



DPRG-UA-VIII.0003.5.2021

Łódź, dn. 21 grudnia 2021 r.

Pan
Tomasz Anielak
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 44 48
fax: +48 (42) 638 59 01
e-mail: sekretariat.wpap@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelację z dnia 9 grudnia 2021 r. uprzejmie informuję, że wskazany przez Pana Radnego teren przy ul. Góralskiej w Łodzi, położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowiłby prawo miejscowe i określał wprost przeznaczenie terenu.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r., przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., teren między ul. Warszawską, ul. Tęczową, ul. Góralską i terenami kolejowymi, znajduje się w strefie ogólnomiejskiej, jednostce funkcjonalno-przestrzennej – tereny zabudowy usługowej ze wskazaniem zapewnienia dużego udziału zieleni w zagospodarowaniu. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zatem w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren miałby przeznaczenie zgodne z ustaleniami ww. Studium.

W dniu 19 listopada 2021 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję Nr DPRG-UA-VIII.1907.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, wraz z urządzeniami budowlanymi, zjazdu z ul. Góralskiej, przewidzianej do



realizacji w Łodzi przy ul. Góralskiej bn., na działkach nr ew. 712/2, 711/8 oraz fragmentach działek drogowych nr ew. 706/43, 706/44, 706/52 w obrębie B-22.

Teren inwestycji o powierzchni 0,45 ha jest własnością osób fizycznych i nie posiada użytku leśnego, lecz stanowi grunt zadrzewiony i zakrzewiony o powierzchni 0,39 ha i zurbanizowany użytek gruntowy o powierzchni 0,06 ha. Natomiast, działki drogowe, których fragmenty obejmuje teren inwestycji, o nieustalonym prawie własności, znajdują się we władaniu Gminy Łódź, a ogólnodostępną drogą publiczną (ul. Góralską), zarządza Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi.

Ustalenia zawarte w wydanej decyzji, umożliwiają realizację nowej zabudowy, która będzie kontynuować funkcję, parametry i cechy budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych przy ul. Góralskiej, czyli zabudowy najbliższego sąsiedztwa terenu inwestycji, co gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego na tym terenie. Wskazana w decyzji powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji została ustalona w przedziale od 9 % do 14 %, przy średniej z obszaru analizowanego 23 %.

Wobec powyższego obawy zgłaszane przez mieszkańców dotyczące planowanej inwestycji jak i potencjalnych skutków jej realizacji, wydają się być bezzasadne.

Wniosek o wdrożenie „partycypacji społecznej” jest możliwy jedynie w zakresie wskazanym przez ww. ustawę, która mówi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy).

Warunki zabudowy ustala się z wniosku inwestora w indywidualnym postępowaniu administracyjnym opisanym szczegółowo w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie przewiduje konsultacji społecznych. Każdy ma prawo, w granicach określonych ww. ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wobec powyższego, organ nie ma prawa ingerować w sposób wykonywania prawa własności w stosunku do cudzej nieruchomości.

Postulat Pana Radnego, o wycofanie się z inwestycji jest niemożliwy do spełnienia, ponieważ planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem gminy, a osoby fizycznej - współwłaściciela nieruchomości przy ul. Góralskiej.

Odnosząc się do aspektu przyrodniczego interpelacji, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa przeanalizował teren inwestycji będący przedmiotem ww. decyzji.

Niezabudowane nieruchomości położone po południowo-zachodniej stronie ul. Góralskiej pokryte są kilkudziesięcioletnim zadrzewieniem na gruncie porolnym z dominacją brzozy, o nieokreślonej przynależności fitosocjologicznej. Na dominującej części terenu wiek zadrzewienia nie przekracza 30 lat. Biorąc pod uwagę rytmikę sezonową zbiorowisk roślinnych, dla fitosocjologicznej klasyfikacji roślinności musiałyby być przeprowadzone badania w okresie od wiosny do wczesnego lata. Nie można zatem stwierdzić czy występujące zadrzewienie jest lasem, co sugeruje treść interpelacji. W znaczeniu przyrodniczym las jest zbiorowiskiem roślinnym, które w klasyfikacji fitosocjologicznej zaliczane jest do syntaksonów leśnych. O zaliczeniu płatu (fragmentu) roślinności do zbiorowiska leśnego decyduje nie obecność drzew, lecz występowanie runa o charakterze leśnym, tzn. składającego się z gatunków roślin charakterystycznych dla zbiorowisk leśnych, mających w nich optimum ekologiczne.

W znaczeniu prawnym, zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275), lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony – przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków.

W zadrzewieniu pokrywającym nieruchomości nie stwierdzono drzew spełniających przesłanki ochrony w formie pomników przyrody, wskazane w art. 40 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

W jego świetle ochrona pomnikowa ma charakter nadzwyczajny i dotyczyć powinna drzew wybitnych, o ponadprzeciętnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej oraz odznaczających się indywidualnymi cechami wyróżniającymi je wśród innych tworów przyrody.

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa nie posiada informacji o występowaniu na przedmiotowych nieruchomościach gatunków chronionych. Z reguły składnikami układów ekologicznych, jak występujące na wskazanej nieruchomości, nie są gatunki szczególnej troski, tj. zagrożone w skali lokalnej, regionalnej lub krajowej, choć nie jest wykluczone występowanie w nich pospolitych gatunków chronionych – zwłaszcza ptaków, wśród których większość stanowią gatunki chronione. Zadrzewienie może być miejscem ich żerowania lub gniazdowania. Inwentaryzacja i waloryzacja sozologiczna nieruchomości byłaby możliwa do przeprowadzenia, z powodów przyrodniczych dopiero w okresie wiosenno-letnim, za zgodą właściciela nieruchomości. Ze względu na potrzebę posiadania wiedzy specjalistycznej dotyczącej różnych grup systematycznych organizmów ekspertyza musiałaby być zlecona podmiotowi zewnętrznemu i zostać sfinansowana ze środków budżetowych Miasta.

Ewentualna obecność gatunków chronionych nie wstrzymuje ustalenia warunków zabudowy, podobnie jak nie uniemożliwia wskazania przeznaczenia terenu na cele inwestycyjne w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia inwestora od obowiązku przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gatunków chronionych. W związku z tym, roboty budowlane mogą być prowadzone nawet w przypadku obecności gatunków chronionych, o ile nie naruszają zakazów, które ich gatunków dotyczą. Wszystkie prace budowlane ingerujące w populacje gatunków chronionych lub ich siedliska, w zakresie naruszającym zakazy wskazane w odpowiednich rozporządzeniach Ministra Środowiska, muszą się odbywać po ich uzgodnieniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub w wyjątkowych

przypadkach przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, udzielanym na wniosek posiadacza nieruchomości. Realizacja robót bez zgody ww. organu ochrony środowiska skutkuje deliktem prawnym. Biorąc pod uwagę możliwość gniazdowania ptaków na terenie wskazanej nieruchomości uprzejmie informuję, że usunięcie gniazd poza okresem lęgowym, tj. w okresie od 16 października do końca lutego, związane np. z potencjalną wycinką drzew, nie narusza zakazów wobec gatunków chronionych i jest dopuszczalne bez uzgodnienia z RDOŚ.

W związku z brakiem wiedzy o występujących na rozpatrywanych nieruchomościach gatunkach chronionych, lecz istnieniem uwarunkowań przyrodniczych, które ich obecności nie wykluczają, w decyzji o warunkach zabudowy powinien znaleźć się zapis informujący inwestora, że w przypadku stwierdzenia ich występowania, prace związane z inwestycją mogą być prowadzone w granicach wyznaczonych przez zakazy, o których mowa w art. 51 ust. 1 i art. 52 ust. 2 ustawy z dnia o ochronie przyrody, szczegółowo określone we właściwych rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408). Gdyby przedsięwzięcie ingerowało w populacje gatunków chronionych lub ich siedliska, prowadząc do naruszenia ww. zakazów, inwestor zobowiązany jest wystąpić na podstawie art. 56 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o wydanie zezwolenia na odstępstwo od ww. zakazów. Zgoda na odstępstwo od zakazów musi być uzyskana przed rozpoczęciem robót budowlanych.

W przypadku wiedzy organu o obecności gatunków chronionych i związanej z inwestycją konieczności naruszenia dotyczących ich zakazów posiadacz nieruchomości powinien być zobowiązany do uzyskania zezwolenia RDOŚ na odstępstwo od zakazów wobec gatunków chronionych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zezwolenie to powinno zostać uwzględnione w pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z wymaganiami ochrony środowiska i przepisami, do których należą kwestie związane z ochroną gatunkową. Ponadto zgodnie z art. 75 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) właściwy organ w pozwoleniu na budowę określa szczegółowo zakres obowiązków dotyczących ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac oraz kompensację przyrodniczą. Zakres ten powinien uwzględniać postanowienia decyzji RDOŚ dotyczącej ochrony gatunkowej (odstępstwa od zakazów).

Z poważaniem

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Do wiadomości:

Wydział Organizacyjno-Administracyjny w Departamencie Organizacji Urzędu
i Obsługi Mieszkańców UMŁ

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	7366616.16663769.15243906
Nazwa dokumentu	ODPOWIEDŹ - INTERPELACJA Pana Radnego Tomasza Anielaka.pdf
Tytuł dokumentu	ODPOWIEDŹ - INTERPELACJA Pana Radnego Tomasza Anielaka
Sygnatura dokumentu	DPRG-UA-VIII.0003.5.2021
Data dokumentu	2021-12-21
Skrót dokumentu	04309701268D9D95294561420B644FA5690ECDC6
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	2021-12-21 10:06:12
Podpisane przez	Adam Aleksander Pustelnik Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.106.7.7.

Data wydruku: 2021-12-22

Autor wydruku: Wroński Rafał (Inspektor)