

Druk Nr 197/2018
Projekt z dnia 25 maja 2018

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

**w sprawie uznania za niezasadne wezwania do usunięcia naruszenia
prawa dotyczącego uchwały Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka
Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława
Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej.**

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 XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1056), 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**

Tomasz KACPRZAK

WICEPREZYDENT MIASTA
Projektodawca jest
Prezydent Miasta Łodzi

Wojciech Rosicki

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

RADCA PRAWNY
L.P.M.1206

Słobianka Kłimeczak

RADCA PRAWNY

Anna Onak-Mirowska
23.05.2018 r.

P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

DYREKTOR

dr inż. arch. Robert Warzecha

Z CA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Młodzińska Wiesława

22.05.2018 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Zawarte w piśmie opatrzonym datą 23 kwietnia 2018 r., doręczonym do Rady Miejskiej w Łodzi w tym samym dniu, wezwanie p. do usunięcia naruszenia prawa dotyczy uchwały Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej. W wezwaniu błędnie wskazano jako numer uchwały XXIII/506/16 oraz datę jej podjęcia 3 marca 2016 r. (jest to w istocie data wejścia w życie tego aktu), jednak błędy te potraktowano jako oczywiste omyłki, ponieważ z treści wezwania można wywnioskować bez wątplenia, którego planu miejscowego ono dotyczy.

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.

Wzywająca powołała się na przysługujące jej prawo własności działki gruntu położonej w Łodzi przy ul. , oznaczonej w ewidencji gruntów nr i (obręb geod.) o pow. m² i wniosła o uchylenie zakwestionowanej uchwały.

Uzasadniając swoje żądanie, wzywająca. wskazała, iż uchwała narusza następujące przepisy:

1/ art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) poprzez wadliwe, naruszające zasady kształtowania ładu przestrzennego, ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U (§ 18) linii zabudowy w związku z:

- wskaźnikami zagospodarowania terenu (wskaźnikiem powierzchni zabudowy – maksimum 50 %, intensywnością zabudowy działki – minimum 1, maksimum 2,5, wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10 %),
- wysokością zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych;

2/ art. 1 ust. 2 pkt 7 w związku z pkt 9 ww. ustawy, cyt. „poprzez niczym nieuzasadnione naruszenie zasady proporcjonalności, a ingerencją w prawo własności poprzez faktyczne wyłączenie z zabudowy ww. obszaru w wyniku wyznaczenia opisanych powyżej wskaźników oraz przedłożenie przez organy planistyczne dobra publicznego polegającego na możliwie szybkim uchwaleniu i wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponad uzasadnione dobro skarżących”,

3/ art. 140 Kodeksu cywilnego w związku z art. 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na nadużyciu władztwa planistycznego poprzez cyt.: „określenie wskaźników zagospodarowania terenu dla nieruchomości skarżących pozbawiając ich możliwości uzasadnionej potrzeby zabudowy”.

Wzywająca wskazała, iż ww. plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia jakkolwiek zabudowę jej nieruchomości, a na poparcie tej tezy zamieściła stosowne wyliczenia. Wzywająca twierdzi, iż - cyt. „*Omawiane ograniczenie wynika z obowiązującej linii zabudowy. Sposób jej wyznaczenia wyklucza możliwość posadowienia na nieruchomości budynku o wymiarach, które pozwalałyby na uzyskanie choćby minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, nie wspominając nawet o jego przekroczeniu – w celu wykorzystania nieruchomości zgodnie z przyjętymi założeniami do planu właśnie co do intensywności zabudowy*”. Wzywająca zarzuciła również, iż linia zabudowy dla jej nieruchomości poprowadzona została w sposób całkowicie odmienny niż dla nieruchomości sąsiednich i bez uzasadnienia rażąco odbiega od możliwej do wykorzystania powierzchni nieruchomości, a powyższe sprawia, iż plan jest niewykonalny.

Wzywająca oczekuje korekty planu poprzez, cyt. „*przesunięcie linii zabudowy zgodnie z nieruchomościami sąsiednimi wraz z wykreśleniem obecnie obowiązującej linii zabudowy zarówno z treści planu jak i rysu*.” Zmiana taka miałaby umożliwić wykorzystanie nieruchomości w zakreślonym w planie przedziale współczynnika intensywności zabudowy działki tj. od 1 do 2,5, co dałoby obiekt o powierzchni od ok. 4.176 m² do 10.440 m².

Wezwanie jest niezasadne z przyczyn wskazanych poniżej.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Podjęcie kwestionowanej uchwały uwarunkowane 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 w dniu jej podjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 27 października 2010 r.

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.

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 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.

Kwestionowane przez wzywającą ustalenia planu miejscowego dotyczące nieruchomości, do której przysługują jej prawa rzeczowe, nie uniemożliwiają wykorzystania nieruchomości w sposób zgodny z zakreśloną linią zabudowy oraz ze wskaźnikami planistycznymi. Stanowisko wzywającej opiera się na błędnych wyliczeniach. Powierzchnia działki budowlanej możliwej do wyodrębnienia z nieruchomości wzywającej wynosi ok. 3.762 m². Jest to część działki geodezyjnej, którą plan przeznaczył na cele budowlane określając funkcję zabudowy symbolem 2U – zabudowa usługowa (...). Pozostała część działki przeznaczona została pod drogę publiczną klasy głównej (1KDG). W ramach wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów określających warunki budowy, zabudować można grunt o powierzchni ok. 755,5 m². Powierzchnia całkowita nowego budynku może wynieść, przy dopuszczonych w planie 5 kondygnacjach, ok. 3.777 m². Powierzchnia całkowita zabudowy przedmiotowej działki, wraz zabudową już na niej istniejącą (ok. 258 m²), może wynieść 1,07. Wskaźnik ten mieści się w granicach określonych ustaleniami planu.

Odnosząc się do ustalenia linii zabudowy w sposób odmienny do nieruchomości sąsiednich należy wskazać, iż linia ta została ustalona w sposób odnoszący się i nienaruszający samodzielności urbanistycznej budynku objętego wpisem do ewidencji zabytków posadowionego na działce sąsiedniej. Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków z dnia 30 maja 2012 r. do projektu planu (pismo DAR-BA-II.6722.5.2012), w otoczeniu budynku zabytkowej willi należało utrzymać teren zielony. Projekt planu określający linię zabudowy w sposób kwestionowany przez wzywającą, a pozostawiający otoczenie zabytkowej willi jako wolne od nowej zabudowy, był uzgodniony przez służby konserwatorskie w trakcie procedury planistycznej.

W związku z powyższym, należy wskazać, iż ustalenia kwestionowane przez wzywającą zostały wprowadzone w sposób przemyślany i celowy, a właściwe zaprojektowanie zabudowy umożliwi uzyskanie pozwolenia na budowę dla obiektu, który będzie spełniał wymogi planu.

Należy więc przyjąć, iż kwestionowane przez wzywającą 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 (czyli tzw. „władztwa planistycznego”). Zarzuty sformułowane w wezwaniu stanowią efekt błędnej analizy, a ponadto ustalenia mają swoje oparcie w konieczności dbałości o wartości kulturowe.

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

Koordynator
Zespołu Prawnego

Rada Prawny Sławomir Klimczak