

UCHWAŁA Nr XLVI/948/14
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie odmowy realizacji wezwania do usunięcia naruszenia prawa
Uchwałą Nr XLV/922/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 101 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 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 2012, poz. 270 z późn. zm.) po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Samorządową,

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Odmówić realizacji wezwania do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XLV/922/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach w części dotyczącej przekroczenia władztwa planistycznego gminy poprzez zmianę ustaleń planu w stosunku do obowiązującego studium dla działek o nr 3335/22 i 3339/22 i ograniczenie możliwości zagospodarowania działek, w tym możliwości realizacji zamierzonych przez właścicieli inwestycji o charakterze usługowym oraz mieszkaniowym.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

Rada Miasta
Tychy

Uzasadnienie (Uchwała nr XLVI/948/14)

Pismem z dnia 8 października 2014 r. stanowiącym *Wezwanie do usunięcia naruszenia, w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym* (data wpływu do Urzędu Miasta 9 października 2014 r.) Pan R.K. (zwany również Wzywającym), jako właściciel działek o nr 3335/22 oraz 3339/22, wezwał organ do usunięcia wad prawnych uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr XLV/922/14 z dnia 25 września 2014 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, polegających na przekroczeniu władztwa planistycznego gminy poprzez zmianę ustaleń planu w stosunku do obowiązującego studium dla działek o nr 3335/22 i 3339/22 i ograniczenie możliwości zagospodarowania działek, w tym możliwości realizacji zamierzonych przez właścicieli inwestycji o charakterze usługowym oraz mieszkaniowym.

Zarzuty podniesione w wezwaniu odnosiły się przede wszystkim do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego w przedmiotowym planie symbolem 1MNU/U. W szczególności dotyczyły one przyjętych w planie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu oraz wskaźników (powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, ograniczenia powierzchni zabudowy jednego budynku), zmienionych w opinii Wzywającego w stosunku do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

Odmawiając realizacji wezwania do usunięcia naruszenia prawa organ uzasadnia swoje stanowisko ustosunkowując się do wniesionych w wezwaniu zarzutów w poniższy sposób.

Zarzut 1.

Zdaniem Wzywającego: *Działka o numerze 339/22 oznaczona w studium symbolem UM i przeznaczona pod usługi biurowe, usługi konsumpcyjne, handel detaliczny itp. z dopuszczeniem w zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowym planie - symbol 1MNU/U została przeznaczona zabudowę mieszkaniowo-usługową z obowiązkiem wydzielenia jednego lub dwóch lokali mieszkalnych, co jest niezgodne z intencją właściciela terenu.*

Wyjaśnić należy że:

- ww. działka zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy położona jest w obszarze (oznaczonym symbolem UM), dla którego dokument ten przyjął jako podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- a) *usługi w budynkach biurowych,*
- b) *usługi konsumpcyjne,*
- c) *handel detaliczny, w tym w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – z zastrzeżeniem pkt 2.3, tj. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - wyłącznie w obszarach oznaczonych na rysunku studium - graficznie oraz symbolem "WOH".*
- d) *usługi zakwaterowania turystycznego,*
- e) *stacje paliw, z dopuszczeniem zaplecza usługowo-handlowego,*
- f) *usługi sprzedaży i obsługi pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu,*
- g) *obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz.*

Jednocześnie studium jako kierunki przeznaczenia terenów, które mogą być dopuszczone w tym obszarze na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje takie funkcje jak:

- a) *zabudowa mieszkaniowo-usługowa,*
- b) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
- c) *usługi społeczne,*

Rada Miasta
Tychy

- d) handel hurtowy, magazyny,
- e) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
- f) place publiczne,
- g) parkingi i garaże;

- w przedmiotowym planie przywołana działka znajduje się na terenie (o symbolu 1MNU/U), dla którego ustalono przeznaczenie:

- a) *zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami w zakresie handlu detalicznego, opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej, fryzjerstwa, kosmetyki, finansów, ubezpieczeń, projektowania, obsługi rynku nieruchomości, edukacji i innymi usługami typu biurowego,*
- b) *zabudowa usługowa, w zakresie o którym mowa w lit. a,*
- c) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

Jak wynika z powyższego sporządzony plan umożliwia realizację na działce o nr 3339/22 zarówno zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rozumianej jako *zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego realizowanych na wspólnej działce* (zgodnie z definicją przyjętą w tym planie), jak również realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Podkreślić należy, że obowiązek wydzielenia lokali mieszkalnych dotyczy jedynie budynków o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, co nie przekreśla możliwości lokalizacji na terenie 1MNU/U budynków o funkcji usługowej lub mieszkaniowej. Tym samym rozwiązania przyjęte w planie w tym zakresie nie naruszają ustaleń studium.

Odnośnie działki nr 3335/22 stwierdzić należy, że zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w studium znajduje się ona w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ), dla którego podstawowym kierunkiem przeznaczenia jest właśnie zabudowa jednorodzinna, a jako kierunki przeznaczenia terenów, które mogą być dopuszczone w tym obszarze na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego studium wskazuje takie funkcje jak:

- a) *usługi społeczne,*
- b) *handel detaliczny,*
- c) *usługi konsumpcyjne,*
- d) *zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, z zakresu wymienionego w pkt a) - c),*
- e) *zabudowa zagrodowa, gospodarstwa ogrodnicze,*
- f) *obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz,*
- g) *place publiczne,*
- h) *parkingi i garaże.*

Północna część ww. działki położona jest w przedmiotowym planie w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o symbolu 1MNU/U i przeznaczeniach przywołanych powyżej, natomiast południowa część w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 22MN.

Zdaniem organu mimo iż cała działka położona jest w studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to jednak biorąc pod uwagę zapisy tego dokumentu w zakresie:

- *przeznaczeń dopuszczalnych przyjętych dla obszaru MJ (tj. m.in. usługi społeczne, handel detaliczny, usługi konsumpcyjne, zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej),*
- *wytycznych określania wymagań ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w miejscowych planach,*
- *ustalenia ogólne Rozdziału II Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym definicje określające w tym dokumencie przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, odnoszące się do całych obszarów wyznaczonych w studium,*

tak przyjęte w planie przeznaczenia terenów (uwzględniające ponadto zamierzenia właścicieli nieruchomości) nie naruszają ustaleń tego dokumentu.

Rada Miasta
Tychy

Dla wyznaczonego w studium obszaru MJ, biorąc pod uwagę cały wyznaczony obszar, zachowane zostały w planie przyjęte kierunki przeznaczenia, w tym podstawowy, rozumiany zgodnie z definicją określona w tym dokumencie jako *sposoby zagospodarowania lub użytkowania terenów w obrębie obszaru wyodrębnionego na rysunku studium, określające jego społeczno gospodarcze przeznaczenie (funkcję), które powinny dominować w tym obszarze i które mogą być uzupełniane przez dopuszczalne kierunki przeznaczenia, na warunkach określonych w miejscowym planie.*

Nadmienić należy że działka o nr 3335/22, stanowi zaledwie fragment obszaru MJ wydzielonego w studium. Zasadnicza część tego obszaru położona jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego (Uchwała Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach). W zasadzie cały obszar tego planu położony jest w obszarze MJ wydzielonym w studium i przeznaczony został w planie pod zabudowę jednorodzinną.

W związku z powyższym fakt dopuszczenia w przedmiotowym planie w północnej części działki nr 3335/22 zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i jednorodzinnej nie narusza ustaleń obowiązującego studium i jednocześnie uwzględnia wolę właściciela terenu, który składał wnioski o jej przeznaczenie na cele usługowe (decyzja wz).

Zarzut 2.

Odnosząc się do zarzutu stwierdzającego, iż: *Jednocześnie ze zmianą ustaleń planu w stosunku do studium w rażący sposób ograniczono możliwości zabudowy działek poprzez zmianę wskaźników - powierzchnia biologicznie czynna – w studium 15% w planie 35%*

- wskaźnik powierzchni zabudowy – w studium 5% - 60% w planie 25%

- wskaźnik intensywności zabudowy – w studium 0,05 - 1,2 w planie od 0,1 do 0,5.

działając w sposób wręcz odwrotny do idei studium, które dla terenów usług wzdłuż ulicy Sikorskiego (symbol UM) dopuszczały dużo wyższą intensywność zabudowy niż na pozostałych terenach zabudowy jednorodzinnej (symbol MJ), wyjaśnić należy, że:

- studium w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazuje wartości zalecane;
- wskaźniki określone w studium dla poszczególnych obszarów, w tym dla obszarów UM odnoszą się do wszystkich obszarów o danym przeznaczeniu wyznaczonych w tym dokumencie, (mimo iż zlokalizowane są one w różnych rejonach miasta o różnych uwarunkowaniach), w związku z czym w studium wskazano grupę przeznaczeń, które w planach należy uściślić z uwzględnieniem zarówno stanu istniejącego jak i innych uwarunkowań lokalnych. Dotyczy to również parametrów i wskaźników urbanistycznych stanowiących podstawę zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Podkreślić należy, że studium dla różnych rodzajów zabudowy dopuszczonych w danym obszarze określa wartości minimalne lub maksymalne poszczególnych wskaźników – stąd też przedział tych wskaźników może być znaczny. Ma to również miejsce w obszarze UM (co zauważono i przywołano we wniesionym zarzucie o treści j.w.).

Wskazać należy, że przywołany w zarzucie wskaźnik ustalony w planie w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (po uzupełnieniu o minimum, które należy w planie określić - zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wynoszący min. 35% nie jest niższy niż wskaźnik ustalony w studium dla obszaru UM, tj. min 15%. O ewentualnym naruszeniu ustaleń studium można by mówić w przypadku gdyby wskaźnik ten bez uzasadnienia przyjęto na poziomie niższym niż 15%. Podkreślić również należy, że min. 15% odnosi się do zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, a plan w terenie 1MNU/U dopuszcza również (zgodnie ze studium) możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej, jako kontynuacja funkcji mieszkaniowej terenów położonych w bezpośrednim otoczeniu terenu 1MNU/U (kontynuacja ta wynika ze stanu istniejącego sposobu użytkowania terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, bądź z ustaleń planu obowiązującego dla sąsiedniego obszaru (Uchwała Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach). Studium dla zabudowy mieszkaniowej

Rada Miasta
Tychy

jednorodzinnej w obszarze UM ustaliło min 35%. Przyjęty zatem w planie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dostosowany jest do rodzaju zabudowy który dopuszczono na tym terenie zgodnie z ustaleniami planu, jak również uwarunkowań wynikających z położenia obszaru planu (w tym terenu 1MNU/U) oraz występujących tam lokalnych warunków (sąsiedztwo ogólnodostępnych terenów otwartych – kompleks sportowo-wypoczynkowy Paprocany, lasy, ukształtowana zabudowa jednorodzinna stanowiąca zakomponowany zespół urbanistyczny o intensywności malejącej w kierunku wschodnim i wzrastającym stopniowo wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej).

W obszarze MJ, przywołanym przez Wzywającego dla porównania wskaźników intensywności zabudowy, faktycznie studium dopuszcza niższe wskaźniki intensywności zabudowy (maks. 0,7), niż w obszarze UM (maks. 1,2), ale wskaźniki te należy rozpatrywać indywidualnie, tj. stosownie do rodzaju zabudowy, określonego w studium dla obszaru MJ i UM oraz adekwatnie do przeznaczeń przyjętych w planie, ustalanych przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, o czym wspomniano również powyżej.

Zaznaczyć przy tym należy, że działka o nr 3335/22 położona jest w studium właśnie w obszarze MJ, natomiast działka o nr 3339/22 w obszarze UM.

Wartość powyższego wskaźnika przyjęta w przedmiotowym planie dla terenu 1MNU/U (obejmującego działkę 3339/22 i część działki 3335/22) to: min. 0,1 do maks. 0,5.

Jak wynika z powyższego wartości te mieszczą się w przedziałach wskazanych w studium, w związku z czym plan nie narusza ustaleń tego dokumentu w tym zakresie.

Zarzut 3.

Wzywający uznaje iż: W rażącej sprzeczności z ustaleniami studium i zapisami planu dla innych terenów ww. planu jest zapis ograniczający powierzchnię zabudowy jednego budynku do 400 m². Nie dość że dla pozostałych terenów zastosowano bardziej liberalne wskaźniki umożliwiające bardziej intensywną zabudowę do tylko dla terenu 1MNU/U wprowadzono w ustaleniach planu ten dodatkowy parametr ograniczający. Należy tutaj zwrócić uwagę że rada miasta Tychy została w prowadzona w błąd podczas przedstawiania przedmiotowej uchwały w zakresie wielkości budynków występujących na obszarze przyjmowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Pracownik referujący plan przekazał, że na omawianym terenie największy z występujących budynków nie przekracza rozmiarami 400 m² kiedy faktycznie jest to około 2000 m². Powyższa informacja bezsprzecznie wprowadza w błąd i przedstawia inny od faktycznego rozmiar budynków znajdujących się w obszarze przyjmowanego planu zagospodarowania przestrzennego co ma bezpośredni wpływ na wiedzę Radnych i podjętą przez nich uchwałę.

Wyjaśniając przyjęty w planie zapis ograniczający powierzchnię zabudowy jednego budynku do maks. 400 m² na terenie 1MNU/U (zlokalizowanym przy północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem) w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że przy określaniu tego parametru wzięto pod uwagę powierzchnie zabudowy budynków zlokalizowanych w obszarze planu w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu i takie sąsiedztwo kilkakrotnie zostało przywołane i podkreślane w wypowiedzi pracownika referującego projekt planu na sesji Rady Miasta. Faktycznie bowiem w otoczeniu tego terenu wielkość powierzchni zabudowy najbliższej położonych istniejących w obszarze planu budynków wynosi ok. 367 m², 325 m², 281 m² (co wynika z analizy w tym zakresie sporządzonej na potrzeby planu. Natomiast powierzchnię ok. 2000 m², o której wspomina w zarzucie Wzywający, posiada istniejący budynek usługowy zlokalizowany przy wschodniej granicy obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem 1U, a dystans pomiędzy tymi terenami wypełnia ukształtowany zespół zabudowy jednorodzinnej (tereny 1MN-21MN), o powierzchniach zabudowy wolnostojących budynków mieszkalnych od ok. 75 m² do wspomnianej powyżej powierzchni 367 m².

Przywołany obiekt usługowy o powierzchni ok. 2000 m² to istniejący salon samochodowy. Położony jest on w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej o nasilonym natężeniu ruchu i peryferyjnie w stosunku do pozostałego obszaru planu. Ta peryferyjność wynika również

Rada Miasta
Tychy

z faktu, iż granicę pomiędzy terenem 1U, a pozostałym obszarem planu podkreśla istniejąca zabudowa szeregowa stanowiąca zamknięcie układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego. Ponadto zaznaczyć należy, że katalog dopuszczonych na terenie 1MNU/U usług nie przewiduje funkcji jaką poduszono na terenie 1U sankcjonując stan istniejący, tj. usługi w zakresie sprzedaży i obsługi pojazdów. Jest to jedyny budynek o tak znacznej powierzchni w obszarze planu. Inne istniejące budynki o powierzchni większej niż 400 m² zlokalizowane w granicach planu to znajdujący się w południowo-wschodniej części obszaru budynek wielorodzinny (ok. 1000 m²) i zabudowania kościoła (ok. 700 m² i ok. 900 m²).

Przy ustalaniu powierzchni zabudowy jednego budynku na terenie 1MNU/U kierowano się zasadami ładu przestrzennego. Intencją tego zapisu było umożliwienie realizacji nowej zabudowy o gabarytach dostosowanych do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie lecz o odmiennej funkcji - przeznaczeniem terenów sąsiednich jest zabudowa jednorodzinna (tereny 1MN, 2MN, 22MN), natomiast na przedmiotowym terenie 1MNU/U oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, jak również budynki o funkcji wyłącznie usługowej.

Nadmienić również należy, że powierzchnia zabudowy stanowi jeden z parametrów określających gabaryt budynku, który dla nowej zabudowy jest ustalony w planie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchni zabudowy jednego budynku nie wprowadzono z uwagi na stan zainwestowania tych terenów ukształtowaną już zabudową istniejącą, zajmującą przeważającą część obszaru planu oraz przyjęte inne parametry i wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, umożliwiające jedynie nieznaczny rozbudowę budynków istniejących.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie stwierdzić należy, że Uchwała XLV/922/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach nie narusza obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Nie ogranicza również możliwości zagospodarowania działek, w tym zgodnie z wolą właściciela, którego zamierzeniem inwestycyjnym jest realizacja inwestycji o charakterze usługowym oraz mieszkaniowym, bowiem plan dopuszcza takie przeznaczenie na terenie 1MNU/U.

Wskazać również należy, że procedura sporządzania projektu planu miejscowego była zgodna z art. 17 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), a zakres ustaleń uchwały w sprawie planu miejscowego jest zgodny z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta
Tychy