

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.115.2026

Łódź, 2 marca 2026 r.

Rada Miejska w Koluszkach

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXIII/24/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 26 lutego 2026 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli legalności uchwały Nr XXIII/24/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, organ nadzoru powziął wątpliwości, co do jej zgodności z prawem.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zwanej dalej u.s.g. oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) zwanej dalej u.g.n. Zgodnie z treścią art. 37 ust. 1 u.g.n., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. stanowi zatem wyjątek od generalnej reguły ustanowionej przez ustęp 1 tego artykułu, zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Mając na uwadze powyższe, w związku z koniecznością dokonania przez organ nadzoru oceny prawidłowości zastosowania przez Radę Miejską w Koluszkach przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., proszę o przesłanie uzasadnienia do uchwały Nr XXIII/24/2026, w którym przedstawione będą okoliczności potwierdzające zasadność dokonania sprzedaży przedmiotowej działki w drodze

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

bezprzetargowej. Proszę również o przesłanie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów prowadzonego dla działki ewidencyjnej nr 3396/2, a także sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego lub innych dokumentów, z treści których wynikać będzie, że przedmiotowa działka nie może zostać zagospodarowana jako nieruchomość odrębna. Dokumenty, o których mowa wyżej winny wskazywać także, czy i w jaki sposób nabycie ww. działki wpłynie na poprawę warunków zagospodarowania poszczególnych nieruchomości do niej przyległych. Ponadto proszę o złożenie wyjaśnień, czy właściciele wszystkich nieruchomości przylegających do działki nr 3396/2 poinformowani zostali o zamiarze sprzedaży tej działki, i czy złożyli oświadczenia o braku zainteresowania jej kupnem. Należy podkreślić, że brak spełnienia choćby jednej z przesłanek wynikających z treści art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. uniemożliwia zastosowanie bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości. Zastosowanie trybu bezprzetargowego jest więc niedopuszczalne np. wtedy, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących do więcej niż jednego podmiotu. W takiej sytuacji zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem zbycie powinno nastąpić na równych prawach, w trybie przetargowym (zob. wyrok NSA z dnia 18 października 2017 r., sygn. akt I OSK 619/17).

W wyroku z dnia 27 lipca 2021 r., sygn. akt I OSK 1797/19 NSA podkreślił, że obowiązek działania organu władzy publicznej na podstawie prawa, w połączeniu z zasadą zaufania do państwa (art. 7 i 2 Konstytucji RP), stwarza po stronie organu władzy publicznej obowiązek uzasadniania swoich rozstrzygnięć. Obowiązek uzasadniania uchwał rady gminy, powiatu, czy sejmiku jest też elementem zasady jawności działania władzy publicznej. Uzasadnienie takie warunkuje kontrolę sprawowaną przez organy nadzoru oraz sądy administracyjne – organ nadzoru ma bowiem prawo badać powody oraz znać motywy, jakimi kierowała się jednostka samorządu terytorialnego przy podejmowaniu uchwały.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres e - Doręczeń: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Koluszek

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.