

ZARZĄDZENIE Nr 1116/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 18 maja 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr LIV/1637/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wniosek złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 1116/2022
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 14 lutego 2022 r. do dnia 8 marca 2022 r. **wpłynął 1 wniosek.**

Wniosek

- wpłynął 7 marca 2022 r.,
- złożony „w imieniu mieszkańców” przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy terenów zieleni w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego.

Wnioskodawca wnosi o ochronę terenów zieleni, stanowiących cenny obszar przyrodniczy, położonych w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego.

Wnioskodawca informuje: „*Mieszkańców Łodzi bardzo ucieszyła Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr LIV/1637/22 z dnia 19.01.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta. Mamy nadzieję, że podjęcie uchwały jest początkiem skutecznej ochrony terenów zielonych stanowiących cenny obszar przyrodniczy, teren zieleni naturalnych i dolin rzecznych, który zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjęte [Uchwałą] Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. jest wyłączony spod zabudowy.*

Ważnym elementem strategii miasta musi być bezwzględne zachowanie zielonego kręgu wokół niego, stanowiącego możliwie nieprzerwany obszar ekologicznie czynny pozwalający na zachowanie różnorodności biologicznej, niezbędnej w procesach samooczyszczania wód, powietrza i gleby. Na ten jak i inne naturalne korytarze napowietrzające miasto zwracają uwagę lekarze i naukowcy. „Brak klinów napowietrzających powoduje zaleganie w miastach szkodliwych dla człowieka cząsteczek – mówi PAP prof. Cezary Palczyński, alergolog z UM w Łodzi”.

Zieleń miejska to nie tylko poszczególne drzewa, ciągi drzew lecz spójny i ciągły system przyrodniczy. System rzek i towarzyszących im obszarów zieleni stanowi podstawę dla funkcjonalnej, ekonomicznej oraz logicznej i przyjaznej organizacji przestrzeni miejskiej.

Obszar objęty planem, a także ogródki wokół istniejących domów jednorodzinnych to ostoja i siedlisko zarówno ptaków znajdujących się pod ochroną (np. dzięciołów, drozdów, kukulek, kosów, dudków, sikorek i skowronków), chronionych płazów (ropuch, jaszczurek i zaskrońców) jak i innych zwierząt np. jeży.

Inwestorzy próbowali, na szczęście nieskutecznie, doprowadzić do takiego zagospodarowania przestrzeni, które spowodowałoby bezpowrotne zniszczenie środowiska i byłoby niezgodne z obowiązującymi zapisami Studium. Protesty mieszkańców rozpoczęły się w październiku 2015 r. kiedy został złożony wniosek przez pełnomocnika właściciela działek [REDAKTOWANE] o wydanie decyzji środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia „Budowa osiedla mieszkaniowego składającego się z 10 trzykondygnacyjnych budynków mieszkalnych częściowo z parkingami podziemnymi”, położonej na działkach nr. ew. 98/2, 99/1, G-23.

Następne etapy działań to:

- 1. 03.11.2015 r. – Na skutek protestów mieszkańców inwestor został wezwany do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.*
- 2. Maj 2016 r. – Raport został złożony w Wydziale Ochrony Środowiska UM Łodzi, ale pomimo kilkukrotnego przedłużania terminu, inwestor nie dostarczył dokumentów wymaganych przez Wydział. Postępowanie umorzono.*
- 3. 01.06.2016 r. – pismo mieszkańców do Prezydenta Miasta w sprawie zagrożeń dla środowiska przez planowaną inwestycję.*
- 4. 22.06.2016 r. – pismo do Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr. ew. 98/2, 99/1 oraz 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6 obręb geodezyjny nr G-23 zgodnie ze Studium uwarunkowań.*
- 5. 30.06.2016 r. – Odpowiedź Wiceprezydenta Łodzi Ireneusza Jabłońskiego na pismo mieszkańców informujące, że teren planowanej inwestycji, to zgodnie ze Studium, teren zieleni naturalnej bez prawa zabudowy.*
- 6. 27.06.2016 r. – architekt [REDAKTOWANE] (nie jest właścicielem działek) występuje o ustalenie warunków zabudowy dla działki 99/1 oraz niewielkiego fragmentu działki 98/2 (inwestycja poniżej 2 ha, nie wymaga opinii Wydziału Ochrony Środowiska), zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.*
- 7. 23.02.2017 r. – Komisja Ochrony i Kształtowania Środowiska apeluje o niezwłoczne przystąpienie do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Właściciel wyciął drzewa znajdujące się na działkach, Straż Miejską zapewniał, że nie zamierza prowadzić działalności gospodarczej tymczasem dalej kontynuuje starania o uzyskanie warunków zabudowy osiedla mieszkaniowego.*
- 8. 14.03.2017 r. – Prezydent Miasta Łodzi wydaje decyzję Nr DAR-UA-X.416.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku portierni z wiatą na rowery wraz z urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz fragmentu drogi ulicy Deltowej ze zjazdem, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Reymonta, na terenie oznaczonym, jako części działek o numerach ewidencyjnych 98/2 i 99/1, działka drogowa numer 119/1 oraz fragment działki drogowej numer 119/2 w obrębie geodezyjnym numer G-23.*
- 9. Decyzja zostaje zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, Kolegium decyzją SKO.4150.219-222.2017 z dnia 14.06.2017 r. utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi.*
- 10. 18.07.2017 r. – zostaje złożona skarga do Wojewódzkiego Sąd Administracyjny w Łodzi.*

11. 10.10.2017 r. – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi. (sygn. akt II SA/Łd 647/17) wydaje wyrok uchylający decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 14 czerwca 2017 roku SKO 4150.219-222.2017 i poprzedzającej ją decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 marca 2017 roku nr DAR-UA-X.416.2017 w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji w Łodzi przy ul. Reymonta, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku portierni z wiatą na rowery wraz z urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz fragmentu drogi ulicy Deltowej ze zjazdem, na terenie oznaczonym, jako części działek o numerach ewidencyjnych 98/2 i 99/1, działka drogowa numer 119/1 oraz fragment działki drogowej numer 119/2 w obrębie geodezyjnym numer G-23.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi uzasadnił w sposób jednoznaczny, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, jak i poprzedzająca ją decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 marca 2017 roku nr DAR-UA-X.416.2017 zostały wydane w wyniku błędnie sporządzonej analizy urbanistycznej i jej oderwaniu od przyjętych w zaskarżonych decyzjach parametrów szerokościowych i wysokościowych planowanej inwestycji. W analizowanym obszarze średnia wysokość zabudowy to 5 m, szerokość średnia budynku to 13 m natomiast w warunkach zabudowy pozwolono na wysokość budynku mieszkalnego do okapów 11 m oraz szerokość budynku 26 m. Zgodne z obowiązującym prawem parametry budynku mogą być zwiększone o maksimum 20%. Ponadto błędnie przyjęto założenie, że ustalenie warunków zabudowy co do zasady odnosić się może nie tyle do działki (lub działek) objętej wnioskiem, jako całości lecz do tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana – co na gruncie rozpoznawanej sprawy w sposób oczywisty stanowi próbę „obejścia” przepisów prawa (choćaby rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Inwestor odwołał się od wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrok WSA został podtrzymany i się uprawomocnił.

Bardzo dziękujemy za podjęte działania. Mamy nadzieję, że starania mieszkańców zostaną uwieńczone sukcesem zwłaszcza, że od tego czasu warunki klimatyczne uległy znacznemu pogorszeniu, smog zagraża zdrowiu mieszkańców, spadają zasoby wodne a gwałtowne wiatry, ulewy i podtopienia niszczą dobytek ludzi.”

Do wniosku dołączono materiał multimedialny, m.in. mapy, zdjęcia i filmy z obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. istniejące tereny zieleni zlokalizowane w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oraz „Z” obejmującej „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów wyłączonych z możliwości rozwoju

zabudowy. Wobec powyższego wskazanie dla wnioskowanego obszaru w projekcie planu przeznaczenia pod funkcję zieleni naturalnej, będzie zgodne z ustaleniami Studium.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA