

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.**

w sprawie uznania za niezasadne wezwania do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego.

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 935), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Wezwanie „AMS Grupa Inwestycyjna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Natura Park” Spółka komandytowa do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4581), uznaje się za niezasadne z uwagi na okoliczności wskazane w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do powiadomienia Wzywającej o podjęciu niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI

Adam Pustelnik

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Talar-Wiśniewska
Koordynator
Zespołu Prawnego

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA

Robert Kowalik

GLÓWNY SPECJALISTA

RADCA PRAWNY

Anna Onak-Mirowska

Radca Prawny Sławomir Klimczak

Projekt
06.06.2022 r.
Marżena Jóźwiak

03.06.2022

13.06.2022

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W piśmie oznaczonym datą 17 maja 2022 r. „AMS Grupa Inwestycyjna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Natura Park” Spółka komandytowa wezwała Radę Miejską w Łodzi do usunięcia naruszenia prawa zawartego w uchwale Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego. Pismo to wpłynęło do Urzędu Miasta Łodzi w dniu 20 maja 2022 r.

Wezwanie zostało wniesione do Rady Miejskiej w Łodzi w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 maja 2017 r. Wezwanie do usunięcia naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia wnoszone w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi obligatoryjną czynność poprzedzającą wniesienie skargi do sądu administracyjnego w razie bezskuteczności wezwania i – stosownie do art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw - dotyczy m.in. uchwał rad gmin podjętych przed dniem 1 czerwca 2017 r.

Wzywająca Spółka powołała się w wezwaniu na okoliczność, że jest deweloperem, który na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Listopadowej 105-111, Hyrnej 19-19F oraz Hyrnej b.nr nr ewid. 126/19, 126/22, 126/24, 126/29 (obecnie 422 i 423), a także dz. nr ewid. 126/26 i 126/31 (obecnie 438, 439, 440) realizuje inwestycję podzieloną na 3 etapy, w ramach której buduje budynek wielomieszkańcowy.

Wzywająca wskazuje, cyt. *„interes prawny we wniesieniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynika z tego, iż PINB w Łodzi, w 2020 r. wydał wobec spółki: 4 postanowienia o wymierzeniu kary finansowej oraz 4 decyzje o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych, tj. budynków: A, B, C, D. W wydanych decyzjach PINB stwierdził wystąpienie istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego, w postaci zmiany ilości kondygnacji, pomimo zachowania wysokości budynków przewidzianej w MPZP, a wynoszącej 12 m”*. Wzywająca podnosi także, cyt. *„organ (PINB) zgłaszając sprzeciw powziął wątpliwość co do poprawności sformułowania zapisu MPZP w części obejmującej Par. 37 punkt 6 lit. a”*.

Wzywająca wskazuje, iż ww. plan miejscowy wpływa negatywnie na jej sytuację, w zakresie fragmentu ww. przepisu § 37 pkt 6 lit. a o treści „nie większą niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe).

Wzywająca zarzuca, iż ww. przepis ustalający jeden z parametrów kształtowania zabudowy tj. maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych dla zabudowy stanowiącej inwestycję na ww. nieruchomości, obok maksymalnej wysokości budynków określonej w metrach, narusza przepisy prawa materialnego:

- 1) art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP nakazujące poszanowanie wolności i własności;
- 2) art. 31 ust. 3 Konstytucji RP stanowiący, że cyt. *„ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wówczas, gdy są konieczne w demokratycznym państwie do jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób”*,

3) art. 4 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym cyt. „podmiot prawa, który legitymuje się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej”.

Wzywająca swoje wezwanie dodatkowo uzasadnia, jak we fragmentach wezwania przytoczonych poniżej.

„Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefoniczna, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego, ustalił jako warunek wymóg zachowania konkretnej nieprzekraczalnej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m, to za zbyt rygorystyczny należy uznać, wymóg zachowania również określonej przez Plan maksymalnej ilości 3 kondygnacji. Ze względu na sposób ukształtowania terenu przestrzennego i wpływu na otoczenie danej inwestycji ważniejszym warunkiem do spełnienia winno być kryterium krańcowej wysokości zabudowy, niż liczba kondygnacji”.

„Na marginesie należy zauważyć, iż w przypadku narzuconej w MPZP wysokości budynków wynoszącej 12 metrów, przy jednoczesnym wymogu, aby budynek posiadał maksymalnie 3 kondygnacje, powstaje sytuacja, gdy wysokość jednej kondygnacji powinna wynosić 4 metry co jest absurdem”.

Wzywająca wzywa do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene w § 37 pkt 6 lit. a zwrotu o treści „nie większą niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe)”, jednak w zakończeniu uzasadnienia wezwania konstatuje, że z ww. względów należy stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 37 pkt 6 lit. a.

Rada Miejska w Łodzi nie podziela stanowiska Wzywającej i tym samym uznaje wezwanie za niezasadne.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Rada gminy posiada w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o podejmowaniu procedury planistycznej dla określonego obszaru. Przy realizacji swego zadania polegającego na sporządzaniu i uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego organy gminy realizują politykę przestrzenną wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wszystkie te czynności wchodzi w zakres tzw. władztwa planistycznego gminy.

W myśl art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują (a w tym i ograniczają) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma bowiem prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a w przypadku jego braku, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, będącym źródłem prawa powszechnie obowiązującym na terenie danej gminy. Plan miejscowy określa zarówno przeznaczenie terenu jak i możliwości (zasady i warunki) jego zagospodarowania. Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na podstawie Prawa budowlanego wymagają stwierdzenia ich zgodności zarówno z planem miejscowym, jak i z innymi przepisami odrębnymi, w tym technicznobudowlanymi.

Podjęcie kwestionowanej uchwały umocowane jest w przepisach obowiązującego prawa. Jej treść odpowiada wymogom stawianym przez przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodna jest z ustaleniami obowiązującego w 2013 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

W trakcie sporządzania projektu zakwestionowanej uchwały przeprowadzono wszystkie wymagane przepisami prawa czynności proceduralne. Projekt uchwały poddany był procesowi uzgadniania z innymi organami administracji publicznej, a także szerokiemu uspołecznieniu konstruowanych rozwiązań i zapisów.

Wzywająca kwestionuje ww. uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXVIII/1471/13, w zakresie zwrotu o treści „nie większej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe)” stanowiącego fragment przepisu oznaczonego § 37 pkt 6 lit. a.

Przepis § 37 pkt 6 zaskarżonej uchwały posiada następujące brzmienie, cyt.:

„§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, ustala się:

(...)

6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) nieprzekraczającą 12 m (w kalenicy), z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych i maksymalnym wyniesieniu kondygnacji piwnicy do 60 cm ponad poziom gruntu,

b) realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci wynoszącym od 30⁰ do 45⁰,

c) realizację budynków z użyciem kolorystyki i materiałów, jak określono w § 9 uchwały,

d) dla terenów 13.MW, 14.MW, 16.MW, 17.MW - realizację budynków z uwzględnieniem obowiązującej linii akcentowania zabudowy – jak oznaczono na rysunku planu;”.

Projekt planu sporządzony został przez zespół fachowców dysponujących niezbędnymi uprawnieniami m.in. z zakresu urbanistyki. Wzywająca Spółka nie uczestniczyła w procedurze sporządzania projektu planu, w szczególności nie złożyła uwag do wyłożonego trzykrotnie projektu ani nie brała udziału w żadnej z trzech dyskusji publicznych.

W ocenie wezwanej Rady Miejskiej w Łodzi, ograniczenia, które Wzywająca Spółka kwestionuje, wynikające z planu miejscowego i sprawiające jej określone problemy, nie mają swego źródła we wprowadzonym parametrze określającym maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków.

Parametr ten został wprowadzony we wszystkich przepisach kwestionowanego planu miejscowego określających dla poszczególnych terenów wysokość budynków obok parametru wysokości nieprzekraczalnej określonego w metrach.

Organy planistyczne wprowadzając ww. parametr maksymalnej liczby kondygnacji budynków oparty się na podstawie prawnej, o charakterze otwartym – art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie do planu miejscowego parametru w postaci liczby kondygnacji było i jest uzasadnione dbałością o ład przestrzenny w terenie, w którym w sąsiedztwie w okresie sporządzania planu miejscowego występowała głównie zabudowa jednorodzinna o określonych cechach, w tym o określonych gabarytach (w tym liczbie kondygnacji), ukształtowaniu dachów itp.

Wprowadzenie tego parametru sprzyja także realizacji wymogu przewidzianego w § 37 pkt 5 lit. e ww. planu, który przewiduje, cyt: „e) lokalizację zabudowy w układach podkreślających naturalne ukształtowanie terenu objętego inwestycją – w nawiązaniu do układu poziomicy w terenie”.

Nie można się zgodzić z zarzutem Wzywającej, cyt. „w przypadku narzuconej w MPZP wysokości budynków wynoszącej 12 metrów, przy jednoczesnym wymogu, aby budynek posiadał maksymalnie 3 kondygnacje, powstaje sytuacja, gdy wysokość jednej kondygnacji powinna wynosić 4 metry co jest absurdem”. Wzywająca nie bierze pod uwagę okoliczności, że kondygnacje nadziemne budynku - według planu miejscowego (ww. § 37 pkt 6) – mogą być usytuowane ponad kondygnacją piwnicy wyniesioną do 60 cm ponad poziom gruntu, a dachy muszą być dwuspadowe o kącie nachylenia od 30⁰ do 45⁰. Obie te okoliczności znacząco mogą wpłynąć na maksymalną wysokość budynku o 3 kondygnacjach, którą zabudowa ta może, ale nie musi osiągnąć. Mając na względzie systemową wykładnię

przepisów kwestionowanego planu miejscowego oraz uwarunkowania lokalne, można przyjąć, że wprowadzony celowo ustaleniami planu parametr liczby kondygnacji jest wręcz istotniejszy niż maksymalna wysokość zabudowy określona w metrach.

Z uwagi na wyżej wskazane względy, Rada Miejska w Łodzi postanowiła wezwania nie uwzględnić.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Architektonicznej w Łodzi
Magdalena Talar-Wisniewska
Magdalena Talar-Wisniewska