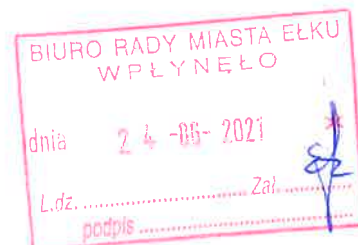




WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, dnia 18 czerwca 2021 r.

PN.4131.221.2021



### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIX.283.2021 Rady Miasta Elku z dnia 5 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk-Centrum”, w części:

1. w tekście uchwały: §6 ust. 5, §14, §15, §16, §39 ust. 4 oraz §22 ust. 3 pkt 7 w zakresie sformułowania „z wyłączeniem zabudowy garażowej, którą przeznaczają się do rozbiórki”;
2. na rysunku planu – w zakresie terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW.

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miasta Elku uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk-Centrum”.

Zdaniem organu nadzoru, Rada Miasta podejmując przedmiotową uchwałę, naruszyła w sposób i w stopniu określonym w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r. , poz. 741 ze zm.), przepisy art. 15 ust. 1 tej ustawy i § 4 ust. 1 Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez brak spójności między częścią tekstową, a rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną, natomiast art. 20 ustawy mówi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna załącznik do tejże uchwały. Ewidentna niezgodność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia

planu miejscowego. Niezgodność pomiędzy tymi częściami, powoduje przy tym również naruszenie §8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje, że *na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*". Zgodnie z §4 ust. 1 ww. rozporządzenia przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. W przedmiotowej uchwale przeznaczenia terenów zostały określone w sposób budzący wątpliwości interpretacyjne w zakresie spójności części tekstowej i zgodności z jej częścią graficzną.

Rozbieżność między ustaleniami tekstowymi oraz ustaleniami graficznymi, ujawnia się w postanowieniach **§14 ust. 3 pkt 8, §15 ust. 3 pkt 8, §16 ust. 3 pkt 9 uchwały** dla terenów elementarnych, oznaczonych w części graficznej odpowiednio symbolami 1MW, 2MW, 3MW. Wymienionym symbolom, przedmiotowa uchwała przypisała (**§3 ust. 1 uchwały**), rodzaj przeznaczenia terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast treść **§14 ust. 3 pkt 8, §15 ust. 3 pkt 8 oraz §16 ust. 3 pkt 9 uchwały**, wskazuje na budowę mieszkalno-usługową (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług śródmiejskich).

W świetle treści art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ulega wątpliwości, że część tekstowa planu powinna być zgodna z jego częścią graficzną, stanowiącą załącznik do uchwały w przedmiocie planu miejscowego. Część graficzna to uszczegółowienie, uzupełnienie i wyjaśnienie części tekstowej, a postanowienia każdego planu należy odczytywać łącznie, uwzględniając zarówno część tekstową jak i graficzną. Stąd też, nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną. Dla możliwości prawidłowego odczytania i stosowania w praktyce treści planu nie może dochodzić do braku zgodności pomiędzy częścią tekstową i graficzną każdego planu. W związku z powyższym, konieczne stało się stwierdzenie nieważności w zakresie **§14, §15, §16 uchwały**, zawierających ustalenia szczegółowe dla terenów, określonych w części graficznej odpowiednio symbolami 1MW, 2MW i 3MW.

Ponadto **§6 ust. 5 uchwały**, w brzmieniu „ustala się, że zmiany w gminnej ewidencji zabytków nie wymagają zmiany planu”, stanowi naruszenie zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez naruszenie art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tym przepisem, zmiana planu miejscowego winna nastąpić w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Natomiast **§6 ust. 5 uchwały**, dopuszcza de facto możliwość zmiany obiektów podlegających ochronie (wymienionych w **§6 ust. 2 uchwały**), w zależności od potrzeb, z pominięciem stosownego trybu sporządzania planu miejscowego.

Należy również podnieść, iż z przekroczeniem kompetencji i granic władztwa planistycznego, Rada Miasta uchwaliła **§14 ust. 5, §16 ust. 5, §39 ust. 4** przedmiotowej uchwały. Zakwestionowane postanowienia przewidują, iż istniejącą na terenie zabudowę garażową przeznacza się do rozbiórki.

Tymczasem, w ocenie organu nadzoru, Rada nie może w planie wprowadzać ustaleń w zakresie zagadnień należących do kompetencji organów administracji publicznej, w tym przypadku organów nadzoru budowlanego. Powyższy pogląd, znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych np.: wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. akt IV SA/Wa 829/10 oraz wyrok NSA z dnia 29 października 2008 r., sygn. akt II OSK 786/08, zgodnie z którym „(...) nakaz likwidacji istniejących już obiektów budowlanych wykracza poza określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść postanowień planu miejscowego. Postanowienia te mają bowiem charakter norm planowych, co wyklucza możliwość zamieszczania w nich nakazów dotyczących likwidacji istniejących obiektów. Do wydawania tego rodzaju rozstrzygnięć uprawnione są natomiast organy nadzoru budowlanego o ile spełnione zostaną przesłanki określone w przepisach prawa budowlanego”.

Powyższe uwagi odnoszą się również do **§22 ust. 3 pkt 7 uchwały**, w części stanowiącej, iż „z wyłączeniem zabudowy garażowej, którą przeznacza się do rozbiórki;”

W tym stanie rzeczy, postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
Artur Chojęcki

Otrzymują:  
Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Prezydent Miasta Ełku