

Projekt

z dnia 16 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych we wsi Jabłonna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.¹⁾) oraz § 5 ust. 1 pkt 2, ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (t.j. Dz.U. Nr 86 poz. 736) Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości dla obszaru położonego przy ul. Zegrzyńskiej we wsi Jabłonna, obręb 0001, obejmującego następujące działki ewidencyjne: nr 645/14 o pow. 0,0094 ha, nr 645/29 o pow. 0,0022 ha, nr 645/35 o pow. 0,0032 ha, nr 645/36 o pow. 0,0001 ha.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jabłonna.

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1080, 1077

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, m.in. gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. W myśl art. 102 ust. 3 u.g.n. o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Zgodnie z art. 102 ust. 4 u.g.n. zabudowane części nieruchomości mogą być objęte uchwałą za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Stosownie do § 5 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (dalej jako „Rozporządzenie”) na podstawie wyników przeprowadzonej analizy, o której mowa w § 4, wójt przedstawia radzie gminy projekt uchwały: o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie (pkt 1) albo o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości (pkt 2).

Niniejsza uchwała dotyczy sprawy z wniosku Właścicielki działek ewid. nr 645/14, 645/29, 645/35, 645/36, 645/37 o łącznej powierzchni 150 m², położonych przy ul. Zegrzyńskiej w Jabłonnie, o scalenie i podział nieruchomości w trybie art. 102 u.g.n.

Zgodnie z § 3 i 4 Rozporządzenia zostały przeprowadzone czynności wstępne poprzedzające wszczęcie postępowania m.in. analiza okoliczności uzasadniających dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, analiza przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu ustalonych w planie miejscowym, zgodność dokumentów określających stan prawny nieruchomości z danymi z katastru nieruchomości.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono jak poniżej:

- zgodnie z danymi z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Legionowie działki ewid. nr 645/14 i 645/29, o łącznej powierzchni 116 m², zabudowane są budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni zabudowy 109 m². Działki ewid. nr 645/35, 645/36 i 645/37 o łącznej powierzchni 34 m² stanowią teren niezabudowany, otaczający budynek handlowo-usługowy;

- właścicielem wszystkich działek objętych wnioskiem jest jeden podmiot;

- zgodnie z Uchwałą Nr LIX/520/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. w dn. 08.01.2007 r. numer: 7, pozycja: 118) działki ewid. nr 645/14, 645/29, 645/35, 645/36, 645/37 położone są na terenie oznaczonym symbolem planistycznym 38.U – przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni usług 1000 m², w tym: budynku usług administracji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu i gastronomii z wyjątkiem centrów i hal targowych. Zgodnie z §12 ust. 4 pkt 2 i 4 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodne z §4 ust. 7 uchwały, przy czym ustala się: dla terenu 38.U wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 70 m² (z tolerancją: minus 10%); szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 6 m.;

- istnieje niezgodność między oznaczeniem nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków a oznaczeniem nieruchomości w dziale I (pierwszym) księgi wieczystej;

W wyniku w/w analizy stwierdzono, że podjęcie niniejszej uchwały w sprawie odmowy przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości jest w pełni uzasadnione.

Suma powierzchni działek wskazanych we wniosku wynosi 150 m², zatem teoretycznie możliwe jest scalenie i wydzielanie dwóch działek o parametrach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (min. powierzchnia nowo utworzonych działek to 70 m² - 10%, front działki min. 6 metrów). Jednakże niemożliwym jest uzyskanie takiej konfiguracji przestrzenno-powierzchniowej, aby budynek

handlowo-usługowy o pow. zabudowy 109 m² był w całości zlokalizowany na jednej planowanej do utworzenia w wyniku scalenia i podziału nowej nieruchomości. Powyższe wynika z analizy powierzchni zabudowy budynku (budynek zajmuje ponad 70 % powierzchni terenu) jak i jego usytuowania względem granic zewnętrznych obszaru objętego wnioskiem o scalenie i podział.

Z analizy wniosków i pism składanych przez Wnioskodawczynię o zastosowanie procedury scaleniowej wynika, iż w istocie Wnioskodawczyni oczekuje jedynie scalenia działek ewid. nr 645/14, 645/29, 645/35, 645/36, 645/37 w jeden numer geodezyjny, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, ewentualnie służebnością gruntową przejścia i przejazdu. Co istotne stanowisko Wnioskodawczyni w zakresie wady prawnej umowy zakupu działek ewid. nr 645/35, 645/36, 645/37 jako sprzedanych bez dostępu do drogi publicznej, jest kwestionowane przez tutejszy urząd gminy.

Należy wskazać, że za odmową przystąpienia do scalenia i podziału przemawiają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące scalenia i podziału. Procedura scalenia i podziału nie ma zastosowania w tej indywidualnej sprawie, która w rzeczywistości dotyczy połączenia działek w jeden numer ewidencyjny (geodezyjny), dokonywanego na podstawie przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Urząd Gminy Jabłonna informował Wnioskodawczynię o powyższym między innymi w pismach z dnia 06.05.2025 r., 07.11.2025 r. i 09.12.2025 r.

Art. 102 ust. 2 u.g.n. brzmi następująco: „*Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem*”. Z zestawienia przepisów ustawy u.g.n. i Rozporządzenia wynika jednoznacznie, iż scalenie i podział służy uzyskaniu korzystniejszej konfiguracji poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli. Przemawia za tym m.in. art. 103 ust. 4 u.g.n. który stanowi, iż w okresie kiedy projekt uchwały o scaleniu i podziale wyłożony jest do wglądu, uczestnicy postępowania mogą wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Celem scalenia i podziału wielu nieruchomości jest uzyskanie działek gruntu o takiej konfiguracji przestrzennej i powierzchniowej, które to działki będą możliwe do zagospodarowania na cele określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że podjęcie niniejszej uchwały w sprawie odmowy przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości jest w pełni uzasadnione, bowiem obszar położony w Jabłonie, obejmujący działki nr 645/14, 645/29, 645/35, 645/36, 645/37 o łącznej pow. 150 m², stanowi własność jednego podmiotu (Wnioskodawczyni), uregulowany jest w jednej księdze wieczystej, budynek handlowo-usługowy zajmuje powierzchnię ponad 70 % całego terenu, obecny sposób zagospodarowania i zabudowy w/w terenu objętego wnioskiem jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto procedura scalenia i podziału nie służy do korygowania stanów historycznych związanych z zapewnieniem istniejącej działce lub działkom prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.