Uchwała nr 0150/787.2002
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 stycznia 2002 r.

w sprawie zarzutu wniesionego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką".

Działając na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591) oraz art.24 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) na wniosek Zarządu Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych

Rada Miasta

po rozpatrzeniu zarzutu złożonego przez Tychy Development II Spółkę z o.o. w organizacji

uchwala

§ 1

przyjąć zarzut w części dotyczącej wprowadzenia do słownika planu definicji pojęcia „usługi komercyjne".

§ 2

Odrzucić zarzut w pozostałej części.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Tychy Development II Sp. z o.o nie jest właścicielem terenów zlokalizowanych w projekcie planu, pozostaje bowiem w organizacji i nie wykazała się tytułem prawnym do obszarów, w stosunku do których złożyła zarzut. Pierwszy z tych obszarów przeznaczono ustaleniami planu pod lokalizację usług, drugi – pod zabudowę mieszkaniową z usługami na działce.

W złożonym do projektu planu zarzucie - Tychy Development II Sp. z o.o. w organizacji - wyraża obawę, że nie umieszczenie w słowniku planu pojęcia „usługi komercyjne" daje Urzędowi Miasta prawo uznaniowego traktowania przeznaczenia terenu.

Pojęcie „usługi komercyjne" jest pojęciem ogólnie znanym i brak jego definicji w ustaleniach planu nie powoduje naruszenia interesu prawnego strony. Mimo to, chcąc rozwiać obawy strony, podjęto decyzję o umieszczeniu tej definicji w słowniku planu.

Następnie Tychy Development II Sp. z o.o. wyraża wątpliwość, co do ustaleń § 16 , który brzmi „Zagospodarowanie terenu należy ustalić w odniesieniu do całego terenu zawartego w obrębie linii rozgraniczających", zarzucając, że nie wskazano na czym „to polega", co daje Urzędowi Miasta dowolność precyzowania warunków i standardów zabudowy.

RADA MIASTA
TYCHY

Zagospodarowanie terenu następuje zawsze w projekcie opracowywanym przez Inwestora (dokładnie - na jego zlecenie przez wybraną jednostkę projektową). Ustalenie paragrafu 16 zobowiązuje Inwestora do opracowania zagospodarowania terenu w odniesieniu „do całego terenu zawartego w liniach rozgraniczających" i oznaczonego symbolem U. Jednocześnie narzuca obowiązek szczególnego uwzględnienia w opracowywanym zagospodarowaniu terenu:

1. docelowego przeznaczenia terenu pod względem rozmieszczenia funkcji i obsługi komunikacyjnej,
2. sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej,
3. zasad obsługi komunikacji oraz prawidłowego podłączenia do układu ogólnomiejskiego.

Ponadto, w pozostałych paragrafach Rozdziału XIII zatytułowanego „Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację usług" zawarto szereg ustaleń dokładnie precyzujących to zagadnienie, co nie pozwala na dowolność interpretacji ze strony Urzędu Miasta.

Odnośnie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U i przeznaczonego pod lokalizację usług, w świetle wskaźników określonych w § 17 projektu planu, Tychy Development II Sp. z o.o. uważa, że w ustaleniach planu określono przeznaczenie tylko dla tej części terenu, która jest równa powierzchni zabudowy, a dla pozostałej części terenu takiego przeznaczenia nie ustalono.

Paragraf 17 odnosi się do całego terenu położonego w obrębie linii rozgraniczających i oznaczonego symbolem U. Zgodnie z ustaleniem tego paragrafu powierzchnia terenu zainwestowanego nie powinna przekroczyć 70% czyli pozostały teren (30%) winien być powierzchnią biologicznie czynną (przeznaczony m.in. pod lokalizację zieleni izolacyjnej , o której mowa w § 18 ust.2, oraz zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie).

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi (Dz.U. Nr 4, poz. 23) jednostki organizacyjne prowadzące działalność planistyczną mającą wpływ na stan powierzchni ziemi są obowiązane podejmować wszelkie przedsięwzięcia w celu zapobieżenia, w toku tej działalności, nieracjonalnemu wykorzystaniu powierzchni ziemi , a w szczególności:

1) ograniczać wielkości powierzchni ziemi objętych zabudową,
2) zachowywać lub tworzyć powierzchnie biologicznie czynne, zdolne do łagodzenia degradującego działania obszarów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska,

dlatego też, każdorazowo wyznaczając teren o konkretnym przeznaczeniu określa się w planie miejscowym jego współczynnik trwałego zainwestowania, co oznacza, że zostają ustalone proporcje pomiędzy terenem zainwestowanym, a przeznaczonym pod lokalizację zieleni.

Obowiązek taki wynika również z art. 71 i 72 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62,poz.627).

Powierzchnia zabudowy stanowi więc zaledwie pewną część terenu, a powierzchnia zainwestowania (łączna pow. zabudowy oraz placów, dróg, dojazdów, parkingów itp.) nie może przekroczyć wartości określonej poprzez - ustalony w planie - współczynnik zainwestowania terenu.

RADA MIASTA
TYCHY

Jednak to cała działka jest przeznaczona pod usługę i do całej jej powierzchni odnoszą się ustalenia planu również te mówiące o określeniu stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

Zarzuty - Tychy Development II Sp. z o.o - wynikają więc z niezrozumienia przedmiotu sprawy, a nie z naruszenia jego interesu prawnego.

Tychy Development II Sp. z o.o. w organizacji zarzuca również , że proponowana stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego w planie symbolem MU1 jest za wysoka.

Wysokość stawki określa się zgodnie z art.10 i 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (tj. Dz.U. 1999 Nr 15 poz.139 z późn.zm.), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym jej wysokość nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Ponieważ teren oznaczony w planie symbolem U dotychczas był przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne z usługami na działce, a teren oznaczony w planie symbolem MU1 (przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe) - dotychczas użytkowany był rolniczo i takie było jego przeznaczenie - wartość nieruchomości wzrośnie w związku z uchwaleniem planu. Z tego powodu określono w ustaleniach planu stawkę procentową służącą naliczeniu tej opłaty. Ustalono maksymalną wysokość stawki ponieważ nowe przeznaczenie terenu wiąże się z koniecznością dokonania, przez gminę, wielu dodatkowych inwestycji zarówno w układzie komunikacyjnym jak i w infrastrukturze technicznej.

Określenie wysokości stawki procentowej jest właściwością gminy i nie narusza interesu prawnego strony, bowiem to na jej wniosek następuje zmiana przeznaczenia wnioskowanego terenu. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że opłatę o której mowa pobiera się wyłącznie, jeśli właściciel zbywa nieruchomość.

Wnioskodawca zarzuca ponadto, że nie określono proporcji terenowych jakie występują pomiędzy przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

W projekcie planu nie określono proporcji terenowych pomiędzy przeznaczeniem podstawowym a dopuszczalnym celowo, aby nie ograniczać tym przepisem właścicieli terenu.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U – nie ustalono innego przeznaczenie poza podstawowym, dla terenu oznaczonego symbolem MU1 – ustalono takie przeznaczenie, a proporcje pomiędzy tymi przeznaczeniami ustali właściciel terenu pod warunkiem spełnienia przepisów § 14 oraz Rozdziału VI, VII i VIII oraz XXIV tekstu planu.

Brak określenia tych proporcji nie narusza interesu prawnego Wnioskodawcy, wręcz przeciwnie stanowi udogodnienie nie stwarzając dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

RADA MIASTA
TYCHY

Pozostała część zarzutu dotyczy możliwości dodatkowej obsługi od ul. Oświęcimskiej oraz wprowadzenia zapisu o dopuszczeniu realizacji parkingów w pasach drogowych.

Ulica Oświęcimska jest drogą wojewódzką klasy GP. Zakres stosowania skrzyżowań, węzłów i przejazdów drogowych określa zapis § 9 ust 4 oraz § 55 ust 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430), który uniemożliwia wprowadzenie dodatkowych wjazdów i wyjazdów z ul. Oświęcimskiej

Ponadto, na zlecenie UM Tychy , po dokonaniu badań natężeń ruchu, opracowano analizę układu drogowego w sąsiedztwie proponowanej inwestycji, która wykazała możliwość obsługi komunikacyjnej tylko od strony ul. Czarnej i Brzoskwiniowej. Takie rozwiązanie zostało również uzgodnione z zarządem właściwym dla ul. Oświęcimskiej – MZUiM Tychy (art.25 ust 1 i art. 35 ust.4 Ustawy o drogach publicznych).

Zgodnie z art. 35 ust 1 i 2 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (tj, Dz.U. z 2000 r. Nr 71, poz.838) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą modernizację drogi pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

Szerokość pasów rozgraniczających wynika z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430) i wynosi dla ulicy o przekroju dwujezdniowym klasy GP minimum 40 m.

Zgodę na tymczasowe zagospodarowanie pasa drogowego uzyskuje się za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi. Tak więc właściciel terenu może zgodę taką uzyskać., brak jednak podstaw prawnych, aby ustalenie takie umieścić w projekcie planu.

Ponadto, w swoim zarzucie, Pan H F wnosi o ograniczenie pasów zieleni ochronnej z 5 - 7,5 m do 2 – 4 m.

Przyjęta w planie szerokość pasów zieleni wynika z konieczności zapewnienia ochrony terenom sąsiednim (istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa) przed skutkami wypływającymi z prowadzonej działalności usługowej, a w szczególności z uciążliwości wynikającej ze zwiększonego ruchu komunikacyjnego. Dotyczy to zarówno ochrony przed hałasem, spalinami, jak również ma na celu zapewnienie komfortu wizualnego użytkownikom terenów mieszkaniowych.

Szerokość pasów zieleni przyjęta w planie w wielkości 5 - 7,5 m umożliwia wprowadzenie podwójnego szpaleru drzew podbudowanych krzewami. Zmniejszenie szerokości pasów może spowodować obsadzenie działki pojedynczym szpalerem drzew, który nie zabezpieczy interesów osób trzecich.

Z uwagi na powyższe uzasadnienie faktyczne i prawne, odrzucenie zarzutu w pozostałej części uznaje się za zasadne.

RADA MIASTA
TYCHY

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Zarząd Miasta.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA MIASTA
TYCHY

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIASTA TYCHY
Marek Niedbał