Warszawa,05 lipca 2021 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WG-II.7511.1.1.2021.LC

DECYZJA NR 111/2021

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, dalej: K.p.a.) oraz w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 861 ze zm., dalej: ustawa o scalaniu i wymianie gruntów), po rozpatrzeniu odwołań od decyzji Starosty Sokołowskiego z dnia 4 marca 2020 r. znak: G.661.17.2015/241, zatwierdzającej projekt scalenia gruntów obiektu „Sabnie" składającego się z obrębów: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gmina Sabnie, złożonych przez następujących uczestników scalenia:

1) Państwa Bogdana i Lillę Bocian,
2) Panią Ewę Głuszczak,
3) Pana Piotra Tomczuka,
4) Panią Monikę Łobodę repr. przez Stefana Wyszyńskiego,
5) Państwa Jarosława i Annę Korczewskich,
6) Państwa Zenona Marcjaniuka, Łukasza Marcjaniuka, Małgorzatę Mikołajczuk repr. przez Zenona Marcjaniuka,
7) Pana Sławomira Romańczuka,

uchylam zaskarżoną decyzję i przekazuję sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Uzasadnienie

Starosta Sokołowski postanowieniem z dnia 2 października 2015 r. znak: G.661.17.2015/4 na wniosek właścicieli gruntów stanowiących ponad 50% powierzchni projektowanego obszaru scalenia, wszczął postępowanie scaleniowe obiektu „Sabnie" składającego się z obrębów: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gmina Sabnie, powiat sokołowski.

Decyzją z dnia 4 marca 2021 r. znak: G.661.17.2015/241 Starosta Sokołowski zatwierdził projekt scalenia gruntów obiektu „Sabnie" składający się z obrębów: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gmina Sabnie, pow. Sokołowski, o pow. 1012,4540 ha przedstawiony na sporządzonej mapie obszaru scalenia, stanowiącej załącznik nr 1 i 2 do wydanej decyzji oraz określił przebieg nowych granic nieruchomości (pkt I), jak również m.in. ustalił terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia gruntów, prowadzonego w obrębach: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gm. Sabnie, zgodnie z załącznikiem nr 3, stanowiącym integralną część przedmiotowej decyzji (pkt II), uznał za zasadne w całości lub w części zastrzeżenia oraz pozostawił bez uwzględnienia w całości zastrzeżenia do projektu scalenia gruntów złożone przez uczestników scalenia (pkt VII, VIII), ponadto orzekł, że ostateczna decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów, stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków (pkt XII), jak również obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych, urządzonych dla nieruchomości objętych scalaniem, zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów przenosi się z gruntów poddanych scalaniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia (pkt XIII). Starosta stwierdził, że decyzja nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem (pkt XIII).

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ I instancji przedstawił dotychczasowy przebieg prowadzonego postępowania, a także zawarł zastrzeżenia do projektu scalenia, wniesione przez uczestników postępowania scaleniowego oraz wyniki rozpatrzenia tych zastrzeżeń przez komisję doradczą do szacowania i opracowania projektu scalenia gruntów (dalej: komisja).

Od ww. decyzji Starosty Sokołowskiego odwołania złożyło jedenastu uczestników scalenia: Państwo Bogdan i Lilla Bocian, Pani Ewa Głuszczak, Pan Piotr Tomczuk, Pani Monika Łoboda repr. przez Pana Stefana Wyszyńskiego, Państwo Jarosław i Anna Korczewscy, Państwo Zenon Marcjaniuk, Łukasz Marcjaniuk, Małgorzata Mikołajczuk repr. przez Zenona Marcjaniuka, Pan Sławomir Romańczuk. Strony wskazały na szereg nieprawidłowości w przeprowadzonym postępowaniu scaleniowym, skutkujących w szczególności wadliwym rozstrzygnięciem w zakresie gruntów stanowiących własność ww. osób.

Analiza akt sprawy przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała konieczność przeprowadzenia oględzin w terenie w zakresie wniesionych przez skarżących zastrzeżeń, zgodnie z art. 85 § 1 K.p.a. W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2021 r. Wojewoda Mazowiecki poinformował strony o terminie przeprowadzenia wizji w terenie.

W dniu 28 maja 2021 r. odbyły się oględziny na gruncie. W terenie sporządzono dokumentację fotograficzną. Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Geodezji

Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w obecności skarżących oraz pracownika Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim i pracowników Mazowieckiego Biura Geodezji i Urządzeń Rolnych w Ostrołęce. Z powyższych czynności zostały sporządzone protokoły, na których podpisy złożyli wszyscy obecni.

W pierwszej kolejności oględziny zostały przeprowadzone w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Państwa Bocian, dotyczących nowo zaprojektowanych działek nr 1014, 1155, 1170. W wyniku wizji terenowej ustalono, co następuje. Odnośnie działki nr 1014: jest to działka siedliskowa, kwestionowany odcinek granicy z działką nr 412 przebiega po konturze budynku gospodarczego, kolejno granica przebiega w kierunku wschodnim. Badany teren jest zachwaszczony, występują pojedyncze drzewa i krzewy, co powoduje utrudniony dostęp do tej części działki. Pani Lilla Bocian stwierdziła, iż granica działki nr 1014 z działką nr 412 powinna być przesunięta w kierunku północnym o około 2,00 m od projektowanego punktu granicznego, oznaczonego na budynku gospodarczym żółtą farbą. Skarżąca wniosła, aby granica ta przebiegała bez załamań. Kolejno, sporna granica przebiega w kierunku wschodnim, po czym załamuje się w kierunku północnym. Skarżąca stwierdziła, iż na wyżej opisanym odcinku granica powinna być przesunięta o około 1,00 m w stosunku do linii projektowanej. Wschodnia cześć działki nr 1014 porośnięta jest roślinnością łąkową, teren płaski, nieuprawiany. Odnośnie działki nr 1155: jest to teren płaski, utrzymany w dobrej kulturze rolnej, w części uprawiany jako ziemniaki i zboże. Granica działki nr 1155 z działką nr 1158 przebiega w kierunku północnym, następnie załamuje się w kierunku zachodnim pod kątem prostym. Pani Lilla Bocian stwierdziła, iż działka nr 1155 powinna być przesunięta w kierunku wschodnim. Ponadto Skarżąca wskazała, że chciałaby aby przywrócić granice sprzed scalenia lub przenieść ekwiwalent z działek położonych koło Pana Marcjaniuka (w północno-wschodniej części kompleksu) na działkę nr 1155. Działki, z których skarżący chcieliby przenieść ekwiwalent, są gorszej klasy przydatności rolniczej. Z ustaleń na gruncie wynika, iż Pani Lilla Bocian przed scaleniem użytkowała działkę nr 1155 w innych granicach niż granice ewidencyjne. Pan Bogdan Bocian wskazał, iż granice, w których była użytkowana działka nr 1155, zostały skarżącym wskazane przy pracach modernizacyjnych w 2005 r. Odnośnie działki nr 1170, w wyniku oględzin ustalono, że jest utrzymana w dobrej kulturze rolnej, teren lekko falisty, w północnej części działki występuje zakrzaczenie i pojedyncze drzewa.

Następnie przeprowadzono oględziny w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Panią Ewę Głuszczak, odnośnie działki nr 339. W wyniku wizji ustalono, że działka posiada zjazd z drogi publicznej w południowo wschodniej części działki. Teren działki jest lekko pochyły, porośnięty w dawnych granicach trawą, użytkowany w dobrej kulturze rolnej. Część działki otrzymanej przy

scaleniu jest zachwaszczona, zadrzewiona, teren pofałdowany z dużymi deniwelacjami terenu i spadkami w kierunku koryta rzeki Cetyni. Południowa, nowo zaprojektowana granica działki przebiega przy korycie rzeki. Skarżąca wskazała, iż działka nr 339 jest zgłoszona do dopłat bezpośrednich. Pani Ewa Głuszczak twierdzi, iż w wyniku scalenia otrzymała gorsze jakościowo grunty, w zamian za pomniejszenie działki w atrakcyjnej lokalizacji, na której występują gleby klasy II. Skarżąca podkreśliła, iż nie posiada sprzętu rolniczego, aby utrzymać otrzymany fragment gruntu przy rzece Cetyni w dobrej kulturze rolnej. Ponadto obecny na gruncie Pan Zenon Marcjaniuk – brat skarżącej stwierdził, iż Pan Krzysztof Parzych dokonał czynności w kwestii projektowania, które nie pokrywają się z tym co powiedział na zebraniu uczestników scalenia.

Kolejno oględziny przeprowadzono w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Pana Piotra Tomczuka, dotyczących zaprojektowanych działek nr 1015, 1101, 342, 1208, 971, 116. W wyniku oględzin ustalono, że działka nr 1015 jest siedliskiem. Pan Piotr Tomczuk twierdzi, że granica działki nr 1015 z działką nr 423 powinna być przesunięta w stronę działki nr 423 o około 0.60 m. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku granicy działki nr 1015 z działką nr 1016, gdzie skarżący twierdzi, że przesunięcie powinno wynosić 0,60 m a nie 0,30 m, jak jest w rzeczywistości. Odnośnie działki nr 1101: utrzymana w dobrej kulturze rolnej, porośnięta rzepakiem. Skarżący wniósł aby przywrócić pierwotny przebieg granic działki z przed scalenia. W stosunku do działki nr 1208, w wyniku oględzin ustalono, iż działka jest użytkowana w części rolniczo – zboże, na dokupionym fragmencie gruntu uprawiana jest kukurydza, w pozostałej części roślinność łąkowa. Pan Piotr Tomczuk wniósł o przywrócenie granic działki z przed scalenia. Odnośnie działki nr 342, ustalono, że jest użytkowana rolniczo, jednak w innych granicach niż granice ewidencyjne. Skarżący wskazał, iż w nowo zaprojektowanych granicach działka nr 342 nie ma bezpośredniego zjazdu z drogi nr 659 i chciałby przywrócenia granic sprzed scalenia. Pan Piotr Tomczuk zrezygnował z oględzin w stosunku do pozostałych działek i w związku z tym złożył wyjaśnienia, które utrwalono w protokole. W stosunku do działki nr 971 Pan Piotr Tomczuk wniósł, aby drogę dojazdową do działki nr 972 umiejscowić „przy krzewach” a nie jak to zrobiono pierwotnie przez las, pomiędzy drzewami. Odnośnie działki nr 116 Skarżący zażądał przywrócenia „starych granic”, w szczególności wskazując na odcinek pomiędzy działką o nr 116 i 117. W Stosunku do działki nr 948 Pan Piotr Tomczuk nie zgłosił uwag.

W następnej kolejności oględziny zostały przeprowadzone w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Panią Monikę Łobodę reprezentowaną przez Stefana Wyszyńskiego, dotyczących nowo zaprojektowanej działce nr 1154. W wyniku wizji terenowej ustalono, iż działka jest utrzymana w dobrej kulturze rolnej, w północno-wschodniej części działki występują

nasadzenia drzewek owocowych, w pozostałej części roślinność łąkowa. Teren działki obniża się w kierunku rzeki Cetyni. Pan Stefan Wyszyński, obecny w trakcie oględzin stwierdził, iż działka nr 1154 straciła swoją wartość poprzez odłączenie fragmentu działki przy rzece na rzecz drogi przejazdowej dla działki nr 1153. Ponadto skarżący podkreślił, iż wielokrotnie zgadzał się na wszelkie próby zmian proponowane przez projektantów scalenia, jednak właścicielka działki nr 1153 nie wyraziła aprobaty na żadną z nich i wnosiła, aby jej działki pozostały w dotychczasowej konfiguracji.

Kolejno oględziny przeprowadzono w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Państwa Annę i Jarosława Korczewskich, dotyczących zaprojektowanej działki nr 1025. W wyniku oględzin ustalono, że działka nr 1025 utrzymana jest w dobrej kulturze rolnej, jest uprawiana przez właścicieli, teren na którym się znajduje jest płaski. Działka znajduje się przy drodze gminnej nr 677. Pan Jarosław Korczewski wniósł uwagę w stosunku do zaprojektowanych „trójkątów widoczności" na poszerzenie drogi nr 677, które zostały wyłączone z działki nr 1025. Skarżący stwierdził, iż w jego mniemaniu drogę nr 677 można by poszerzyć wykorzystując działkę nr 480, należącą do gminy, i nie ma konieczności pomniejszenia jego działki nr 1025 na „trójkąty widoczności". Projektowane punkty graniczne nie zostały zastabilizowane na prośbę właścicieli działki.

Następnie oględziny zostały przeprowadzone w zakresie zastrzeżeń wniesionych przez Państwa Zenona, Łukasza Marcjaniuków i Małgorzaty Mikołajczuk reprezentowanej przez Pana Zenona Marcjaniuka, dotyczących nowo zaprojektowanych działek nr 1118, 1195. W wyniku wizji terenowej ustalono, że grunty te są utrzymywane w dobrej kulturze rolnej, na przeważającej powierzchni jest uprawiany rzepak. Państwo Marcjaniukowie ponieśli iż, nie zgadzają się na poszerzenie drogi nr 688, w zamian woleliby aby poszerzono drogę nr 687, ponieważ występuje tam problem z minięciem się dwóch pojazdów. Pan Łukasz Marcjaniuk wskazał, iż na komisji scaleniowej, której członkiem był jego ojciec Pan Zenon Marcjaniuk nie informowano o poszerzeniu drogi nr 688. Ponadto, skarżący wskazał przybliżone położenie sieci drenarskiej w pobliżu istniejącego pasa drogowego, w odległości 2,00 m od krawędzi jezdni (przy działce nr 1195). Pan Łukasz Marcjaniuk obawia się, iż prace mające na celu poszerzenie drogi, mogą spowodować uszkodzenie urządzeń melioracyjnych a w konsekwencji, pogorszenie warunków wodnych na nieruchomościach, których skarżący są właścicielami. Zdaniem skarżącego, w nowo projektowanych działkach występuje przesunięcie o około 2,00 m w wyniku którego skarżący otrzymali fragment gruntu gorszej klasy. Podsumowując, Pan Łukasz Marcjaniuk na końcowym etapie oględzin zgłosił, iż chciałby przywrócenia konfiguracji działek sprzed scalenia.

Jako ostatnie przeprowadzone zostały oględziny w zakresie zarzutów sformułowanych przez Pana Sławomira Romańczuka dotyczących działek nr 101, 27. W wyniku wizji terenowej ustalono, iż działka nr 101 jest utrzymywana w dobrej kulturze rolnej, w przeważającej części działki uprawiana jest kukurydza, teren bez znacznych deniwelacji. Skarżący wskazał, iż granica pomiędzy działkami nr 101 i 103 przed scaleniem była użytkowana po odsunięciu się właściciela działki nr 103 o 1 m w kierunku wschodnim na korzyść skarżącego, w związku z istniejącym ogrodzeniem z betonową podmurówką. Pan Sławomir Romańczuk podkreślił, iż nie zgadza się na projektowaną granicę i nie chce dołączonego fragmentu przy działce nr 103 zgodnie z jego użytkowaniem, ponieważ nie jest w stanie uprawiać jej aż do płotu ze względu na konieczność odstępu maszyny rolniczej od ogrodzenia. Odnośnie działki nr 27: w przeważającej części występuje na niej roślinność łąkowa, teren płaski. W zachodniej części działki nr 27 występują pojedyncze drzewa i krzewy. W stosunku do działki nr 27 Pan Sławomir Romańczuk zawnioskował, aby przywrócić konfigurację działek sprzed scalenia.

Zawiadomieniem z dnia 31 maja 2021 r. organ odwoławczy zgodnie z art. 9 i art. 10 K.p.a. poinformował strony postępowania o prawie do zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania uwag i wniosków, a do czasu wydania decyzji, do przedkładania nowych dokumentów, które mogą mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Wojewoda Mazowiecki rozpatrując odwołania oraz całość materiału dowodowego zebranego w sprawie stwierdza, co następuje.

Odnośnie oceny prawidłowości prowadzonego postępowania scaleniowego przez organ I instancji należy podkreślić, że postępowanie obejmujące obszar obrębów: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gm. Sabnie zostało wszczęte na wniosek właścicieli gruntów w oparciu o przepisy art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 7 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów postanowieniem Starosty Sokołowskiego z dnia 2 września 2015 r. znak: G.661.17.2015/4. Niniejsze postępowanie zostało wszczęte z uwagi na niekorzystną strukturę obszarową, nieracjonalne ukształtowanie rozłogów, bardzo duże rozdrobnienie gospodarstw, jak również ze względu na fakt, iż znaczna część gruntów znajdowała się we współwłasnościach i nie posiadała dostępu do dróg publicznych. Celem scalenia gruntów na przedmiotowym obszarze była w szczególności możliwość rozwoju wsi, poprzez zmniejszenie liczby działek w gospodarstwach, zmniejszenie ilości działek o kształcie i powierzchni niedogodnej do upraw mechanicznych, zniesienie części współwłasności, zapewnienie dostępu każdej z działek do drogi publicznej oraz zmniejszenie odległości pól od gospodarstw co spowoduje poprawę efektywności gospodarowania.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że w dniu 3 października 2020 r. odbyło się zebranie informacyjne uczestników scalenia związane z rozpoczęciem okazania projektu scalenia. Zgodnie z treścią protokołu z niniejszego zebrania omówiono procedurę okazywania projektu, ustalono harmonogram okazywania projektu, zapoznano obecnych z projektem warunków objęcia w posiadanie nowo wydzielonych gruntów oraz poinformowano uczestników o możliwości wnoszenia zastrzeżeń do projektu scalenia. Z ogólnej liczby 473 uczestników scalenia na zebraniu stawiły się 64 osoby.

W dniach od 3 października 2020 r. do 23 października 2020 r. miało miejsce indywidualne okazanie uczestnikom projektu scalenia na gruncie. W dniu 24 października 2020 r. odbyło się zebranie kończące okazywanie ww. projektu, na którym poinformowano uczestników scalenia, że w terminie 14 dni od dnia okazania projektu scalenia mogą składać na piśmie do Starosty Sokołowskiego zastrzeżenia do projektu. Zastrzeżenia zostały rozpatrzone i zaopiniowane przez komisję powołaną Zarządzeniem Starosty Sokołowskiego nr 44/2018 z dnia 5 listopada 2020 r. W 61 przypadkach zastrzeżenia zostały uwzględnione, w 15 przypadkach zastrzeżenia do projektu zostały rozpatrzone w części pozytywnie, natomiast w 10 przypadkach w całości negatywnie.

Na podstawie przekazanej do tutejszego urzędu dokumentacji scaleniowej, a także przeprowadzonej wizji na gruncie przez pracowników Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego dokonanej na obszarze scalenia w dniu 28 maja 2021 r. w obecności zainteresowanych uczestników scalenia złożone odwołania rozpatrzono, zgodnie z poniższym uzasadnieniem.

1. Pani Lilla i Bogdan Bocian, w odwołaniu zarzucili naruszenie art. 7 i 77 § 1 K.p.a. poprzez przeprowadzenie postepowania bez dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, z pominięciem interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, jak również naruszenie art. 1 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów w stosunku do działek nr 1014, 1155 i 1170. Skarżący w stosunku do działki nr 1014 kwestionują przebieg granicy przy budynku gospodarczym należącym do działki nr 412 twierdząc, iż powstałe załamania utrudniają im korzystanie z nieruchomości. W stosunku do działki nr 1155 Państwo Lilla i Bogdan Bocian zarzucili kwestię pomniejszenia działki na rzecz poszerzanej drogi nr 676. Odwołujący wnieśli także zarzuty w stosunku do działki nr 1170, w której po modyfikacji granicy dołączono fragment gruntu, który w opinii skarżących jest mało żyznym piachem, który to obniża wartość działki nr 1170.

Analizując akta sprawy, należy wskazać, iż właścicielem działek nr 1014, 1155 i 1170 jest Pani Lilla Bocian. W kwestii zarzutów podniesionych przez skarżącą należy podkreślić, iż zgodnie

z aktami sprawy, po okazaniu projektu scalenia w dniu 16 czerwca 2021 r. skarżąca wniosła zastrzeżenia dotyczące wskazanych działek, nie zgadzając się na ich nowy przebieg, wnioskując o przywrócenie poprzedniego stanu granic. Złożone przez skarżącą zastrzeżenia w wyżej opisanej kwestii zostały rozpatrzone negatywnie. Ponadto w dniu 10 sierpnia 2020 r. Pani Lilla Bocian zapoznała się z projektem scalenia po dokonanych zmianach i ponownie przedłożyła zastrzeżenia dotyczące zaskarżonych działek, w takiej samej treści jak uprzednio. W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżąca posiadała 10 działek o łącznej powierzchni 10,5493 ha (jednostka rejestrowa nr 50) o wartości 427 096,16 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 9 działek o powierzchni 10,5090 ha i wartości 427 343,52 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż w stosunku do działki nr 1014, zmodyfikowana granica została poprowadzona po konturze budynku, który znajduje się częściowo na działce skarżących. Teren jest zachwaszczony, nieużytkowany, trudno dostępny. Działka nr 1156 stanowi teren płaski, zachowany w dobrej kulturze rolnej, uprawiany rolniczo. Pomniejszenie powierzchni działki nr 1156 spowodowane było wydzieleniem części gruntu na poszerzenie drogi nr 676. W kwestii działki nr 1170, położona jest na terenie lekko falistym, utrzymanym w dobrej kulturze rolnej. W północnej części działki występuje zakrzaczenie i zadrzewienie.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Panią Lillę Bocian zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Należy podkreślić, że ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż zaproponowane rozwiązania miały na celu dostosowanie projektu scalenia do sytuacji terenowej, opierając się na istniejących dokumentach. Modyfikacja granic działki nr 1014 była istotna z uwagi na istniejący budynek gospodarczy znajdujący się na działce sąsiedniej nr 412. Mając na uwadze kwestię granic działki nr 1014 przed scaleniem, należy podkreślić, że sytuacja, w której granica działki przecina budynek jest niedopuszczalna, niezgodna z przepisami prawa oraz z założeniami procesu scalenia. Wobec powyższego zmiana przebiegu granicy z uwzględnieniem położenia budynków jest uzasadniona, a zarzut skarżącej chybiony. Natomiast nieznaczne przesunięcie granic działki nr 1155 było konieczne w związku z dostosowaniem granic do planowanego poszerzenia infrastruktury

transportowej uzgodnionej w projekcie ogólnym scalenia. Ponadto, zarzut dotyczący kwestii pogorszenia gospodarowania na wyżej wymienionych działkach po zmianach w projekcie scalenia, jest niesłuszny, ponieważ zmiany granic są na tyle drobne, iż nie mają wpływu na sposób gospodarowania na przedmiotowych działkach. Problem podnoszony przez skarżących może wynikać z kwestii użytkowania powyższych gruntów w niewłaściwych granicach ewidencyjnych.

2. Pani Ewa Głuszczak w odwołaniu wniosła zarzuty do nowo zaprojektowanej działki nr 339, nie zgadzając się na przyłączenie do niej gruntu przy rzece Cetyni, w zamian za pomniejszenie innych działek, które posiada w scalanym kompleksie. Skarżąca podnosi, iż dołączony fragment przy rzece jest zachwaszczony, zadrzewiony, posiada duże deniwelacje, które utrudniłyby utrzymanie całej nieruchomości w dobrej kulturze rolnej. Ponadto Pani Ewa Głuszczak wskazała, iż na granicy z dołączoną działką są słupy betonowe – ogrodzeniowe i spowoduje to konieczność przeniesienia słupów a co za tym idzie, poniesienia znacznych kosztów.

W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżąca posiadała 13 działek o łącznej powierzchni 5,5043 ha (jednostka rejestrowa nr 256) o wartości 214 837,77 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 9 działek o powierzchni 5,0841 ha i wartości 215 061,07 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Panią Ewę Głuszczak należy wskazać, iż zgodnie z aktami sprawy po okazaniu projektu scalenia skarżąca wniosła zastrzeżenia dotyczące m.in. części wydzielonej działki nr 339 ze względu na zachwaszczenie i zakrzaczenie. W wyniku rozpatrzenia powyższego zastrzeżenia i dokonaniu ustaleń ze Starostą Sokołowskim zadecydowano, aby zarzuty uznać za niezasadne ze względu na fakt, iż dołączony fragment działki nr 985 przy rzece Cetyni znajduje się przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 53 z rzeką i rolnicze użytkowanie tak małego fragmentu działki przez odrębnego od działki nr 339 właściciela stwarzałoby niebezpieczeństwo podczas włączania się do ruchu na drodze. Na powyższe rozwiązanie Pani Ewa Głuszczak ponownie złożyła zastrzeżenia, które zostały rozpatrzone negatywnie. Z akt sprawy wynika, że skarżąca nie stawiła się na ostatnim wyłożeniu projektu w dniu 10 sierpnia 2020 r., aczkolwiek w terminie 10 lipca 2020 r. zgłosiła ponownie zarzuty dotyczące działki nr 339 o tożsamej treści. Ze zgromadzonych dokumentów w aktach sprawy wynika, iż skarżąca przed scaleniem posiadała grunty klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb oraz V.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż dołączony fragment działki nr 985 jest zakrzaczony i zachwaszczony, niemniej jednak jest możliwy do zagospodarowania.

Teren posiada duże deniwelacje przy korycie rzeki, występuje tam stroma skarpa. Przyłączony fragment działki ma powierzchnię 0.0505 ha i nie posiada zjazdu z drogi krajowej nr 53, natomiast posiada zejście dla pieszych, które od strony chodnika jest zasłonięte barierą energochłonną. Ponadto, w południowo-wschodniej części dołączonego fragmentu działki występuje wysokie zakrzaczenie, co znacznie ogranicza widoczność.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Panią Ewę Głuszczak zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Należy podkreślić, że ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż zaproponowane rozwiązanie miało przede wszystkim na uwadze bezpieczeństwo i słuszny interes obywateli oraz było uzgodnione z organem prowadzącym postepowanie scaleniowe. Przydzielenie działki nr 985 przy rzece Cetyni innemu uczestnikowi scalenia było niemożliwe ze względu na zachodzące niebezpieczeństwo związane z komunikacją przedmiotowej działki z droga krajową nr 53. Ponadto, mając na względzie wartość klas gruntu przed scaleniem, należy podkreślić, iż skarżąca nie posiadała gruntów klasy II, jak wskazała na oględzinach. Najbardziej przydatna rolniczo klasa występująca na działkach Pani Ewy Głuszczak to klasa IIIa. Zatem zarzut dotyczący utraty gruntów o dobrych klasach (II) przydatności rolniczej na rzecz przydzielenia działki nr 985 jest również niezasadny.

3. Pan Piotr Tomczuk, w odwołaniu zgłosił zarzuty do działek nr: 1015, 116, 342, 971, 1208, 1101, w większości wnioskując o przywrócenie granic sprzed scalenia. Odnośnie działki nr 1015 skarżący zakwestionował nowo wyznaczoną granicę z działką 423 twierdząc iż powinna być ona przesunięta o 0.30 m w stronę sąsiada. Mając na uwadze działkę nr 116 skarżący zarzucił jej „ukośny" przebieg, który utrudnia mu użytkowanie rolnicze działki. W stosunku do działki nr 342 Pan Piotr Tomczuk podnosi, iż modyfikacja granicy pozbawiła go zjazdu z drogi krajowej, który ówcześnie użytkował. Odnosząc się do działki nr 971 Pan Piotr Tomczuk podnosi kwestię zaprojektowanej drogi do działki sąsiada, która w nowym stanie ma przebiegać przez zadrzewiony teren, co powoduje konieczność usunięcia drzew. W stosunku do działki nr 1208 skarżący wskazuje na dołączenie fragmentu gruntu, który jest piachem uważając, iż znacznie obniża to wartość działki. Odnośnie działki nr 1101 Pan Piotr Tomczuk wniósł o przywrócenie poprzednich granic, ponieważ w jego mniemaniu zmiany spowodowały pogorszenie warunków gospodarowania.

W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że właścicielem działek nr 116, 342, 971, 1208 jest Pan Piotr Tomczuk, natomiast działek nr 1101 i 1015 skarżący we współwłasności z Panią Ewą Tomczuk. W starym stanie posiadania skarżący posiadał 7 działek o łącznej powierzchni 3,9325 ha (jednostka rejestrowa nr 285) o wartości 164 113,19 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 4 działki o powierzchni 3,8990 ha i wartości 164 091,80 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%. W jednostce rejestrowej nr 78 skarżący w starym stanie posiadał 12 działek o łącznej powierzchni 6.9404 ha o wartości 277 722,31 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 9 działek o powierzchni 6,9569 ha i wartości 277 733,49 zł i zgodnie z wnioskiem złożonym w dniu 10 sierpnia 2020 r. Pan Piotr Tomczuk za dopłatą nabył część działki nr 771 o powierzchni 0,3813 ha. W jednostce rejestrowej nr 205 Pan Piotr Tomczuk w starym stanie posiadał 1 działkę o powierzchni 0,4065 ha o wartości 17 383.36 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała tę samą działkę o zmienionej powierzchni 0,4017 ha i wartości 17 258,80 zł.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Pana Piotra Tomczuka w stosunku do działki siedliskowej nr 1015 z akt sprawy wynika, iż skarżący po zapoznaniu się z projektem scalenia zgłosił zastrzeżenia, nie wyrażając zgody na zaprojektowany przebieg granic. Zgodnie z opinią Komisji Scaleniowej, w terenie przeprowadzono ustalenie spornej granicy z udziałem właścicieli działki nr 1016. Strony nie zajęły jednoznacznego stanowiska w sprawie i przebieg granicy pomiędzy działkami nr 1015 i 1016 przyjęto w oparciu o sytuację terenową (punkt przyjęto na środku podmurówki płotu), tak by projektowana granica nie przecinała istniejących budynków. Przy ponownym zapoznaniu się ze zmianami dokonanymi w projekcie scalenia Pan Piotr Tomczuk ponownie wniósł zastrzeżenia dotyczące granic działki nr 1015, które zostały rozpatrzone negatywnie. W odniesieniu do działek nr 116, 342, 971, 1208 (514) zgodnie z aktami sprawy, skarżący po okazaniu projektu scalenia w dniu 22 października 2019 r. wniósł zarzuty do wyżej wymienionych działek, nie zgadzając się na zaprojektowane granice. W wyniku ustaleń, Komisja Scaleniowa zaleciła, aby działki pozostawić bez zmian, zatem mając na uwadze powyższe, wniesione zastrzeżenia zostały rozpatrzone negatywnie. W wyniku ponownego zapoznania się z projektem scalenia po rozpatrzeniu zmian, Pan Piotr Tomczuk wniósł ponownie zarzuty do działek nr 971 i działki nr 1208 (514), nie zgadzając się na okazane granice. W związku ze złożonym wnioskiem na powiększenie gospodarstwa z dnia 10 sierpnia 2020 r., do działki nr 1208 (771) dołączono fragment gruntu o powierzchni 0.3813 ha, natomiast resztę zastrzeżeń do działki nr 1208 rozpatrzono negatywnie, pozostawiając projekt scalenia bez zmian. Mając na uwadze działkę nr 1101 (pierwotny numer 730/2, po pierwszej zmianie projektu - nr 595) Pan Piotr

Tomczuk wniósł, iż nie zgadza się z zaprojektowaną granicą pomiędzy działkami 595 i 614. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń organ wskazał, aby sporną granicę pozostawić bez zmian. Kolejno, 18 czerwca w wyniku okazania poprawionego projektu scalenia skarżący wniósł, aby działka nr 1101 pozostała w starych granicach.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż działka nr 1015 jest działką siedliskową. Granice działki nr 1015 z działką nr 423 zostały ustalone w oparciu o użytkowanie w terenie i dane ewidencji gruntów i budynków. Granica działki nr 1015 z działkami nr 423 i 1016 przebiega w kierunku północno-wschodnim w części po betonowym ogrodzeniu. We wschodniej części działki znajdują się drzewa owocowe i roślinność trawiasta. Działki nr 1101 utrzymana jest w dobrej kulturze rolnej, teren płaski, nasadzenia-rzepak. W stosunku do działki nr 1208 organ w wyniku oględzin ustalił, iż działka jest w części użytkowana rolniczo (zboże), na pozostałej części roślinność trawiasta, w dokupionym fragmencie rośnie kukurydza. Działka nr 342 jest użytkowana rolniczo w innych granicach niż granice ewidencyjne z przed scalenia. Działka nr 342 znajduje się przy drodze krajowej i nie posiada bezpośredniego zjazdu, tylko rów na całej długości przy pasie drogowym. W stosunku do innych działek skarżący zrezygnował z oględzin, wnosząc uwagi do protokołu.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego zarzuty podniesione przez Pana Piotra Tomczuka zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Mając na uwadze kwestię granicy działki nr 1015 z działkami sąsiednimi nr 423 i 1016 należy wskazać, iż granice działki, które kwestionuje skarżący, zostały ustalone w oparciu o użytkowanie w terenie (po betonowym płocie) i na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków. Ponadto, należy wskazać, iż granica została zaprojektowana w taki sposób aby nie przecinać budynków znajdujących się w gęstej zabudowie w pobliżu granicy działki nr 1015. Należy również podkreślić, że sytuacja, w której granica działki przecina budynek jest niedopuszczalna, niezgodna z przepisami prawa oraz z założeniami procesu scalenia i jej modyfikacja z uwzględnieniem położenia budynków jest uzasadniona. Kolejno w kwestii działek nr 116 i 1208 ukośny przebieg granic nie zmienił sposobu ich użytkowania, ponadto modyfikacje granic działek były nieznaczące i miały na względzie dostosowanie jej do sytuacji terenowej, istniejącej infrastruktury transportowej, zatem należy stwierdzić iż uwaga jest niezasadna.

W nawiązaniu do zarzutu dotyczącego działki nr 342, mając na uwadze wynik oględzin na którym stwierdzono, iż przed scaleniem skarżący użytkował działkę w innych granicach niż granice ewidencyjne, należy stwierdzić iż spowodowało to nieścisłości, które miały konsekwencje w podnoszonej uwadze. Odnosząc się do kwestii zjazdu na drogę krajową z działki nr 342, należy podkreślić, iż jak wynika z oględzin, Pan Piotr Tomczuk przed scaleniem użytkował zjazd znajdujący się przy działce nr 341, uważając, że należy do działki nr 342. Jak wynika z oświadczeń złożonych do protokołu z oględzin w dniu 28 maja 2021 r. skarżący użytkował działkę nr 342 w innych granicach niż istniejące granice ewidencyjne, co mogło być powodem niewiedzy dotyczącej użytkowania zjazdu z drogi nr 659 na działkę nr 342. Jednocześnie należy podkreślić, iż mając na uwadze kwestię bezpieczeństwa, dojazd do działki nr 342 został wydzielony od strony północno-zachodniej po drodze nr 653, która w wyniku zagospodarowania poscaleniowego zostanie udrożniona. Mając na uwadze zarzuty dotyczące działki nr 971 i kwestię drogi dojazdowej do działki nr 972 (na której miały znajdować się drzewa), należy stwierdzić, iż zostały one rozpatrzone pozytywnie przez organ prowadzący postepowanie scaleniowe i droga została przeprojektowana w taki sposób, aby zminimalizować straty w drzewostanie na działce nr 971, zatem zarzut również jest niezasadny.

4. Panią Monikę Łobodę reprezentowaną przez Pana Stefana Wyszyńskiego, która w odwołaniu zgłosiła zarzuty dotyczące działki nr 1154, nie zgadzając się na wydzielenie pasa gruntu na drogę dojazdową dla działki nr 1153, która nie posiada komunikacji z drogą publiczną. Skarżąca podniosła, iż działka nr 1154 po odłączeniu od rzeki Cetyni straciła 50 % wartości oraz, ze na zaprojektowanej drodze dla działki nr 1153 są nasadzenia drzew owocowych z 2005 r.

W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżąca posiadała 10 działek o łącznej powierzchni 13.0726 ha (jednostka rejestrowa nr 8) o wartości 512 611,69 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 11 działek o powierzchni 12,9798 ha i wartości 513 077,70 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Panią Monikę Łobodę reprezentowaną przez Pana Stefana Wyszyńskiego należy wskazać, iż zgodnie z aktami sprawy po okazaniu projektu scalenia skarżąca wniosła w dniu 18 października 2019 r. zastrzeżenia dotyczące działki nr 1154, podnosząc kwestię wydzielenia pasa gruntu na drogę dojazdową do działki nr 1153. Skarżąca wnioskowała o zachowanie dostępu działki nr 1154 do rzeki Cetyni. Wniesione zarzuty zostały rozpatrzone pozytywnie, poprzez przesunięcie działki nr 1154 o 3.00 m na południe i wydzielenie drogi dla

działki nr 1153 przy działce nr 369. Powyższe rozwiązanie wiązało się z rozdzieleniem działki nr 1153 na dwie działki, do których uwagi wniosła właścicielka Pani Mirosława Wyszyńska. Kolejno, w dniu 10 czerwca 2020 r. po okazaniu zmian do projektu scalenia Pani Monika Łoboda reprezentowana przez Pana Stefana Wyszyńskiego przyjęła je bez zastrzeżeń, co Pan Wyszyński z upoważnienia potwierdził podpisem w protokole. W związku ze złożonymi uwagami Pani Mirosławy Wyszyńskiej będącej właścicielką działki nr 1153, działka nr 1154 została odsunięta o 6.00 m w kierunku wschodnim od rzeki Cetyni, aby uzyskać drogę dojazdową dla działki nr 1153. Na powyższe rozwiązanie Pan Stefan Wyszyński reprezentujący Panią Monikę Łobodę ponownie złożył w dniu 21 sierpnia 2020 r. zastrzeżenia, nie zgadzając się na zaproponowane zmiany.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż działka nr 1154 jest terenem utrzymanym w dobrej kulturze rolnej, w północno-wschodniej części działki występują nasadzenia drzewek owocowych, w dalszej części w kierunku rzeki Cetyni następuje obniżenie terenu, grunt porośnięty jest w tej części roślinnością łąkową.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Panią Monikę Łobodę reprezentowaną przez Pana Stefana Wyszyńskiego zarzuty zasługują na uwzględnienie. Należy podkreślić, iż w wydzielonym pasie gruntu na drogę dojazdową do działki 1153 nie występują drzewa owocowe, więc kwestia dotycząca straty poniesionych nakładów na zasadzenie drzew jest niezasadna. Natomiast, należy wskazać, iż w omawianym przypadku rozważano jedną możliwość rozwiązania sprawy z korzyścią dla skarżącego, gdzie kluczowym aspektem było zapewnienie dojazdu do drogi publicznej działce nr 1153 zgodnie z założeniami do projektu scalenia. Skarżący zgodził się z wariantem wydzielenia 3,00 m pasa drogi dojazdowej przy działce nr 369 i przesunięciu jego działki, co było korzystne, dla obu stron postępowania. Niemniej jednak, w związku ze zgłoszonymi zastrzeżeniami Pani Mirosławy Wyszyńskiej, projekt został zmieniony, poprzez wydzielenie pasa gruntu przy rzece Cetyni, jednocześnie odbierając bezpośredni dostęp do rzeki działce nr 1154. Pomimo przedstawionych możliwości, nie udało się rozwiązać zagadnienia z obopólnym zadowoleniem właścicieli działek nr 1154 i 1153. Mając na uwadze ustalenia z oględzin w terenie należy wskazać, iż wydzielona droga znajduje się w pobliżu koryta rzeki, która przy niesprzyjających warunkach pogodowych może powodować jej zalewanie, podmakanie lub osunięcia. Taka sytuacja może

stworzyć zagrożenie przy przemieszczaniu się wydzieloną drogą np. sprzętu rolniczego lub całkowicie uniemożliwić przejazd do działki nr 1153. Jednocześnie, wskazać należy, iż organ prowadzący postepowanie winien wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Jak wynika z akt sprawy, Starosta Sokołowski w omawianym przypadku zarzutów Pani Moniki Łobody zastosował nieuzasadnioną uznaniowość, co skutkowało niezadowoleniem, jak również niezrozumieniem działań organu przez skarżącą. Organ I instancji, ostatecznie dokonał zmian w projekcie scalenia biorąc pod uwagę zastrzeżenia wniesione tylko przez Panią Mirosławę Wyszyńską, jednocześnie przywracając niekorzystną konfigurację działki nr 1154, której właścicielem jest Pani Monika Łoboda, nie wyjaśniając wyczerpująco skarżącej powodu dokonanej zmiany. Ponadto, w uzasadnieniu decyzji zatwierdzającej projekt scalenia organ prowadzący postepowanie wymienił Panią Monikę Łobodę repr. przez Pana Stefana Wyszyńskiego jako uczestnika scalenia, któremu zastrzeżenia uznano za rozpatrzone pozytywnie, pomimo, iż tak się nie stało. Informacja ta stoi w sprzeczności z wniesionymi zarzutami oraz z pismem Pana Stefana Wyszyńskiego z dnia 21 sierpnia 2020 r., w którym po okazaniu ostatecznych zmian w projekcie scalenia przedłożył ponownie uwagi. A zatem nie sposób uznać, iż uwagi Pana Stefana Wyszyńskiego zostały uwzględnione pozytywnie.

W odwołaniu od decyzji Pani Monika Łoboda reprezentowana przez Pana Stefana Wyszyńskiego zwróciła uwagę na możliwość wymiany działki nr 1154 (496) z działką nr 498 (nr pierwotny), co wyeliminowałoby problem braku dojazdu i jednocześnie nie spowodowałoby zmian dla innych uczestników scalenia. Zgodnie z wskazanym wariantem przez skarżącego w odwołaniu, należy stwierdzić, iż nie był on przedmiotem propozycji zmian, natomiast mógłby rozwiązać kwestię braku dojazdu do działki nr 1153. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż organ prowadzący postepowanie przy ponownym rozpatrzeniu sprawy winien rozważyć kwestię wydzielenia dojazdu do działki nr 1153, uwzględniając tym samym poprawę warunków użytkowania zarówno dla działki nr 1153 jak i działki nr 1153. Organ I instancji winien zebrać w sposób wyczerpujący materiał dowodowy i dokonać dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, w szczególności dokonać analizy istniejących materiałów, aby wyeliminować wskazane uchybienia, mając na uwadze zapisy art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów dotyczące tworzenia korzystniejszych warunków gospodarowania z uwzględnieniem słusznego interesu obywateli.

5. Państwo Jarosław i Anna Korczewscy, w odwołaniu wnieśli zarzuty do nowo zaprojektowanej działki nr 1025, nie zgadzając się na modyfikację granic polegającą

na odłączeniu od działki dwóch fragmentów gruntu przeznaczonych w projekcie na „trójkąty widoczności" dla poszerzanej drogi nr 677. Skarżący podnieśli, iż postepowanie scaleniowe nie wprowadza korzystniejszych warunków gospodarowania nieruchomością oraz wnieśli o przywrócenie poprzednich granic z przed scalenia. Państwo Anna i Jarosław Korczewscy zarzucili naruszenie art. 7 i 77 § 1 K.p.a. poprzez braku ustalenia stanu faktycznego z pominięciem interesu społecznego i słusznego interesu obywateli oraz braku rozważenia innych wariantów wytyczenia drogi nr 677.

W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżący posiadali 2 działki o łącznej powierzchni 0,3357 ha (jednostka rejestrowa nr 213) o wartości 14 576,70 zł. W nowym stanie posiadania strony otrzymały 2 działki o powierzchni 0,3352 ha i wartości 14 554,00 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Państwo Annę i Jarosława należy wskazać, iż zgodnie z aktami sprawy po okazaniu projektu scalenia skarżący wnieśli zastrzeżenia dotyczące m.in. działki nr 1025 podnosząc kwestię zmniejszenia powierzchni na rzecz „trójkątów widoczności" i jednocześnie wnieśli o przywrócenie pierwotnego stanu granic działki. W wyniku rozpatrzenia powyższego zastrzeżenia ustalono, że zgodnie ze stanowiskiem Komisji Scaleniowej wykonawca scalenia zminimalizuje skosy, tak aby jednocześnie zachować odpowiednie warunki do poszerzenia drogi nr 677. Na powyższe rozwiązanie Państwo Anna i Jarosław Korczewscy ponownie złożyli zastrzeżenia, nie zgadzając się na zaproponowane zmiany. Złożone zastrzeżenia zostały rozpatrzone przez organ prowadzący postepowanie scaleniowe w całości negatywnie.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż działka nr 1025 jest użytkowana rolniczo i po modyfikacji granic powierzchnia działki nr 1025 została zmieniona z 0,0472 ha na 0,0494 ha i nie wpłynęło to znacząco na utrudnienie sposobu użytkowania, którą podnoszą skarżący. Drogą nr 677, dla której wydzielono dwa fragmenty z działki nr 1025 na „trójkąty widoczności", jest w złym stanie, jest nieutwardzona i konieczna jest jej modernizacja tak jak ustalono w założeniach do projektu scalenia.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Państwo Annę i Jarosława Korczewskich zarzuty nie zasługują

na uwzględnienie. Należy podkreślić, że ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż zaproponowane rozwiązanie było kwestią ustaleń ze skarżącymi, organ prowadzący postepowanie scaleniowe zbadał stan faktyczny i starał się ustalić korzystne dla skarżących rozwiązanie żądań, jednocześnie mając na uwadze istniejące przepisy prawa. Rozpatrując zarzut dotyczący nie uwzględnienia interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, należy wskazać, że jest on niezasadny. Modernizacja drogi nr 677, która ma na celu poszerzenie istniejącej drogi spowoduje lepsze warunki komunikacyjne dla mieszkających w tych okolicach obywateli, w dużej mierze trudniących się rolnictwem. Nawiązując do kwestii wydzielenia drogi nr 677 z działki nr 480 będącej jak twierdzi skarżący działką gminną, należy stwierdzić, iż nie było to możliwe, gdyż droga nr 677 w projekcie ogólnym nie zakładała zmiany swojej szerokości, została wydzielona w istniejących granicach ewidencyjnych, została dopasowana do sytuacji na gruncie. Należy również wskazać iż ewentualne przesunięcie drogi nr 677 w kierunku działki nr 480 spowodowałoby wydzielenie wąskiego pasa gruntu pomiędzy działką skarżącego a działką drogową, co jest niezgodne z założeniami procesu scalenia. Ponadto, kwestia wydzielenia trójkątów widoczności dla drogi nr 677 i 678 z działki nr 1025 wynika z istniejących przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zatem zarzut należy uznać za niezasadny.

6. Państwo Zenon Marcjaniuk, Łukasz Marcjaniuk, Małgorzata Mikołajczuk repr. przez Zenona Marcjaniuka, w odwołaniu wnieśli zarzuty w stosunku do nowo zaprojektowanych działek nr 1195 i 1196 oraz przebiegającej w ich sąsiedztwie drogi nr 688, która zgodnie z założeniami do projektu scalenia ma zostać poszerzona. Skarżący podnoszą problem istniejącej pod droga nr 688 urządzeń melioracji, które w mniemaniu skarżących mogą zostać uszkodzone w wyniku prac modernizacyjnych. Ponadto, Państwo Marcjaniuk podnieśli zarzuty co do nowego kształtu działki nr 1195 w kształcie litery „L”, która będzie utrudniać jej gospodarowanie.

Analiza zgromadzonej dokumentacji wykazała, iż Pan Zenon Marcjaniuk jest właścicielem m.in. działki 1196, natomiast Pan Łukasz Marcjaniuk działki nr 1195. W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżący Pan Zenon Marcjaniuk posiadał 22 działki o łącznej powierzchni 12,2651 ha (jednostka rejestrowa nr 128) o wartości 556 561,24 zł. W nowym stanie posiadania strona otrzymała 13 działek o powierzchni 13,2042 ha i wartości 556 730,20 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%. Natomiast Pan Łukasz Marcjaniuk w starym stanie posiadania posiadał 12 działek o łącznej powierzchni 8.3820 ha (jednostka rejestrowa nr 262) o wartości 346 027,51 zł.

W nowym stanie posiadania Pan Łukasz Marcjaniuk otrzymał 6 działek o powierzchni 8,3119 ha i wartości 346 799,68 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Pana Zenona Marcjaniuka należy wskazać, iż zgodnie z aktami sprawy po okazaniu projektu scalenia skarżący zapoznawał się z projektem scalenia oraz w dniu 18 czerwca 2020 r. wniósł w stosunku do działki nr 1196, aby zaprojektować ją pomiędzy drogami nr 687 i 688, jednocześnie nie zgadzając się na poszerzenie drogi nr 688 na szerokość 10.00 m. W wyniku rozpatrzenia zastrzeżeń organ prowadzący scalenie przychylił się do kwestii zaprojektowania działki nr 1196 pomiędzy drogami nr 687 i 688, natomiast rozpatrzył negatywnie zastrzeżenie dotyczące zwężenia drogi nr 688. Starosta Sokołowski wyjaśnił, że pomimo odmiennego stanowiska Komisji Scaleniowej niezasadnym jest zmieniać szerokość projektowanej drogi nr 688 z 10,00 m na 8,00 m, ponieważ droga nr 688 jest przewidziana do zagospodarowania poscaleniowego i jej szerokość drogi została uzgodniona w projekcie ogólnym scalenia gruntów.

Mając na uwadze zastrzeżenia Pana Łukasz Marcjaniuka, z akt sprawy wynika, że skarżący nie wnosił uwag do kształtu nowo zaprojektowanej działki nr 1195, natomiast podnoszona przez skarżącego kwestia zwężenia projektowanej do poszerzenia drogi nr 688 nie została uwzględniona z tych samych względów jak w przypadku Pana Zenona Marcjaniuka.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż działki nr 1195 i 1196 są działkami użytkowanymi rolniczo, utrzymane w dobrej kulturze rolnej, w przeważającej części nasadzenia – rzepak. Urządzenia melioracji które podnosili skarżący nie zostały bezpośrednio zlokalizowane w terenie, zostały wskazane jako hipotetyczne przez skarżących.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Pana Zenona i Łukasza Marcjaniuka zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Należy podkreślić, że ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż zaprojektowane działki były tematem ustaleń, podczas okazywania projektu scalenia, jak również na życzenie skarżących były modyfikowane według żądań skarżących. Organ kilkukrotnie przychylał się do wnoszonych zastrzeżeń dotyczących kształtu działek oraz zaprojektowania racjonalnego rozłogu dla skarżących w związku z posiadaniem wielu gruntów rolnych. Ponadto, zarzut dotyczący nie

informowania skarżących o możliwości poszerzenia drogi nr 688 jest bezzasadny, ponieważ jasno wynika z dokumentów, jak również wniosków składanych przez skarżących podczas postepowania scaleniowego, iż skarżący posiadali wiedzę o możliwości poszerzenia drogi nr 688. Mając na uwadze, podnoszone kwestie możliwych uszkodzeń rury stanowiącej zbieracz sieci drenarskiej znajdującej się prawdopodobnie pod drogą, należy stwierdzić, iż organ prowadzący postepowanie scaleniowe ustalił, iż brak jest dokumentacji technicznej potwierdzającej jej przebieg w terenie. Odnosząc się do zarzutów dotyczących konieczności poszerzenia drogi nr 688, należy wskazać, iż modernizacja ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych dla maszyn rolniczych oraz pojazdów przemieszczających się do znajdującej się obok fermy drobiu. Mając na uwadze warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, organ prowadzący postepowanie scaleniowe wskazał, iż w planowanej przebudowie drogi należy uwzględnić nie tylko kwestię poszerzenia drogi, jak również zabezpieczenie infrastruktury technicznej należącej do drogi, w tym rury będącej zbieraczem sieci drenarskiej, która zgodnie z oświadczeniem właścicieli gruntów prawdopodobnie znajduje się pod drogą nr 688. Działania te mają na celu zapobiegać pogorszeniu się warunków wodnych dla przyległych działek.

7. Pan Sławomir Romańczuk w odwołaniu wniósł zarzuty do działek oznaczonych nr 101 i 27, nie zgadzając się na modyfikację granic. Skarżący wskazał na zmniejszenie powierzchni, która utrudni mu gospodarowanie wyżej wymienionymi nieruchomościami, jak również na pogorszenie klasy ziemi. Pan Sławomir Romańczuk wskazał, iż wnosi o przywrócenie poprzednich granic i nie zgadza się na objęcie scaleniem swoich gruntów.

Analiza zgromadzonej dokumentacji wykazała, iż Pan Sławomir Romańczuk jest jednym z trzech współwłaścicieli działek w stosunku do których złożył odwołanie. Pozostali współwłaściciele działek nr 101 i 27 nie stawili się na oględzinach pomimo zawiadomienia. W wyniku analizy dokumentacji scaleniowej, ustalono, że w starym stanie posiadania skarżący posiadał 3 działki o łącznej powierzchni 2,8100 ha (jednostka rejestrowa nr 79) o wartości 124 921,95 zł. W nowym stanie posiadania strony otrzymały 3 działki o powierzchni 2,8299 ha i wartości 124 925,12 zł. Różnica w wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%.

W kwestii zarzutów podniesionych przez Pana Stanisława Romańczuka należy wskazać, iż zgodnie z aktami sprawy po okazaniu projektu scalenia skarżący nie wnosił zastrzeżeń dotyczących wskazanych działek nr 101 i 27. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż skarżący nie wnosząc uwag na etapie okazania projektu scalenia uniemożliwił projektantom

scalenia, jak również organowi prowadzącemu postepowanie scaleniowe dokonanie zmian w projekcie scalenia w zakresie posiadanych zastrzeżeń.

W wyniku oględzin w terenie organ II instancji stwierdził, iż działka nr 101 jest działką użytkowaną rolniczo, utrzymaną w dobrej kulturze rolnej, w przeważającej części nasadzenia – kukurydza. Dołączony fragment gruntu, przy granicy działki nr 101 z działką nr 103, które oddzielone są płotem betonowym, jest gruntem rolnym, użytkowanym uprzednio przez Pana Stanisława Romańczuka. Odnośnie działki nr 27 w wyniku oględzin stwierdzono, że jest to grunt płaski, porośnięty roślinnością łąkową. W zachodniej części działki występują pojedyncze drzewa i krzewy, które stanowią około 5% powierzchni działki.

Wobec powyższych ustaleń, jak również mając na uwadze treść art. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów określającego cel scalenia jakim jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów jak również dostosowanie granic nieruchomości do dróg oraz rzeźby terenu, w ocenie Wojewody Mazowieckiego podniesione przez Pana Sławomira Romańczuka zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Należy podkreślić, że ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż zaprojektowane działki nie zmieniły swojego położenia, a modyfikacja granic wynikała z konieczności ich dostosowania do istniejącej sytuacji na gruncie. Ponadto, zarzut dotyczący kwestii zmniejszenia powierzchni i pogorszeniu warunków gospodarowania nieruchomościami jest nietrafiony, ponieważ w łącznym rozrachunku powierzchnia działek, której współwłaścicielem jest skarżący uległa zwiększeniu, a modyfikacja granic była na tyle nieznaczna, iż nie była w stanie spowodować pogorszenia gospodarowania gruntami należącymi do skarżącego.

Reasumując, w odniesieniu do treści wniesionych odwołań należy zwrócić uwagę na fakt, że w trakcie scalenia gruntów na nowo kształtuje się powierzchnia gruntów, a cały proces ma charakter zbiorowego zabiegu urządzeniowo – rolnego. Zgodnie z utrwalonym poglądem oraz przepisami prawa, opracowując projekt scalenia gruntów projektant korzysta z ustawowej swobody w kształtowaniu i wyborze najlepszego i najbardziej optymalnego rozwiązania, biorąc przy tym pod uwagę życzenia uczestników scalenia. Jednakże, z uwagi na fakt, iż proces scalenia jest znacznym przedsięwzięciem, skomplikowanym w swojej istocie, integrującym w prawo własności i interesy wielu osób, oczywistym jest, że wniesione przez uczestników scalenia żądania nie zawsze mogą zostać spełnione. Ponadto należy zaznaczyć, że niektórzy z uczestników scalenia oczekują wyłącznie poprawy warunków gospodarowania. Dlatego też w tym zakresie rozstrzygnięcia organów zawierają elementy uznania administracyjnego. Rozstrzygnięcie w zakresie wyboru

rozwiązania przy opracowaniu projektu scalenia ma niewątpliwie charakter uznaniowy. Powoduje to, że ocenie podlega jedynie, czy Starosta nie dopuścił się dowolności, czy należycie wyważył interesy społeczne i uzasadnione interesy poszczególnych osób. W przedmiotowej sprawie organ pierwszej instancji dołożył starań, aby dochować tych zasad, nie mniej jednak po wydaniu decyzji zatwierdzającej projekt scalenia jedenastu uczestników złożyło odwołanie, w związku ze swoim niezadowoleniem z wydanego rozstrzygnięcia.

Rozpatrując poprawność przeprowadzenia postępowania scaleniowego przez Starostę Sokołowskiego należy stwierdzić, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie dostarcza argumentów podważających prawidłowość niniejszego postępowania administracyjnego.

Postępowanie scaleniowe zostało wszczęte z uwagi na niekorzystną strukturę obszarową, nieracjonalne ukształtowanie rozłogów, bardzo duże rozdrobnienie gospodarstw, jak również ze względu na fakt, iż znaczna część gruntów znajdowała się we współwłasnościach i nie posiadała dostępu do dróg publicznych, a więc zgodnie z celem ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (art. 1), tj. celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Analiza poszczególnych etapów niniejszego postępowania wykazała, że Starosta Sokołowski naruszył przepisy ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, nie mniej jednak strony miały zapewniony czynny udział na każdym etapie postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia należy uznać, że sześć wniesionych odwołań w całości nie zasługuje na uwzględnienie, natomiast zarzuty wniesione w odwołaniu przez Panią Monikę Łobodę repr. przez Pana Stefana Wyszyńskiego zasługują na uwzględnienie.

Przy ponownym rozpatrzeniu sprawy scalenia gruntów we wsi Sabnie, Starosta Sokołowski winien w szczególności wziąć pod uwagę życzenia zarówno skarżącej Pani Moniki Łobody, jak i właścicielki działki nr 1153 będących uczestnikami scalenia, jednocześnie mając na względzie konieczność wydzielenia drogi dojazdowej do działki nr 1153.

Podkreślić należy, iż organ prowadzący postepowanie w myśl art. 107 § 3 K.p.a. w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Odnosząc powyższe przepisy na kanwę prowadzonego przez organ I instancji postepowania scaleniowego, nie sposób uznać, iż wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia zastrzeżeń i dokonania zmian w projekcie scalenia są wyczerpująco uzasadnione. Zatem, mając na uwadze

przepisy procesowe dotyczące art. 107 K.p.a jak również zasady: prawdy obiektywnej, pogłębiania zaufania i wyjaśniania zasadności przesłanek, którymi organ kierował się przy załatwianiu sprawy, Starosta Sokołowski winien dokładnie wskazać i opisać kwestię dokonanych modyfikacji w projekcie scalenia, w szczególności gdy dokonane zmiany są przyczyną sporu lub niezadowolenia, którejś ze stron postepowania, jak również winien wyczerpująco poprzeć je argumentami.

Ponadto decyzja Starosty Sokołowskiego z dnia 4 marca 2021 r. zawiera omyłkę w załączniku nr 3 i nr 7 do decyzji zatwierdzającej projekt scalenia, gdzie Starosta Sokołowski wymienił Panią Monikę Łobodę repr. przez Pana Stefana Wyszyńskiego jako uczestnika scalenia, któremu zastrzeżenia uznano za rozpatrzone pozytywnie, pomimo, iż tak się nie stało. Informacja ta koliduje z pismem Pana Stefana Wyszyńskiego repr. Panią Monikę Łobodę z dnia 21 sierpnia 2020 r., w którym po okazaniu ostatecznych zmian w projekcie scalenia przedłożył ponownie zastrzeżenia, a zatem należy wskazać, iż zarzuty Pana Stefana Wyszyńskiego repr. Panią Monikę Łobodę nie zostały rozpatrzone pozytywnie.

Należy wskazać że zarówno zasady szacowania, jak i wyniki szacowania zostały zaakceptowane przez uczestników scalenia zgodnie z określoną w przepisach prawa procedurą. Skarżący – uczestnicy scalenia gruntów otrzymali należne ekwiwalenty zamienne, w znacznej części zgodnie ze złożonymi przez siebie życzeniami co do ich lokalizacji oraz jak wykazano powyżej. Organ prowadzący postepowanie scaleniowe dopuścił się jednak uchybienia we wskazanym zakresie, zatem przedmiotową decyzję orzekającą o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów obiektu „Sabnie" składającego się z obrębów: Sabnie, Stasin i Grodzisk, gmina Sabnie należało uchylić w całości do ponownego rozpatrzenia.

Reasumując, decyzja Starosty Sokołowskiego z dnia 4 marca 2021 r. nr G.661.17.2015/241 została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Z tych względów zasadnym jest wydanie decyzji na podstawie art. 138 § 2 K.p.a., gdyż przeprowadzenie postępowania w opisanym wyżej zakresie przez organ drugiej instancji doprowadziłoby do naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania o której mowa w art. 15 K.p.a.

Pouczenie

Strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Sprzeciw wnosi się

za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa. Wpis od sprzeciwu wynosi 100 zł. Opłatę wnosi się gotówką w kasie lub na rachunek bankowy sądu.

Strona postępowania sądowego ma prawo złożenia wniosku o przyznanie prawa pomocy, zarówno przed wszczęciem postępowania jak i w toku postępowania, obejmującego zwolnienie z kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego.

z up. Wojewody Mazowieckiego

/-/ Sebastian Bała
Dyrektor Wydziału Geodezji
(pismo podpisane elektronicznie)

Otrzymują:

1. Lilla Bocian
2. Ewa Głuszczak
3. Piotr Tomczuk
4. Ewa Tomczuk
5. Stefan Wyszyński repr. Monikę Łobodę Marcjaniuk
6. Jarosław Korczewski
7. Anna Korczewska
8. Zenon Marcjaniuk
9. Łukasz Marcjaniuk
10. Sławomir Romańczuk
11. Wiesława Łach
12. Wanda Wilk
13. Starosta Sokołowski (e-PUAP)
14. Pozostałe strony (uczestnicy scalenia) w drodze publicznego obwieszczenia poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sabnie oraz Starostwa Powiatowego w Sokołowie Podlaskim. Z chwilą upływu terminu, o którym mowa powyżej, niniejszą decyzję uważa się za doręczoną wszystkim uczestnikom scalenia (art. 49 K.p.a.)
15. BIP Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (http://bip.mazowieckie.pl) w zakładce Urząd Wojewódzki/Zawiadomienia/Wydział Geodezji/Wojewoda Mazowiecki.
16. aa