



Cieszyn, 20 listopada 2015 r.

**Pani  
Janina Cichomska  
Radna Rady Miejskiej Cieszyna**

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 9 listopada 2015 r., znak: BRM.003.267.2015, uprzejmie informuję, co następuje.

Zawarte w interpelacji stwierdzenie, że „**plan nie przewiduje rozbudowy, przebudowy ani nadbudowy budynku usługowego**” należy skorygować o fakt, że tego typu inwestycja może być realizowana w oparciu o zapis art. 8 pkt. 3), gdyż ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane pod pojęciem „budowa” uznaje również takie działania jak rozbudowa oraz nadbudowa, a pod pojęciem „roboty budowlane” - przebudowę. Z tego też względu takich sformułowań zasadniczo nie stosuje się w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odniesienie się do złożonej uwagi na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o której Pani wspomniała w interpelacji, znalazło się w *Liście uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, podlegających przekazaniu Radzie Miejskiej*, stanowiącym załącznik nr 2 do uzasadnienia do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna podlegającej uchwaleniu 29 marca 2012 r. Pod poz. 2 zawarte było wyjaśnienie nieuwzględnienia uwagi o następującej treści: „Ustalenia zawarte w Art.8 projektu planu umożliwiają rozbudowę i przebudowę zabudowy usługowej do parametrów zgodnie z określonymi w tym artykule wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tymi nie zachodzi potrzeba dwukrotnego wpisywania w projekcie planu tego typu regulacji.”.

Być może niezrozumienie tego zagadnienia wynika z użytego w art. 8 pkt. 4) sformułowania, które dopuszcza możliwość rozbudowy i przebudowy budynku zamieszkania zbiorowego z lokalami socjalnymi, niemniej jednak wyjaśniam, że akurat ten zapis musiał być zawarty w ustaleniach planu. Istniejący na działce nr 20/4 obr. 26 budynek, będący w administrowaniu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o., nie jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a jest budynkiem zbiorowego zamieszkania z lokalami socjalnymi. Brak tego zapisu w planie skutkowałby brakiem możliwości rozbudowy lub przebudowy tego budynku w aktualnej funkcji, chyba że w wyniku inwestycji stałby się budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (zgodnie z art. 8 pkt 1).

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące rozbudowy i nadbudowy budynku usługowego wynikają przede wszystkim z art. 3 ust. 1 oraz art. 8 pkt 3 i 5-10 uchwały, które mają brzmienie:

#### Art. 3

##### Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się usytuowanie budynku w obrębie działek budowlanych zgodnie z określonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

(...)

#### Art. 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem 1MW/U, określa się:

(...)

3) lokalizację budynków usługowych;

(...)



- 5) lokalizację garaży, budynków gospodarczych i wiat jako zabudowę towarzyszącą budynkom wymienionym w pkt 1), 3) i 4);
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynku usługowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę południowej granicy działki 20/2 w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki 20/2;
- 7) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 60 %;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej nie mniejszy niż 15 %;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i budowli z zastrzeżeniem zawartym w lit b) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
  - b) dla obiektów budowlanych wymienionych w pkt 5) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 10) dachy jedno- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°.

Po wejściu w życie uchwały Rady Miejskiej Cieszyna, Gmina Cieszyn dokonała podziału działki nr 20/1 obr. 26 na działki 20/3 i 20/4, z których działka nr 20/3 została nabyta przez Przedsiębiorstwo Poligraficzne Modena Sp. z o.o. Firma ta była już w posiadaniu działki nr 20/2 obr. 26, dlatego też, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenie tych działek (20/2 i 20/3 w obr.26) mogła zrealizować zabudowę usługową spełniającą poniższe warunki:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Mała Łąka i 9,5 od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kopernika.
- udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 60 %, czyli mniej niż 60 % z 1266 m<sup>2</sup>, tzn. mniej niż 759,6 m<sup>2</sup>. Istniejąca powierzchnia zabudowy na tym terenie wynosi 272,4 m<sup>2</sup>, czyli nowa powierzchnia zabudowy na tym terenie musi być mniejsza niż 759,6 – 272,4 = 487,2 m<sup>2</sup>.
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej nie mniejszy niż 15 % tym terenie, czyli nie mniej niż 15 % z 1266 m<sup>2</sup>, tzn. nie mniej niż 189,9 m<sup>2</sup>.
- wysokość zabudowy, dla budynków nie większą niż 14 m, mierzoną zgodnie z definicjami rozporządzenia wykonawczego do ustawy prawo budowlane, którą mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Oznacza to, że ustalenia dopuszczają rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy do parametrów i wskaźników określonych wyżej. Sprawdzenie tych parametrów i wskaźników odbywa się na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym w tym przypadku jest Starosta Cieszyński. Organ ten bada zgodność projektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi. Dotyczy to między innymi zapewnienia spełnienia dostępności światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych (przeznaczonych na stały pobyt ludzi). Jest to określone w § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, którego treść jest następująca:

§ 13.1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie



znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

- a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

(....)

Gmina Cieszyn nie jest w posiadaniu zatwierdzonego projektu budowlanego. Dołączone do interpelacji zdjęcia nie pozwalają ustalić, jakie parametry posiada przedmiotowa rozbudowa.

Wnioskowana rozbudowa jest zlokalizowana w odległości 4,0 m od granicy z działką nr 20/4, a odległość od parapetu budynku mieszkalnego do granicy działki 20/3 wynosi 4,1 m, co łącznie stanowi odległość 8,1 m w poziomie. Wysokość dolnej krawędzi okien budynku Mała Łąka 17A na pierwszym piętrze (pomieszczenia mieszkalne) od poziomu terenu wynosi ok. 4,0 m, a maksymalna wysokość górnej krawędzi obiektu przesłaniającego dopuszczona ustaleniami planu stanowi 14,0 m. Znajomość tych wielkości pozwala samemu stwierdzić, z zastosowaniem funkcji tangens i własności trójkąta prostokątnego, czy warunek ustalony w rozporządzeniu jest spełniony. Dla kąta  $60^\circ$ , o którym mowa w § 13. 1. pkt 1) rozporządzenia, tangens przyjmuje wartość równą  $\sqrt{3} = 1,732$ . Opisane wyżej orientacyjne wymiary pozwalają samemu obliczyć tangens kąta przesłaniania, który wynosi  $(14,0-4,0):8,1=1,23$ , co oznacza, że kąt ten wynosi ok.  $50^\circ$  i jest mniejszy niż  $60^\circ$ , a tym samym warunek wynikający z § 13. 1. pkt 1) wymienionego wyżej rozporządzenia jest spełniony.

Sprzeciw mieszkańców jest w tym przypadku raczej związany z przesłanianiem widoku z okna niż spełnieniem warunku naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Tego jednak przepisy prawa nie regulują.

W czerwcu 2015 r. firma ta uzyskała pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku usługowego wraz z infrastrukturą oraz budowie zjazdu indywidualnego na działkach nr 20/2, 20/3, obręb nr 26 (budynek) oraz działkach nr 22 obręb nr 27 i nr 20/3 obręb nr 26 (zjazd indywidualny) w Cieszynie w rejonie ul. Mała Łąka i M. Kopernika. Zgodnie z art.28 ust.2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. O tym kto jest stroną postępowania administracyjnego ostatecznie decyduje Starosta Cieszyński, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Rozbudowa budynku drukarni (dobudowa dwukondygnacyjnej części) jest odsunięta ponad 4,0 m od granicy działki, na której zlokalizowany jest budynek przy ul. Mała Łąka 17A, dlatego Gmina Cieszyn, ani Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. nie byli stronami tego postępowania administracyjnego. Stroną był natomiast Miejski Zarząd Dróg w Cieszynie, działający jako zarządca drogi publicznej ul. Kopernika, na terenie której (działka nr 22 obręb 27) jest projektowany zjazd indywidualny.

Z uzyskanych ustnie informacji z Wydziału Architektury Starostwa Powiatowego w Cieszynie wynika, że został złożony wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego dla prowadzonej inwestycji.

Brak jest faktycznego i prawnego uzasadnienia do podejmowania przez Burmistrza Miasta Cieszyna działań do przeprowadzania wizji lokalnej przez pracowników Urzędu Miejskiego w Cieszynie i weryfikacji wydanego pozwolenia na budowę przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Z uwagi na posiadane materiały graficzne oraz zdjęcia stwierdziłem, że zasadne jest wystąpienie do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Cieszynie z prośbą o dokonanie sprawdzenia, czy roboty budowlane są prowadzone zgodnie z obowiązującym pozwoleniem na budowę.

**Burmistrz Miasta**

*Ryszard Macura*

**Ryszard Macura**

Rozdzielnik:

1. Adresat
2. Pan Krzysztof Kasztura  
Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna
3. Wydział SRM
4. Wydział OR