

Kielce, dnia 10.10.2014

Gn
16.10.2014

znak: SKO. GN-70/3530/353/2014

DECYZJA

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach w składzie orzekającym:

Przewodnicząca: Wanda Osińska – Nowak - Prezes Kolegium
Członkowie: Marcin Cecot (sprawozdawca)
Grzegorz Hopkowicz

Wpłynęło
dnia 15-10-2014

Nr 14988/M

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 10.10.2014 r. odwołania Marty Czapla, Teresy Kowalskiej, Anny Osak, Tadeusza Obar, Grażyny i Zbigniewa małż. Ziemiaków, Haliny Cybroń, Czesława Kaszy, Janiny Świątek, Waldemara Grzyba, Teresy Maj, Józefa i Edyty małż. Sobczyk, Kazimierza Kuligowskiego i Sławomira Sadowskiego od decyzji Starosty Buskiego z dnia 24.07.2014r. znak: GKN 6017-14/09 zatwierdzającej projekt scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego KIKÓW, gmina Solec-Zdrój, powiat buski, województwo świętokrzyskie, w granicach całego obrębu ewidencyjnego o obszarze 768,3076 ha, przedstawiony na pierworysie scaleniowym (załącznik Nr 1 do decyzji) i w rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu (załącznik Nr 2 do decyzji);

- na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013r. poz. 267 ze zm.);
- utrzymuje zaskarżoną decyzję w mocy.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia z dnia 24.07.2014r. znak: GKN 6017-14/09 Starosta Buski zatwierdził projekt scalenia gruntów obrębu ewidencyjnego KIKÓW, gmina Solec-Zdrój, powiat buski, województwo świętokrzyskie, w granicach całego obrębu ewidencyjnego o obszarze 768,3076 ha, przedstawiony na pierworysie scaleniowym (załącznik Nr 1 do decyzji) i w rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu (załącznik Nr 2 do decyzji).

W pkt II – VII w/w decyzji wskazał, że objęcie w posiadanie nowo wydzielonych gruntów nastąpi w terminie i na zasadach ustalonych w załączniku Nr 3 (pkt II). Ustalił, że wymienieni w pkt III decyzji uczestnicy scalenia w związku z wydzieleniem im gruntów o mniejszej wartości szacunkowej niż posiadali przed scaleniem, otrzymają dopłaty z konta Powiatu Buskiego, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, na wskazane przez nich konta bankowe lub w kasie Starostwa. W pkt IV decyzji ustalił, że uczestnicy scalenia z tytułu wydzielenia im gruntów o większej wartości szacunkowej niż posiadali przed scaleniem, są zobowiązani do dokonania wpłat w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, na konto Powiatu Buskiego (Nadwiślański Bank Spółdzielczy w Solcu – Zdroju, Oddział w Busku-Zdroju).

Opisaną wyżej decyzją organ I instancji zniósł, bez odszkodowania służebności gruntowe przejścia, przejazdu i przegonu ciążące na gruntach poddanych scaleniu, które utraciły dla nieruchomości władających wszelkie znaczenie (pkt V).

W pkt VI decyzji wskazał, że decyzja stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w ewidencji gruntów, w księgach wieczystych, i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem.

Obciążenia ujawnione w księgach wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu na grunty wydzielone w wyniku scalenia.

Natomiast w pkt VII nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Odwołanie od wyżej wskazanej decyzji w ustawowym terminie wnieśli Marta Czapła, Teresa Kowalska, Anna Osak, Tadeusz Obara, Grażyna i Zbigniewa małż. Ziemiaków, Halina Cybroń, Czesława Kasza, Janina Świątek, Waldemar Grzyb, Teresa Maj, Józef i Edyta małż. Sobczyk, Kazimierz Kuligowski i Sławomir Sadowski, szczegółowo uzasadniając swoje stanowisko.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach po zapoznaniu się z zarzutami odwołania oraz aktami sprawy zważyło co następuje:

Postanowieniem z dnia 20.06.2012 r. znak: GKN.6017-14/09 Starosta Buski wszczął na wniosek mieszkańców obrębu KIKÓW, gm. Solec-Zdrój postępowanie scaleniowe gruntów w obrębie Kików, gm. Solec-Zdrój, powiat buski, województwo świętokrzyskie, w granicach całego obrębu ewidencyjnego o obszarze 768,9522 ha. Postanowienie zostało wydane w oparciu o art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 7 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów i odczytane na zebraniu uczestników scalenia w dniu 29 czerwca 2012 roku.

Właściciele gruntów swój wniosek uzasadnili tym, że posiadane przez nich grunty znajdują się w uciążliwej szachownicy a działki są nadmiernie wydłużone i wąskie, o utrudnionym dojeździe. W toku realizowanych prac scaleniowych obszar scalenia uległ zmianie i wynosi 768,3076 ha. Zaistniała zmiana wynika z obliczenia powierzchni obiektu scaleniowego na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego granic obrębu, ustalonych w terenie, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 09.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572). Dotychczasowa powierzchnia obrębu Kików równa 768,9522 ha obliczona była na podstawie danych o mniejszej dokładności w stosunku do kryteriów ustalonych w w/w rozporządzeniu.

Do szacowania oraz opracowywania projektu scalenia gruntów we wsi Kików upoważniony został geodeta projektant - Stanisława Krypel. Sprawowanie kontroli i nadzoru geodezyjnego nad prawidłowym wykonaniem operacji pn. „Scalenie gruntów wsi Kików gm. Solec-Zdrój” zostało powierzone firmie Krzysztofowi Popek. Na zebraniu zwołanym w dniu 24.10.2012 r. została wybrana Rada Uczestników Scalenia.

W oparciu o przepisy 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) oraz biorąc pod uwagę działania minimalizujące oddziaływanie prac poscaleniowych na środowisko przyrodnicze oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, organ I instancji nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia oceny oddziaływania na środowisko, wydając w tym przedmiocie decyzję znak: RLO.604.2.1.2012 z dnia 26.10.2012 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

W dniu 21.01.2013 r. uczestnicy scalenia gruntów wsi Kików podjęli uchwałę w sprawie określenia zasad szacunku porównawczego gruntów objętych scaleniem.

Postanowieniem z dnia 18.02.2013 r. została powołana Komisja pełniącą funkcje doradcze w procesie scalenia.

Wyniki oszacowania gruntów ogłoszone zostały na zebraniu uczestników scalenia w dniu 15.03.2013 r., a następnie udostępniono je do wglądu na okres 7 dni od dnia

18.03.2013r. do dnia 26.03.2013 r. Po zapoznaniu się z wynikami szacunku, zastrzeżenia na wyniki szacunku wniosło 18 uczestników scalenia. W dniu 27 marca 2013 r. Komisja pełniąca funkcje doradcze rozpatrzyła zastrzeżenia na szacunek porównawczy gruntów objętych scaleniem. Po wprowadzonych zmianach będących wynikiem w/w zebrania, zgodę na dokonany szacunek uczestnicy scalenia wyrazili w formie uchwały na zebraniu zwołanym przeze mnie w dniu 02.04.2013 r. Granice działek w obszarach zabudowanych przyjmowano do projektu po uprzednim protokolarnym ustaleniu i bezpośrednim pomiarze.

W dniach od 28.08.2013 r. do dnia 29.08.2013 r. odbywały się zebrania Rady Uczestników Scalenia, na których omawiano wnoszone zastrzeżenia do wstępnego projektu scalenia. Projekt scalenia został okazany uczestnikom w dniach od 15 stycznia 2014 r. do dnia 27 stycznia 2014 r. Najpierw okazywano uczestnikom położenie działek i punktów granicznych na gruncie. Fakt zaznajomienia się z lokalizacją działek na gruncie i położeniem punktów granicznych uczestnicy potwierdzali na gruncie podpisami w protokołach okazania granic. Do okazania projektu scalenia stawili się uczestnicy 254 jednostek rejestrowych, z czego uczestnicy 196 jednostek rejestrowych przyjęli projekt bez zastrzeżeń. Uczestnicy 58 jednostek rejestrowych nie określili się co do projektu i część z nich zapowiedziała wniesienie pisemnych zastrzeżeń na wyznaczony projekt scalenia gruntów. Na okazany projekt wniesiono 42 pisemne zastrzeżenia.

Opiniowanie zastrzeżeń do projektu scalenia przez Komisję odbyło się w dniach od 24.02.2014 r. do dnia 28.02.2014 r. w obecności wnoszących zastrzeżenia. W trakcie opiniowania zastrzeżeń, o ile zachodziła potrzeba, Komisja dokonywała oględzin na gruncie.

Po wprowadzonych na skutek rozpatrywanych zastrzeżeń zmianach do projektu scalenia, 8 uczestników scalenia wniosło zastrzeżenia na wprowadzone zmiany.

Opiniowanie ponownych zastrzeżeń do projektu scalenia przez Komisję odbyło się w dniu 09.05.2014 roku. Po wprowadzonych na skutek rozpatrywanych zastrzeżeń zmianach do projektu scalenia W procesie projektowania 17 uczestników scalenia złożyło pisemne wnioski o zwiększenie areалу ich gospodarstw. Geodeta uwzględnił życzenia 9 uczestników scalenia, 2 wnioski wycofano a 6 wniosków nie zrealizowano. Złożono 3 wnioski na rozdzielnie współwłasności, ale w trakcie projektowania wnioski te zostały przez uczestników scalenia wycofane.

Wskazane wyżej zastrzeżenia zostały szczegółowo rozpatrzone przez Starostę Buskiego, po wcześniejszym zasięgnięciu opinii Komisji pełniącej funkcje doradcze, zgodnie z art. 10 ustawy.

W uzasadnianiu kwestionowanej decyzji, organ I instancji szczegółowo omówił te kwestie i Kolegium przyjmuje je za własne.

Zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów wysokość dopłat ustalono według cen przyjętych przez uczestników scalenia przy szacowaniu gruntów objętych scaleniem.

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

Grunty niezbędne na cele miejscowej użyteczności publicznej, drogi publiczne i rowy wydzielono za zgodą uczestników scalenia, stosując potrącenia w wysokości 1% z gruntów uczestników scalenia.

Stosownie do treści art. 17 ust. 3 ustawy grunty wydzielone pod drogi przechodzą na własność Gminy Solec-Zdrój.

W myśl art. 27 ust. 1 ustawy projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń. Wobec

tego, że z liczby uczestników scalenia z 322 jednostek rejestrowych, zastrzeżenia na projekt w sumie złożyli uczestnicy z 51 jednostek rejestrowych, z czego zastrzeżenia uczestników 23. jednostek rejestrowych uwzględniono w całości lub w części, Organ I instancji miał podstawy do zatwierdzenia projektu scalenia.

Uczestnicy scalenia mieli zapewniony udział w każdym ze stadiów prowadzonej procedury scalenia gruntów obrębu Kików, tym samym mieli oni wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe. Począwszy od wyboru Rady Uczestników Scalenia, poprzez udział w zebraniach, określanie i zatwierdzanie zasad szacunku gruntów, prawo złożenia zastrzeżeń na okazany szacunek gruntów, prawo złożenia zastrzeżeń na okazany projekt scalenia, każda ze stron prowadzonego postępowania mogła aktywnie uczestniczyć w prowadzonych pracach scaleniowych.

Dokumentacja techniczna, powstała w wyniku scalenia gruntów prowadzonego na obszarze obrębu Kików gm. Solec-Zdrój została w dniu 21.07.2014 r. przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za nr P.2601.2014.1006. Biorąc powyższe pod uwagę oraz z uwagi na to, że projekt został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, słuszne zastrzeżenia uczestników scalenia do projektu zostały w projekcie uwzględnione a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne ekwiwalenty, zaś różnice w wartości gruntów przed i po scaleniu zostaną wyrównane drodze dopłat lub wypłat

Odpowiadając natomiast na zarzuty skarżących, Kolegium wyjaśnia co następuje.

Zarzut Marty Czapla jest niezasadny, granice należącej do niej działki zabudowanej podobnie jak innych działek zabudowanych zostały ustalone w terenie w obecności stron. Przebiega ona w części po ogrodzeniach trwałych a w części pomiędzy budynkami gospodarczymi, o czym Komisja Doradcza przekonała się w czasie wizji lokalnej na gruncie. Rozpatrując całe gospodarstwo również należy stwierdzić że zostało ono wydzielone w sposób prawidłowy. Przed scaleniem składało się ono z 20 działek ewidencyjnych zgrupowanych w 13 działkach gospodarczych i łącznie zajmowało powierzchnię 3,65 ha oraz wartość 192,25 pkt (do zaprojektowania po potrąceniach 190,33). W projekcie gospodarstwo zaprojektowano w 5 działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 3,4421 ha i wartości 184,78 pkt w podobnych użytkach jak przed scaleniem. Zarówno różnica powierzchni i wartość mieści się w dopuszczalnych wartościach. Znacznemu zmniejszeniu uległa jednak liczba działek, co przyczyni się do poprawy jakości gospodarowania.

W odpowiedzi na zarzut Teresy Kowalskiej, która nie zgadza się na prostowanie granicy projektowanej działki nr 1133 i wnosi o pozostawienie granicy tej działki w takim stanie jak przebiegała dawna granica działki przed scaleniem nr 2993, zważyć należy, iż wydzielanie działki 1133 w sposób zaproponowany przez skarżącą jest z gospodarczego punktu widzenia nieuzasadnione. Przywrócenie starej granicy spowodowałoby, że działki nie będą miały równoległych granic, co utrudni ich uprawę (szczególnie mechaniczną). Całościowo gospodarstwo zostało zaprojektowane prawidłowo. Przed scaleniem składało się z 19 działek ewidencyjnych (14 gospodarczych) o łącznej powierzchni 8,6057 ha i wartości 378,43 pkt (374,65 pkt. do zaprojektowania). W projekcie gospodarstwo składa się z 7 działek o łącznej powierzchni 8,3004 ha i wartości 373,27 pkt. Różnica powierzchni i wartości nie przekracza ustawowo zapisanych dopuszczalnych różnic. Wydzielone działki są większe, posiadają równoległe granice i korzystniejszy kształt.

Nie ma również racji Anna Osak i Tadeusz Obara, którzy nie zgadzają się na zaprojektowaną działkę nr 1204, podnosząc, że jest ona gorszej jakości. Działka nr 1204 stanowi ekwiwalent przedscaleniowych działek nr nr 3241 i 3129. Na skutek wprowadzenia równoległości granic działka 1204 obejmuje ok. 50% przedscaleniowej działki 3129. Obecna konfiguracja działki nr 1204 wynika z wprowadzenia równoległości granic wszystkich

działek położonych na „Zakowolu”. Część zakrzaczona działki 1204 (ok. 1 ara) zostanie zrehabilitowana w ramach zagospodarowania poscaleniowego. Całość gospodarstwa została zaprojektowana prawidłowo. Przed scaleniem składało się z 27 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 3,6700 ha i wartości 248,73 pkt. W projekcie gospodarstwo składa się z 13 działek o łącznej powierzchni 3,9595 ha i wartości 247,39 pkt. Różnica powierzchni i wartości nie przekracza ustawowo zapisanych dopuszczalnych granic. Wydzielone działki są większe, posiadają równoległe granice i korzystniejszy kształt.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia odwołania Grażyny i Zbigniewa Ziemiaków, którzy nie zgadzają się z przebiegiem drogi (nr działki 199), ponieważ tak zaprojektowana droga zmniejsza ich działkę budowlaną nr 203. Wyjaśnić należy, iż zaprojektowana granica pomiędzy działką drogową a działką małż. Ziemiaków nieznacznie różni się od przedscaleniowej, przesunięcie wynosi ok 1,2 m na południowy - zachód. Dodatkowo zabudowania znajdują się po przeciwnej stronie działki nr 203 w odległości ok 50m i przesunięcie tej granicy w żadnym stopniu nie utrudnia korzystania z budynków na działce. Zaprojektowana droga ma szerokość 6 m i jej poprowadzenie z przesunięciem żądanym przez skarżących utrudniłoby korzystanie z budynków po przeciwnej stronie drogi, na działce nr 196, gdzie budynki znajdują się w odległości ok. 7m. Pozostałe działki gospodarstwa również zaprojektowane zostały w sposób racjonalny. Przed scaleniem gospodarstwo składało się z 12 działek ewidencyjnych (gospodarczych 6) o łącznej powierzchni 1,3112 ha i wartości 80,33 pkt (do zaprojektowania 79,53 pkt). W projekcie scalenia gospodarstwo wydzielono w 3 działkach o łącznej powierzchni 1,3492 ha i wartości 69,18 pkt. Zmniejszenie gospodarstwa nastąpiło za zgodą uczestników scalenia, a za zmniejszoną wartość naliczono dopłatę pieniężną.

Halina Cyboroń podobnie jak małż. Ziemiaków nie zgadza się z zaprojektowanym przebiegiem drogi (nr działki 199), ponieważ tak zaprojektowana droga zmniejsza jej działkę budowlaną nr 202. Należy uznać, że z przyczyn podobnych jak powyżej droga została zaprojektowana w możliwie najbardziej racjonalny sposób.

Brak jest także podstaw do uwzględnienia odwołania Czesława Kaszy i Janina Świątek, którzy nie wyrażają zgody na granice pomiędzy działkami nr 922 i nr 924, ponieważ powoduje to zmniejszenie powierzchni ich działki. Wnoszą o pozostawienie działki w starym stanie. Wskazać należy, iż skarżący posiadają na obszarze scalenia jedynie działkę siedliskową o numerze przedscaleniowym 2419/2 o pow. 0,0350 ha i wartości 12,25 pkt. W wyniku scalenia otrzymują działkę nr 922 o powierzchni 0,0347 ha i wartości 12,15 pkt. Działka ta powstała w wyniku ustalenia granic w terenach budowlanych. Ze względu na spór pomiędzy sąsiadami granica na spornym odcinku została przyjęta po istniejących ogrodzeniach i ścianie budynku. Ze względu na to, że działka użytkowana jest w sposób ustalony przez geodetę projektanta w terenie, a różnica w wartości przed i po scaleniu nie przekracza założonych przez ustawodawcę wartości należy uznać, że projekt został opracowany właściwie.

Waldemar Grzyb nie zgadza się na wymianę działki przedscaleniowej 2072, która stanowi część nowo- zaprojektowanej działki nr 787, gdyż w zamian dostaje grunt o gorszej przydatności rolniczej. Nie zgadza się z zaprojektowaną granicą działki nr 714, która to granica zostaje przesunięta o 2 m w stosunku do starej granicy. Nie zgadza się również na wytyczoną granicę zaprojektowanej działki nr 765. Kolegium uznało, że zarzuty skarżącego się niezasadne. Jego gospodarstwo wydzielone w wyniku scalenia posiada łączną powierzchnię 9,7144 ha i wartość 710,58 pkt. Przed scaleniem gospodarstwo miało powierzchnię 9,60 ha i wartość 710,44 ha (703,34 po potrąceniach). Wydzielono więc grunt o nieznacznie wyższej powierzchni i wartości niż posiadany przed scaleniem. Dodatkowo ekwiwalent za poszczególne działki wydzielono w przeważającej części w miejscach posiadanych działek przedscaleniowych. Jedynie za działkę przedscaleniową nr 2072 ekwiwalent wydzielono łącznie z działką nr 2069 w nowej działce nr 787, zmniejszając tym

samym o jedną ilość działek gospodarczych w gospodarstwie (co jest jednym z celów scalenia).

Analiza akt prowadzi do wniosku, że gospodarstwo Teresy Maj zostało wydzielone prawidłowo. Nie można zwiększyć jego powierzchni w rejonie przedscaleniowej działki 617 o żądane 0,1000 ha, gdyż spowodowałoby to przekroczenie wartości gospodarstwa powyżej dopuszczalnej wartości. W procesie scalenia poszczególne działki gospodarstwa projektuje się w taki sposób, aby ich całkowita wartość nie została zwiększona lub zmniejszona o więcej niż 3% wartości przed scaleniowej. Wartość gospodarstwa określa się na podstawie szacunku gruntów zatwierdzonego zebraniem uczestników scalenia. Gospodarstwo Teresy Maj przed scaleniem składało się z 6 działek ewidencyjnych zgrupowanych w 5 miejscach o łącznej powierzchni 1,52 ha i wartości 64,03 pkt (do zaprojektowania po potrąceniu 65,84 pkt). Zaprojektowano gospodarstwo w 3 działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1,4108 ha i wartości 63,89 ha. Różnica wartości i powierzchni mieści się w dopuszczalnych granicach.

Nadmienić należy że skarżąca otrzymała w projekcie działkę nr 256 o powierzchni 0,5093 ha w bardzo korzystnym położeniu (blisko zabudowań). Przed scaleniem uczestniczka posiadała w tym rejonie działki 482 i 479/3 o łącznej powierzchni jedynie 0,26 ha. W aktach sprawy znajdują się niezbędne dokumenty, z których jasno wynika sposób rozstrzygnięcia zastrzeżeń. Wszyscy uczestnicy, którzy złożyli zastrzeżenia zostali poinformowani o sposobie ich rozstrzygnięcia oraz powodach poszczególnych rozstrzygnięć.

Odnosząc się do odwołania Józefa i Edyty małż. Sobczyk należy stwierdzić, że nie jest możliwe zaprojektowanie granicy pomiędzy działką małż. Sobczyk a działką Lucyny Sowuli w zaproponowany przez nich sposób, ponieważ zlikwidowałyby to wyjazd Lucynie Sowuli na działkę za zabudowaniami. Geodeta Projektant zaprojektował przedmiotową granicę w sposób racjonalny. Należy również wyjaśnić, że granica pomiędzy działką skarżącego nr 663 a działką Kazimierza Kuligowskiego nr 664 w projekcie przebiega wg stanu na gruncie na dzień protokolarnego ustalania granic.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia odwołania Kazimierza Kuligowskiego, który po zapoznaniu się z projektem scalenia wniósł zastrzeżenie, żądając przedłużenia własnej działki nr 658 w kierunku północnym do granicy z obrębem Zagaje Kikowskie. Gospodarstwo skarżącego składało się przed scaleniem z 15 działek ewidencyjnych zgrupowanych w 4 działkach gospodarczych poprzedzielanych rowami i drogami, o łącznej powierzchni 4,31 ha i łącznej wartości 342,35 pkt szacunkowych. Uwzględniając 1% potrąceń na cele użyteczności publicznej (drogi, rowy) powinien otrzymać działki o łącznej wartości 338,9 punktów szacunkowych ($\pm 3\%$). W projekcie scalenia gospodarstwo Kazimierza Kuligowskiego składa się z 4 działek ewidencyjnych (3 działki gospodarcze) o łącznej powierzchni 4,3769 ha i wartości 342,56 pkt. Gospodarstwo wydzielone zostało prawidłowo z uwzględnieniem przewidzianych w ustawie różnic w podobnych użytkach i klasach gruntów jak posiadane przed scaleniem, w działkach o proporcjonalnych kształtach. Wnioskowane przydzielenie gruntu leśnego nie może być dokonane, ze względu na to, że są to działki leśne należące przed scaleniem do innych osób, które nie wyraziły woli wyzbycia się ich.

Odnosząc się natomiast do zarzutów Sławomira Sadowskiego wskazać należy, iż decyzja o której mowa ujmuje cały obszar scalenia gruntów regulując, w drodze swobodnego kompromisu sytuację wszystkich uczestników scalenia. W związku z powyższym na etapie opracowywania projektu, do momentu jego okazania wszelkie zastrzeżenia, uwagi i życzenia należało kierować do podmiotów odpowiedzialnych za wykonywanie prac scaleniowych i współpracować z nimi. Dlatego Starosta Buski na tym etapie wszystkie pisma uczestników scalenia przekazywał Geodecie Projektantowi oraz organom województwa odpowiedzialnym za przeprowadzenie prac scaleniowych. Oprócz przekazywania pism Starosta Buski zorganizował kilka spotkań z udziałem uczestników scalenia mających zastrzeżenia co do rozwiązań projektowych, Rady Uczestników Scalenia oraz wykonawców prac scaleniowych,

w celu wysłuchania argumentów wszystkich stron i znalezienia jak najlepszych rozwiązań. Następnie po okazaniu projektu scalenia strona złożyła zastrzeżenia, które w dniu 28.02.2014r. były opiniowane przez Komisję pełniącą funkcje doradcze w procesie scalenia, w obecności przedstawicieli Starosty Buskiego, Geodety Projektanta oraz inspektorów nadzoru nad przeprowadzanymi pracami scaleniowymi obrębu Kików gm. Solec-Zdrój. Podczas rozpatrywania złożonych przez stronę zastrzeżeń, strona została poinformowana o sposobie rozstrzygnięcia jej zastrzeżeń oraz o powodach takiego rozstrzygnięcia. Ponadto w dniu 09.05.2014 r. pracownicy starostwa, komisja pełniąca funkcje doradcze w procesie scalenia gruntów przy udziale Geodety Projektanta oraz inspektorów nadzoru w obecności Sławomira Sadowskiego, omawiała po raz kolejny zastrzeżenia wnoszone przez niego w pismach z dnia 04.03.2014 r., 10.03.2014 r., 15.04.2014 roku. Z wyjaśnień organu wynika iż zastrzeżenia Sławomira Sadowskiego były również wielokrotnie omawiane na licznych spotkaniach Rady Uczestników Scalenia jak również podczas spotkań u Starosty Buskiego, czego dowodem są m.in. protokół spisany w dniu 13.03.2014 r. (karty nr 321-322 TOM III akt sprawy) protokół spisany w dniu 15.04.2014 r. (karta nr 239-241 TOM IV akt sprawy), protokół spisany w dniu 09.05.2014 r. (karty nr 141-142 TOM IV akt sprawy).

Odpowiadając na poszczególne zarzuty dotyczące rozwiązań projektowych należy wyjaśnić, że działka nr 616 (droga) w żadnym stopniu nie narusza przedscaleniowych działek skarżącego. Zaprojektowana została w ten sposób aby przy zachowaniu odpowiedniej szerokości nie naruszać działek uczestników scalenia. Drogi nie można było zaprojektować w większym oddaleniu od działek przedscaleniowych skarżącego bez uszczerbku dla działek po drugiej stronie drogi. Kolejny zarzut również dotyczy drogi. W tym przypadku również nie naruszono przedscaleniowych działek skarżącego. Fakt użytkowania części działki drogowej poprzez jej zaoranie nie uprawnia uczestnika do wydzielenia tej części gruntu w projekcie scalenia. Działka drogowa 695 przebiega po części działek przedscaleniowych 1678 i 1679 należących do skarżącego, jednak nie można było poprowadzić jej w inny sposób. Jest to teren zabudowany a zaprojektowana droga odzwierciedla stan na gruncie. Dodać należy że za grunt który został przeznaczony na drogę w tym miejscu, uczestnik otrzymał ekwiwalent w innych działkach. Ogrodzone działki leśne nie mogą być wydzielone w inny sposób. Ogrodzenie jest krzywoliniowe i wydzielając działki zgodnie z ogrodzeniem granice sąsiednich działek nie byłyby równoległe. Nieracjonalne i krzywdzące byłoby projektowanie takich działek innym uczestnikom scalenia. Projektując te działki skarżącego starano się wydzielić przedscaleniowe działki skarżącego dokładając możliwie najmniej gruntów ornych, zachowując jednak równo ległość granic. Reasumując gospodarstwo Sławomira Sadowskiego zostało wydzielone prawidłowo. Przed scaleniem składało się z 106 działek ewidencyjnych zgrupowanych w 24 obszarach, o łącznej powierzchni 17,29 ha i wartości 1019,62 pkt (do zaprojektowania po potrąceniu na cele użyteczności publicznej 1009,42 pkt.). Po scaleniu gospodarstwo wydzielono w 24 działkach ewidencyjnych w 16 obszarach o łącznej powierzchni 17,8386 ha i wartości 1059,02 pkt. Za nadwyżkę ekwiwalentu uczestnik scalenia zobowiązał się uiścić dopłatę pieniężną.

Odnosnie zarzutów dotyczących nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności Kolegium uznało, że były podstawy do zastosowania w przedmiotowej sprawie art. 108 k.p.a., zgodnie z którym decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia. Rygor natychmiastowej wykonalności może być nadany decyzji również po jej wydaniu. W tym przypadku organ wydaje postanowienie, na które służy stronie zażalenie.

Należy podkreślić, że urządzenie i budowa nowych dróg podobnie jak poszerzenie dróg istniejących oraz przeprowadzenie rekultywacji wielu gruntów, bez której nie będzie możliwe właściwe zagospodarowanie rolniczo gruntów, jest ważnym interesem społecznym.

Z wyjaśnień organu I instancji wynika, że od momentu odczytania decyzji na zebraniu w dniu 6 sierpnia 2014 r. bardzo wielu uczestników scalenia przychodzi do urzędu starostwa oraz Urzędu Gminy Solec-Zdrój pytając, kiedy mogą wchodzić w teren, gdyż jest dla nich ważne, żeby wejście w teren nastąpiło jak najszybciej. Tym samym za nadaniem decyzji rygору natychmiastowej wykonalności oprócz interesu społecznego przemawiał również ważny interes stron postępowania. Należy stwierdzić, że konieczność realizacji w/w inwestycji stanowi interes społeczny, a kluczowym elementem umożliwiającym realizację etapu prac poscaleniowych jest nadanie decyzji rygору natychmiastowej wykonalności. Zatem zwłoka może uniemożliwić poprzez utratę finansowania realizację interesu społecznego.

Ze względu na wyjątkowo ważny interes stron postępowania scaleniowego a mianowicie konieczność objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia jednocześnie przez wszystkich jego uczestników, co jest gwarancją zachowania przez rolników cyklu produkcyjnego w rolnictwie, cyklu nawożenia pól, nadano niniejszej decyzji rygór natychmiastowej wykonalności.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wobec tego, że projekt scalenia został opracowany racjonalnie pod względem gospodarczym i zgodnie z obowiązującymi przepisami, a uczestnicy scalenia otrzymali za grunty posiadane przed scaleniem należne ekwiwalenty, zaś różnice w wartości gospodarstw przed i po scaleniu zostaną wyrównane dopłatami obliczonymi na podstawie wyceny gruntów ustalonej w drodze uchwały przez uczestników scalenia, słuszne zastrzeżenia do projektu scalenia zostały uwzględnione, Kolegium orzekło jak w osnowie decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na decyzję może być wniesiona za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach ul. Prosta 10, w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji.

Skład zespołu orzekającego
Kolegium:

1.....

2.....

3.....

Otrzymują strony i uczestnicy wg. odrębnego wykazu.