

Druk Nr 4/2014
Projekt z dnia 4 stycznia 2014 r.

**UCHWAŁA NR 4
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

**w sprawie uznania za niezasadne wezwania p. do usunięcia
naruszenia interesu prawnego dotyczącego uchwały Nr LXXIII/1531/13 Rady Miejskiej
w Łodzi z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie
rzeki Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów.**

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 p. do usunięcia naruszenia interesu prawnego dotyczące uchwały Nr LXXIII/1531/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5598) w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 54R i 57R, 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

ARCHITEKCI MIASTA
p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Marek Janiak
DYREKTOR mgr inż. arch. Danuta Lipińska
Biuro Architekta Miasta
03.01.2014 r. 3.01.2014

WICEPREZIDENT MIASTA
Marek Cieślak
RADCA PRAWNY
Majorzata Malanowska
RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska
03.01.2014 r. 03.01.2014 r.

22.01.2014 r.
INSPEKTOR
Michał Pawlak

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

UZASADNIENIE

Zawarte w piśmie opatrzonym datą 28 listopada 2013 r., doręczonym do Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 29 listopada 2013 r., wezwanie p..... do usunięcia naruszenia interesu prawnego w uchwale Nr LXXIII/1531/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów dotyczy ustaleń dla nieruchomości Wzywającego położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 54R i 57R.

Wezwanie wniesione zostało do Rady Miejskiej w Łodzi w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Powołując się na prawo własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Szczecińskiej 116 (działka nr ewid. 19/3 w obrębie geod. B-2) Wzywający wskazuje, iż:

- w jednostce planistycznej 54R posiada decyzję administracyjną na użytkowanie budynków: mieszkalnego i gospodarczych i tam zabezpiecza swoje potrzeby mieszkaniowe, nie może jednak wzniesić obiektów towarzyszących,
- teren 57R nie nadaje się do produkcji rolnej (bonitacja gleb RV, RVI i nieużytki) został objęty zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Ponadto Wzywający podnosi, cyt.:

„Sytuacja, gdy moja nieruchomość została podzielona na dwie jednostki urbanistyczne, zaś na części niezainwestowanej nie mogę wydzielić nowego gospodarstwa rolnego, bowiem zapis w planie miejscowym dotyczący tego obszaru – 57R zabrania mi nawet tego ograniczonego zagospodarowania, które przewiduje się na odległym o kilka metrów zainwestowanym przeze mnie jest niedopuszczalna. W „Studium” tereny sąsiednie posiadające w części graficznej identyczny rysunek dopuszczają zabudowę zagrodową w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego. Zapis o możliwości przekształcenia istniejącej zabudowy w agroturystykę w bliskim sąsiedztwie bodaj największego w Łodzi cmentarza zlokalizowanego między ulicami Szczecińską i Hodowlaną stanowi niewątpliwie nadużycie prawa i przykład nieracjonalnego myślenia”.

Uważam, że przygotowujący projekt przedmiotowego planu specjaliści nie dokonali swoistej „inwentaryzacji” i nie uwzględnili zainwestowania terenu. Organ administracji zaś doprowadził do bezzasadnego odjęcia mojego prawa własności.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym uwzględniającym zmiany, nie rozumiem zatem jakie przepisy prawa dopuściły do przygotowania planu miejscowego, w którym w bliskim sąsiedztwie nekropolii, usług związanych z jej obsługą przy drodze o dużym natężeniu ruchu – ulicy Szczecińskiej na terenach nie posiadających właściwej bonitacji, ma być prowadzona funkcja rolna bez wydzielenia choćby zabudowy zagrodowej związanej z tą funkcją. Zapisy dotyczące terenu wokół mojej nieruchomości, jeśli mogą mieć charakter agroturystyczny winny przewidywać zabudowę kubaturową, gdyż wiąże się ona z właściwym wykorzystaniem działki.”

Wezwanie Wzywającego zawiera wniosek o ustalenie, że na terenie oznaczonym symbolem 57R dopuszcza się zabudowę kubaturową, w tym lokalizowanie nowej zabudowy

zagrodowej, natomiast na terenie 54R już zainwestowanym, realizację nowej zabudowy uzupełniającej.

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, a także wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. 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.

Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zobowiązana jest do stwierdzenia, że jest on zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów został opracowany zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. (uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.), zwanym dalej „Studium”. Dla nieruchomości położonych przy ul. Szczecińskiej 116 (działki nr 19/3 i 20/1, obręb B-2) w Studium przewidziano kierunek przeznaczenia - tereny upraw rolnych oznaczone symbolem RP.

Zgodnie z ustaleniami Studium dla tych terenów obowiązuje:

„RP – tereny upraw rolnych – tereny otwarte o dotychczasowym sposobie użytkowania, z ograniczeniem prawa do zabudowy wyłącznie do rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i tworzenia nowych siedlisk w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie. Dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy dla funkcji agroturystyki.”

Dla jednostek oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 54R i 57R (§ 29 uchwały) przyjęte zostały ustalenia zgodne z ww. zapisem Studium, w tym przeznaczenie pod funkcję rolniczą.

Według ustaleń planu:

- na terenie 57 R obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Jednocześnie na terenie tym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem wyłącznie do remontu,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54 R dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przekształcanie istniejącej zabudowy dla funkcji agroturystyki,
- dodatkowo dla tego terenu (54 R), dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej, w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości nie przekraczającej średniej wielkości gospodarstwa w gminie.

Istotnym dla wprowadzenia w treści Studium, a w konsekwencji i w kwestionowanych przez Wzywającego zapisach miejscowego planu ograniczeń w prawie do zabudowy na działce 19/3 jest fakt jej położenia w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołowski”. Obszar ten został objęty ochroną prawną na podstawie uchwały Nr XCI/1600/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołowski” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 245, poz. 1976).

Należy mieć także na względzie, iż teren 57R znajduje się w bliskim sąsiedztwie rzeki, w granicach ścisłej ochrony i regulacji ekohydrologicznej (§ 9 ust. 1 pkt 10 uchwały), w granicach zasięgu wód powodziowych (§ 9 ust. 1 pkt 11 uchwały) oraz w granicach obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych (§ 9 ust. 1 pkt 12 uchwały). Z uwagi na to iż działka nr 19/3 (jednostka 57R) położona jest w dolinie rzeki Sokołowski w planie wprowadzone zostały ograniczenia w sposobie zagospodarowania wynikające z obowiązku uwzględnienia w planie miejscowym wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Działka ta znalazła się w granicach obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych, na którym obowiązuje zakaz m.in. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Obszar o szczególnych walorach krajobrazowych został wyznaczony w oparciu o obowiązujący aktualizację „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” przyjętego uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 367, poz. 3485 z dnia 17.12.2010 r.), w którym wskazano projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecza Sokołowski”, co było warunkiem pozytywnego uzgodnienia przez Marszałka Województwa Łódzkiego.

Odnosząc się do zarzutów Wzywającego dotyczących zapisów dopuszczających na terenie 54R przekształcenie istniejącej zabudowy dla funkcji agroturystyki w bliskim sąsiedztwie cmentarza, jak i zapisów dopuszczających na terenie 54R lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej (w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości nieprzekraczającej średniej wielkości gospodarstwa w gminie) należy zwrócić uwagę na zapisy całego § 29 uchwały, w tym ust. 13, który odwołuje się do zapisów § 9 pkt 14 (dotyczący ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego), mówiącego o zakazie lokalizacji między innymi zabudowy mieszkaniowej i innych budynków jedynie w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (wyznaczonej na rysunku planu), stanowiącej część jednostki 54R.

Ograniczenia wprowadzone w planie stanowią kompromis pomiędzy zasadą ochrony, cennych przyrodniczo obszarów a możliwością ich dotychczasowego wykorzystywania.

Kwestionowane przez Wzywającego ustalenia planu stanowią regulację, która poddana została 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. Mimo, iż takie uprawnienie przysługuje każdemu zainteresowanemu ustaleniami projektu planu miejscowego Wzywający w tej procedurze nie uczestniczył – nie składał ani wniosków, ani uwag do projektu (który był wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie).

W związku z powyższym, należy przyjąć, iż kwestionowane przez Wzywającego ustalenia zostały podjęte przez Radę Miejską w Łodzi zgodnie z prawem ponieważ mieszczą się w granicach uprawnień tego organu i nie stanowią nadużycia uprawnień do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy (tzw. „władztwa planistycznego”).

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

DYREKTOR
Robert Warszawa
dr inż. arch. Robert Warszawa