Uchwała nr 0150/791.2002
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 stycznia 2002 r.

w sprawie protestu 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.23 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 protestu złożonego przez Tychy Development II Spółkę z o.o. w organizacji

uchwala

odrzucić protest w całości

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 protest. Pierwszy z tych obszarów przeznaczono ustaleniami planu pod lokalizację usług, drugi – pod zabudowę mieszkaniową z usługami na działce.

W złożonym do projektu planu proteście umieszczono szereg zapytań i uwag. Na początku pisma Tychy Development II Sp. z o.o. zarzuca niespójność ustaleń planu z rysunkiem, pisząc, że symbol MU2 występuje w tekście planu, a nie występuje na rysunku planu.

Projekt planu opracowany został dla terenu zawartego pomiędzy ulicami Oświęcimską, Czarną, Zwierzyniecką i Katowicką. Teren o symbolu MU2 występuje w granicach planu i jest naniesiony na jego rysunek, który był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Teren ten nie znajduje się jednak w granicach własności składającego protest.

Następnie protestujący pisze, że słowo „hipermarket" użyte w § 15 tekstu planu nie koreluje z § 17, ustalającym współczynniki trwałego zainwestowania terenu i współczynniki zabudowy dla usług handlu.

Użycie pojęcia „hipermarket" w ustaleniach planu ogranicza możliwość zabudowy handlowej tylko do takiej, w której tzw. „powierzchnia sprzedażowa" nie przekracza 2000m^2. Przeznaczenie 7% terenu pod usługi handlu takiego ograniczenia nie wprowadza, dlatego też w ustaleniach planu umieszczono zapis: „za wyjątkiem

RADA MIASTA
TYCHY

hipermarketów" , co jest zgodne z art. 10, pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 1999r, Nr 15, poz.139 z późn. zm.)

Pojęcie „hipermarket" umieszczono w słowniku planu z wyjaśnieniem, że jest to obiekt handlowy o powierzchni powyżej 2000m^2 powierzchni sprzedażowej.

W punkcie trzecim pisma zatytułowanego jako „protest" umieszczono szereg zapytań dotyczących użytych w ustaleniach planu sformułowań, uważając je za zbyt drobiazgowe, zarzucono sprzeczność w ustaleniach planu pomiędzy dopuszczeniem działalności gospodarczej o charakterze rzemieślniczym i drobnej wytwórczości (tekst planu - § 9 ust.2) a zapisem o zakazie „ewentualnego pogorszenia środowiska i zwiększenia ruchu", a także stwierdzono, że zapisy paragrafów 9 i 10 są niespójne.

Wyjaśniając, że:

1. określenie „ usługi komercyjne" przywołane w §15 jako jeden z podstawowych sposobów zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem U oznacza lokalizacje tych usług, których świadczenie przynosi zysk i które nie są finansowane ze środków publicznych;

2. rozróżnienie pojęć „handel detaliczny" i „handel hurtowy" jest konieczne z uwagi na zasadniczą różnicę w obsłudze komunikacyjnej i natężeniu ruchu kołowego związanego z prowadzoną działalnością;

3. w granicach wyłożonej zmiany planu znajdują się tereny, na których została dopuszczona realizacja handlu detalicznego (MU1), oraz takie na których dopuszczono zmiany profilu istniejącej działalności gospodarczej na handel hurtowy (MU2);

4. funkcja biurowa nie jest funkcją administracyjną, bo np. biuro projektów, czy biuro podatkowe takiej funkcji nie pełnią,

uważa się, że zapisy nie są zbyt drobiazgowe, a złożony protest wynika z nieznajomości przedmiotu sprawy, a nie z istotnych dla protestującego powodów.

Uwaga - zamieszczona w proteście - że zapisy paragrafów 9 i 10 są niespójne, jest błędna. W § 9 ust.1 tekstu planu zapisano, że podstawowym przeznaczeniem terenów MU, MU.1 i MU.2 jest zamieszkiwanie połączone z usługami komercyjnymi na wspólnej działce , zaś w ust. 5 - na terenach oznaczonych symbolem MU2 - dopuszczono zmianę profilu istniejącej działalności gospodarczej na cele handlu hurtowego i to tych terenów dotyczą ustalenia mówiące o zabudowie usługowej.

Stwierdzenie składających protest, ze działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym i drobna wytwórczość stoi w sprzeczności z zapisem o zakazie lokalizacji działalności pogarszających lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zwiększających natężenie ruchu w istniejącym układzie komunikacji kołowej w stopniu zagrażającym przepustowości tego układu (tekst planu - § 10 ust. 7) - jest nie słuszne.

RADA MIASTA
TYCHY

Ustalenia planu dopuszczając lokalizację usług o charakterze rzemieślniczym i drobną wytwórczość zakazują lokalizacji tylko tych działalności, które mogą spowodować „pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego, środowiska zamieszkania, zdrowia ludzi oraz tych, które zwiększają natężenie ruchu w istniejącym układzie komunikacji kołowej w stopniu zagrażającym przepustowości tego układu" (§ 10, ust 7), a dopuszczają inne ich rodzaje np. szewca, fryzjera, itp.

Następnie, składający protest pyta, jak należy liczyć ilość kondygnacji, oraz na jaką działalność przeznacza się poddasza.

W przedstawionym podczas wyłożenia, projekcie planu (§ 10, ust 4) ustalono wysokość budynków:

- „dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na wspólnej działce z usługami na 2 kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem,

- dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej w postaci małych domów mieszkalnych - 3 kondygnacje wraz z użytkowym poddaszem".

W planie wyraźnie więc określono ilość kondygnacji.

W pierwszym przypadku (zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na wspólnej działce z usługami) - poddasze, o ile budynek będzie posiadał dach umożliwiający jego wykorzystanie, może być dodatkowo przeznaczone na cele mieszkalne.

W małych domach mieszkalnych usługi można wprowadzić tylko na parterze (tekst plan - § 9 ust.4), wiec poddasze może być użytkowane wyłącznie na cele mieszkaniowe. W budynkach usługowych – trzy kondygnacje wraz z poddaszem mogą pełnić funkcję usługową.

W ostatnim punkcie protestu Tychy Development II Sp. z o.o. uważa, że przeznaczenie terenu o pow. 5,5 ha pod działalność usługową przy ograniczeniu pow. zabudowy do ok. 20 000 m^2 (przy założeniu , że pow. usług handlu nie przekroczy 7% pow. zabudowy) jest nieporozumieniem.

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).

RADA MIASTA
TYCHY

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. 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.

Przeznaczenie całego terenu oznaczonego symbolem U pod działalność usługową z jednoczesnym ograniczeniem powierzchni zainwestowanej do 70% całego obszaru oraz wprowadzeniem możliwości zabudowy na 35% - jest uzasadnione. Pozwala bowiem na wykluczenie inwestycji niepożądanych w mieście, a w szczególności - obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000m^2.

W konkluzji protestujący domaga się takiego zapisu ustaleń planu, jaki jest niezbędny dla realizacji planowanego przez niego zamierzenia inwestycyjnego.

Protestujący złożył wniosek o możliwość realizacji, na terenie będącym jego własnością, centrum handlowo-usługowego oferującego różne formy sprzedaży na dużych powierzchniach. Program zamierzenia inwestycyjnego obejmował pawilony handlowe o łącznej powierzchni 32 600m^2 z zapleczem magazynowym o powierzchni 2000m^2 oraz parkingami o powierzchni 2000m^2.

Zlokalizowanie takiego centrum, przy trasie Oświęcim-Mikołów, spowodowało by nadmierne obciążenie istniejącego układu komunikacji oraz naruszenie interesów osób trzecich (mieszkańców istniejącej zabudowy jednorodzinnej).

Rada Miasta nie wyraża zgody na tę lokalizację, co jest zgodne z art. 10, pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 1999r, Nr 15,poz.139 z późn. zm.)

Z uwagi na uzasadnienie faktyczne i prawne, odrzucenie protestu w całości jest uzasadnione.

§ 2

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Zarząd Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA MIASTA
TYCHY

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIASTA TYCHY
Marek Niedbał

RADCA PRAWNY
mgr Mirosław Nosalik