

002,0021/1, 15/2017

RADA OSIEDLA CZUŁÓW  
TYCHACH  
ul. Katowickiej 24  
43-100 Tychy

## UCHWAŁA NR 4/08/2017

### RADY OSIEDLA CZUŁÓW

z dnia 10 sierpnia 2017 r.



### w sprawie złożenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie załącznika nr 1 do uchwały RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie zasad podziału środków budżetowych dla jednostek pomocniczych miasta Tychy oraz podziału środków budżetowych dla jednostek pomocniczych na rok 2017 oraz Statutu Osiedla Czułów, na wniosek Zarządu Osiedla,

### Rada Osiedla Czułów uchwała:

#### § 1

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach złożyć trzy uwagi, których treść zawiera załącznik nr 1 będący integralną częścią niniejszej uchwały.

#### § 2

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Przewodniczący Zarządu Osiedla.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*Jadwiga Grela*  
Jadwiga Grela

### **uwaga 1**

Na działce o numerze 3117/104 w miejsce MWz1 „Teren zabudowy wielorodzinnej” wprowadzić przeznaczenie ZP1 „Teren zieleni urządzonej”

#### *Uzasadnienie:*

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Świerkowej o nr 3117/104 widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWz1). W związku z takimi ustaleniami maksymalna na zasadzie § 21 pkt 8 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 10m. W związku z tym na działce o takim oznaczeniu można wybudować budynek wielorodzinny mogący pomieścić znaczącą liczbę mieszkańców. Sytuacja w ocenie Rady Osiedla jest o tyle niebezpieczna, że przedmiotowa działka jest częścią nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek, którego całość powierzchni zajmują lokale socjalne. Problem był wielokrotnie sygnalizowany Prezydentowi Miasta, a także Radnym Rady Miasta. Mieszkańcy jak i Rada Osiedla wskazywały, że rozbudowanie lokali socjalnych doprowadzi do gettyzacji tego obszaru Czulowa.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszwice - Urbanowice – Wygorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.

W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjąć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i



zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z którym *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy.*

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategoriyczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej.

## uwaga 2

Na terenie oznaczonym w planie symbolem MWz1 „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego” wprowadzić w paragrafie 21 pkt 8 lit a zmianę dotyczącą wysokości zabudowy 5m.

### Uzasadnienie:

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Świerkowej o nr 3117/104 widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWz1). W związku z takimi ustaleniami maksymalna na zasadzie § 21 pkt 8 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 10m. W związku z tym na działce o takim oznaczeniu można wybudować budynek wielorodzinny mogący pomieścić znaczącą liczbę mieszkańców. Sytuacja w ocenie Rady Osiedla jest o tyle niebezpieczna, że przedmiotowa działka jest częścią nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek, którego całość powierzchni zajmują lokale socjalne. Problem był wielokrotnie sygnalizowany Prezydentowi Miasta, a także Radnym Rady Miasta. Mieszkańcy jak i Rada Osiedla wskazywały, że rozbudowanie lokali socjalnych doprowadzi do gettyzacji tego obszaru Czulowa.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszowice - Urbanowice - Wýgorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.



W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjąć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z którym *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy.*

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategorięczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej i tym samym pozwoli uniknąć w przyszłości problemów związanych z postawieniem na tym terenie budynków wielokondygnacyjnych.

### Uwaga 3

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem MWU1 „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa” wprowadzić w paragrafie 22 pkt 7 lit a wysokość zabudowy max 13 m w tym budynków mieszkaniowych i usługowych max 8 m.

#### Uzasadnienie:

Zgodnie z częścią graficzną planu zagospodarowania przestrzennego (dalej planu) działka położona w Tychach przy ul Katowickiej widnieje jako działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (skrót MWU1). W związku z takimi ustaleniami



maksymalna na zasadzie § 22 pkt 7 lit a wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi będzie mogła wynosić maksymalnie 13m.

Taki stan rzeczy stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Tychy (dalej Studium), gdzie na stronie 184 czytamy, że *Przyjmuje się przy tym zasadę wykluczenia możliwości rozwoju nowej zabudowy wielorodzinnej w zespołach osiedli Mąkowlowiec - Czulów - Wartogłowiec oraz Jaroszewice - Urbanowice - Wygorzele*. Taki zapis znalazł się również na stronie 193 studium. Co więcej z treści w.w dokumentu wynika, że organom wykonawczym jak i stanowiącym Miasta Tychy znane jest stanowisko mieszkańców osiedla Czulów gdyż na stroni 190 studium czytamy, że *Ponadto na wniosek rad osiedli wprowadzono zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej w całym obszarze*.

W związku z tym w ocenie Rady Osiedla zapisy planu pozwalające na powstanie na wskazywanej działce zabudowy wielorodzinnej są sprzeczne z zapisami studium i tym samym naruszają przepis artykułu 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zważyć należy, że zgodny pogląd doktryny prawa administracyjnego stwierdza, że faktycznie chodzi o to, aby istniała pełna zgodność już nie tylko przewidywanych rozwiązań (przed sporządzeniem planu), ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium. Gdyby przyjęć odmienne rozumienie tych regulacji i uznać, że nie musi być zapewniona zgodność unormowań planu miejscowego z aktem polityki przestrzennej gminy, mogłoby dojść do osłabienia więzi pomiędzy studium i planem, a w efekcie wobec braku konsekwencji w działaniach podejmowanych przez ten sam organ gminy, to jest radę gminy, w poszczególnych podejmowanych przez nią aktach (uchwały nienormatywnej, dotyczącej polityki przestrzennej – w sprawie studium, oraz normatywnej – dotyczącej planu miejscowego, a pomiędzy tymi uchwałami także uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego), trudno byłoby o zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy. Nie byłaby ona prawidłowo realizowana. Kwestia stwierdzenia przez radę gminy, czy przedstawiony jej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej gminy, ma ścisły związek z treścią studium. Ważne jest, aby rada gminy uchwaliła studium zawierające takie kierunki polityki w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki. W tym kontekście aktualny jest pogląd prof. Z. Niewiadomskiego, zgodnie z który *obowiązek zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego ze studium oznacza konieczność wykazania, że ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium, czyli chodzi o jednoznaczne wykazanie, że przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy mieści się ogólnie w kierunkach zmian struktury przestrzennej danej gminy*.

W tym kontekście za jak najbardziej trafną należy wskazać, tezę zawartą w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. II OSK 1408/12 w myśl której *Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę*. Tym samym oczywista jest sprzeczność pomiędzy studium, a planem w sytuacji kiedy w studium pojawiają się kategoriyczne zapisy dotyczące wyeliminowania zabudowy wielorodzinnej, a w planie taka zabudowa się pojawia. W związku z powyższym celem zapewnienia zgodności o której mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznym jest wprowadzenie uwagi o której mowa wyżej.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU



Grzegorz Praus

WYKAZ  
ZAWIĄZAŃ