

**UCHWAŁA NR XXVII/439/2026
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 27 maja 2026 r.

**w sprawie uchylenia uchwały nr XXXVI/481/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r.
w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych przy ul. Szyb Jana w Czeladzi**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399), w związku z art.102 ust.3 oraz art. 108 ust.1 i 3 z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity D, U. z 2025 r. poz.1153 oraz z Dz. U. z 2026 poz 252) oraz art ..15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz.538) oraz §5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. nr 86 poz. 736), chwały Rady Miejskiej w Czeladzi nr LIII/941/2009 z z dnia 20 października 2009 r, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn” (Dz. Urz. Woj. Sl. z 2010 r. Nr 17 poz. 269)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala co następuje:

§ 1. Uchyla się uchwałę nr XXXVI/481/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych przy ul. Szyb Jana w Czeladzi

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

mgr Dominik Penar

Uzasadnienie

Rada Miejska może uchylić swoją uchwałę ze skutkiem ex nunc, czyli od jej podjęcia.

Uchylana uchwała, podjęta na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie scalenia i podziału nieruchomości z 2005 roku nie może się ostać w porządku prawnym z powodu podjęcia jej przez Radę Miejską również w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Czeladzi nr LIII/941/2009 z dnia 20 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn”, która po głębszej analizie wnioskodawców nie spełnia wymogów prawa (wypis i wyrys z planu stanowi załącznik do uchwały).

Przepisy prawa (art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami) będące podstawą zarówno inicjacji wszczęcia jak zakończenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, do momentu podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalania i podziału, nie uległy zmianie od 2005 roku - szczegółowe warunki tej procedury ustala Rada w mpzp. Ustawa przewiduje również, że w przypadku, gdy z wnioskiem o dokonanie scalenia i podziału, co było podstawą uchylanej uchwały, występują właściciele nieruchomości rada gminy nie jest zobligowana do podjęcia takiej uchwały. Ustawa nie określa również kryteriów, jakimi kierować ma się rada gminy rozpoznając wniosek uprawnionych właścicieli, pozostawiając tę kwestię w granicach dyskrecyjnych uprawnień.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określa zasad i warunków na jakich dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy (art. 102 ust. 1 u.g.n.). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. (uchylającym rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. obowiązującego w 2017 r.) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w planie obejmują: określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi (§ 4 pkt 9 rozporządzenia).

Zgodnie z art. 104 ust. 1 zd. 2 u.g.n. wójt, burmistrz lub prezydent miasta wykonuje czynności związane z przeprowadzeniem postępowania, natomiast sprawę rozstrzyga rada gminy w formie uchwały (art. 104 ust. 1 zd. 1), w tym czynności poprzedzające wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości podejmuje wójt, burmistrz lub prezydent miasta (§ 3 ust. 1) .1 § 4 szczególnie pkt 1) i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 2005 r.). Przepisy wymienionego rozporządzenia RM z 2005 r. zobowiązują Burmistrza do analizy przeznaczenia i cyt.: „warunków zagospodarowania terenu ustalonych w planie miejscowym” i cyt.: „możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy oraz innych kosztów związanych z przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości”.

W trakcie analizy organ wykonawczy miasta nie zauważył, że wymagane prawem, w uchwale Rady Miejskiej w Czeladzi nr LIU941/2009 z dnia 20 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. SL Z 2010 r. Nr 17 poz. 269 z dnia 4 lutego 2010 r.), zapisy dotyczące nie były zastosowane a niektóre z nich przekraczały kompetencje Rady Miejskiej. W związku z powyższym przyjęcie przez Radę Miejską uchwały o scaleniu i podziale w następnym kroku procedury scaleniowej będzie obarczone wadami prawnymi.

W uchwale inicjującej proces scalenia i podziału nieruchomości wymieniono nieruchomości, które w mpzp przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe i tereny zieleni nieurządzonej. Zapisy w tekście miejscowego planu dla tych terenów przedstawiają się następująco:

1. Rozdział 2 ustalenia ogólne

§ 3. ust.2 pkt.7) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

a) nakazuje się uwzględnienie przy dokonywaniu podziałów i scalania nieruchomości linii rozgraniczających tereny określonych na *rysunku Planu*,

b) w przypadku wydzielania działek przeznaczonych na realizację obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla przeznaczenia podstawowego terenu

2. Rozdział 3 ustalenia szczegółowe

§ 5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN

Ust. 3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

pkt 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,

- 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,

- 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;

b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 20 m dla zabudowy wielorodzinnej i budynków użyteczności publicznej,

- 18 m dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,

- 14 m dla zabudowy bliźniaczej,

- 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;

c) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku Planu,

d) nakazuje się wydzielenie ulic dojazdowych do działek budowlanych, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości min. 10 m,

e) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

§ 11 TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - Z

W § 11 ust. 3 brak ustaleń szczegółowych w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: w granicach obszaru wyznaczonego do scalenia i podziału w uchylanej uchwale, stanowiącego załącznik do uchwały inicjującej.

W wyrokach Wojewódzkich Sądów Administracyjnych i NSA uchylających uchwały rad gminnych w sprawach uchwalania mpzp występowały te same naruszenia przepisów prawa jak w uchwale Rady Miejskiej w Czeladzi nr LIII/941/2009 z z dnia 20 października 2009 r, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź- „Stara Kolonia Saturn na przykład nie określono kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego(w § 5 ust. 3),

Nie zgodnie z treścią § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu postanowiono w uchwale dodatkowo, że dopuszcza się wydzielenie - w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - nowych działek dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Przedmiot unormowania zawarty w § 5 ust. 3 pkt 3) c) d) e) uchwały nie stanowi elementu procedury scalania i podziału, o którym mowa w art. 101 i dalszych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Celem unormowanej tam procedury scalania i podziału jest poprawa warunków przyszłego zagospodarowania poprzez stworzenie racjonalnej struktury obszarowej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Nie ulega więc wątpliwości, że w ramach scalenia i podziału wydzielane są działki gruntu tylko pod drogi publiczne i pod poszerzenie takich dróg, ponieważ tylko pod taki charakter dróg (cele publiczne) dotychczasowy właściciel i użytkownik wieczysty może utracić swoje prawo do tej części swojej nieruchomości, i to w dodatku z mocy samego prawa. Nie wydziela się zatem działek gruntu pod drogi wewnętrzne, chyba że działki te pozostaną własnością dotychczasowego właściciela lub pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu wieczystym i ich wydzielenie będzie zgodne z takim przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Również pod poszerzenie istniejących dróg publicznych wydzielane są działki gruntu w granicach linii rozgraniczających tych dróg określonych w planie miejscowym. Sposób ustalenia planu miejscowego przekłada się na konkretną konfigurację działek gruntu wydzielanych

w ramach scalenia i podziału nieruchomości w zakresie układu komunikacyjnego. Wydzielenie działek gruntu pod układ komunikacyjny determinuje następnie konfigurację i powierzchnię pozostałej części obszaru scalenia i podziału dla utworzenia normatywnych działek do zabudowy na podstawowe cele inwestycyjne przewidziane w planie miejscowym. Wydzieleniu podlegają więc działki gruntu pod nowe drogi publiczne tylko w granicach takiego przeznaczenia określonego w planie miejscowym. Również pod poszerzenie istniejących dróg publicznych wydzielane są działki gruntu w granicach linii rozgraniczających tych dróg określonych w planie miejscowym.

Wymienionych naruszeń prawa w mpzp „Stara Kolonia Saturn” nie zauważył organ nadzoru ani Burmistrz Miasta od daty podjęcia uchwały inicjującej od 1017 r .. Istnieje jednak niebezpieczeństwo, że uchwała Rady Miejskiej dotycząca scalenia i podziału nieruchomości w oparciu o wadliwy mpzp będzie rodziła skutki bardziej daleko idące niż uchylenie powyższej uchwały. Po jej uchyleniu skutkiem finansowym mogą być koszty odszkodowawcze za prace geodezyjne, które wyniosły w całości ponad 67.000 zł.