Druk Nr 3/2014
Projekt z dnia 7 stycznia 2014 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia

w sprawie uznania za niezasadne wezwania „OPG Orange Park" sp. z o. o. do usunięcia naruszenia prawa dotyczącego uchwały Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wezwanie „OPG Orange Park" sp. z o. o. do usunięcia naruszenia prawa dotyczące uchwały Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 345, poz. 3002) w zakresie jej § 18 ust. 2 pkt 1, zawarte w piśmie doręczonym w dniu 18 listopada 2013 r., uznaje się za niezasadne z uwagi na okoliczności wskazane w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Łodzi do powiadomienia Wzywającego o podjęciu niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA
Marek Cieślak

ARCHITEKT MIASTA
Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta
03.01.2014 r.

ZASTĘPCY DYREKTORA
mgr inż. arch. Danuta Lipińska
3. 01. 2014

RADCA PRAWNY
Małgorzata Malinowska
03.01.2014 r.

RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska
03.01.2014 r.

02.01.2014 r.
INSPEKTOR
Michał Pawlak

Załącznik
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... r.

UZASADNIENIE

Zawarte w piśmie opatrzonym datą 6 listopada 2013 r., doręczonym do Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 18 listopada 2013 r., wezwanie „OPG Orange Park" sp. z o. o. do usunięcia naruszenia prawa dotyczące uchwały Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej zawiera wniosek o stwierdzenie nieważności jej przepisu § 18 ust. 2 pkt 1.

Kwestionowany przepis, dotyczący terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4UMW, stanowi o zakazie dokonywania nowych podziałów na działki.

Wezwanie „OPG Orange Park" sp. z o. o. wniesione zostało do Rady Miejskiej w Łodzi w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wzywający wskazuje, iż na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4UMW składają się dwie działki o numerach ewidencyjnych 16/6 i 18 (w obrębie geodezyjnym G-02), z których działka nr 16/6 znajduje się w użytkowaniu wieczystym Wzywającego.

Wzywający podnosi, iż w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określającym zakres merytoryczny planu miejscowego, nie istnieje delegacja do określenia obowiązków, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 1 ww. uchwały Nr XL/804/08. Wzywający argumentuje, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt w drodze decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) i do kompetencji wójta należy zbadanie czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym. Wzywający wywodzi, iż – cyt.: „rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały dopuszczać lub nie podział nieruchomości objętych planem, a tym bardziej wprowadzać do ustaleń planu miejscowego zakaz jego dokonywania". Wzywający podnosi w wezwaniu, iż omawiany zakaz podziału działki w zasadzie uniemożliwia przeprowadzenie na niej inwestycji, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogłyby być zrealizowane na tym obszarze. Ponadto Wzywający wskazuje, że „inwestowanie na jednej ogromnej działce o powierzchni 2.2774 hektara prawnie determinuje konieczność zagospodarowania, zabudowania oraz sfinansowania inwestycji jednocześnie dla terenu całej działki", zaś „budowa obiektów wielorodzinnych na tak dużym obszarze rodzi problemy z etapowaniem inwestycji, sprzedażą lokali, jak również nie sprzyja prawnej przejrzystości inwestycji dla kontrahentów, niezależnie od tego czy jest to konsument czy przedsiębiorca".

Wezwanie jest niezasadne z przyczyn wskazanych poniżej.

Stosownie do art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym sprawy dotyczące ładu przestrzennego należą do zadań własnych gminy realizowanych w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem własnym gminy jest m. in. uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy tworzeniu aktów planistycznych gmina dysponuje tzw. władztwem planistycznym, tj. samodzielnością przy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie gminy. Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pod pojęciem ładu przestrzennego należy zaś rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Wprowadzenie do uchwały Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej kwestionowanej przez Wzywającego regulacji (§ 18 ust. 2 pkt 1) przewidującej zakaz podziału działek, podyktowane jest względami ładu przestrzennego. Wprowadzenie zakazu podziału stanowi niezbędny środek do osiągnięcia celu jakim jest zabezpieczenie harmonijnego, całościowego uporządkowania przestrzeni w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4UMW. Zakaz podziału działek zapewnić ma kompleksowe i jednorodne zagospodarowanie działek istniejących, których kształt i wielkość wynika z podziałów historycznych.

Kwestionowany przez Wzywającego zakaz podziału działek stanowi zapis, który poddany został w ramach procedury planistycznej zarówno opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy i podmioty biorące w niej udział, jak i upublicznieniu poprzez wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu. Nie bez znaczenia jest, że na skutek wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Wzywający uczestniczył w procedurze planistycznej poprzez złożenie w dniu 18 marca 2008 r. uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Poruszane w uwadze problemy nie odnosiły się do zakazu podziału zawartego w kwestionowanym obecnie przez Wzywającego przepisie.

Należy mieć także na względzie, iż kwestionowany zapis planu miejscowego przewidujący zakaz podziału działek nie wyklucza możliwości dokonywania podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu na podstawie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym, należy przyjąć, iż kwestionowany przez Wzywającego przepis został podjęty przez Radę Miejską w Łodzi zgodnie z prawem ponieważ mieści się w granicach uprawnień tego organu i nie stanowi nadużycia uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy (tzw. „władztwa planistycznego").

Dodatkowo - od strony formalnej - należy wskazać, iż Rada Miejska w Łodzi nie może postąpić w sposób wskazany przez Wzywającego, ponieważ nie posiada kompetencji do stwierdzania nieważności przepisów aktów prawa miejscowego, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto istotną okoliczność stanowi fakt, iż Rada Miejska w Łodzi podjęła w dniu 29 sierpnia 2012 r. uchwałę Nr XLVII/901/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Politechniki oraz ulic: Walerego Wróblewskiego, Wólczańskiej i inż. Stefana Skrzywana. W granicach obszaru objętego przystąpieniem znajdują się również działki, których dotyczy wezwanie Wzywającego.

Z uwagi na wyżej przytoczone argumenty Rada Miejska w Łodzi uznała wezwanie za niezasadne.

DYREKTOR

dr inż. arch. Robert Wursza