

**UCHWAŁA Nr ...../...../13**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 31 października 2013 r.**

**w sprawie odmowy realizacji wezwania do usunięcia naruszenia prawa  
Uchwałą Nr XXXIII/692/13 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2013 r.  
w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Tychy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 101 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 52 § 4 i art. 53 § 2 Ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2002, Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.) po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Samorządową,

**Rada Miasta Tychy uchwała:**

**§ 1**

Odmówić realizacji wezwania wniesionego przez Bejk Investment Sp. z o.o. do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XXXIII/692/13 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie (Uchwała nr ...../13)

Pismem z dnia 30 września 2013 r. (data wpływu do Urzędu Miasta 1 października września 2013 r.) Bejk Investment Sp. Z o.o. z siedzibą przy ul. Paprocańska 91 w Tychach, powołując się na art. 101 Ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), wezwało do usunięcia naruszenia prawa, poprzez przystąpienie do przyjęcia uchwały zmieniającej ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że Wzywający pomimo zawarcia rozbudowanej treści „Uzasadnienia” wezwania do usunięcia naruszenia prawa ww. uchwałą, nie wskazuje konkretnego przepisu prawa, który został naruszony.

Wzywający podnosi zarzut, że ustalenie „Studium...” dla terenu położonego przy ul. Sikorskiego (działka nr 1937/37) „pozostaje w sprzeczności w wydanych przez Prezydenta Miasta Tychy decyzjami o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę”, argumentując dodatkowo, że „celem potwierdzenia wydanych już ostatecznych decyzji i uwzględnienia wynikających z nich konsekwencji w zakresie przyszłego zagospodarowania przestrzennego miasta, wpisania mających powstać obiektów w wizję kształtowania przestrzeni publicznej miasta Tychy, nadzoru nad przeznaczeniem i funkcją określonych obszarów, w Studium powinny znaleźć się zapisy odpowiadające treścią wydanym już ostatecznym decyzjom administracyjnym, tak, aby usunąć stan niepewności dla inwestora i stan sprzeczności planowanej polityki przestrzennej z rzeczywistym wyglądem miasta, jaki kształtować będą wydane już decyzje.”.

Odpowiadając na podniesiony zarzut, w pierwszej kolejności należy zauważyć, że „Studium...” – zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest zapisem polityki przestrzennej Miasta Tychy, w szczególności wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca, uznając najwyraźniej za najważniejszy polityczny i kierunkowy charakter dokumentu, który powinien określać kształt struktury przestrzennej gminy w sposób racjonalny, nie wprowadził w żadnym z przepisów przywołanego aktu wyraźnego nakazu sankcjonowania w jego ustaleniach treści decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę.

W tym kontekście należy również zdecydowanie podkreślić, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na wniosek osoby zainteresowanej (art. 52 ust. 1 Ustawy), jeżeli tylko spełnione są warunki zapisane w art. 61 ust. 1 Ustawy. Nie można zatem uznać, że decyzja administracyjna jest narzędziem realizacji polityki przestrzennej gminy. Studium sporządza natomiast wójt, burmistrz, prezydent miasta w oparciu o szereg bardzo szczegółowych analiz, których minimalny zakres wyznacza art. 10 ust. 1 Ustawy. W oparciu o te analizy można ustalić, że pewne decyzje nie będą w studium uwzględnione, gdyż są sprzeczne z przywołaną polityką ze względów merytorycznych, np.: z uwagi na kierunki w zakresie ochrony środowiska, kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub przyjęte priorytety realizacji tej polityki (zakres przestrzenny obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe).

Ww. obszarowi, położonemu przy ul. Sikorskiego, nie przypisano oznaczenia „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>” ze względu na kwestie podniesione w Zarządzeniu Nr 0050/154/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 10 lipca 2013 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” (zmienionego Zarządzeniem Nr 0050/162/13 z dnia 18 lipca 2013 r., które zmieniono Zarządzeniem Nr 0050/190/2013 z dnia 7 sierpnia 2013 r.). Wskazano, że taka korekta jest niezasadna, ponieważ dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego Rada Miasta Tychy zobowiązana jest przystąpić po uchwaleniu studium. Taki stan prawny potwierdza cytowany już wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach o sygnaturze II SA/GI 957/12, który w tym zakresie przytacza wyroki w podobnych sprawach, tj. wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2006 r., II OSK 698/06; z dnia 12 grudnia 2007 r., II OSK 1699/06; z dnia 11 marca 2008 r., II OSK 87/07; z 13 października 2009 r., II OSK 1558/08; z dnia 26 października 2011 r., II OSK 1531/10. Dodatkowo należy wspomnieć, że dla obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie w sprawie administracyjnej w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszają się do czasu uchwalenia planu, zgodnie z art. 62 ust. 2 Ustawy.

W sytuacji posiadania przez inwestora ważnego pozwolenia na budowę, dopuszczającego realizację obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> (jak wynikało z uzasadnienia uwagi) podejmowanie opracowania planu miejscowego jest niecelowe. Wskazana w uwadze inwestycja może być zrealizowana niezależnie od tego, co zostało ustalone w „Studium...”, zgodnie z prawomocnym pozwoleniem.

Na marginesie należy podnieść, że Wojewoda Śląski po rozpatrzeniu odwołania strony postępowania od decyzji nr 385/2013, zmieniającej decyzję Prezydenta Miasta Tychy nr 55/2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja Wojewody jest ostateczna.

W odniesieniu do zarzutu, że taka sytuacja wprowadza „stan sprzeczności planowanej polityki przestrzennej z rzeczywistym wyglądem miasta, jaki kształtować będą wydane już decyzje” należy wskazać, że „Studium...” zawiera następujące, zacytowane poniżej zapisy.

*„7. Dla działek budowlanych, których istniejący sposób użytkowania nie odpowiada kierunkom przeznaczenia terenu określonym w studium, w miejscowych planach może być ustalone przeznaczenie zgodne ze stanem istniejącym, pod warunkiem że jest on zgodny z wymaganiami wynikającym z przepisów odrębnych.*

*(...) 9. Dla działek budowlanych, dla których istniejące parametry lub wskaźniki zagospodarowania są wyższe od maksymalnych wartości określonych w kol. 2, 4 lub 6 tabeli »Parametry i wskaźniki urbanistyczne«, w miejscowych planach może być dopuszczone ustalenie parametrów i wskaźników zagospodarowania zgodnych ze stanem istniejącym, a także – w zależności od potrzeb – uwzględniających możliwość:*

- a) termomodernizacji,*
- b) nadbudowy – do wysokości maksymalnej liczby kondygnacji ustalonej w planie dla danego rodzaju zabudowy,*
- c) dostosowania budynków do wymagań przepisów techniczno-budowlanych i ochrony środowiska oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i zdrowia ludzi (dobudowa wind, pochylni dla wózków itp.),*
- d) w pozostałych przypadkach – rozbudowy, o maksymalnie 10% istniejącej powierzchni zabudowy.*

*10. Zasadę, o której mowa w pkt 7 i 9, stosuje się również do przesądzeń dotyczących sposobu użytkowania, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu wynikających z prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz z obowiązujących ustaleń miejscowego planu.”.*

W związku z powyższym do wskazanej sprzeczności nie dojdzie.

Zdaniem organu uchwała Nr XXXIII/692/13 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy nie narusza obowiązujących przepisów prawa. Również Wojewoda Śląski kontrolując przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z przepisami prawa, nie dopatrył się uchybienia tymże przepisom, powodującego konieczność wydania rozstrzygnięcia nadzorczego unieważniającego przedmiotową uchwałę.

Opracował:

.....  
(data i podpis pracownika)

Numer nadany przez DUR:

.....

Zatwierdził pod względem merytorycznym:

.....  
(data, podpis i pieczęć Kierownika)

Projekt uchwały kieruję na:

.....  
(data, podpis i pieczęć Przewodniczącego Rady Miasta)

Sprawdził pod względem prawnym:

.....  
(data, podpis i pieczęć Radcy prawnego)

Odpowiedzialny pracownik (podmiot)  
za realizację uchwały:

.....

Zatwierdził:

.....  
(data, podpis i pieczęć Zastępcy Prezydenta /  
Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)

Rozdzielnik:

1. Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach,
2. DUR,
3. Wzywający,
4. GWP.

Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy  
celem przedłożenia pod obrady

.....  
(data, podpis i pieczęć Prezydenta)