

**UCHWAŁA NR XXXIII/243/2026
RADY GMINY EŁK**

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie skierowania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie na Uchwałę Nr XIX.192.2026 z dnia 25 lutego 2026 r. Rady Miasta Ełku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łazurowa II”

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 3 § 2 pkt 5 oraz art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 143 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Ełk Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Ełk postanawia wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na uchwałę Nr XIX.192.2026 z dnia 25 lutego 2026 r. Rady Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz z 2026 r. poz. 1705) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łazurowa II” oraz upoważnia Wójta Gminy Ełk do wniesienia skargi w imieniu Gminy Ełk i wyznaczenia pełnomocnika do reprezentacji przed Sądem.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XIX.192.2026 z dnia 25 lutego 2026 r. Rada Miasta Elku uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurowa II”. W załączniku nr 1 do tej uchwały (rysunek planu) dla terenu obejmującego zabudowane działki ewidencyjne nr 2106/8 i 2106/9 przy ul. Przemysłowej 6 w Elku wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w sposób, który powoduje, że linia ta przebiega przez środek istniejących, legalnie wzniesionych budynków posadowionych na wskazanych działkach. Budynki te zostały wzniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i stanowią istniejącą, legalną zabudowę o charakterze usługowo-przemysłowym, funkcjonującą w obszarze o zabudowie mieszanej (mieszkaniowo-usługowo-przemysłowej).

Wyznaczenie linii zabudowy w sposób przecinający istniejące obiekty budowlane prowadzi do sytuacji, w której:

- brak jest możliwości ich rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy,
- istotnie ograniczona zostaje możliwość przeprowadzenia prac rewitalizacyjnych,
- faktycznie uniemożliwiona zostaje termomodernizacja budynków,
- dochodzi do istotnego ograniczenia prawa właściciela do korzystania z nieruchomości.

W konsekwencji powyższa uchwała podjęta została z rażącym naruszeniem prawa, w szczególności:

1. art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. art. 4 ustawy – Prawo budowlane,
3. art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
4. konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP – w związku z art. 2 Konstytucji RP).

Naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan określa m.in.:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy.

Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jest instrumentem planistycznym służącym kształtowaniu ładu przestrzennego, a nie środkiem pośrednio prowadzącym do eliminacji istniejącej, legalnej zabudowy.

W niniejszej sprawie linia zabudowy została poprowadzona przez środek istniejących budynków. Taki sposób jej wyznaczenia:

- pozostaje w sprzeczności z zasadą racjonalnego i proporcjonalnego kształtowania ładu przestrzennego,
- nie realizuje celu planistycznego,
- w praktyce zmierza do doprowadzenia do usunięcia istniejącej zabudowy bez zastosowania trybów przewidzianych przepisami prawa budowlanego.

Plan miejscowy nie może być wykorzystywany jako instrument prowadzący do pośredniego wymuszenia rozbiórki legalnie istniejących obiektów budowlanych.

Naruszenie art. 4 ustawy – Prawo budowlane

Zgodnie z art. 4 ustawy – Prawo budowlane, każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Ustalenia planu miejscowego nie mogą prowadzić do faktycznego pozbawienia właściciela możliwości wykonywania robót budowlanych dotyczących istniejącej zabudowy, w szczególności:

- robót remontowych,
- robót termomodernizacyjnych,
- działań rewitalizacyjnych poprawiających stan techniczny obiektów.

Wyznaczenie linii zabudowy przez środek budynku powoduje, że jakiegokolwiek działania inwestycyjne mogą zostać uznane za sprzeczne z ustaleniami planu, co w praktyce prowadzi do paraliżu inwestycyjnego i naruszenia prawa do korzystania z nieruchomości.

Naruszenie art. 2 Konstytucji RP – zasada ochrony praw nabytych i zaufania do państwa

Art. 2 Konstytucji RP ustanawia zasadę demokratycznego państwa prawnego, z której wywodzi się m.in.:

- zasada ochrony praw nabytych,
- zasada zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa,
- zasada proporcjonalności ingerencji w prawa jednostki.

Właściciel nieruchomości nabył prawo własności wraz z istniejącą, legalnie wzniesioną zabudową. Uchwalenie planu w sposób prowadzący do deprecjacji tej zabudowy i faktycznego uniemożliwienia jej modernizacji stanowi nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności.

Co istotne, teren ten ma charakter zabudowy mieszanej (mieszkaniowo-usługowo-przemysłowej), a utrzymanie i modernizacja istniejących obiektów nie pozostaje w sprzeczności z ładem przestrzennym ani z przeznaczeniem terenu.

Wprowadzone ograniczenie nie jest konieczne dla ochrony wartości konstytucyjnych ani nie realizuje nadrzędnego interesu publicznego w sposób proporcjonalny.

Rażący charakter naruszenia

Naruszenie ma charakter rażący, gdyż:

- jest oczywiste i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych,
- dotyczy podstawowych zasad prawa planistycznego i konstytucyjnej ochrony własności,
- prowadzi do realnego, istotnego ograniczenia wykonywania prawa własności,
- wykracza poza granice dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy.

Wyznaczenie linii zabudowy w sposób przecinający istniejące budynki nie stanowi dopuszczalnego zabiegu urbanistycznego, lecz jest działaniem sprzecznym z istotą instytucji linii zabudowy.

Ponieważ Gminie Ełk przysługuje prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości oraz prawo własności posadowionych na niej budynków, zaś powyższa uchwała w sposób ewidentny narusza interes prawny Gminy Ełk i została podjęta z rażącym naruszeniem prawa, zaskarżenie tej uchwały jest uzasadnione i konieczne zaś Gmina Ełk posiada interes prawny we wniesieniu przedmiotowej skargi.

Zgodnie z treścią art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Na podstawie art. 3 § 2 pkt 5 oraz art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej zaś uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny,

Ponieważ Gminie Ełk przysługuje prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek o numerach ewidencyjnych nr 2106/8 i 2106/9, położonych przy ul. Przemysłowej 6 w Ełku oraz prawo własności posadowionych na niej budynków, zaś powyższa uchwała w sposób ewidentny narusza interes prawny Gminy Ełk i została podjęta z rażącym naruszeniem prawa w sposób opisany powyżej, zaskarżenie tej uchwały jest uzasadnione i konieczne, a Gmina Ełk posiada interes prawny we wniesieniu przedmiotowej skargi.