężnych zostaną wezwani do złożenia w Starostwie Powiatowym w Kościerzynie informacji o numerze rachunku bankowego, na który środki finansowe zostaną przekazane. W uzasadnionej sytuacji dopłaty mogą zostać wypłacone w kasie Starostwa Powiatowego w Kościerzynie, zlokalizowanej w budynku przy ul. 3 Maja 9C, pod warunkiem podjęcia środków przez uprawnioną Stronę w terminie ściśle określonym przez organ. W przypadku niemożliwości dostarczenia powiadomienia lub niedostarczenie danych niezbędnych do dokonania przelewu bankowego należna kwota zostanie przekazana do depozytu sądowego.
18. Nadać na podstawie **art. 108 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego** niniejszej **decyzji rygor natychmiastowej wykonalności**, ze względu na potrzebę zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami tj. konieczność wykonania zagospodarowania poscaleniowego i zakończenia operacji oraz jej rozliczenia zgodnie z umową o przyznanie pomocy Nr 00007-6502-UM1100008/18 z dnia 19.07.2018 roku oraz z uwagi na interes społeczny i wyjątkowo ważne interesy stron postępowania, tj. konieczność objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia jednocześnie przez wszystkich uczestników.

Decyzja niniejsza stanowi tytuł do ujawnienia z urzędu nowego stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych, operacie ewidencji gruntów i budynków oraz podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów, zgodnie z zapisami art. 29 ust.1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem.

### Uzasadnienie

Postępowanie scaleniowe gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta, położonych w gminie Lipusz, powiat kościerski jest postępowaniem administracyjnym prowadzonym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o *scalaniu i wymianie gruntów*<sup>1</sup> zwanej dalej „*ustawą*”, a w zakresie nią nieuregulowanym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego*<sup>2</sup>, zwanej dalej „*kpa*”.

1 Ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1223)

2 Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 i 2185)



Celem scalenia gruntów, w myśl art. 1 ust. 1 *ustawy* 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.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 *ustawy*, postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje starosta, jako zadanie z zakresu administracji rządowej. Uczestnikiem scalenia jest właściciel, użytkownik gruntu położonego na obszarze scalenia lub inwestor, a w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego także podmiot gospodarujący tymi gruntami (art. 1 ust. 2 pkt 5 *ustawy*).

Postępowanie scaleniowe gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta, położonych w gminie Lipusz zostało wszczęte postanowieniem Starosty Kościerskiego nr GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku po spełnieniu obligatoryjnego kryterium przedmiotowego określonego w art. 3 ust.2 *ustawy*. W wyniku analizy złożonych wniosków przez zainteresowanych właścicieli gruntów o wszczęcie postępowania scaleniowego, stwierdzono, że łączny obszar gruntów objętych wnioskami stanowi 69,47% powierzchni obszaru scalenia. Postanowieniem ww. określono obszar scalenia o powierzchni 735,4608 ha, obejmujący obręb ewidencyjny Płocice i część obrębu Lipuska Huta. W wyniku prac scaleniowych nastąpiła zmiana powierzchni obszaru scalenia na powierzchnię 740,3172 ha. Zaistniała różnica powierzchni wynika z dokładności obliczenia powierzchni obiektu scaleniowego na podstawie danych geodezyjnych z pomiaru bezpośredniego granic działek ewidencyjnych i 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<sup>3</sup>.

Zgodnie z art. 20 *ustawy* stan własności oraz posiadanie gruntów, powierzchnię użytków i klas gruntów określono według danych ewidencji gruntów i budynków.

W operacji ewidencji gruntów i budynków w obrębie Płocice, część właścicieli nie posiadała zapisów co do miejsca zamieszkania lub adresy były nieaktualne, a jednocześnie brak danych osobowych dotyczących właściciela gruntów tworzących obszar scalenia.

Organ prowadzący postępowanie scaleniowe dokonał rozeznania w ewidencji ludności i w ewidencji PESEL. W publicznych rejestrach nie uzyskano danych umożliwiających ich ustalenie, a w szczególności danych osobowych, w tym adresu, właściciela gruntów. Nadmienić należy, że ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, stosownie do art. 22 ust.2 nakłada obowiązek na właściciela, zgłoszenia wszelkich zmian objętych ewidencją gruntów w tym adresowych. Ze względu na brak księgi wieczystej nie udało się również ustalić tych osób. Zgodnie z art. 33 ust. 1a i 1b *ustawy* nieuregulowany lub nieujawniony stan prawny gruntów tworzących obszar scalenia, nie stanowi przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania scaleniowego oraz wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów.

<sup>3</sup> *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)*



Ponadto na podstawie postanowienia Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 7 listopada 2000 r. IV CSK 275/08 cyt. „Decyzje zatwierdzające projekt scalania gruntów właśnie dlatego, że (...) uprawdopodobniają w wysokim stopniu prawo własności nieruchomości uzyskanej w trybie postępowania scaleniowego (...)” jest postępowaniem właściwym dla założenia ksiąg wieczystych dla nie mających ksiąg wieczystych nieruchomości objętych postępowaniem scaleniowym wskazanych w załączniku nr 7 do niniejszej decyzji.

Stosownie do art 7 ust. 3 ustawy, postanowienie nr GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku o wszczęciu postępowania scaleniowego zostało odczytane w dniu 24.06.2019 roku na zebraniu uczestników scalenia zwołanym przez Starostę Kościerskiego i wywieszane na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lipusz, we wsi Płocice i Lipuska Huta oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. W myśl art. 31 ustawy, o terminach i miejscach kolejnych zebrań uczestników scalenia oraz o pozostałych czynnościach w ramach postępowania scaleniowego, organ zawiadamiał uczestników scalenia przez obwieszczenie publiczne w miejscach opisanych powyżej. Na powyższe postanowienie nie wniesiono zażalenie.

Na zebraniu zwołanym przez Starostę Kościerskiego w dniu 24.06.2019 roku, zgodnie z art. 9 ust.2 ustawy, spośród uczestników scalenia, poprzez głosowanie, wybrana została Rada uczestników scalenia, w skład której weszło 7 osób.

W dniu 26.02.2020 roku w budynku Urzędu Gminy Lipusz odbyło się spotkanie z uczestnikami scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta, które miało charakter informacyjny związany z rozpoczęciem prac terenowych przez wykonawców z Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Gdańsku. O przedmiotowym zebraniu uczestników scalenia, Starosta Kościerski zawiadomił przez obwieszczenie wywieszane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lipusz, we wsi Płocice i Lipuska Huta i Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. Ze 127 uczestników scalenia, na zebranie przybyło 6. W ramach przedmiotowego zebrania zostało wybranych dwóch członków do Rady uczestników scalenia, będących przedstawicielami Nadleśnictwa Lipusz i Nadleśnictwa Kościerzyna. Ogólny skład Rady uczestników scalenia wyniósł 9 osób.

Z dniem 13.04.2021 roku wpłynął do Starostwa Powiatowego w Kościerzynie wniosek uczestnika scalenia o rozgraniczenie nieruchomości położonej w obrębie Płocice w gminie Lipusz oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 68/1, dla której urządzona została księga wieczysta nr [REDAKOWANE] z działkami przylegającymi nr 64/7 i 64/21. W ramach przedmiotowego postępowania scaleniowego w dniu 28.06.2021 roku przeprowadzono czynności ustalenia przebiegu granic działki nr 68/1 na odcinku z działkami nr 64/7 i 64/21. Protokół graniczny został odczytany i podpisany przez wszystkie osoby obecne w dniu 28.06.2021 roku, biorące udział w czynności urzędowej. Dokumentacja powstała z przeprowadzonej ww. czynności została skompletowana w postaci operatu technicznego zgłoszonego w ramach przedmiotowego postępowania scaleniowego i zaewidencjonowanego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego



w Kościerzynie pod nr P.2206.2022.1. Działka nr 68/1 w ramach postępowania otrzymała nowy numer 493, a działka nr 64/21 otrzymała nowy numer 494.

Do przeprowadzenia szacunku i opracowania projektu scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta, Starosta Kościerski postanowieniem GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku upoważnił uprawnionego geodetę – projektanta scalenia gruntów, pracownika Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Gdańsku.

Stosownie do art. 10 ust.1 *ustawy*, postanowieniem Starosty Kościerskiego nr GGN.661.1.2021 r. z dnia 26 maja 2021 roku powołana została Komisja do pełnienia funkcji doradczej podczas szacunku porównawczego gruntów oraz opracowania projektu scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta. W skład Komisji weszło 12 osób, w tym członkowie Rady uczestników scalenia, przedstawiciele Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Pomorskiej Izby Rolniczej i Starostwa Powiatowego w Kościerzynie.

Zgodnie z art. 21 ust 1 *ustawy*, Sąd Rejonowy w Kościerzynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych na wniosek Starosty Kościerskiego uczynił w księgach wieczystych i w zbiorach dokumentów wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego na terenie obrębu Płocice i na części obrębu Lipuska Huta, gmina Lipusz.

W toku postępowania scaleniowego, na potrzeby prawidłowego przeprowadzenia szacunku porównawczego gruntów, odrębnym postępowaniem administracyjnym przeprowadzono czynności związane gleboznawczą klasyfikacją gruntów i aktualizacją użytków gruntowych, których projekt został wyłożony do publicznego wglądu na okres 14 dni uczestnikom scalenia i zatwierdzony decyzją Starosty Kościerskiego nr GGN.6623.5.2022 z dnia 04 kwietnia 2022 r.

W dniu 17.08.2021 roku odbyło się posiedzenie Komisji pełniącej funkcję doradcą w sprawie ustalenia zasad szacunku gruntów objętych postępowaniem scaleniowym na terenie obrębu Płocice i na części obrębu Lipuska Huta oraz nastąpił wybór przewodniczącego Komisji.

Na tym samym zebraniu Starosta Kościerski odczytał postanowienie nr GGN.661.2.2021 z dnia 20.07.2021 r. zmieniające postanowienie nr GGN.661.01.2019 z dnia 17 czerwca 2019 r. o wszczęciu postępowania scaleniowego w zakresie zmiany uprawnionego geodety – projektanta scalenia gruntów.

Zasady podejmowania przez uczestników scalenia uchwał dotyczących ustalenia zasad szacunku gruntów oraz wyrażenia zgody na dokonany szacunek gruntów określone zostały w art. 13 ust. 2 *ustawy*, która stanowi: „(...) 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”.

Stosownie do art. 11 ust. 1 i art. 13 ust. 2 *ustawy*, uczestnicy scalenia na zebraniu zwołanym przez Starostę Kościerskiego w dniu 16.09.2021 roku w II terminie podjęli uchwałę w sprawie określenia zasad szacunku gruntów. Uchwałę podjęto ustawowo większością  $\frac{3}{4}$  głosów. Podjęcie uchwały na zebraniu w pierwszym terminie było niemożliwe ze względu na brak wymaganego kworum.



W dniu 14.10.2021 roku na posiedzeniu Komisji do pełnienia funkcji doradczej przeprowadzono czynności związane z oszacowaniem gruntów objętych postępowaniem scaleniowym. Na podstawie danych z rejestru ewidencji gruntów i budynków obrębów Płocice i obręb Lipuska Huta oraz mapy szacunku porównawczego gruntów, sporządzony został „Rejestr szacunku porównawczego gruntów przed scaleniem”.

Stosownie do art. 12. ust. 1 *ustawy*, wyniki oszacowania gruntów objętych postępowaniem scaleniowym zostały ogłoszone uczestnikom scalenia na zebraniu zwołanym przez Starostę Kościerskiego w dniu 14.10.2021 roku, a następnie udostępnione do publicznego wglądu na okres 7 dni, tj. w dniach od 15.10.2021 do 22.10.2021 roku w Urzędzie Gminy Lipusz. W tym okresie do dokonania szacunku gruntów jeden uczestnik scalenia wniósł zastrzeżenia.

Zastrzeżenia do szacunku gruntów zostały omówione i zbadane na posiedzeniu Komisji do pełnienia funkcji doradczej w dniu 9.11.2021 roku. Uczestnicy scalenia zostali zapoznani z wynikami ustaleń z badanych zastrzeżeń na zebraniu w dniu 24.11.2021 roku, zgodnie z art. 12 ust.3 *ustawy*.

Na zebraniach uczestników scalenia zwołanych przez Starostę Kościerskiego w pierwszym i drugim terminie, w dniu 24.11.2021 roku nie została przez uczestników podjęta Uchwała o wyrażeniu zgody na szacunek gruntów. Ze względu na niską frekwencję uczestników scalenia, w dniu 22.12.2021 r. Starosta Kościerski zwołał ponownie zebranie w sprawie przedstawienia kolejnych etapów prac, będących następstwem niepodjęcia przez uczestników scalenia uchwały o wyrażeniu zgody na szacunek gruntów.

Zgodnie z art. 13 ust. 4 *ustawy*, akceptacji szacunku porównawczego gruntów dokonał Starosta Kościerski postanowieniem nr GGN.661.10.2021 z dnia 30.12.2021 r., które zostało udostępnione do publicznego wglądu na okres 7 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lipusz, we wsi Płocice i Lipuska Huta oraz udostępnione w BIP Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. W tym okresie nie wniesiono zażalenia na ww. postanowienie.

W dniach od 24.01.2022 do 26.01.2022 roku w Gminnym Ośrodku Kultury, Sportu i Rekreacji w Lipuszu, uczestnicy scalenia zapoznawali się indywidualnie z powierzchnią i wartością ich gruntów, i częścią składowych oraz złożyli życzenia co do przyszłej lokalizacji ekwiwalentów. O terminie i miejscu zapoznania się z powyższym uczestnicy scalenia zostali powiadomieni zgodnie z art. 31 *ustawy*, zawiadomieniem Starosty Kościerskiego z dnia 30.12.2021 roku wywieszonym na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lipusz, we wsi Płocice i Lipuska Huta oraz udostępnione w BIP Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. We wskazanym terminie stawili się 16 uczestników scalenia. Pozostali uczestnicy scalenia przeprowadzili korespondencję listowną lub elektroniczną z geodetą – projektantem scalenia gruntów.

Geodeta – projektant scalenia w oparciu o złożone życzenia, przystąpił do opracowania projektu scalenia gruntów obrębów Płocice i części obrębów Lipuska Huta. W procesie projektowania uwzględnione zostały życzenia uczestników, którzy pisemnie wystąpili o zwiększenie bądź zmniejszenie areалу ich gospodarstw. Pozostałym uczestnikom, za dotychczas posiadane, zaprojektowano grunty o równej wartości szacunkowej.



Zgodnie z art.8 ust. 2 i art. 14 ust. 2 *ustawy*, jeżeli wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej było technicznie niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione, za równą wartość szacunkową uważa się wartość różnicy nieprzekraczającej 3% oraz różnicy powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni gruntów objętych scaleniem. W przypadku różnicy wartości gruntów, zostaną one wyrównane dopłatami na podstawie szacunku gruntów ustalonego w drodze postanowienia Starosty Kościerskiego nr GGN.661.10.2021 z dnia 30.12.2021 r.

Grunty niezbędne na cele miejscowej użyteczności publicznej, pod ulice i drogi, w tym na poszerzenie pasów drogowych dróg istniejących w terenie, ze względu na małą zasobność gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zostały wydzielone z gruntów gminy i uczestników scalenia, zgodnie z art. 17 ust. 2 i 2a *ustawy*. Grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi przechodzą na własność gminy.

W związku z potrzebą zlikwidowania szachownicy przy równoczesnym zniesieniu półekławy i dostosowaniem granic działek ewidencyjnych do układu sieci drogowej oraz rozmieszczenia użytków gruntowych dokonano zmiany przebiegu granic obrębu Płocice z obrębem Lipuska Huta. W powyższej kwestii, Starosta Kościerski na podstawie §6 ust 5 *rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*<sup>4</sup> uzgodnił zmianę z Głównym Geodetą Kraju po zasięgnięciu pozytywnej opinii z Urzędu Statystycznego w Gdańsku. Po scaleniu powierzchnia obszaru scalenia w obrębie Płocice powiększyła się o 13,0506 ha gruntów stanowiących przed scaleniem grunty obrębu Lipuska Huta, zgodnie z wykazem zmian gruntowych będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji.

Ponadto, w związku z potrzebą zlikwidowania szachownicy i zniesieniu półekław i enklaw oraz dostosowaniem granic działek ewidencyjnych do naturalnych elementów sytuacji terenowej wydzielono grunty zgodnie z przebiegiem cieku naturalnego, rzeki Wda, pozostawiając do dalszej regulacji stan prawny.

Zawiadomieniem Starosty Kościerskiego z dnia 15.09.2022 roku uczestnicy scalenia, stosownie do art. 23 ust. 2 *ustawy*, zostali zawiadomieni o terminach wyznaczenia na gruncie projektu scalenia gruntów oraz okazania projektu scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta, położonych w gminie Lipusz w formie obwieszczenia, które zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń we wsi Płocice i Lipuska Huta, Urzędu Gminy Lipusz i udostępnione w BIP Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. Opracowany projekt scalenia gruntów przez upoważnionego geodetę - projektanta scalenia, został wyznaczony na gruncie w dniach od 10.10.2022 do 14.10.2022 roku i w dniu 17.10.2022 roku. W ramach czynności okazania projektu scalenia gruntów, które nastąpiły w dniu 17.10.2022 roku, uczestnicy scalenia zostali przez geodetę-projektanta scalenia zaznajomieni ze szczegółami projektu scalenia, z projektem zasad i terminów objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia oraz złożyli oświadczenia o przyjęciu projektu scalenia bez uwag. Ponadto uczestnicy scalenia zostali poinformowani o możliwości zgłaszania przez okres 14 dni od okazania projektu, Staroście Kościerskiemu pisemnych zastrzeżeń do projektu scalenia, zgodnie z art. 24 ust. 1 *ustawy*.

4 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 i 1781)*





Z ogólnej liczby uczestników scalenia, tj. 127, do projektu scalenia gruntów zgłoszono 16 zastrzeżeń 4 uczestników scalenia. Zastrzeżenia ww. złożono do Starosty Kościerskiego na piśmie w terminie określonym ustawowo.

Wszyscy uczestnicy scalenia składający zastrzeżenia, stosownie do art. 25 ust. 3 *ustawy*, zostali zawiadomieni przez Starostę Kościerskiego o terminie i miejscu posiedzenia Komisji do pełnienia funkcji doradczej w dniu 09.11.2022 roku, co najmniej 3 dni przed tym terminem, wobec czego mogli uczestniczyć w posiedzeniu Komisji osobiście. W dniu 09.11.2022 roku Komisja, stosownie do art. 24. ust. 2 i art. 25 ust.1 *ustawy*, w obecności zainteresowanych zaopiniowała wniesione zastrzeżenia. Opinia Komisji stanowi integralną część protokołu z posiedzenia Komisji, która została przedstawiona do rozpatrzenia Staroście Kościerskiemu. Sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych zastrzeżeń do projektu scalenia przedstawiono w załączniku nr 5 do niniejszej decyzji, zatytułowanym „Wykaz zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego Płocice i części obrębu Lipuska Huta”.

Stosownie do art. 26 *ustawy* „Každorazowe zmiany wprowadzane do projektu scalenia po jego wyznaczeniu na gruncie i okazaniu uczestnikom scalenia, wymagają ponownego wyznaczenia na gruncie i okazania zainteresowanym uczestnikom scalenia”, w związku z tym, zawiadomieniem Starosty Kościerskiego z dnia 15.09.2022 roku poinformowano uczestników scalenia o terminie ponownego wyznaczenia na gruncie i okazania projektu scalenia, po uwzględnieniu zmian związanych z rozpatrzeniem złożonych zastrzeżeń. Zaakceptowane przez Starostę Kościerskiego zmiany, po wprowadzeniu do projektu scalenia gruntów, wyznaczono i ponownie okazano na gruncie zainteresowanym uczestnikom scalenia w dniu 21.11.2022 roku, zebrano przy tym od uczestników scalenia oświadczenia o przyjęciu zmian do projektu scalenia gruntów.

W ramach postępowania scaleniowego interesy wszystkich uczestników scalenia zająbiają się wzajemnie i chociaż w istocie rzeczy mają one charakter indywidualny, to jednak nie można tych interesów rozpatrywać w oderwaniu, należy uwzględniać interesy całej zbiorowości. Najwyższy Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 grudnia 1988 r. II SA760/88 orzekł, iż „Decyzja w przedmiocie sposobu wydzielenia gruntów przy zachowaniu uprawnień do ekwiwalentu zawiera w sobie rozstrzygnięcia oparte na uznaniu administracyjnym. Organy prowadzące scalenie gruntów mogą z kilku możliwych rozwiązań, przyjąć jedno – o określonym sposobie wydzielenia ekwiwalentu – i nie popadają w kolizję z prawem”.

Podstawą projektowania rozłogów pól i kształtowania sieci dróg transportu rolnego były „Założenia do opracowania projektu scalenia gruntów”, które stanowiły załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na realizację operacji „Scalenie gruntów obrębu Płocice i Lipuska Huta, gmina Lipusz, powiat kościerski, woj. pomorskie” realizowanego w ramach działania „Inwestycje w środki trwałe”, poddziałania „Wsparcie na inwestycje związane z rozwojem, modernizacją i dostosowaniem rolnictwa i leśnictwa” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 – 2020.

Prace scaleniowe, to pierwsza część operacji „Scalenie gruntów”, którą realizuje Starosta Kościerski. Prace scaleniowe to prace i czynności niezbędne do wszczęcia postępowania



scaleniowego, prowadzenia postępowania scaleniowego i ujawnienia w księgach wieczystych decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów tak stanowi przepis art. 1 ust. 2 pkt 8 *ustawy*.

Druga część operacji dotyczy zagospodarowania poscaleniowego, przez co rozumie się zgodnie z art. 1 ust. 2, pkt 9, lit. a i c *ustawy*, prace umożliwiające objęcie w posiadanie przez uczestników scalenia wydzielonych im w ramach postępowania scaleniowego gruntów, przewidziane w założeniach do projektu scalenia związane z organizacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Prace w ramach realizacji zagospodarowania poscaleniowego będą wykonywane sukcesywnie i finansowane z przeznaczonych na ten cel krajowych środków publicznych oraz ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich.

Opracowywany projekt scalenia gruntów podlegał ocenie oddziaływania na środowisko w myśl art. 59 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*<sup>5</sup>, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Starosta Kościerski po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, wyrażonej w postanowieniu nr RDOŚ-Gd-WOO.4240.549.2016.IG.4 z dnia 09 stycznia 2017 roku, w drodze postanowienia nr OŚ.6620.1.7.2016 z dnia 05 kwietnia 2017 r., stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określeni zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia polegającego na scalaniu gruntów obręb Płocice i części obręb Lipuska Huta. Raport ww. został sporządzony po uzyskaniu pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Starosta Kościerski w drodze decyzji nr OŚ.6620.1.16.2016 z dnia 26 marca 2018 roku określił środowiskowe uwarunkowania wyrażając zgodę na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

Organ realizując zasady prawne wynikające z przepisów prawa wymienionych w niniejszej decyzji, zapewnił uczestnikom scalenia czynny udział na każdym etapie prowadzonej procedury. Począwszy od wszczęcia postępowania scaleniowego, poprzez wybór Rady uczestników scalenia, udział w zwołanych zebraniach, określenie i zatwierdzenie zasad szacunku gruntów, prawo złożenia zastrzeżeń do dokonanego i okazanego projektu scalenia, każda ze stron prowadzonego postępowania korzystając z przysługujących środków prawnych, mogła aktywnie uczestniczyć w prowadzonych pracach scaleniowych.

Dnia 22.11.2022 roku, tj. dzień po drugim okazaniu projektu scalenia gruntów właściciel przeniósł działkę nr 258 z KW GD1E/00004536/5 do nowo założonej [REDAKTOWANE] i sprzedał innemu uczestnikowi scalenia. Działka nr 258 nie zmieniła numeru i nie brała czynnego udziału w projekcie scalenia. W dniu 23.11.2022 roku działki nr 197, 249, 189, 190, 343, 251, 142, 205, 252, 253, 254, 258, 206, 207/1, 168/1, 209/6 i 209/4 zostały przeniesione z KW [REDAKTOWANE] o nowo założonej [REDAKTOWANE]. W projekcie scalenia za działki ujawnione w [REDAKTOWANE] wydzielono ekwiwalent w postaci działek nr 344, 258, 563, 653, 651, 622, 623, 616, 619, 597 i 579, których granice zostały określone na „Mapie z projektem scalenia” stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji oraz w „Wykazie zmian gruntowych” – załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Działka nr 209/5 jako jedyna pozostała w KW

<sup>5</sup> *Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783 i 1846)*



██████████ W projekcie scalenia gruntów wydzielono za nią ekwiwalent w postaci działki nr 622, której granice zostały określone na „Mapie z projektem scalenia” stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji oraz w „Wykazie zmian gruntowych” – załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W ramach postępowania scaleniowego wydzielono ekwiwalent gruntowy dla uczestnika scalenia w postaci działki nr 1115 o powierzchni 0,3412 ha, dla której należy założyć księgę wieczystą.

Istotną rzeczą jest wprowadzenie uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych gruntów, o którym jest 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*, terminy i zasady objęcia w posiadanie nowo wydzielonych gruntów, o których mowa w *załączniku nr 4* do niniejszej decyzji.

W przypadku obowiązywania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego części stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonych na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. *o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi*<sup>6</sup> lub w okresie obowiązywania stanu nadzwyczajnego oraz w okresie 30 dni od dnia odwołania tych stanów, zgodnie z art. 33a pkt 6 *ustawy*, Starosta Kościerski zawiadomi o terminie objęcia w posiadanie przez uczestników scalenia nowo wydzielonych gruntów w formie obwieszczenia, które zostanie wywieszane na tablicach ogłoszeń we wsi Płocice i Lipuska Huta, Urzędu Gminy w Lipuszu oraz udostępnione w BIP Starostwa Powiatowego w Kościerzynie, co najmniej na 7 dni przed terminem objęcia w posiadanie; za datę objęcia w posiadanie uważa się termin wskazany w zawiadomieniu.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 3 marca 2017 r. sygn. Akt II OSK 1637/15 wyjaśnił, że *„postępowanie scaleniowe jest na tyle specyficznym postępowaniem, że właściciele nie ma możliwości takiego ukształtowania rozstrzygnięcia, aby wszystkie strony były zadowolone, a ich wnioski były uwzględnione. Powyższe nie oznacza jednak, że organ administracji jeśli nie uwzględnił części żądań, to narusza zasadę obowiązku działania w interesie wszystkich stron postępowania. Prowadzenie postępowania zgodnie z tą zasadą to również sytuacja gdy organ, działając w granicach określonych przez prawo wprowadzie nie w pełni zrealizuje żądania strony, ale nie naruszy w sposób zasadniczy jej praw kosztem przyznania ich innemu uczestnikowi”*.

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 stanu 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 w zakresie wprowadzenia w posiadanie uczestników scalenia, ujawnienie nowego stanu w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków (ze względu na

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2022 r. poz. 1657 i 2280)



ewentualne złożone odwołania) skutkować będzie ograniczeniami w dysponowaniu prawem własności (obróć, realizacja inwestycji).

Po ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków nowych danych wynikających z ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów, zgodnie z zapisem art. 29 ust. 1a *ustawy*, Sąd Rejonowy w Kościerzynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, na wniosek Starosty Kościerskiego, dokona wpisów wynikających z niniejszej decyzji oraz wykreśli wzmiankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 *ustawy*.

Zakończenie prac scaleniowych i wydanie decyzji zatwierdzającej projekt scalenia gruntów 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.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec faktu, że projekt scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne ekwiwalenty, zaś różnica w wartości gospodarstw przed i po scaleniu zostanie wyrównana dopłatami zaakceptowanymi przez samych zainteresowanych uczestników scalenia, orzekam jak w sentencji decyzji.

### Pouczenie

Decyzję niniejszą podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni, od dnia 21.12.2022 roku, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lipuszu, na tablicy ogłoszeń we wsi Płocice i Lipuska Huta oraz udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kościerzynie.

Z dniem upływu terminu o którym mowa powyżej decyzję o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów obrębu Płocice i części obrębu Lipuska Huta uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego w Gdańsku za pośrednictwem Starosty Kościerskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia.



STAROSTA  
Alicja Kucawska



**Załączniki do decyzji** (do wglądu w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kościerzynie):

1. Mapa z projektem scalenia gruntów.
2. Wykazy zmian gruntowych.
3. Wykaz zmian gruntowych.
4. Terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia gruntów.
5. Wykaz zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów obrębów ewidencyjnych Płocice i części obrębu Lipuska Huta.
6. Wykaz służebności gruntowych obciążających grunty objęte scaleniem, które utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie.
7. Wykaz nieruchomości, dla których prowadzony jest zbiór dokumentów.
8. Zestawienie ksiąg wieczystych do zamknięcia.
9. Wykaz dopłat pieniężnych za grunty wydzielone w wyniku scalenia gruntów
10. Wykaz wypłat pieniężnych za wydzielone grunty w wyniku scalenia gruntów.

**Otrzymują:**

1. Uczestnicy scalenia (poprzez podanie do publicznej wiadomości jak w pouczeniu),
2. Wójt Gminy Lipusz (celem wywieszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń),
3. Sołtys wsi Płocice (celem wywieszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń),
4. Sołtys wsi Lipuska Huta (celem wywieszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń),
5. Starostwo Powiatowe w Kościerzynie  
(celem umieszczenia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej),
6. a/a.

