

**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 Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów.

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 2019 r. poz. 506) 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

uchwala, co następuje:

§ 1. Wezwanie H

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 Sokołówki, obejmującej północną część osiedla Sokołów (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 pełnomocnika Wzywających 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

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju
Robert Koczynański

BEZTYTUŁOWY
Zastępca Dyrektora
Biura Architektury Miasta

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Pod względem formalno-prawnym
projekt nie budzi zastrzeżeń

Z-CA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta
INSPEKTOR
Małgorzata Wiśniewska

M.P.U. w Łodzi, dn. 8.04.2019.

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji Projektowania
mgr inż. arch. Danuta Lipińska

RADCA PRAWNY

Projekt zgodny z przepisami
opiniuje pozytywnie
i d względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Edyta 1200
Edyta 1200

15.04.2019r.

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

UZASADNIENIE

Zawarte w piśmie opatrzonym datą 25 lutego 2019 r., doręczonym do Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 26 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 przez pełnomocnika wzywających 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.

Wzywające powołały się na przysługujące im prawo współwłasności działki gruntu położonej w Łodzi przy ul. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (obręb geod.) o pow. 1,4799 ha.

Wzywające wezwały Radę Miejską w Łodzi do usunięcia naruszenia interesu prawnego dotyczącego ww. uchwały w zakresie, cyt. „ustalenia przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce nr obręb przedstawionej graficznie na Arkuszu nr 2 i przesunięcie północnej linii nieprzekraczalnej zabudowy do granicy obszaru działki oznaczonego symbolem 67MN”.

Uzasadniając swoje żądanie, wzywające zarzuciły, iż:

- 1/ ww. uchwała ogranicza przysługujące wzywającym uprawnienia do wykonywania prawa własności na skutek wyznaczenia na działce nr nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób dowolny, niejednolity dla sąsiadujących ze sobą działek,
- 2/ linia zabudowy wyznaczona na części działki nr objętej w planie miejscowym terenem o symbolu 67MN nie jest spójna na obszarze znajdującym się w sąsiedztwie nieruchomości, zarówno biorąc pod uwagę nieruchomości znajdujące się na ul. po obu stronach ul., ale także mające na względzie obszar położony wyłącznie po lewej (zachodniej) stronie ul.
- 3/ przebieg linii zabudowy na działce nr jest ustalony sprzecznie z zasadą uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorów ekonomicznych przestrzeni, nie wynika z wymogów ochrony środowiska ani z zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, a tym samym narusza zasadę równości obywateli wobec prawa i uniemożliwia racjonalny sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 4/ wyznaczenie linii zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną nie odpowiada warunkom wynikającym z analizy urbanistycznej terenu.
- 5/ plan miejscowy nie daje możliwości realizacji przedsięwzięć, które są zasadne i zgodne zarówno ze stanem faktycznym jak i prawnym nieruchomości.

Wzywające wskazały także, iż w ich ocenie, cyt.: „wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy obejmującej cały obszar oznaczony symbolem 67MN nie doprowadzi do żadnych

zmian w ekosystemie nie tylko przedmiotowej nieruchomości, ale także na terenie całego obszaru znajdującego się na ul. . . . po lewej stronie ul. . . . a „aktualnie obowiązujący plan narusza zarówno przepisy prawa materialnego jak i słuszny interes obywateli poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób nieuzasadniony obiektywnymi okolicznościami”. Według wzywających obecne usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 67MN stanowi rażące naruszenie prawa.

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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) 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.

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.

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”.

Ze Studium wynika, jak poniżej:

- 1/ działka wzywających położona jest w strefie obrzeżnej miasta, poza obszarem strefy zurbanizowanej miasta (wynika to z planszy Nr 10 i 23 do Studium),
- 2/ teren ZL wskazany w planie na fragmencie działki wzywających należy do systemu ekologicznego miasta, a jednostka MN otoczona jest terenami należącymi do tego systemu (wynika to z planszy Nr 10 do Studium),
- 3/ stosownie do ustaleń Studium tereny na południe od działki wzywających określono jako tereny upraw rolnych (wynika to z planszy nr 11 do Studium),
- 4/ działka wzywających od strony - funkcja MN - położona jest w terenach otwartych wspierających system przyrodniczy (wynika to z planszy Nr 14 do Studium),
- 5/ teren 67 MN oraz teren 108ZL położone są w granicach, położonego na zachód od ul. Szczecińskiej projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki” wyznaczonego w Studium (plansza Nr 15 „Kierunki zagospodarowania - środowisko przyrodnicze”) oraz w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego” (plansza nr 7 „Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu”; Uchwała nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 162, poz. 2241),
- 6/ działka wzywających zlokalizowana jest we fragmencie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu zapewniającym połączenie dwóch obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych: Lasu Okręglik na północy (rozległy kompleks leśny) oraz doliny rzeki Sokołówki na południu.

Terenów położonych na wschód od ulicy Szczecińskiej nie można przyrównywać do obszaru będącego przedmiotem wezwania. Teren na wschód od ul. Szczecińskiej nie jest położony w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, a położony jest w granicach strefy zurbanizowanej miasta, w przeciwieństwie do terenu 67MN, który w strefie zurbanizowanej nie leży. Na projektowanym obszarze o szczególnych walorach krajobrazowych przeważa półotwarty krajobraz kulturowy o dużej wartości estetycznej, z elementami krajobrazu naturalnego. Zachowały się tu obszary o charakterze półnaturalnym i naturalnym – lasy, łąki, pastwiska, tereny rolne. Ogromnym walorem krajobrazowym tego terenu są m.in. szerokie panoramy, które na znacznym obszarze wykazują przestrzenną ciągłość. Celem wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu jest ochrona i odtworzenie wartości estetycznych oraz przyrodniczych cennego krajobrazu kulturowego i naturalnego o dużym zróżnicowaniu ekosystemów. Zapisy ustaleń projektu planu przygotowane zostały tak, by w możliwie maksymalnym stopniu ograniczyć negatywne oddziaływanie przyszłych aktywności na stan środowiska naturalnego i zdrowie mieszkańców. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego, w szczególności dotyczące możliwości jedynie częściowego zagospodarowania terenu 67MN budynkami, są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społeczno-ekonomicznego miasta. Zaprezentowane w nim rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Wszystkie powyższe czynniki miały wpływ na ograniczenie strefy zabudowy wyznaczonej liniami zabudowy w jednostce 67MN do obszaru, w którym obecnie istnieje zabudowa.

Należy nadmienić, że kwestionowane przez wzywające ustalenia planu dają właścicielom nieruchomości nowe, większe możliwości inwestycyjne (teren 67MN – obecna

strefa terenów zabudowanych mieści się w pasie ok. 50 m od ulicy, w obowiązującym planie nieco ją poszerzono), przy jednoczesnym zachowaniu:

- części nieruchomości wolnej od zabudowy (część terenu 67MN poza liniami zabudowy),
- pozostałej części nieruchomości (teren 108ZL) jako w pełni aktywnej przyrodniczo.

Ograniczenie, które wzywające kwestionują, polegające na wyznaczeniu na nieruchomości, której są właścicielkami nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określający obszar, na którym możliwa jest realizacji zabudowy jedynie na części obszaru oznaczonego symbolem 67MN o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, nie było więc wprowadzone w sposób nieprzemyślany czy też dowolny.

Przywołany przez pełnomocnika wzywających wyrok NSA z dnia 17 maja 2016 r. (sygn. akt II OSK 2931/14) nie dotyczy zagadnienia sporządzenia lub zawartości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydany został on bowiem na tle postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości, która nie była objęta ustaleniami planu miejscowego. Obowiązek wykonania analizy urbanistycznej, z której wynika m.in. sposób wyznaczenia linii zabudowy dotyczy postępowań administracyjnych prowadzonych w sprawach ustalenia warunków zabudowy i nie ma związku ze sporządzaniem projektów planów miejscowych.

W związku z powyższym, należy przyjąć, iż kwestionowane przez wzywające 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”), a tym samym w sprawie nie doszło do naruszenia prawa.

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

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania
mgr inż. 
mgr inż. 