

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
BRM 033.24.2020  
Wpł. 10-06-2020  
Podpis

Bielsko-Biała, dn. 2 czerwca 2020r.

SRM - pismo o  
przygotowanie materiałów  
dla RMC oraz  
stanowiska w/s  
przedmiotowego wniosku.

17.06.20  
Rzecz RMC

BRM - do oceny  
SRM - do rozpatrzenia

URZĄD MIEJSKI  
w Cieszynie  
Wpł. 10. 06. 2020  
Wyst. .... Zał. ....  
L.dz. 10.722 zał.

17/06/20

sekretarz

BURMISTRZ MIASTA CIESZYNA

RADA MIEJSKA W CIESZYNI

43-400 CIESZYN

Rynek 1

Stanisław Kowalski  
Sekretarz Miasta

Zwracam się z uprzejmą prośbą o umożliwienie mi przeprowadzenia procedury legalizacyjnej rozbudowy zaplecza lokalu gastronomicznego położonego na działce nr 156 przy ul. w Cieszynie. Rozbudowa została wykonana w roku 2007 przez najemcę lokalu, wg którego niezbędne powiększenie zaplecza bez budowy fundamentów nie miało się wiązać z koniecznością zgłoszenia i uzyskania pozwolenia organu budowlanego.

Problem z legalizacją zaistniał w związku z przekazaniem mi informacji o niezgodności "inwestycji" z zapisami obowiązującego planu miejscowego. Nie mogę się zgodzić z tą interpretacją, ponieważ uważam, że miejscowym planie występują zapisy, które są ze sobą sprzeczne! W Uchwale nr XXIII/215/2000 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 24 lutego 2000r. - w sprawie Zmiany planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cieszyna w rejonie ul. Bobreckiej i Korfantego w Cieszynie teren przy ul. , który w większości jest moją własnością (dz. nr 156, 157/1 i 158 ) znajduje się w jednostce A19 ZP, AUC, gdzie - zgodnie z §4 - dopuszcza się : zieleń z obiektem usługowym o pow. zabudowy ok. 450m<sup>2</sup> o dopuszczalnym przeznaczeniu min. kawiarnia, restauracja, pub, cocktail-bar, ale również inne (gabinety lekarskie, biura adwokackie, galerie, itp.) . natomiast w Przepisach końcowych tejże uchwały ( §8 , pkt 1 ). czytamy, iż: " Do czasu wykorzystania terenu A 19 ZP, AUC zgodnie z perspektywicznym przeznaczeniem: (...) teren w obszarze AUC można wykorzystać na funkcje określone w niniejszej uchwale wykonując remont istniejącego obiektu bez zmiany powierzchni zabudowy i kubatury, z możliwością lokalizacji ogródka letniego".

W moim przekonaniu jest to ewidentny błąd, ponieważ z podanych zapisów wynika, że inwestor - właściciel prywatny, czyli w tym momencie ja, zmuszony jest do wybudowania od podstaw zupełnie nowego budynku usługowego o pow. 450m<sup>2</sup>!? Natomiast nie jest możliwa absolutnie ŻADNA rozbudowa istniejącego obiektu w granicach dopuszczalnej zapisem wielkości powierzchni zabudowy oraz

dopuszczalnej funkcji! Skąd dla zupełnie prywatnej nieruchomości wziął się tak narzucający i ograniczający zapis? Jest to zupełnie nielogiczne. Obecny obiekt ma - wg operatu szacunkowego - zaledwie 167m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, a więc niewiele ponad 1/3 powierzchni dopuszczzonej zapisami planu. Czy rzeczywiście autorom planu chodziło o zablokowanie jakichkolwiek działań polegających na rozbudowie istniejącego obiektu, skoro w §2 też uchwały napisano: "Plan za cel nadrzędny przyjmuje realizację zasady zrównoważonego rozwoju, polegającą na łączeniu rozwoju urbanistycznego miasta z równoczesną ochroną i wzbogaceniem jego biologicznie czynnych elementów." Można zatem stwierdzić, że rozbudowa obiektu o kilka, kilkanaście, czy kilkadziesiąt metrów kwadratowych powierzchni, przy zachowaniu dopuszczzonej funkcji jest jak najbardziej zgodna z tym zapisem, czyli odpowiada idei zrównoważonego rozwoju skoro za taki uważa się również postawienie zupełnie nowego, trzykrotnie większego obiektu w tym miejscu.

Muszę również nadmienić, że w okresie prowadzonych prac planistycznych poprzedzających uchwalenie planu nie mieszkałem na stałe w Polsce. Do kraju wróciłem w lecie 2000r. Niemniej jednak podczas krótkiego pobytu w 1999r. miałem okazję zapoznać się z tekstem projektu planu, który posiadam do dzisiaj. Zapisy projektu planu różnią się jednakże od końcowych zapisów, które znalazły się w zatwierdzonym uchwałą planie miejscowym, o czym nie miałem pojęcia! Mianowicie w §8 projektu planu, czyli Przepisach końcowych określono, iż: "teren AUC można wykorzystać na funkcje określone w niniejszej uchwale, wykonując modernizację istniejącego obiektu wraz z zapewnieniem niezbędnych miejsc parkingowych." Zatem nie było w projekcie planu zapisu o zakazie zmiany powierzchni, czy kubatury!

Dodatkowo należy stwierdzić, iż pojęcie "modernizacja" zostało przez ustawodawcę usunięte z prawa budowlanego z dniem 1 stycznia 1999r., więc użycie go w zapisach projektu planu było błędne. Ustawodawca za to jednoznacznie zdefiniował i uporządkował zakres pojęciowy występujący w przepisach Prawa budowlanego, w tym również rozwiązał jasno kwestię zakwalifikowania "modernizacji". Pojęcie "modernizacja" mieści się w zakresie pojęciowym "remontu", "przebudowy" albo "rozbudowy", które to określenia pojawiły się w obowiązującym do dzisiaj prawie budowlanym. (Stanowisko GINB z dnia 07.01.2005 r.) W związku z powyższym występuje wyraźna sprzeczność pomiędzy przedstawionym mi w 1999r. projektem planu, a uchwalonym w 2000r. planem miejscowym.

Zgodnie z aktualizacją mapy zasadniczej z maja 2020r. obiekt wraz z rozbudową, którą chciałbym zalegalizować w całości mieści się w konturze planu o symbolu AUC, najbardziej skrajna podpora wiaty jest oddalona o 0,02m od granicy działki nr156 i działki nr 158.

W związku z powyższym bardzo proszę o przeanalizowanie obecnych i wcześniejszych zapisów planu i przychylenie się do logicznej ich interpretacji na moją korzyść, ponieważ chciałbym możliwie jak najszybciej przystąpić do

procedury legalizacyjnej. W przypadku braku konsensusu w tej sprawie będę zmuszony wystąpić na drogę sądową i zaskarżyć uchwałę Rady Gminy, zgodnie z Art. 101. 1. ustawy o samorządzie gminnym., który mówi : Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Z poważaniem

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned to the right of the text 'Z poważaniem'.

CIESZYŃ OBR.42 DZ.156, 158

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:500

Dokument wykonano w oparciu o materiały wydane przez Burmistrza Miasta Cieszyńa do licencji GKK.6640.29.2019\_2403011\_K05. Ze względu na trwające prace geodezyjne na w/w działkach mapa zawiera pomiarzone szczegóły terenowe nie uwidocznione w zasobach MODGIK.

Wykonan Cieszyń dnia: 11.05.2020

GEODETA

inż. Szymon Korzeń

