

RPO / 230265 / 2022

**Uchwała Nr 107/38/2022
Rady Osiedla
im. Józefa Montwiła – Mireckiego
z dnia 23 marca 2022 r.**

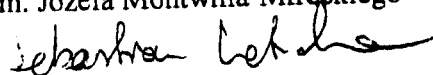
w sprawie: dalszej rewitalizacji podwórek na osiedlu.

Na podstawie § 5 pkt 11 Statutu Osiedla im. Józefa Montwiła - Mireckiego stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XCII/1665/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Osiedlu im. J. Montwiła – Mireckiego z późniejszymi zmianami,

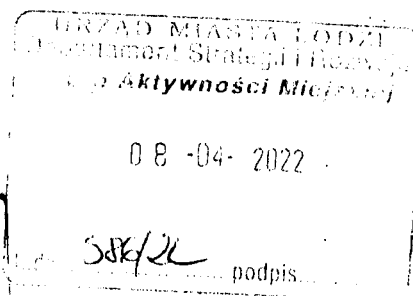
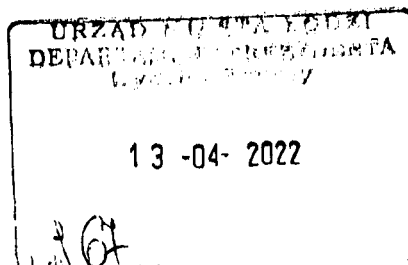
Rada Osiedla uchwala, co następuje:

- § 1. Zgłasza się postulaty kontynuacji dalszej rewitalizacji podwórek na Osiedlu im. J. Montwiła-Mireckiego stanowiące załącznik do niniejszej uchwały
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla
im. Józefa Montwiła-Mireckiego



Sebastian Latocha



RPW/230275/2022



**Uchwała Nr 108/38/2022
Rady Osiedla
im. Józefa Montwilla – Mireckiego
z dnia 23 marca 2022 r.**

**w sprawie wyrażenia opinii i postulatów dotyczących budowy 7-kondygnacyjnego budynku
na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi**

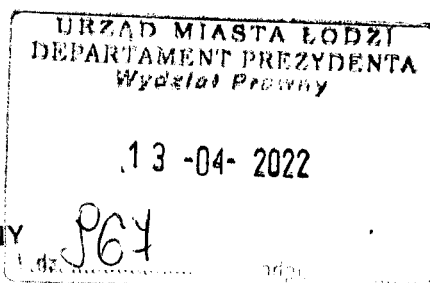
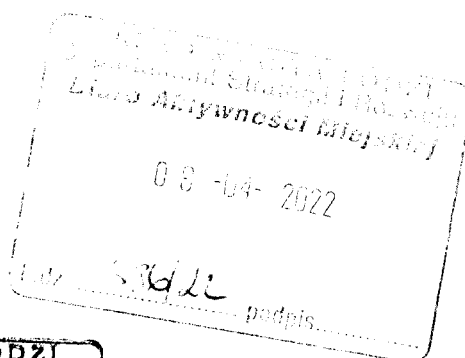
Na podstawie § 5 pkt 11 Statutu Osiedla im. Józefa Montwilla - Mireckiego stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XCII/1665/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Osiedlu im. J. Montwilla – Mireckiego z późniejszymi zmianami.

Rada Osiedla uchwala, co następuje:

- § 1. Zgłasza się opinię i postulaty dotyczące budowy 7-kondygnacyjnego budynku na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

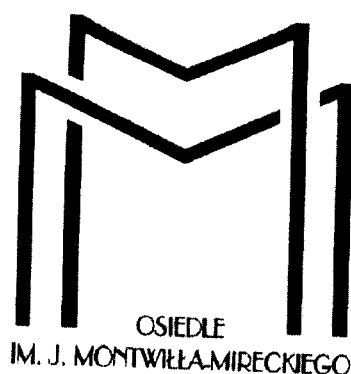
Przewodniczący Rady Osiedla
im. Józefa Montwilla-Mireckiego

Remigiusz Kaczmarek



PRZEDSIĘSIĘDZĄCY

RADCA PRAWNY



Załącznik do Uchwały Nr 108/38/2022
Rady Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego
z dnia 23 marca 2022

Łódź, dn. 23.03.2022 r.

Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź

Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi
ul. Piotrkowska 86, 90-103 Łódź

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
Ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź

Prokuratura Rejonowa Łódź-Polesie
ul. Dąbrowskiego 40a, 93-277 Łódź

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
Al. Kościuszki 19
90-418 Łódź

Opinia i postulaty
Rady Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego
w przedmiocie budowy 7-kondygnacyjnego budynku
na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi

Działając na podstawie § 5 pkt 11 Statutu Osiedla im. Józefa Montwiłła - Mireckiego stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XCII/1665/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Osiedlu im. J. Montwiłła - Mireckiego z późniejszymi zmianami, Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego przedstawia następującą opinię i postulaty w przedmiocie budowy 7-kondygnacyjnego budynku na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi.

Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego negatywnie opiniuje lokalizację i budowę 7-kondygnacyjnego budynku na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi, zgodnie z wizualizacjami dołączonymi do niniejszego pisma, i zdecydowanie się temu pomysłowi sprzeciwia. Rada Osiedla postuluje, aby działka o nr. 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 pozostała terenem zielonym, najlepiej ogólnodostępnym oraz aby właściciel uporządkował ją i wyremontował, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, znajdujący się na niej zabytkowy budynek mieszkalny po dawnej gazowni wpisany do rejestru zabytków pod nr A/387.

Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego postuluje jednocześnie i wzywa do tego wszystkie właściwe organy samorządowe i państwowe, w tym Wojewodę Łódzkiego, Prezydenta Miasta Łodzi, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i Prokuraturę Rejonową Łódź-Polesia, do podjęcia wszelkich dostępnych im działań i wszczęcia wszelkich przewidzianych prawem procedur niezbędnych do wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. poprzez stwierdzenie jej nieważności, wygaśnięcie lub uchylenie, ze względu na to, że istnieją uzasadnione podstawy do przyjęcia, że została wydana z rażącym naruszeniem prawa, a ponadto od czasu jej wydania uległ zmianie stan prawny i faktyczny oraz prawdopodobnie zmarł jej adresat.

W związku z uzyskaniem informacji od Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ, że dn. 23.03.2022 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. na inny podmiot na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego wzywa Prezydenta Miasta Łodzi do wydania decyzji odmownej, ze względu na to, że adresat tej decyzji najprawdopodobniej zmarł i nie jest obecnie możliwe przeniesienie jej na inny podmiot, ponieważ nie istnieje podmiot, który mógłby wyrazić na to zgodę (por. Wyrok WSA w Warszawie z dn. 29.10.2021 r., VII SA/Wa 1558/21, LEX nr 3309750).

W przypadku nieuwzględnienia powyższego postulatu i wszczęcia przez inwestora postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego wnosi również o poinformowanie o tym postępowaniu i o wzywaniu w charakterze stron wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Srebrzyńskiej 75 i 81.

Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego postuluje również do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi o niezwłoczne przyspieszenie prac nad procedowaniem projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej i doprowadzenie do niezwłocznego podjęcia przez Radę Miejską w Łodzi uchwały w tym przedmiocie.

Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego wzywa również Prezydent Miasta Łodzi, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi oraz inwestora, Baltic Estate sp. z o.o. do zorganizowania szerokich konsultacji z Mieszkańcami Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego w przedmiocie przyszłości nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77.

Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego prosi również Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o przedstawienie swojego stanowiska w formie pisemnej na temat planowanej inwestycji przy ul. Srebrzyńskiej 77, a także na temat przyszłości tego terenu.

Uzasadnienie

W pierwszej połowie marca 2022 r. Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego uzyskała informację, zgodnie z którą inwestor Baltic Estate sp. o.o. planuje wykonanie 7-kondygnacyjnego budynku na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi, zgodnie z wizualizacjami znajdującymi się na poniższej stronie internetowej: <https://balticestate.pl/pl/silver-park>. W toku prowadzonego przez Radę Osiedla postępowania wyjaśniającego okazało się, że dla przedmiotowej inwestycji nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na budowę. Ww. inwestor nie jest również wskazany jako właściciel w Elektronicznej Księdze Wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Jednocześnie przekazano nam, że dla ww. nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. Z treści tej decyzji wynika, że planowana inwestycja musi spełniać m.in. następujące warunki:

1. Budynek mieszkalny dozoru (obecnie własność inwestora) winien zostać poddany kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Dopuszczalna funkcja użytkowa obiektu.
2. Teren zajmowany pierwotnie przez zbiornik gazu świetlnego miejskiego (koksowniczego), tzw. gazometr, może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła). Zgodnie z pismem znak: WUOZ 641/107/BW/2008 z dn. 11.12.2008 r. w następujący sposób:
 - a. nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.;
 - b. formy architektoniczne oraz rozwiązania materiałowe powinny zdecydowanie nawiązywać do pierwotnego wyglądu zbiornika, w oparciu o zachowane materiały archiwalne i ikonografię;
 - c. określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m., wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;
3. Projekt należy uzgodnić z WKZ na etapie projektu budowlanego;
4. Realizacji powyższych zaleceń konserwatorskich wymaga, aby nową zabudowę potraktować jako śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

Na podstawie powyższych informacji oraz po rozważeniu sprawy na zebraniu z dn. 23.03.2022 r. Rada Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego podjęła uchwałę, w której negatywnie zaopiniowała lokalizację i budowę 7-kondygnacyjnego budynku na działce nr 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi, zgodnie z wizualizacjami dołączonymi do niniejszego pisma, i zdecydowanie się temu pomysłowi sprzeciwiła. Jednocześnie Rada Osiedla zgłosiła w tej uchwale postulat, aby działka o nr. 355/2 w obrębie P-6 przy ul. Srebrzyńskiej 77 pozostała terenem zielonym, najlepiej ogólnodostępnym oraz aby właściciel uporządkował ją i wyremontował, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, znajdujący się na niej zabytkowy budynek mieszkalny po dawnej gazowni wpisany do rejestru zabytków pod nr A/387.

Rada Osiedla wskazuje, że przeciwko budowie przedmiotowego budynku przemawiają następujące względy architektoniczne, społeczne i prawne.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że projektowany 7-kondygnacyjny budynek, w kształcie rotundy koliduje z istniejącym, zabytkowym układem urbanistycznym Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego, chronionym prawnie przez wpis do rejestru zabytków prowadzony przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi pod nr. A/56. Nasze Osiedle zostało zaprojektowane pod koniec lat 20. XX w. przez Jerzego Berlinera, Jana Łukasika, Mirutę Słońską oraz Witolda Szereszewskiego i było ewenementem na skalę krajową. Osiedle zostało wybudowane w oparciu o jednolity plan, zgodnie z powstałymi na początku XX wieku koncepcjami miasta ogrodu – położone na peryferiach, z dala od zanieczyszczonego centrum. W pobliżu zieleni (Park na Zdrowiu). Szczególną uwagę zwracano na zaprojektowanie i urządzenie zielonych przestrzeni między budynkami mieszkalnymi. Architektura osiedla odpowiada w pełni ideom modernistycznym czołowej uczelni Niemiec z tego okresu - Bauhausu. Projekt Osiedla był w 1926 roku prezentowany na wystawie towarzyszącej Międzynarodowemu Kongresowi Architektury Nowoczesnej (CIAM) we Frankfurcie nad Menem. Obecnie Osiedle stanowi unikatowy okaz kompleksowego zespołu mieszkalnego zrealizowanego w oparciu o postępowe kanony urbanistyki lat 30. ubiegłego wieku.

W związku z powyższym, należy przyjąć, że już chociażby z tego powodu, próba budowy proponowanej 7-kondygnacyjnej budowli jest niedopuszczalna, gdyż doprowadziłaby do istotnego naruszenia istniejącego układu. Tak wysoki i niedopasowany budynek będzie stanowił bowiem dominantę, która bezpowrotnie naruszy istniejący, zabytkowy układ urbanistyczny. Nie ulega bowiem wątpliwości, że projektowany budynek jest znacznie wyższy od lokalnej zabudowy (21,5 m do 14 m okolicznych bloków). Dodatkowo z niewiadomych przyczyn ma być on zbudowany w oparciu o architekturę zbiornika gazowego, który nigdy nie był pod ochroną konserwatorską i w żaden sposób nie pasuje do architektury Osiedla. Proponowane założenie jest wreszcie sprzeczne z procedowanym projektem MPZP, który zakłada w tym miejscu budowę 10 m budynku w kształcie litery „L”, nawiązującego do sąsiedniej zabudowy.

Mając więc na względzie wszystkie wymienione powyżej aspekty architektoniczne i urbanistyczne, naszym zdaniem oczywistym jest, że budowa budynku w projektowanym kształcie i stylu jest zdecydowanie niemożliwa bez istotnej ingerencji w zabytkową tkankę Osiedla.

Po drugie, przeciwko budowie ww. budynku przemawia również szereg względów społecznych. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na to, że nowy budynek mieszkalny oznacza zwiększenie liczby mieszkańców, a tym samym samochodów w okolicy. Już teraz Osiedle Mireckiego boryka się z ogromnym problemem braku miejsc parkingowych. Dodatkowo w godzinach szczytu tworzą się olbrzymie korki na kierunkach prowadzących do centrum miasta (ul. Drewnowska, Al. Unii Lubelskiej i ul. Konstantynowska). Budowa tego budynku stanowi więc oczywiste utrudnienie dla lokalnej społeczności, przy zerowym wkładzie społecznym od strony inwestora. Dodatkowo trzeba zwrócić uwagę, że tak wysoki budynek doprowadzi do zaciemnienia mieszkań, znajdujących się na niższych kondygnacjach sąsiednich bloków. Powyższe również przemawia za tym, że na tej działce nie jest w żaden sposób uzasadnione budowanie tak wysokiej konstrukcji. Warto też wskazać, że naszym zdaniem inwestor narusza w sposób rażący zasady współżycia społecznego, próbując zrealizować tę inwestycję bez jakichkolwiek konsultacji z lokalną społecznością. Jakkolwiek bowiem taki obowiązek nie wynika wprost z przepisów prawa, to naszym zdaniem oczywistym jest, że inwestor nie powinien przedkładać własnych zysków nad dobro lokalnej społeczności, do której wkrótce będą także należeć nabywcy lokali w nowym budynku. Rada Osiedla podkreśla, że zgodnie z rzymską zasadą *ius est ars boni et aequi*, co w przedmiotowej sprawie należy rozumieć w ten sposób, że tak dużej inwestycji, mającej tak duży wpływ na lokalną społeczność, a także na zabytkową tkankę Osiedla nie powinno realizować się potajemnie, bez jakichkolwiek konsultacji z Mieszkańcami, historykami sztuki i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nie bez znaczenia jest tutaj też to, że w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji dojdzie do wycinki wielu dorosłych drzew na przedmiotowej działce, co również powinno zostać skonsultowane ze stroną społeczną.

Powyższe argumenty natury społecznej również przemawiają więc zdecydowanie za nie dopuszczeniem do realizacji ww. inwestycji.

Po trzecie wreszcie, przeciwko budowie ww. budynku przemawiają względy natury prawnej. Trzeba bowiem wskazać, że w przedmiotowej sprawie istnieją uzasadnione przesłanki do wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. poprzez stwierdzenie jej nieważności, wygaśnięcie lub uchylenie, ponieważ została ona wydana z rażącym naruszeniem prawa, a ponadto od czasu jej wydania uległ zmianie stan prawny i faktyczny oraz prawdopodobnie zmarł jej adresat.

- . Zgodnie bowiem z treścią art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Przedmiotowa decyzja nie spełnia żadnego z wyżej wymienionych wymagań.

Nie sposób się bowiem zgodzić, aby została spełniona tzw. przesłanka dobrego sąsiedztwa. Jak bowiem wskazują przedstawiciele doktryny prawa: „[...] **celem zasady dobrego sąsiedztwa jest ochrona ładu przestrzennego**, powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (**gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych**) zabudowy już istniejącej (zob. wyroki NSA: z 20.03.2012 r., II OSK 10/11, LEX nr 1145557; z 6.06.2013 r., II OSK 305/12, LEX nr 1352904). [...] Zwracając uwagę na cel, któremu służy zasada dobrego sąsiedztwa, **Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 6.06.2013 r., II OSK 305/12, LEX nr 1352904, stwierdził, że celem niniejszej zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego jako takiego ukształtowania przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne**. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej”. Tymczasem w chwili wydawania decyzji, na żadnej z sąsiednich działek nie istniała zabudowa, która pozwalałaby na dopuszczenie do budowy na działce przy ul. Srebrzyńskiej 77 7-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego w kształcie wyburzonego zbiornika gazu. Wszystkie budynki w sąsiedztwie, nawet rozumianym szeroko, mają bowiem najwyższej 14 m i są kanciastymi prostopadłościanami, wybudowanymi w międzywojennym stylu modernistycznym. Mając więc na uwadze powyższe należy stwierdzić, że organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. już chociażby z tego powodu dopuścił się rażącego naruszenia prawa, które powinno skutkować stwierdzeniem nieważności przedmiotowej decyzji.

Dodatkowo przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy jest sprzeczna z przepisami odrębnymi w postaci ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jakkolwiek bowiem Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi wydał wytyczne dla przedmiotowej decyzji, to nie sposób się zgodzić, aby były one zgodne z ww. ustawą. Organ konserwatorski jako punkt odniesienia swoich wytycznych uczynił bowiem zbiornik gazu, który nigdy nie był przedmiotem ochrony konserwatorskiej. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi nie uwzględnił natomiast w jakimkolwiek stopniu właściwego przedmiotu ochrony, tj. zabytkowego układu urbanistycznego Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego w Łodzi, zarówno w zakresie wysokości dopuszczalnej nowej zabudowy, jak również jej architektury. Warto bowiem podkreślić, że zabudowa znajdująca się na działce przy ul. Srebrzyńskiej 77 miała zostać wyburzona w czasie budowy Osiedla i na jej miejsce miał być wybudowany budynek odpowiadający projektowanej architekturze Osiedla. W związku z powyższym, również z tego powodu zachodzą przesłanki do stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast nawet jeśli przyjąć, że punktem odniesienia powinien być wyburzony zbiornik gazu, to ani z treści decyzji, ani z wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi nie wynika dlaczego przyjęte wymiary nowej zabudowy są właściwe. Nie ma bowiem żadnego odniesienia do przeprowadzonej kwerendy historycznej, czy nawet terenowej, która mogłaby uzasadniać przyjęte wymiary. Tym samym, przynajmniej w zakresie proponowanych gabarytów decyzja ta powinna zostać uchylona jako nieważna.

Dodatkowo za uchyleniem przedmiotowej decyzji przemawia to, że istotnej zmianie uległ stan prawny przedmiotowej nieruchomości. W 2020 r. doszło bowiem do wpisania przedmiotowego gruntu do rejestru zabytków pod indywidualnym wpisem nr A/387. Z wpisu tego bynajmniej jednak nie wynika, aby ochroną został objęty wyburzony zbiornik gazu. Okoliczność ta powinna więc skłonić odpowiednie organy państwowe i samorządowe do weryfikacji przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy pod względem jej aktualności i adekwatności.

Na zakończenie części poświęconej aspektom prawnym, Rada Osiedla podnosi jeszcze, że przedmiotowa decyzja najprawdopodobniej wygaśa, ze względu na śmierć jej adresata. Natomiast nawet gdyby przyjąć, że z chwilą śmierci przedmiotowa decyzja nie wygaśa, to obecnie nie ma możliwości jej przeniesienia na inny podmiot na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na to, że nie istnieje podmiot uprawniony do wyrażenia zgody na takie przeniesienie. Zgodnie bowiem z treścią uzasadnienia wyroku WSA w Warszawie z dn. 29.10.2021 r. (VII SA/Wa 1558/21): „Skarżąca w uzasadnieniu skargi podniosła, że możliwe jest przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy - nawet w przypadku śmierci adresata tej decyzji-gdyż nie ma ona charakteru osobistego.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, w świetle poczynionych uprzednio rozważań, stanowiska tego nie można podzielić. Argumentacja zaprezentowana przez Skarżącą zdaje się implicite nawiązywać do art. 30 § 4 k.p.a., zgodnie z którym w sprawach dotyczących praw zbywalny lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Zgodnie z art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby, niezależnie od tego czy są one spadkobiercami (§ 2). Spadek stanowi zatem ogół cywilnych majątkowych praw i obowiązków zmarłego. **Przy czym do spadku nie należą majątkowe prawa i obowiązki wynikające z przepisów należących do innych działów prawa (prawa administracyjnego, prawa finansowego).** Z chwilą śmierci spadkodawcy, jego prawa i obowiązki z wymienionych działów przechodzą, na podstawie przepisów tych działów - na spadkobierców (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 215/03). Zauważyć należy, że żaden przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa, by uprawnienia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy podlegały dziedziczeniu, a tym samym by wchodziły w skład spadku. **Wyraźnie należy również podkreślić, że niezbędną przesłanką do wydania decyzji na podstawie art. 63 ust. 5 u.p.z.p. jest zgoda strony, na rzecz której została wydana. Zgoda ta jak przyjmuje się w orzecznictwie jest typowym oświadczeniem woli, do którego mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (por. wyrok NSA II OSK 2410/12). Zgodnie z art. 8 k.c. zdolność prawna osoby fizycznej powstaje z chwilą narodzin, a kończy się z chwilą śmierci. Osoba zmarła nie posiada zdolności prawnej, a tym samym nie może być podmiotem praw i obowiązków z zakresu administracji publicznej**". Tym samym oczywistym jest, że obecnie ww. decyzja o warunkach zabudowy jest zupełnie bezprzedmiotowa.

Podsumowując, Rada Osiedla jest zdecydowanie przeciwna proponowanej zabudowie ww. działki i wskazuje, że na nieruchomości tej powinien zostać zachowany teren zielony, z odtworzeniem istniejących zabytkowych budynków. Rada Osiedla apeluje też o podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwej decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I. 5/09 z dn. 12.01.2009 r. przez powołane do tego organy państwowe i samorządowe. Apelujemy również o wstrzymanie się z procedowaniem tej inwestycji do czasu uchwalenia MPZP dla naszego Osiedla, które to wydarzenie z posiadanych przez nas informacji ma niedługo nadejść. Wzywamy również Prezydent Miasta Łodzi, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi oraz inwestora, Baltic Estate sp. z o.o. do zorganizowania szerokich konsultacji z Mieszkańcami Osiedla im. J. Montwiłła-Mireckiego w przedmiocie przyszłości nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77.

Zwracamy uwagę, że sprawa jest niezwykle bulwersująca i ważna dla lokalnej społeczności, na dowód czego przedkładamy kilka z przekazanych nam opinii, dlatego prosimy wszystkich adresatów niniejszej uchwały o rozważenie jej z należytą uwagą.

Przewodniczący Rady Osiedla
im. J. Montwiłła-Mireckiego


Remigiusz Kaczmarek

Załączniki:

- wizualizacja planowanej inwestycji;
- opinia wspólnoty mieszkaniowej Perla 7;
- opinia Stowarzyszenia Mieszkańców im. J. Montwiłła-Mireckiego „POLESIE”.

Do wiadomości:

- dr hab. Maciej Rakowski, prof. UŁ, Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi;
- dr hab. Katarzyna Zalasieńska, Dyrektor Narodowego Instytutu Dziedzictwa (ul. M. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa)
- dr hab. inż. arch. Bolesław Stelmach, prof. PŁ, Dyrektor Narodowego Instytutu Architektury i Urbanistyki (ul. Foksal 4, 00-366 Warszawa).