



Zastępca Prezydenta Miasta Tychy

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



DUR.0003.98.2016

URZĄD MIASTA TYCHY
Wydział Obsługi Rady Miasta

Wpł. 2016 -11- 15
498

L.dz. Podpis
Znak sprawy DUR.0003.98.2016

Tychy, dnia 15 listopada 2016 r.

Pan Maciej Gramatyka
Przewodniczący Rady Miasta Tychy

W odpowiedzi na interpelację radnego Klaudiusza Slezaka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie terenu położonego pomiędzy aleją Jana Pawła II, a ulicami Nałkowskiej oraz Orzeszkowej wyjaśniam:

Przedmiotowe działki zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa aktem notarialnym z roku 1974 r. z przeznaczeniem pod budowę osiedla „N” w Tychach, a nie do wybudowania centrum miasta, jak wspomina się w piśmie. Do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywał dla całego obszaru Miasta Tychy *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy* z dnia 17 listopada 1994 r. Dopiero zgodnie z jego zapisami przedmiotowe działki znalazły się na obszarze oznaczonym jako S.C.6 – strefa funkcjonalna: śródmiejska; obszary użytkowania: centrum miasta oraz E.C.6 – strefa funkcjonalna ekologiczna oraz droga lokalna L.

Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. przystąpiono do sporządzania projektu planu miejscowego dla Osi Zielonej. Nieaktualne Studium, które stanowiło politykę przestrzenną Gminy do roku 2013 określało przedmiotowy obszar jako *Tereny centrum ogólnomiejskiego*, bardzo ogólnikowo wskazywało kierunki zabudowy i zagospodarowania z dominacją programu usługowego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te w żaden sposób nie są podstawą do nabycia działek czy też wywłaszczenia na rzecz Gminy. W związku ze złożonym wnioskiem o zwrot i niezrealizowaniem celu wywłaszczeniowego w postaci budowy osiedla N, decyzjami z lutego i marca 2007 r. Starosta Mikołowski zwrócił nieruchomości na rzecz byłych właścicieli, którzy teren ten sprzedali w październiku 2007 r. na rzecz osoby prywatnej. Gminie nie przysługiwało prawo pierwokupu.

W 2013 r. uchwalona została kompleksowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy, która w swoich kierunkach zagospodarowania uwzględnia Oś Zieloną, w szczególności jako obszar przestrzeni publicznej oraz obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej. Jako, że projekty planów miejscowych powinny być zgodne ze Studium, zatem prace planistyczne nad projektem planu miejscowego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy zostały podjęte w 2013 r. Aktualnie przedmiotowy projekt dokumentu planistycznego przygotowujemy jest do przedłożenia Radzie Miasta Tychy. Projekt planu miejscowego podlegał szerokim konsultacjom społecznym, a jego rozwiązania projektowe umożliwiają skomunalizowanie terenów Osi Zielonej oraz realizację centrotwórczej zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z systemem przestrzeni publicznie dostępnych powiązanych z Osią Zieloną.

Zgodnie z obowiązującym studium obszar został wskazany jako obszar rozmieszczenia obiektów

handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – symbol WOH5, obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej o symbolu ZU oraz obszar dróg i placów o symbolu KDL.

Zgodnie z treścią art. 112 pkt 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie stosuje się na obszarach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż wywłaszczenie. Zgodnie z podanymi wyżej przepisami, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym znajdują się obiekty, które stanowią cel publiczny w brzmieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwe będzie wykupienie tych terenów na rzecz Gminy w trybie cywilno-prawnym. W przypadku przedstawienia dotychczasowemu właścicielowi oferty wykupu przez Gminę oraz odmowy lub niepodjęcia negocjacji przez stronę możliwe jest przeprowadzenie postępowania wywłaszczeniowego w celu przejęcia odpowiednich obszarów na własność Gminy. Projekt sporządzanego planu miejscowego przewiduje lokalizację przedmiotowych działek na obszarze oznaczonym jako UC – tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), ZP – tereny zieleni urządzonej oraz KDW i KDWT – tereny komunikacji i drogi wewnętrzne. Zaznaczyć należy, że w przypadku wejścia tego projektu w życie wywłaszczeniu będą mogły podlegać jedynie obszary ZP – tereny zieleni urządzonej, wydzielone pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, a które to zgodnie z art. 6 pkt 9c u.g.n. stanowią cel publiczny. W żadnym wypadku nie podlegają wywłaszczeniu obszary oznaczone w miejscowym planie jako szeroko rozumiane tereny zabudowy usługowej.

Zagospodarowanie obszaru pomiędzy al. Jana Pawła II a ulicami Nałkowskiej i Orzeszkowej, zwłaszcza poprzez zabudowę budynkami użyteczności publicznej, bezspornie poprawi funkcjonalność i ład przestrzenny Miasta Tychy. Dla osiągnięcia przedstawionych celów nie jest istotne czy proces inwestycyjny prowadzi gmina czy podmiot prywatny, ale powszechnie obowiązujące regulacje planistyczne w formie planu miejscowego, który określa przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów.

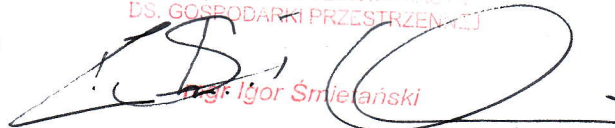
Rozpisywanie konkursu architektonicznego na zabudowę i zagospodarowanie niezabudowanego obszaru pomiędzy al. Jana Pawła II a ul. Nałkowskiej i Orzeszkowej będzie działaniem efektywnym wyłącznie w sytuacji, w której wszyscy właściciele nieruchomości będą przekonani i zdecydowani na prowadzenie procesu inwestycyjnego w oparciu o taką formułę ustalania zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzeni. Wyniki konkursu nie będą prawnie wiążące dla prywatnych właścicieli, których nieruchomości stanowią około 50% powierzchni analizowanego obszaru. Zatem organizowanie konkursu architektonicznego przez Miasto Tychy aktualnie nie jest zamierzeniem celowym.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Radny Klaudiusz Slezak poprzez Wydział Obsługi Rady Miasta
3. GWP a/a
4. GGN a/a

Do wiadomości:

1. Sekretarz Miasta

WZSTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
DS. GOSPODARWI PRZESTRZENNEJ

mgr Igor Śmiejański