

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

**w sprawie uznania za niezasadne wezwania p. do usunięcia
naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr XXXIX/782/08 Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie: ul. Maratońska,
tory PKP, północna granica miasta, granica Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej
„Nowy Józefów-Srebrna”.**

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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wezwanie p. do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr XXXIX/782/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie: ul. Maratońska, tory PKP, północna granica miasta, granica Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Nowy Józefów-Srebrna” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 335, poz. 2832), 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 wzywającego 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**

Tomasz KACPRZAK


Marek Rosicki

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju


Tomasz Jakubiec

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

RADCA PRAWNY


Mariusz Kikowski
(td-M-1470)

Z-CIA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta


Magdalena Wiśniewska

Zastępca Dyrektora
Biura Koordynacji i Projektowania


mgr inż. arch.

15.03.2017 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 21 lutego 2017 r. (wpływ do Urzędu Miasta Łodzi tego samego dnia) p. wzywa Radę Miejską w Łodzi do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr XXXIX/782/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie: ul Maratońska, tory PKP, północna granica miasta, granica Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Nowy Józefów-Srebrna”.

Wezwanie zostało wniesione do Rady Miejskiej w Łodzi w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. 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.

Wzywający zarzuca Radzie Miejskiej w Łodzi, iż ww. uchwałą, cyt. *„dokonała nadużycia władztwa planistycznego poprzez określenie przeznaczenia terenu, na którym położona jest nieruchomość stanowiąca działki nr 145, 146/2, 147/10 i 148/14, obręb P-37 w Łodzi na teren zieleni urządzonej (45ZP i 51ZP) jako teren publiczny ogólnie dostępny dla każdego pozbawiając tym samym możliwości jej zabudowy oraz grodzienia w przypadku, gdy okoliczny teren wokół tej nieruchomości jest innego przeznaczenia, głównie pod zabudowę mieszkalno-usługową”*. Ponadto wzywający wskazał, iż uchwałą, cyt. *„narusza w istotny sposób ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi obowiązującego w 2008 r.”*.

Uzasadniając powyższe zarzuty, wzywający wskazał w szczególności, iż:

- 1) cyt. *„Rada Miejska w Łodzi oraz Prezydent Miasta Łodzi od 2008 r. zarezerwowali w miejscowym planie teren na cele publiczne ograniczając w istotny sposób możliwość korzystania z prywatnej własności jej właścicielom, np. poprzez brak możliwości zabudowy i ogrodzenia nieruchomości, a jednocześnie wprowadzając taki zapis do planu miejscowego nie realizuje zamierzeń publicznych od prawie 9 lat;*
- 2) w 2012 r. została wydana decyzja zatwierdzająca podział geodezyjny wykonany zgodnie z planem, którego koszt ponieśli właściciele, wydzielając działki na cel publiczny, jednak cyt. *„po złożeniu wniosku o wykup tych działek Urząd Miasta Łodzi odmówił właścicielom ich wykupu jako obecnie nieprzydatnego”;*
- 3) przeznaczenie ww. działek w miejscowym planie na cel publiczny w 2008 r. to zwykła fikcja ograniczająca jedynie prawa własności właścicieli nieruchomości.

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

Wzywający powołuje się na przysługujące mu prawo własności ww. działek gruntu oznaczonych nr 145, 146/2, 147/10 i 148/14, obręb P-37. Wezwanie należy rozpatrywać w kontekście ustaleń kwestionowanego planu miejscowego dotyczących jedynie nieruchomości wzywającego, którego interes prawny wywodzić należy z prawa własności. Wykazanie istnienia, a następnie naruszenia własnego interesu prawnego bądź uprawnienia

stanowi podstawową przesłankę dla możliwości kwestionowania aktów prawa miejscowego w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w wezwaniu, należy wskazać jak poniżej.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) 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 wchodzą w zakres tzw. władztwa planistycznego gminy.

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, zgodna jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 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 uspołecznieniu konstruowanych rozwiązań i zapisów. Przed podjęciem uchwały, w trakcie procedury planistycznej przeprowadzono niezbędne analizy, inwentaryzację stanu faktycznego, wyważono relacje między interesem prywatnym oraz publicznym, gdy dostrzeżono rozbieżność między nimi.

W ustaleniach kwestionowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości wzywającego znajdują się na terenach zieleni urządzonej: działka nr 145 w obrębie P-37 położona jest w jednostce 45ZP, a działki nr 146/2, 147/10 i 148/14 w obrębie P-37 położone są w jednostce 51ZP. Stosownie do wytycznych z opracowania ekofizjograficznego, które opracowywane jest przed sporządzeniem każdego projektu planu miejscowego przedmiotowe działki zaliczone zostały do obszarów o złych warunkach dla budownictwa kubaturowego, jako cyt. „*grunty nienośne lub słabonośne, często zawodnione, woda na małych głębokościach, tereny dolinne*”. Zgodnie z opracowaną do planu miejscowego prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego tereny przeznaczone na zieleni urządzonej zostały wskazane do wykupu w celu urządzenia terenów zieleni publicznej. Wskazuje na to również załącznik Nr 3 do uchwały uchwalającej plan.

Wzywający uczestniczył w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i złożył uwagę. Uwaga ta dotyczyła działki nr 116/3 w obrębie P-37, która w projekcie planu została przeznaczona pod drogę o symbolu 13KDL. Wzywający wnosił o zmianę działki nr 116/3, przeznaczonej pod drogę, na działkę 113/4, o której wykup starał się od 2003 r. Uwaga została uznana za bezzasadną, gdyż zamiana gruntów nie jest przedmiotem ustaleń planu.

Wzywający nie składał uwag do projektu planu miejscowego w zakresie sposobu zagospodarowania działek nr 145, 146/2, 147/10 i 148/14 w obrębie P-37, a co więcej żadna z uwag złożonych przez inne osoby w trakcie wyłożenia nie dotyczyła przedmiotowych działek.

Plan miejscowy został uchwalony przez Radę Miasta Łodzi zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami wówczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonego uchwałą Nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.


W Studium wydzielono w obszarze miasta strefy: zurbanizowaną U i niezurbanizowaną – naturalną N. Dokument ten przyjął zasadę, że nowymi terenami budowlanymi w mieście powinny stawać się tereny odpowiednio przygotowane, wyposażone zwłaszcza w sieć kanalizacyjną i wyodrębnił, w strefie niezurbanizowanej (N), podstrefy, w tym podstrefę NaN. W granicach tej podstrefy znalazły się tereny położone na południe od ul. Maratońskiej, do torów PKP i doliny rzeki Ner. W obszarze tym znajdują się m.in. działki wzywającego wskazane w wezwaniu.

W konsekwencji dokonanego podziału, wyodrębnione tereny podstrefy niezurbanizowanej - naturalnej - NAN, zgodnie z zapisami Studium z 2002 r. mogły być udostępnione do celów zabudowy (wraz z określeniem przeznaczenia i intensywności zagospodarowania) dopiero po ich uprzednim wyposażeniu i urządzeniu układu terenów publicznych, w tym dróg oraz po ustanowieniu – w formie przepisów prawa miejscowego - warunków zabudowy obowiązujących odpowiednio dla całego wyodrębnionego obszaru strefy. Wobec terenów podstrefy NAN ustalono ponadto wymóg niskiej intensywności zabudowy i zagospodarowania z dużym udziałem zieleni o formie parkowej. Uchwalony miejscowy plan, zgodnie z zapisami wówczas obowiązującego studium, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne ukształtował przestrzeń kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Plan określił przeznaczenie terenów, ustalił zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wskazał tereny, które mogą być zabudowane, a które powinny pozostać wolne od zabudowy. W sąsiedztwie przedmiotowych działek, plan miejscowy wyznaczył tereny przewidziane do inwestowania, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami wzdłuż istniejących ulic: Lublinek i Biwakowej. Złe warunki dla budownictwa oraz uwarunkowania przyrodnicze: występowanie zieleni o dobrym i zadawalającym stanie – wg studium, przebiegające rowy i ciekły wód powierzchniowych, przewidziane do ochrony i odtworzenia - spowodowały wyznaczenie, w rejonie działek wzywającego, terenów przeznaczonych na zieleni urządzonej.

W kontekście argumentów wzywającego opartych o przysługujące mu prawa rzeczowe, podkreślenia wymaga okoliczność, iż przewidziany przez ustawodawcę w art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mechanizm rekompensowania negatywnych skutków wejścia w życie przepisów planu miejscowego w stosowny i wyczerpujący sposób zabezpiecza jego interes prawny oraz ekonomiczny, przy założeniu, że spełnione zostaną przesłanki niezbędne do skonstruowania skutecznych roszczeń, których w ostateczności można dochodzić na drodze sądowej przed sądem powszechnym.

Okoliczności przytoczone w wezwaniu wskazujące na brak realizacji ustaleń planu miejscowego, a ponadto na odmowę dobrowolnego spełnienia żądań wzywającego formułowanych w oparciu o ww. przepisy, nie mogą być samodzielną ani wystarczającą podstawą dla przyjęcia, że plan miejscowy narusza interes prawny lub uprawnienie wzywającego, a także że narusza obiektywnie obowiązujący porządek prawny. Na marginesie tylko Rada Miejska w Łodzi zwraca uwagę, iż wzywający nabył nieruchomości objętą wezwaniem po wejściu w życie kwestionowanego planu miejscowego, winien mieć więc świadomość co do przeznaczenia terenu i możliwości oraz ograniczeń w zagospodarowaniu nabywanych działek, a także co do jej rzeczywistej (rynkowej) wartości. Teza, iż kwestionowany plan miejscowy narusza interes prawny lub uprawnienie wzywającego, jest więc błędna.

Z uwagi na powyższe, Rada Miejska w Łodzi postanowiła wezwania nie uwzględnić.


DYREKTOR
dr inż. arch. Robert Warza