

WA.-P. Popławskie

WOJEWODA  
WARSZAWSKO-MAZURSKI

GPO + BPP  
+ BPP

Sekretarz Gminy Gołdap

24. 10. 2016

mgr Anna Kowiniś

PN.4131.372.2016

Sekretarz Gminy Gołdap

24. 10. 2016

mgr Anna Kowiniś

Urząd Miejski w Gołdapi  
WPLYNEŁO  
24. 10. 2016  
Nr rej. 1010116  
Skier. .... po lipie

Olsztyn, dnia 20 października 2016r.

## Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz.446), stwierdzam nieważność uchwały nr XXVII/186/2016 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek : 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

## Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, która wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tutejszego organu w dniu 21 września br., Rada Miejska w Gołdapi, powołując jako podstawę art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy o samorządzie gminnym, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bałupiany.

W toku postępowania nadzorczego, stwierdzone zostały wady, które powodują konieczność stwierdzenia nieważności badanej uchwały w całości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W przepisach badanego planu, Rada nie określiła wszystkich niezbędnych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a mianowicie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, oraz gabarytów zabudowy.

Powyższe stanowi niewypełnienie obligatoryjnej treści dyspozycji ustawowej przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz narusza zasady sporządzania planu, uzasadniając wyeliminowanie podjętej uchwały z obrotu prawnego w całości.

Ponad powyższe, Rada Miejska w Gołdapi, nie wypełniła także dyspozycji przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z powołanym przepisem, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy dokumentacji prac planistycznych wynika, iż w przypadku badanej uchwały, nie sporządzono wymaganego uzasadnienia.

W ocenie organu nadzoru, w sposób istotny naruszają prawo, także przepisy szczegółowe § 8 ust. 1 pkt 1), § 13 ust. 5 pkt 2 oraz § 15 pkt 1) – pkt 5) planu miejscowego.

W treści § 8 ust. 1 pkt 1) uchwały, określając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, Rada postanowiła, iż należy dążyć do kształtowania przestrzeni przy zastosowaniu współczesnych form architektonicznych i nowoczesnych technologii budowlanych.

Przepis ten nie spełnia wymogów w zakresie konieczności jednoznacznego i precyzyjnego formułowania zakazów i nakazów norm planistycznych. Przepis ma charakter normy nieostrej, uznaniowej i może być interpretowany dowolnie.

W treści § 13 ust. 5 pkt 2) uchwały, wskazano, iż w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii sieci, upoważnionym przedstawicielom zarządcy sieci należy umożliwić dostęp do elementów sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

Powołany przepis nie ma charakteru normy planistycznej. Stanowi w swej istocie zalecenia i wytyczne dotyczące funkcjonowania i naprawy urządzeń elektroenergetycznych. Zagadnienia te zostały uregulowane w treści odrębnych przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

W treści § 15 pkt 1) – pkt 5) uchwały, Rada określiła zakazy realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarze objętym ustaleniami planu. Przepisy zawarte w § 15 stanowią powtórzenia i modyfikacje norm zawartych w treści ustawy z dnia 31 sierpnia

2016 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 879 z późn.zm.). W szczególności wskazać należy, iż ustanowiony przez Radę zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów budowlanych w tym zakładów przemysłowych, modyfikuje (rozszerza) zakaz określony w art. 38 a ww. ustawy.

Ostatecznie też, w związku ze zlokalizowaniem obszaru planu w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w ocenie organu nadzoru, wadliwe jest ustalenie (tabela w § 6, teren P) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, na poziomie 40 %.

Zgodnie z art. 38 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, procentowy udział terenów biologicznie czynnych w strefie „C”, powinien wynosić nie mniej niż 45 %.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.**

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
  
Artur Chojecki

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Miejskiej Gołdapi
- Burmistrz Gołdapi