

**UCHWAŁA NR V/31/11  
RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU**

z dnia 28 lutego 2011 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Karpacza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 231 w zw. z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uznaje się za nieuzasadnioną skargę Zarządu Stowarzyszenia Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej w Karpaczu z dnia 21 października 2010 r., skierowaną do Najwyższej Izby Kontroli na nieprawidłową działalność Burmistrza Karpacza przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jednostki B1 – Karpacz Górny.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Karpaczu.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Irena Seweryn**

## Uzasadnienie

W dniu 8 grudnia 2010 r. do Rady Miejskiej w Karpaczu wpłynęło pismo Najwyższej Izby Kontroli WSK/WSW-052-3371/2010/T z dnia 2 grudnia 2010 r. przekazujące do rozpatrzenia skargę Zarządu Stowarzyszenia Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej w Karpaczu. Przedmiotem skargi jest zarzut nieprawidłowej działalności Burmistrza Karpacza przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jednostki B1 – Karpacz Górny.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło na wniosek inwestora dotyczący wprowadzenia na teren kompleksu „Hotel Gołębiowski” dodatkowych obiektów budowlanych (kryty tor zjazdowy, kotłownię, baseny zewnętrzne), co stało się argumentem kluczowym w uzasadnieniu podjętej uchwały.

Procedura sporządzenia zmiany planu przedstawia się następująco:

1. Dnia 19 czerwca 2008 r. inwestor wystąpił do Burmistrza Karpacza z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu. W trakcie przygotowywania projektu uchwały inwestor rozszerzył wniosek o włączenie do obszaru opracowania terenu przy ul. Szkolnej (wniosek z dnia 22 września 2008 r.). Analiza przedstawionej koncepcji inwestora wykazała również, że szczegółowo określony w obowiązującym planie obszar lokalizacji zabudowy hotelu uniemożliwia inną, niż zakładano lokalizację basenów kąpielowych oraz wolno stojącej kotłowni.

2. Wnioski inwestora uznano za zasadne, a projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp przedłożony został do oceny komisjom Rady Miejskiej i przyjęty do wykonania uchwałą nr XXIII/247/08 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 20 listopada 2008 r.

3. Procedura planistyczna rozpoczęta umową na prace projektowe z dnia 20 lipca 2009 r. prowadzona jest z zachowaniem wymaganych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.) przepisów.

4. Dnia 14 sierpnia 2009 r. inwestor wniósł wniosek o uwzględnienie w trakcie prac nad zmianą niektórych ustaleń, m.in. maksymalnej wysokości kalenicy, ilości kondygnacji oraz zmianę układu komunikacyjnego.

5. W trakcie realizacji uchwały, w wyniku przeprowadzenia szczegółowych analiz techniczno – ekonomicznych oraz negatywnej opinii banków odstąpiono od planowanej budowy krytego toru zjazdowego.

6. Na podstawie przyjętych wniosków sporządzono projekt uchwały zmiany planu uwzględniający wskaźniki głównej bryły budynku, w tym maksymalną wysokość kalenicy 803,60 m npm oraz liczbę kondygnacji. Projekt poddany został dyskusji na posiedzeniu Miejskiej Komisji Architektonicznej w Karpaczu w dniu 18 maja 2010 r. i wraz Prognozą oddziaływania na środowisko (opracowanie: dr inż. Jacek Bronenberg – kwiecień 2010 r.) przedłożony do uzgodnienia i opinii organów, wymaganych procedurą planistyczną (łącznie 25 instytucji).

7. Projekt zmiany planu zaopiniowany został i uzgodniony pozytywnie przez 24 instytucje. Uzgodnienia w części dotyczącej parametrów głównego budynku hotelowego odmówił Kierownik Delegatury w Jeleniej Górze Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem Nr 35/10/PLAN z 21 lipca 2010 r., na które 30 lipca 2010 r. Burmistrz Karpacza złożył zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – zgodnie z przepisami art. 141 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

8. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przedłużył termin zakończenia sprawy do 31 grudnia 2010 r.

Odnosząc się do całości zarzutów Stowarzyszenia Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej ustalono, że w kompetencjach Burmistrza Karpacza nie leżą możliwości sprawdzania zgodności prowadzonych robót budowlanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i uzyskanym przez inwestora pozwoleniem na budowę. Należy to do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jeleniej Górze.

Budowa kompleksu „Hotel Gołębiowski” wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi przy ul. Karkonoskiej 14 w Karpaczu realizowana jest na podstawie prawomocnych decyzji – pozwolenia na budowę – wydawanych przez Starostę Jeleniogórskiego od 2007 roku. Kompleks zaprojektowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Jednostki B1 – Karpacz Górny (Uchwała nr XLIX/299/05 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 28 września 2005 r; publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 października 2005 r., Nr 227, poz. 3543).

Obowiązujący plan, na podstawie którego wydano pozwolenie na budowę kompleksu jest bardzo szczegółowy a jego ustalenia określono na podstawie koncepcji budowy centrum kongresowego opracowanej w 2004r., co poprzez swoją szczegółowość, chociażby pod względem ścisłego wyznaczenia powierzchni zabudowy na całym obszarze, nie daje możliwości przeprowadzenia żadnych zmian w projekcie budowlanym sporządzanym jako kolejny etap projektowania. Zdaniem projektantów, w ustaleniach określających gabaryty projektowanego obiektu wprowadzono wiele szczegółowych, nie zdefiniowanych parametrów, których zastosowanie w projekcie

budowlanym w przypadku tak dużej inwestycji skutkowały pojawieniem się sprzeczności w możliwości ich zastosowania z uwzględnieniem zachowania właściwych, przyjętych w koncepcji proporcji bryły budynku.

Uwzględnienie w zmianie planu stanu istniejącego jest niezbędnym elementem procedury planistycznej wynikającym z inwentaryzacji zagospodarowania terenu objętego uchwałą.

Celem wprowadzenia w planie parametrów wysokości budynku było zachowanie otwarcia widokowych na Górę Czoło, Górę Saneczkową oraz Górę Świerkowiec. Szczegółowa analiza wglądów widokowych wykazała, że podniesienie wysokości obiektu gwarantuje nadal ich zachowanie.

Budowa kompleksu „Hotel Gołębiowski” w Karpaczu ma przynieść wymierne korzyści dla miasta i jego mieszkańców. Dowodzi tego „Prognoza skutków finansowych” opracowana zgodnie z przepisami art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Na podstawie przyjętych w Prognozie założeń uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy zakończeniu inwestycji powinno wygenerować wzrost rocznych dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości szacunkowej 22.997.099,80,- zł. w ciągu pierwszych 10 lat. Funkcjonowanie tego typu kompleksu zapewni mieszkańcom Karpacza ok. 500 miejsc pracy, co w obecnej sytuacji, jaka jest na rynku pracy, pozwoli „zatrzymać” w mieście młodych, wykształconych mieszkańców, którzy po ukończeniu studiów, w większości szukali swojego miejsca pracy w większych aglomeracjach bądź poza granicami kraju. Tu mają możliwość wykazania swoich nabytych umiejętności w wielu dziedzinach: marketingu, gastronomii, turystyce z wykorzystaniem znajomości języków obcych, etc. Ponadto, działalność największego na Dolnym Śląsku profesjonalnego centrum kongresowego będzie ogromnym i stałym elementem promocji Karpacza jak i całego regionu dolnośląskiego.

Mając na uwadze wymierne dla miasta korzyści finansowe i prestiżowe wynikające z powstania kompleksu, Burmistrz Karpacza czyni starania zmierzające do zakończenia procedury planistycznej. Działania te nie wybiegają ponad ustalone przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Zażalenie na postanowienie konserwatora zabytków do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego jest przepisowym trybem odwoławczym. Oprócz kwoty umownej z uprawnionymi urbanistami, do procedury planistycznej nie zostały zaangażowane żadne dodatkowe środki publiczne.

W działaniach Burmistrza Karpacza zmierzających do przeprowadzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jednostki B1 – Karpacz Górny nie stwierdzono żadnych uchybień. Skargę Zarządu Stowarzyszenia Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej w Karpaczu uznaje się za bezzasadną. O sposobie rozpatrzenia zarzutów należy powiadomić Zarząd Stowarzyszenia Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej w Karpaczu oraz Najwyższą Izbę Kontroli.