

ZARZĄDZENIE Nr 88 /VIII/18
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 11 grudnia 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bażanciej, Wycieczkowej, Kasztelańskiej i Skrzydlatej oraz granic terenu kolejowego i Lasu Łagiewnickiego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/1231/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bażanciej, Wycieczkowej, Kasztelańskiej i Skrzydlatej oraz granic terenu kolejowego i Lasu Łagiewnickiego

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bażanciej, Wycieczkowej, Kasztelańskiej i Skrzydlatej oraz granic terenu kolejowego i Lasu Łagiewnickiego, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA
Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Wnioskodawca w imieniu własnym, jako właściciel nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Kasztelańskiej 64, działka nr 76/5, z obrębem B-13, o powierzchni 2.895 m.2, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składa wniosek do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego ul. Kasztelańską o uwzględnienie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kasztelańskiej 64 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tj. w sposób jaki został określony i usankcjonowany ostatecznymi decyzjami administracyjnymi: o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o udzieleniu pozwolenia na budowę oraz decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie wnoszącej sprzeciwu na użytkowanie zrealizowanej inwestycji jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego na przedmiotowej nieruchomości).

W uzasadnieniu wnioskodawca podaje, że ulica Kasztelańska wyposażona jest we wszystkie media tzn. gaz, wodociąg, kanalizację, energię elektryczną, oświetlenie ulicy, asfalt. Ulica ta jest w całości zabudowana po swojej południowej stronie i w części po stronie północnej. Każda część przedmiotowej ulicy zabudowana jest domami jednorodzinnymi, których wpływ środowisko naturalne jest taki sam po stronie północnej jak i południowej. W ostatnim czasie, szereg nieruchomości położonych w Łodzi, przy ul. Kasztelańskiej w tym Kasztelańskiej 64 zostało zabudowanymi nowymi domami jednorodzinnymi lub trwają prace budowlane w tym zakresie na pozostałych nieruchomościach zlokalizowanych po północnej stronie ulicy Kasztelańskiej.

Wnioskodawczyni podnosi, iż dotychczasowe przyjmowane przez Gminę Łódź założenia dzielenia ulicy Kasztelańskiej na jej północną i południową część stwarzają fikcję polegającą na sztucznym podzieleniu ulicy Kasztelańskiej. Pojawia się bowiem pytanie dlaczego i na jakiej podstawie prawnej dokonywano takiego zróżnicowania praw obywateli, albowiem przy takiej samej dostępności do wyżej wskazanych mediów, takim samym sposobie zagospodarowania działek, takim samym oddziaływaniu na środowisko naturalne i takiej samej bliskości z Lasem Łągiwnickim właściciele nieruchomości położonych na południowej stronie ulicy Kasztelańskiej mogli zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami prawa swobodnie je zagospodarowywać i zabudowywać a właściciele nieruchomości położonych po stronie północnej z założenia mieli mieć ograniczone prawa do ich zabudowy mimo obowiązującej zasady dobrego sąsiedztwa. Powyższe podejście nie znalazło uzasadnienia ani oparcia w przepisach prawa ani w istniejącym stanie rzeczy co zostało potwierdzone wydanymi dla tych nieruchomości położonych po północnej stronie ulicy Kasztelańskiej ostatecznymi decyzjami administracyjnymi o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę.

Wnioskodawca podkreśla, iż wszystkie położone na północnej części ulicy Kasztelańskiej nieruchomości w jej odcinku o numerach 62-68 zabudowane są zamieszkałymi domami jednorodzinnymi z urządzonymi ogrodami tak jak jej południowa część i jak pozostałe nieruchomości znajdujące się w strefie objętej planowanym planem. Podnosi, iż jakkolwiek projekt podziału ulicy Kasztelańskiej na północną i południową część powodują tworzenie fikcji prawnej co do rzeczywistego sposobu zagospodarowywania w rzeczywistości pięciu działek położonych na ulicy Kasztelańskiej w jej północnej części. Dodatkowo argument konieczności podziału ulicy Kasztelańskiej na jej północną i południową strefę nie może się ostać i korzystać z ochrony prawnej w sytuacji gdy właściciele nieruchomości położonych w strefie południowej ulicy Kasztelańskiej (oddziaływający tak samo jak właściciele nieruchomości po stronie północnej na środowisko) będą mieli prawo do zabudowy nieruchomości a tym samym niczym nieograniczone prawo własności, a to prawo miałyby być w jakkolwiek sposób ograniczone dla właścicieli nieruchomości po stronie północnej ulicy Kasztelańskiej.

Wnioskodawca podkreśla, iż nieruchomości położone na północnej części ulicy Kasztelańskiej wyposażone są w gaz (a tym samym nie szkodzą środowisku), mają dostęp do wody miejskiej i kanalizacji podobnie jak nieruchomości po południowej stronie. Nadmienia

także, iż media w postaci gazu, wody i kanalizacji budowane były m.in. z środków mieszkańców tej ulicy, w tym mieszkańców części północnej.

Nadmieniam, iż działki o numerach 62 - 68 są prywatnymi działkami od początku 1920 r. i takimi pozostają do dnia dzisiejszego. Wszystkie zostały nabyte jako działki w pełni przeznaczone pod zabudowę, są zabudowane i mają charakter nieruchomości przeznaczonych na zabudowę jednorodziną.

Nie ulega wątpliwości, iż obowiązkiem gminy przy sporządzaniu planu jest takie kształtowanie postanowień i zapisów, które nie ingerują w sferę własności. Nie można bowiem zaakceptować takiego działania, z którego wynika nieuzasadnione przekroczenie uprawnień planistycznych gminy, różnicowanie praw obywateli w tym samym stanie faktycznym i prawnym. Nadmieniam także, iż podobne stanowisko zajmują sądy administracyjne. I tak w wyroku z dnia 30.10.2014 roku, sygn. II OSK 922/13 Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że prawo do realizacji inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę stanowi prawo nabyte, a uchwalenie planu miejscowego sprzecznego z ustaleniami pozwolenia na budowę godzi w istotę tego prawa. Podobnie WSA w Lublinie sygn. akt II SA/Lu 1065/14 uznał, iż gmina opracowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględnić w planie ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia (II OSK 1676/13 oraz podane w nim orzecznictwo opublikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych) zgodnie z zasadą pewności obrotu prawnego i zasadą ochrony praw nabytych sposób zagospodarowania terenu określony w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę jest zatem wiążący dla organów gminy opracowujących projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnienie przeznaczenia terenu wynikającego z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w opracowywanym planie miejscowym powinno nastąpić poprzez ustalenie w planie przeznaczenia terenu zgodnego z tą decyzją. Podobnie także WSA w Poznaniu z 28 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Po 901/12. W związku z powyższym wyrażam nadzieję, iż podnoszone argumenty zostaną uwzględnione.

W tym stanie faktycznym i prawnym wnoszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek.

Wyjaśnienia:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, nieruchomość położona przy ul. Kasztelańskiej 64 (działka nr 76/5, obręb B-13.), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów lasów o powierzchni minimum 3 ha (L). Tereny zieleni leśnej obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.

Jako przeznaczenie dopuszczalne „Studium” uznaje tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.

W dniu 31.07.2009 r. została wydana Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr I.RUB/273/2009 o pozwoleniu na budowę budynku jednorodzinnego z garażem na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kasztelańskiej 64, zgodnie z którą została zrealizowana zabudowa. Nieruchomość położona przy ulicy Kasztelańskiej 64 posiada pełny dostęp do infrastruktury technicznej a dodatkowo utrzymanie zabudowy na tej działce nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz został spełniony warunek odległości zabudowy od granicy lasu.

