

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

**w sprawie uznania za niezasadne wezwania do usunięcia
naruszenia prawa 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 Sokółki, obejmującej północną część osiedla Sokółów.**

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 do usunięcia naruszenia prawa 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 Sokółki, obejmującej północną część osiedla Sokółów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5598), 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

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Wojciech Rosicki

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Pod względem formalno-prawnym
projekt nie bierze wstrzeżeń

Z-CA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Magdalena Wiśniewska

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji Projektowania

mgr inż. arch. Danuta Lipińska

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

Tomasz Jakubiec

M.P.U. w Łodzi, dn. 12.04.2018r.

Koordynator
Zespołu Prawnego

Sławomir Klimczak
Radca Prawny Sławomir Klimczak

RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska
16.04.2018r.

INSPEKTOR

Monika Zielińska-Drużka
16.04.2018r.

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

UZASADNIENIE

Zawarte w piśmie opatrzonym datą 26 marca 2018 r., doręczonym do Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., wezwanie p. do usunięcia naruszenia prawa dotyczy 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.

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.

Wzywający powołał się na przysługujące mu prawo współwłasności działki gruntu położonej w Łodzi przy ul., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (obręb geod.) o pow. ha.

Wzywający wniósł o stwierdzenie nieważności ww. uchwały w części, tj. cyt. „w zakresie § 14 ust. 4 pkt 6 w związku z pkt 5 oraz § 25 ust. 3”.

Uzasadniając swoje żądanie, wzywający zarzucił, iż ww. przepisy § 14 ust. 4 pkt 6 w związku z pkt 5 oraz § 25 ust. 3 naruszają:

- art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, 2056 i 2422),
- art. 140 Kodeksu cywilnego,
- § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 oraz z 2017 r. poz. 2285).

Wzywający wskazał, iż kwestionowane przez niego przepisy planu miejscowego uniemożliwiają mu zagospodarowanie nieruchomości na cel budowlany, ponieważ gmina nie wybudowała kanalizacji oraz drogi umożliwiającej mu budowę domu na jego działce. Wzywający wywiódł, iż ograniczeniami wprowadzonymi przepisami ww. planu miejscowego uniemożliwiono realizację zabudowy na jego nieruchomości w oparciu o indywidualną kanalizację i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Wzywający podniósł także, iż § 25 ust. 3 zaskarżonej uchwały cyt. „Dopuszcza na terenie 80ZI lokalizację ciągów pieszych i obiektów małej architektury, ograniczając prawo właściciela w użytkowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Bowiem do momentu wybudowania drogi 9KD-D 1/2, nie istnieje inna możliwość dojazdu jak przez teren oznaczony symbolem 80ZI.”

Wezwanie jest niezasadne z przyczyn wskazanych poniżej.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) 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 w/cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodna jest z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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 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 społecznemu konstruowaniu rozwiązań i zapisów. W szczególności należy wskazać, iż organy planistyczne odniosły się z należytą starannością do wniosków i uwag wnoszonych w trakcie sporządzania projektu planu przez wszystkich zainteresowanych jego ustaleniami.

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 w trakcie sporządzania projektu planu 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”.

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 obowiązującego 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 techniczno-budowlanymi.

Normy prawne stanowiące ustalenia planistyczne mają charakter złożony, a do tego stanowią normy programujące na przyszłość możliwości zagospodarowania nieruchomości i przestrzeni. Możliwość realizacji wprowadzanego w planie przeznaczenia terenu, w szczególności odmiennego niż dotychczasowy sposób jego użytkowania, jest uzależniona od spełnienia wszelkich pozostałych wymogów planu, warunkujących - właściwe, zaplanowane przez urbanistów i uporządkowane - zagospodarowanie nieruchomości i przestrzeni.

Wejście w życie ustaleń planu nie zmienia automatycznie statusu nieruchomości i nie otwiera automatycznie możliwości jej zagospodarowania, każdemu, zgodnie z przeznaczeniem, niezależnie od tego czy istnieją stosowne uwarunkowania społeczne, ekonomiczne, przyrodnicze i infrastrukturalne.

Dla możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem w planie miejscowym musi dojść do uprzedniego spełnienia innych przesłanek, w nim określonych. W przypadku nieruchomości wzywającego takie przesłanki stanowi w szczególności wybudowanie kanalizacji sanitarnej. Nie należy zapominać, iż do czasu, w którym możliwe będzie zagospodarowanie nieruchomości w sposób określony w planie miejscowym, stosownie do art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieruchomość może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

Ograniczenia, które wzywający kwestionuje, wynikające z planu miejscowego i uniemożliwiające mu obecnie budowę domu na jego nieruchomości w sposób określony w planie miejscowym, zostały wprowadzone w sposób przemyślany i celowy, a dotyczą właśnie wybranych jednostek planistycznych.

Tereny wskazane w § 14 ust. 4 pkt 6 posiadają odrębny, swoisty status środowiskowy w porównaniu do innych terenów objętych planem, nawet sąsiednich w stosunku do nich. Przepis § 14 ust. 4 pkt 6 planu ma właśnie na celu wstrzymanie realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne funkcje, w tym pod zabudowę mieszkaniową, do czasu wyposażenia tych terenów w infrastrukturę techniczną. Oczywistym uzasadnieniem dla tych rozwiązań jest ochrona przyrody, ziemi i wód.

Odnosząc się do § 25 ust. 3 planu należy wskazać, iż na terenie oznaczonym 80ZI zakazano zabudowy kubaturowej, dopuszcza się na nim natomiast ciągi piesze i obiekty małej architektury. W ustaleniach ogólnych planu (§ 14 ust. 9) dopuszczono wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych. Plan zapewnił poszczególnym nieruchomościom dostęp do dróg publicznych. Teren oznaczony symbolem 82MN zapewniony ma dostęp z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KD-D1/2, 9KD-D1/2, 10KD-D1/2 i 12KD-D1/2 (§ 20 ust. 6 pkt. planu), a teren oznaczony 80ZI z drogi oznaczonej 9KD-D1/2. Do czasu wytyczenia i urzędzenia dróg dojazdowych, wyznaczonych w planie miejscowym, dojazd do działki powinien odbywać się w sposób dotychczasowy tj. od strony ul. Sianokosy.

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 uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy (tzw. „władztwa planistycznego”). Zarzuty sformułowane w wezwaniu stanowią efekt błędnego rozumienia roli aktów planowania przestrzennego w systemie źródeł prawa i ich wpływu na kształtowanie sposobu wykorzystywania nieruchomości.

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

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

mgr inż. arch. Danuta Lipińska

Koordynator
Zespołu Prawnego


Radca Prawny Sławomir Klimczak