

002,0021/1, 15/2017

RADA OSIEDLA CZUŁÓW
TYCHACH
ul. Katowickiej 24
43-100 Tychy

UCHWAŁA NR 4/08/2017

RADY OSIEDLA CZUŁÓW

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

URZĄD MIASTA TYCHY
Wydział Obsługi Rady Miasta
Wpł. 2017 -09- 14
L.dz. Podpis
Znak sprawy

w sprawie złożenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie załącznika nr 1 do uchwały RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie zasad podziału środków budżetowych dla jednostek pomocniczych miasta Tychy oraz podziału środków budżetowych dla jednostek pomocniczych na rok 2017 oraz Statutu Osiedla Czułów, na wniosek Zarządu Osiedla,

Rada Osiedla Czułów uchwała:

§ 1

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach złożyć trzy uwagi, których treść zawiera załącznik nr 1 będący integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 2

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Przewodniczący Zarządu Osiedla.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Jadwiga Grela

uwaga 1

Na działce o numerze 3117/104 w miejsce MWz1 „Teren zabudowy wielorodzinnej” wprowadzić przeznaczenie ZP1 „Teren zieleni urządzonej”

Uzasadnienie:

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Świerkowej o nr 3117/104 widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWz1). W związku z takimi ustaleniami maksymalna na zasadzie § 21 pkt 8 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 10m. W związku z tym na działce o takim oznaczeniu można wybudować budynek wielorodzinny mogący pomieścić znaczącą liczbę mieszkańców. Sytuacja w ocenie Rady Osiedla jest o tyle niebezpieczna, że przedmiotowa działka jest częścią nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek, którego całość powierzchni zajmują lokale socjalne. Problem był wielokrotnie sygnalizowany Prezydentowi Miasta, a także Radnym Rady Miasta. Mieszkańcy jak i Rada Osiedla wskazywały, że rozbudowanie lokali socjalnych doprowadzi do gettyzacji tego obszaru Czulowa.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszwice - Urbanowice – Wygorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.

W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjąć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i

zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z którym *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy.*

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategoriyczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej.

uwaga 2

Na terenie oznaczonym w planie symbolem MWz1 „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego” wprowadzić w paragrafie 21 pkt 8 lit a zmianę dotyczącą wysokości zabudowy 5m.

Uzasadnienie:

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Świerkowej o nr 3117/104 widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWz1). W związku z takimi ustaleniami maksymalna na zasadzie § 21 pkt 8 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 10m. W związku z tym na działce o takim oznaczeniu można wybudować budynek wielorodzinny mogący pomieścić znaczącą liczbę mieszkańców. Sytuacja w ocenie Rady Osiedla jest o tyle niebezpieczna, że przedmiotowa działka jest częścią nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek, którego całość powierzchni zajmują lokale socjalne. Problem był wielokrotnie sygnalizowany Prezydentowi Miasta, a także Radnym Rady Miasta. Mieszkańcy jak i Rada Osiedla wskazywały, że rozbudowanie lokali socjalnych doprowadzi do gettyzacji tego obszaru Czulowa.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszowice - Urbanowice - Wýgorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.

W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjąć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z którym *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy.*

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategorięczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej i tym samym pozwoli uniknąć w przyszłości problemów związanych z postawieniem na tym terenie budynków wielokondygnacyjnych.

Uwaga 3

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem MWU1 „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa” wprowadzić w paragrafie 22 pkt 7 lit a wysokość zabudowy max 13 m w tym budynków mieszkaniowych i usługowych max 8 m.

Uzasadnienie:

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Katowickiej widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWU1). W związku z takimi ustaleniami

maksymalna na zasadzie § 22 pkt 7 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 13m.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszwice - Urbanowice - Wygorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.

W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjęć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z który *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy*.

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategoriyczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU


Grzegorz Praus

WYKAZ
ZAWIĄZAŃ