



URZĄD MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy
tel.: 32 776 33 33; fax: 32 776 33 44
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl

WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
I URBANISTYKI

DUR.0003.22.2016

URZĄD MIASTA TYCHY Wydział Obsługi Rady Miasta	
Wpł.	2016 -05- 05
L.dz.	161
Podpis	[Signature]
Znak sprawy	DUR.0003.22.2016

Tychy, dnia 5 maja 2016 r.

Sz. Pan

Maciej Gramatyka
Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

poprzez

Wydział Obsługi Rady
Miasta
w/m

W odpowiedzi na interpelację z dnia 16 kwietnia 2016 r. (data wpływu 19.04.2016 r.) dotyczącą opracowywanego planu miejscowego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje - etap I, informuję że:

- 1) Decyzje o warunkach zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu jako **MN4** zostały wydane w dniach 20 kwietnia 2011 r., 26 marca 2012 r., 26 października 2012 r., 11 grudnia 2013 r. i 19 grudnia 2013 r.
- 2) Podczas posiedzenia Komisji Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego w dniu 30 marca bieżącego roku, a później Sesji Rady Miasta Tychy w dniu 31 marca 2016 r. zostały przedstawione głównie ustalenia projektu miejscowego planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do projektu planu – zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przestrzennym (art. 17, pkt. 14). Ustalenia te są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy. Wydane decyzje nie miały istotnego znaczenia dla Radnych, gdyż wiążące dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ustalenia ww. Studium.
- 3) Brak informacji o wydanych decyzjach dotyczących warunków zabudowy nie były działaniem celowym. Nie był również zaniedbaniem lub czymś innym.
- 4) Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że właściciel nieruchomości w związku z uchwalaniem planu miejscowego może żądać od gminy wypłaty odszkodowania z powodu utraty możliwości korzystania z jej części lub całości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ponadto zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 marca 2014 r. II OSK 2409/12 (LEX nr 1522460) oraz Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie akt I ACa 1607/14 decyzja o warunkach zabudowy nie zmienia przeznaczenia terenu, a „wydanie kolejnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe do czasu, gdy nie zostanie wydana decyzja pozwolenie na budowę.” Wyroki NSA o sygn.: II OSK 1566/07 z dnia 10 grudnia 2008 r. i II OSK 566/06 z dnia 30 marca 2007 r. są również zgodne z powyższymi wyrokami. Treść ich brzmi: „Podmiot, któremu wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania danego terenu ma prawo ponownie ubiegać się o wydanie tego rodzaju decyzji w odniesieniu do tego samego terenu, pod warunkiem, że wniosek dotyczyć będzie innej inwestycji. Nie ma też przeszkód, aby wnioskodawca z tego rodzaju wnioskami wystąpił równocześnie i żeby dotyczyły one tego samego terenu, z

tym, że nie tych samych inwestycji”, i „Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji planowanej na danej nieruchomości można wydać na rzecz nieograniczonej liczby podmiotów - potencjalnych inwestorów, niekoniecznie legitymujących się na tym etapie procesu inwestycyjnego tytułem prawnym do danej nieruchomości. To, czy takie prawo inwestorowi przysługuje, bada dopiero organ budowlany w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę”. W związku z powyższym decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi o zmianie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Skutek ten wywołuje dopiero decyzja o pozwoleniu na budowę. Przemawia za tym także interes właściciela nieruchomości skoro decyzję o warunkach zabudowy może uzyskać każda osoba, a treść tej decyzji może być sprzeczna z wolą i zamiarami właściciela nieruchomości. Wobec powyższego przeznaczenie terenu wprowadzone w projekcie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością wypłaty odszkodowań.

W załączeniu przekazuję również odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej na interpelację nr 4633 w sprawie skutków finansowych uchwalania nowych planów miejscowych, potwierdzającą powyższe stanowisko.

Ponadto informuję, iż w dniach 20.01.2016 r. oraz 19.04.2016 r. zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla osiedla mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (24 budynki – etap I, 13 budynków - etap II) oraz jednego budynku wielorodzinnego. Forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowana na mocy tych decyzji (tj. zabudowa bliźniacza), jest zgodna z ustaleniami projektu planu miejscowego. Natomiast wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie doprowadzą do konieczności wypłaty odszkodowań, gdyż zapisy projektu miejscowego planu zakładają dla budynków o innym przeznaczeniu niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy, a więc umożliwiają korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

- 5) Kwestia skutków finansowych dotycząca wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie została poruszona w Prognozie Skutków Finansowych ze względu na wymienione powyżej orzecznictwo. W załączeniu przekazuję opinię wykonawcy prognozy.
- 6) Wydane decyzje w terenie **MN4** (Nr 26/2011 dnia 20 kwietnia 2011 r. znak GWA.AB/MB.7331-155/09, Nr 126/2012 z dnia 26 marca 2012 r. znak GWA.6730.131.2011.AB.ArN, Nr 376/2012 z dnia 26 października 2012 r. znak GWA.6730.131.2011.AB.ArN, Nr 357/2013 z dnia 11 grudnia 2013 r. znak GWA.6730.200.2013.AB.ArN, Nr 373/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r. znak GWA.6730.254.2013.AB.ArN) umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W przedmiotowych sprawach z uwagi na duży obszar analizy urbanistycznej spełniona została zasada dobrego sąsiedztwa wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinną (zgodnie z załącznikiem mapowym i tabelą nr 1: poz. 4, 6, 11 do decyzji). Decyzje o warunkach zabudowy dotyczące terenu **MN4** oraz analizy urbanistyczne zostały załączone do pisma,
- 7) Parametry i wskaźniki na podstawie których wydano decyzje zostały przedstawione w analizach urbanistycznych sporządzonych na potrzeby decyzji o których mowa w pkt. 6. Zamiarem realizacji pierwszego etapu ww. planu miejscowego było stworzenie warunków do inwestowania zgodnie z ustaleniami tego dokumentu oraz istniejącymi uwarunkowaniami i zasadami ładu przestrzennego, w tym m.in. dotyczącymi przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w

dostosowaniu do kontekstu otoczenia i charakteru tej części miasta tj. zabudowy podmiejskiej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 8) W załączeniu została przekazana decyzja (Nr 335/2014 z dnia 2 października 2014 r.), której zapisy w zakresie geometrii dachu nie są możliwe do realizacji ze względu na ustalenia obowiązującego planu (mpzp dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszwickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach).
- 9) Ponadto informuję, iż prace nad projektem planu miejscowego zostały opóźnione ze względu na opracowanie koncepcji układu komunikacyjnego dla południowej części osiedla Wilkowyje, w tym projektu przebudowy ul. Obywatelskiej w związku z czym należało przeanalizować zmiany w zakresie obszaru opracowania dotyczące terenów komunikacji.

NACZELNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki


mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Do wiadomości: Sekretarz Miasta Tychy;
3. GWP a/a.

