

Projekt

**UCHWAŁA NR XI.....2025
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się nie uwzględnić wniosku z 14 kwietnia 2025 r., który wpłynął do Biura Rady Miasta dnia 17 kwietnia 2025 r., złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Orzeszkowej 36, zarejestrowanego jako O-RM.1510.9.2025.EL, dotyczącego podjęcia:

- 1) uchwały w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1401/4 położonej przy ul. Orzeszkowej/Chopina;
- 2) stanowiska w sprawie niedogodności spowodowanych okolicznościami niezależnymi od mieszkańców budynku.

2. Argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie, które stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Elku do przekazania wnioskodawcy uchwały wraz z uzasadnieniem, jako odpowiedzi na wniosek.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Elku

Michał Tyszkiewicz

Uzasadnienie

W dniu 17 kwietnia 2025 roku do Rady Miasta Ełku wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Orzeszkowej 36, zarejestrowany jako O-RM.1510.9.2025.EL, dotyczący podjęcia:

1) uchwały w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1401/4 ul. Orzeszkowej/Chopina;

2) stanowiska w sprawie niedogodności spowodowanych okolicznościami niezależnymi od mieszkańców budynku.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku przekazał wniosek do rozpatrzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Ełku. Komisja na posiedzeniu w dniu 30 kwietnia 2025 roku rozpoznała wniosek i stwierdziła, że wnioskodawca nie legitymuje się inicjatywą uchwałodawczą. Zamknięty katalog podmiotów uprawnionych wskazany jest w § 35 ust. 1 Statutu Miasta Ełku, stanowiącego załącznik do uchwały nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełk z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 2515 oraz z 2018 r. poz. 3928).

Wnioskodawcy w swoim piśmie wskazują szereg prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczących lokalizacji miejsca do gromadzenia odpadów na terenie nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Orzeszkowej 36. Większość z poruszanych kwestii dotyczy spraw z zakresu budownictwa i nadzoru budowlanego, w których to organem właściwym jest Starosta Ełcki i Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ełku. Prezydent Miasta Ełku i Rada Miasta Ełku nie posiadają kompetencji w zakresie legalizacji posadowienia przedmiotowej wiaty śmietnikowej.

Postępowania prowadzone przez Urząd Miasta Ełku, o których wspominają mieszkańcy dotyczyły podziału geodezyjnego działki nr 1401/1 oraz wydania zaświadczenia o zgodności przedmiotowej inwestycji z planem miejscowym. Podział działki oznaczonej w obrębie 0001 Ełk 1 nr 1401/1 o pow. 0,5648 ha został dokonany na wniosek jej ówczesnego użytkownika wieczystego. Prezydent Miasta Ełku wydał 10 listopada 2008 r. decyzję nr RGG-7430/29/2008 orzekającą o zatwierdzeniu zaproponowanego przez wnioskodawcę podziału ww. nieruchomości na działki: nr 1401/3 o pow. 0,0020 ha, nr 1401/4 o pow. 0,4798 ha i nr 1401/5 o pow. 0,0830 ha.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym zgodność z ustaleniami planu powinna dotyczyć zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Podlegająca podziałowi działka położona była w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sklejki II” przyjętego uchwałą nr XX/188/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 957). Stosownie do ustaleń planu działka nr 1401/1 znajdowała się w obszarze oznaczonym na rysunku planu miejscowego jako kwartał 4MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz kwartał 3MW/U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej).

Analiza przedłożonego przez wnioskodawcę projektu podziału działki nr 1401/1 względem obowiązujących przepisów oraz przedłożona zgoda na podział nieruchomości wydana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, pozwoliła Prezydentowi Miasta Ełku na wydanie pozytywnej decyzji w tej kwestii. Odnosiło się to zarówno do przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności dotyczyło to nowo wydzielonej działki nr 1401/4, której powierzchnia (0,4798 ha) i kształt pozwalały na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Organ zatwierdzając projekt podziału nieruchomości nie wskazuje w swej decyzji szczegółowego sposobu zagospodarowania każdej z nowo wydzielanych nieruchomości (w szczególności jeżeli chodzi o usytuowanie elementów zagospodarowania terenu takich, jak: place zabaw, parkingi, wiaty śmietnikowe).

Wszystkie te czynniki rozstrzygane są w projekcie budowlanym oraz zagospodarowania działki zatwierdzanym przez organ budowlany, którym w przypadku miasta Ełku jest Starosta Ełcki.

Odnosząc się do kwestii wydania przez Prezydenta Miasta Ełku stosownego zaświadczenia należy zauważyć, że w dniu 7 listopada 2024 roku do urzędu wpłynął wniosek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Orzeszkowej 36 w Ełku, w sprawie wydania zaświadczenia o zgodności lokalizacji obiektu budowlanego (wiata śmietnikowa), wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Objęta procedurą legalizacyjną wiata śmietnikowa zlokalizowana jest na terenie obrębu 1 miasta Ełku przy ul. E. Orzeszkowej 36, na działce oznaczonej numerem 1401/4. Jak wynika z postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ełku z 18 lipca 2024 roku (znak pisma: PINB.514.09.30.2023) wykonany obiekt znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Narodowego Funduszu Zdrowia przy ul. Chopina 15 (dz. nr 485). Zewnętrzna przegroda obiektu do składowania odpadów komunalnych znajduje się 28 cm od ściany w/w budynku.

Nieruchomość, na której zrealizowano m.in. obiekt do składowania odpadów komunalnych, położona na terenie obrębu 1 miasta Ełku, oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem 1401/4, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Ełk – Sklejki II”, objęta jest ustaleniami kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW/U, 3MW/U i 4MW. Wiata śmietnikowa zlokalizowana jest w kwartale 3MW/U, dla którego zapisy tekstu planu brzmią następująco:

„§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2MW/U, 3MW/U - Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w tym usługi gastronomii, handlu oraz usługi ogólnomiejskie.

1) Zezwala się na: adaptację, budowę, odbudowę lub rozbiórkę budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastosowaniem przepisów niniejszej uchwały.

2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki i linii rozgraniczających poszczególne tereny urbanistyczne w postaci zabudowy pierzejowej. (...)

21) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki graniczącej z terenem 4MW.”

Zgodnie z pkt 1 w granicach kwartału 2MW/U i 3MW/U „Zezwala się na: adaptację, budowę, odbudowę lub rozbiórkę budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastosowaniem przepisów niniejszej uchwały”. W myśl art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego budynek – to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

W związku z tym, iż organ nadzoru budowlanego w trakcie postępowania zakwalifikował wiatę śmietnikową jako obiekt małej architektury, którego konstrukcję stanowią słupy stalowe, przytwierdzone do podłoża za pomocą kołków rozporowych, a przekrycie wykonane jest z tworzywa sztucznego, obiekt taki nie stanowi budynku, a tym samym nie może być zlokalizowany w kwartale 3MW/U. Poza tym wiata śmietnikowa nie jest zlokalizowana na granicy działki graniczącej z terenem 4MW, dlatego też jej lokalizacja w tym miejscu jest niezgodna z planem miejscowym. Ponadto organ stwierdził, że zgodnie z ustaleniami planu na działce nr 1401/4 możliwa jest lokalizacja wiaty śmietnikowej, ale w granicach terenu 4MW.

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2024 roku (znak: PG-PP.6727.2.309.2024.BN) Prezydent Miasta Ełku odmówił wydania zaświadczenia o zgodności obiektu budowlanego (wiata śmietnikowa) wybudowanego bez wymaganego pozwolenia/zgłoszenia z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Orzeszkowej 36 w Ełku wniosła zażalenie na powyższe postanowienie, zarzucając że zostało ono wydane z naruszeniem przepisów postępowania poprzez niezbranie i nierozważenie całego materiału dowodowego i niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy. W przedmiotowym zażaleniu wspólnota powoływała się również na opisane wyżej postępowanie dotyczące zatwierdzenia podziału geodezyjnego działki nr 1401/1. Rozpatrując zażalenie Samorządów Kolegium Odwoławcze w Olsztynie postanowieniem z dnia 3 marca 2025 roku (znak: SKO.73.601.2024) utrzymało zaskarżone postanowienie w mocy w całości, potwierdzając tym samym prawidłowość rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Ełku. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.

Orzeszkowej 36 nie złożyła skargi na rozstrzygnięcie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku, z czym jest ono prawomocne.

Z uwagi na przytoczone wyżej braki formalne wniosek podlega odrzuceniu.

Mając na uwadze powyższe argumenty Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zarekomendowała Radzie Miasta Elku uznanie, że brak jest podstaw do podejmowania działań zmierzających do uwzględnienia wniosku.