

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

**w sprawie uznania za niezasadne wezwania p. do usunięcia
naruszenia prawa dokonanego uchwałami Rady Miejskiej
w Łodzi Nr XCI/1600/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu
przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołowski” oraz Nr XLII/1109/17 z dnia
22 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołowski,
obejmującej zachodnią część osiedla Sokołów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) w związku z 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 p. do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XCI/1600/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołowski” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1976) oraz Nr XLII/1109/17 z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołowski, obejmującej zachodnią część osiedla Sokołów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1294), 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

WICEPREZYDENT MIASTA

Wojciech Rosicki

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

**P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju**
Tomasz Jakubiec

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

**Z-CA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta**
Magdalena Wiśniewska

**Koordinator
Zespołu Prawnego**

Radca Prawny Sławomir Klimczak
30.06.2017r.

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

RADCA PRAWNY
Aneta Onak-Mirowska
23.06.2017r.

INSPEKTOR

mgr Monika Zielińska-Drużka
29.06.2017r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 31 maja 2017 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Łodzi 2 czerwca 2017 r.) wzywający wezwał Radę Miejską w Łodzi do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene lub zmianę uchwały Nr XCI/1600/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki” oraz zmianę uchwały Nr XLII/1109/17 z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej zachodnią część osiedla Sokołów poprzez dopuszczenie na terenie obejmującym działkę 259/1 zabudowy mieszkaniowej oraz nieuciążliwych i nieszkodliwych inwestycji usługowych i produkcyjnych.

W treści uzasadnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wzywający podniósł m.in., iż w ocenie właściciela działki obie uchwały nieproporcjonalnie naruszają jego prawo własności oraz prawo własności właścicieli działek położonych na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki”.

Ustosunkowując się do poszczególnych zarzutów wezwania podnieść należy, co następuje.

Zarzut o braku wartości przyrodniczo-krajobrazowych

Wartości przyrodniczo-krajobrazowe zostały udokumentowane w postaci karty obiektu, stanowiącej merytoryczną podstawę do ustanowienia ochrony. Zostały zweryfikowane i potwierdzone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (uzgodnienie RDOŚ z dnia 18 maja 2010 r. znak: RDOŚ-10-WPN.III-6634-4/10/mg).

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki” został ustanowiony uchwałą Nr XCI/1600/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. na podstawie art. 42 i 44 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.). Ma on powierzchnię 199,78 ha. Obejmuje fragment doliny - teren o dużych wartościach krajobrazowych i przyrodniczych, na którym przeważa półotwarty krajobraz kulturowy – o dużej wartości estetycznej, z elementami krajobrazu naturalnego. Pod względem walorów przyrodniczych jest jednym z najcenniejszych rejonów w Łodzi.

Celem powołania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego była ochrona cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego doliny Sokołówki ze względu na jej wartości widokowe i estetyczne. Realizacja celów ochrony wymaga trwałego zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych naturalnych i półnaturalnych ekosystemów leśnych, łąkowych, murawowych, wodno-błotnych, utrzymania agrobiocenoz w kulturze rolnej.

Do najważniejszych walorów przyrodniczych, którymi teren wyróżnia się w pejzażu miasta należą:

- harmonijny krajobraz kulturowy z szerokimi panoramami rozciągającymi się z wysoczyzny na skrzydłach doliny;
- występowanie dobrze zachowanych fitocenoz naturalnych i półnaturalnych wykazujących na znacznym obszarze przestrzenną ciągłość, m.in. olsu *Ribeso nigri-Alnetum*, łągu *Fraxino-Alnetum*, grądu *Tilio-Carpinetum*, szuwarów, ziołorośli i łąk (ukształtowały się m.in. szuwały właściwe *Glycerietum maximae*, *Phalaridetum arundinaceae*,

Phragmitetum australis, *Typhetum latifoliae*; szuwały wielkoturzycowe *Caricetum gracilis* i *Caricetum rostratae*, ziołorośla ze związków *Filipendulion ulmariae* i *Convolvulion sepium*, wilgotne łąki nawiązujące do *Angelico-Cirsietum olerace*, murawy napiaskowe z rządu *Corynephorretalia canescentis*); obecność siedlisk Natura 2000 – bogatych florystycznie zbiorowisk welonowych z udziałem chmielu oraz kielisznika zarosłowego (kod siedliska 6430) oraz grądu subkontynentalnego (kod siedliska 9170) oraz łągu jesionowo-olszowego (kod siedliska 91E0).

- występowanie rzadkich, zanikających i chronionych gatunków roślin i zwierząt, m.in. kruszyny pospolitej *Frangula alnus*, bluszczu pospolitego *Hedera helix* (kwitnący), kocanek piaskowych *Helichrysum arenarium*, kaliny koralowej *Viburnum opulus*, siedmiopalcznika błotnego *Comarum palustre*, zimorodka *Alcedo atthis*, wilgi *Oriolus oriolus* oraz czapli siwej *Ardea cinerea*.

Pod względem walorów przyrodniczych dolina Sokołówki jest jednym z najcenniejszych obszarów w Łodzi. Jest jedną z nielicznych w mieście dolin rzecznych z dobrze zachowanymi półnaturalnymi i naturalnymi układami ekologicznymi.

Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego sprzyja utrzymaniu i odtworzeniu wartości estetycznych oraz przyrodniczych cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego, o dużym zróżnicowaniu ekosystemów oraz znacznej wartości ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Do najważniejszych zagrożeń, którym przeciwdziała utworzenie obszaru chronionego jest nadmierna urbanizacja obniżająca wartości krajobrazowe terenu i utrudniająca pełnienie funkcji korytarza ekologicznego, zmiany stosunków wodnych oraz sposobu użytkowania ziemi zmniejszające różnorodność biologiczną.

Możliwość zachowania ekologicznych funkcji dolin cieków w mieście jest zagadnieniem szczególnie ważnym w Łodzi. Jest to jedyne tak duże miasto w Polsce, które jest położone na obszarze wododziałowym I rzędu i nie jest przecięte dużą tranzytową rzeką. Przez Łódź przepływa 17 różnej wielkości rzek, z których wszystkie biorą współcześnie początek na administracyjnym obszarze miasta. Doliny niektórych z nich są klinami zieleni wnikającymi w przestrzeń miasta i pełnią ważne funkcje przyrodnicze i społeczne. Jednym z tego rodzaju obiektów jest dolina rzeki Sokołówki.

Merytoryczne uzasadnienie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki” stanowi dokumentacja przyrodnicza – karta obiektu, będąca częścią „Inwentaryzacji geobotanicznej i waloryzacji sozologicznej dotychczas nie chronionych, cennych przyrodniczo obszarów w granicach administracyjnych Łodzi” wykonanej w 2008 r. przez zespół pod kierunkiem prof. dr. hab. Józefa K. Kurowskiego. W skład zespołu wchodzi naukowcy specjaliści z różnych dziedzin ekologii. Głównym celem inwentaryzacji było rozpoznanie przestrzenne i geobotaniczne w terenie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej i półnaturalnej, zagrożonych zmianami w sposobie dotychczasowego zagospodarowania lub użytkowania oraz zaproponowanie dla nich form ochrony konserwatorskiej. Wyniki badań terenowych przedstawiono w postaci kart obiektów, dokumentujących dziedzictwo przyrodnicze Łodzi. Karty zawierają charakterystykę obiektów wraz z pełną dokumentacją geobotaniczną, kartograficzną i fotograficzną. Taka karta obiektu została opracowana również dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki”. Materiały te są dostępne w siedzibie Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi i były udostępnione od czasu sporządzenia i procedowania przyjęcia uchwał przez Radę Miejską w Łodzi, tj. od lutego 2009 r. Przyrodnicze przesłanki zasadności ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego zostały zweryfikowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w procesie uzgodnienia ustanowienia obszaru chronionego.

Krajobrazowe walory obszaru zp-k „Dolina Sokołówki” znalazły potwierdzenie w „Studium krajobrazowym” opracowanym na zlecenie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (Kowalewska i in. 2014). Wg tego opracowania obszar zespołu przyrodniczo-krajobrazowego znajduje się w strefie szczególnej ochrony krajobrazu otwartego wyłączonej z urbanizacji i obejmuje w większości harmonijny krajobraz kulturowy. Nieruchomość Wzywającego została zaliczona do wydzielenia W.3 w zespole jednostek LXII, dla którego wskazane jest zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zakaz dalszej zabudowy.

Walory przyrodnicze obiektu znalazły także odzwierciedlenie w wynikach prowadzonych badań naukowych, m.in. w publikacjach naukowych i popularnonaukowych (np. *Witosławski P. 2009. Dolina Sokołówki [W:] Kurowski J.K., Witosławski P. (red.). Zielone skarby Łodzi – relikty naturalnej przyrody miasta. ISBN 978-83-62238-23-1; Witosławski P., Kopeć D. 2009. Dorzecze Sokołówki [W:] Kurowski J.K., Witosławski P. (red.). Zielone skarby Łodzi – relikty naturalnej przyrody miasta. ISBN 978-83-62238-23-1; Kurowski J.K., Witosławski P., 2008. Waloryzacja geobotaniczna doliny Sokołówki w granicach administracyjnych miasta Łódź. Katedra Geobotaniki i Ekologii Roślin Uniwersytetu Łódzkiego; Łuczak M. i in. 2010. Geobotaniczno-sozologiczna waloryzacja siedlisk przyrodniczych na wybranych fragmentach błękitno zielonej sieci. Folia Biol et Oecol, supl.*).

Występowanie w granicach obiektu gruntów współcześnie użytkowanych rolniczo lub porzuconych pól ulegających sukcesji ekologicznej oraz terenów zabudowanych nie deprecjonuje w żadnym wypadku jego wartości. Tereny te mają duże znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe. Z definicji (art. 43 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) w ramach zespołu przyrodniczo krajobrazowego mogą występować fragmenty krajobrazu kulturowego. Obecność terenów budowlanych – zabudowanych i niezabudowanych, nie jest jakkolwiek okolicznością wskazującą na brak przedmiotu ochrony i obniżającą walory krajobrazowe obiektu. Ich obecność całkowicie mieści się w formule ochrony krajobrazowej, jaka jest realizowana na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Walory krajobrazowe obejmują bowiem – wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka (art. 5 pkt 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Zatem dla realizacji celu ochrony zespołu przyrodniczo-krajobrazowego są równie ważne obydwie komponenty: naturalny i antropogeniczny.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe nie mogą być oceniane przez pryzmat wartości przyrodniczych poszczególnych nieruchomości. Krajobraz, jakkolwiek rozumiany, stanowi jednostkę przestrzenną, której realizacja wymaga minimalnego obszaru – takiego na którym wszystkie jego elementy przyrodnicze, kulturowe i estetyczne wykażą charakterystyczne dla niej powiązanie funkcjonalno-strukturalne.

W przyrodzie nie występuje zjawisko równomiernego rozmieszczenia cennych przyrodniczo gatunków i ekosystemów. Obszary ich koncentracji przeplatane są miejscami o mniejszym ich udziale, lecz dużym znaczeniu przyrodniczym. W celu trwałego zachowania walorów obiektu niezbędne jest nie tylko otoczenie ochroną jego fragmentów najcenniejszych, będących centrami różnorodności biologicznej, lecz również niezbędne jest zachowanie obszarów pozornie o mniejszej wartości pod względem ww. walorów, ale o dużym znaczeniu ekologicznym, pełniących rolę ich otuliny – bufora izolującego od antropogenicznych oddziaływań zewnętrznych oraz korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację zwierząt i diaspor roślin. Wszystkie typy ekosystemów w przedmiotowym zespole przyrodniczo-krajobrazowym, niezależnie od ich walorów sozologicznych odzwierciedlają geomorfologiczne zróżnicowanie terenu i tworzą toposekwencję charakterystyczną dla doliny małego cieką i w tym także wyraża się ich wartość przyrodnicza. Ponadto należy zauważyć, że wiele gatunków zwierząt, m.in. ptaki,

cechuje silny terytorializm, tzn. ich występowanie związane jest z możliwością zajęcia odpowiedniego arealu. Zatem tworzenie enklaw wyłączonych spod ochrony z powodu mniejszych wartości przyrodniczo-krajobrazowych uniemożliwiłoby odpowiednią realizacją ochrony najważniejszych walorów obiektu i prowadziłyby do utraty jego walorów.

Teza o braku wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszaru zp-k wynika z subiektywnych odczuć Wzywającego i nie jest uzasadniona argumentami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Zarzut o pozbawieniu możliwości zabudowy w związku z ustanowieniem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego

Przepisy ustawy o ochronie przyrody nie przewidują na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego istnienia bezwzględnego zakazu zabudowy. Teza ta znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (m.in. w orzeczenia NSA z dnia 1 czerwca 2012 r., sygnatura II OSK 471/11; z dnia 29 stycznia 2013 r., sygnatura II OSK 1785/11; z dnia 15 listopada 2015 r., sygnatura II OSK 560/14). Zakazy wskazane w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które mogą być wprowadzone wobec zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, stanowią zamknięte wyliczenie nie obejmujące zakazu zabudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych. Nie można wprowadzić takiego zakazu drogą wykładni użytych w ww. przepisie pojęć (m.in. orzeczenie NSA z dnia 12 maja 2011 r., sygnatura OSK 815/10). W orzecznictwie sądowo-administracyjnym prezentowany jest pogląd, że przepisów art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie można stosować w oderwaniu od innych przepisów tej ustawy, zaś ochrona zespołu przyrodniczo-krajobrazowego polega na ochronie charakterystycznych cech określonego fragmentu krajobrazu ze względu na jego walory widokowe lub estetyczne. W konsekwencji szczegółowe zakazy wprowadzone dla ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego mają służyć zachowaniu cech charakterystycznych krajobrazu, a więc osiągnięciu celu, który został określony w uchwale o ustanowieniu ochrony (orzeczenie NSA z dnia 19 listopada 2015 r., sygnatura II OSK 671/14). Stosowanie wprowadzonych zakazów powinno być oceniane ze względu na cel utworzenia i ochrony utworzonego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (orzeczenie NSA z dnia 15 listopada 2015 r., sygnatura II OSK 560/14). Ponadto wskazuje się, że zakazów przewidzianych dla zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, które ograniczają prawo własności, nie można interpretować rozszerzająco, gdyż w konsekwencji prowadziłyby to do zrównania tej formy ochrony przyrody z takimi formami jak parki narodowe czy rezerваты przyrody (m.in. orzeczenia NSA z dnia 1 czerwca 2012 r., sygnatura II OSK 471/11; z dnia 21 listopada 2014 r., sygnatura II OSK 1087/13).

Zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej w Łodzi ustanawiającej zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówek” w stosunku do obiektu objętego ochroną zabrania się m.in: niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru, uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, zmiany sposobu użytkowania ziemi. Z ww. zakazów nie wynika zatem bezwzględny zakaz zabudowy. Ochrona walorów widokowych i estetycznych nie wymaga bezwzględnego zakazu zabudowy lecz takiego kształtowania ładu przestrzennego, w którym zabudowa będzie harmonijnie wpleciona w tkanę przyrody ożywionej (formacje roślinne) i nieożywionej (naturalna rzeźba terenu) w miejscach, w których nie będzie kolidowała z celami ochrony. Oceny w tym zakresie dokonuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska poprzez uzgodnienie warunków zabudowy lub projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie gdy obszar zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwość realizacji zabudowy wynikała z rozstrzygnięć indywidualnych, na etapie uzgadniania warunków zabudowy przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. Zakaz zabudowy wynikać mógł

dopiero z indywidualnej analizy przedsięwzięcia, pod kątem uwarunkowań środowiskowych, celu ochrony i treści zakazów odczytywanej w kontekście celów ochrony. Organ uzgadniający warunki zabudowy był zobowiązany do oceny czy dane przedsięwzięcie narusza zakazy określone w uchwale ustanawiającej i czy realizacja danego przedsięwzięcia jest do pogodzenia z celem, dla którego został ustanowiony zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Dopiero w przypadku stwierdzenia braku takiej zgodności możliwa byłaby odmowa uzgodnienia w odniesieniu do uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych konkretnego przedsięwzięcia w kontekście celów ochrony. Podejście takie znajduje potwierdzenie w linii orzecznictwa sądów (m.in. ww. orzeczenia NSA z dnia 12 maja 2011 r., sygnatura OSK 815/10 oraz z dnia 1 czerwca 2012 r., sygnatura II OSK 471/11). Jak sam Wzywający twierdzi po ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, a przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Nie znajduje zatem uzasadnienia potwierdzona teza, że ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego uniemożliwia budowę działki.

W związku z tym, że zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki” objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ustalenia w nich zawarte dotyczące możliwości zabudowy muszą być zgodne ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i uzgodnieniami projektów planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Zgodnie ze strategią rozwoju przestrzennego Miasta, prezentowaną od ponad 20 lat, wyrażoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego z 1993 r., a także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r. i w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z dnia 27 października 2010 r., ustanowionym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi, większość terenów objętych zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina Sokołówki” nie była i nie jest przeznaczona pod budowę. Zgodnie z nieobowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r., działka Wzywającego była położona, w strefie nieurbanizowanej (naturalnej), w granicach której obowiązywał zakaz budowy z dopuszczeniem możliwości uzupełnienia trwałej i użytkowanej całorocznie budowy istniejącej na działkach położonych pomiędzy takimi samymi (o podobnym kształcie i powierzchni) działkami już zabudowanymi (z wykluczeniem terenów lasów i dolin rzecznych) i leżała w zasięgu terenów stwarzających różnorodne formy zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu otwartego, wymagających działań dla rehabilitacji i rewitalizacji otoczenia oraz przywrócenia ładu przestrzennego. Przewidywane w Studium z 2002 r. przeznaczenie terenu zostało zasadniczo potwierdzone w aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z 27 października 2010 r., wyrażającym politykę Miasta w zakresie planowania, zagospodarowania i rozwoju. Dokument ten lokalizuje działkę Wzywającego w wydzieleniu obejmującym tereny upraw rolnych – tereny otwarte o dotychczasowym sposobie użytkowania, z ograniczeniem prawa do budowy wyłącznie do rozbudowy istniejącej budowy zagrodowej i tworzenia nowych siedlisk w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie. Teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, zgodnie z obowiązującym Studium, został w większości zaliczony do terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych (oznaczonych jako ZN – obejmującym obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi; obowiązuje na nich zakaz budowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej) i upraw rolnych (RP).

Zgodnie z poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LVII/491/93 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 czerwca 1993 r., który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 r. (na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozpatrywany teren miał przeznaczenie rolne (wydzielenie R.E 4.13). Ustalono dla niego m.in. zakaz rozbudowy modernizacji i lokalizacji nowych obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą i produkcyjną o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko, dopuszczono wyłącznie nieszkodliwą działalność usługową związaną z obsługą rolnictwa, dopuszczono lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym spełnieniu warunków: usytuowania w ramach istniejących skupisk wzdłuż istniejących dróg w pasie 50 m od drogi i nawiązywania linii zabudowy oraz gabarytów budynków do obiektów sąsiednich; poza istniejącymi skupiskami zabudowy dopuszczono wyłącznie wymianę zabudowy mieszkaniowej, bez możliwości lokalizacji nowych obiektów.

Dopuszczenie na tym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej poza terenami mieszkaniowymi (użytkami gruntowymi B) byłoby sprzeczne z polityką miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego i rozwoju i przerywałoby ciągłość myśli planistycznej wyrażonej w dotychczasowych opracowaniach urbanistycznych.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy, nie można przyjąć tezy, że to ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego było przyczyną zapisów mpzp uniemożliwiających przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową. Źródło tych zapisów leży w obiektywnych uwarunkowaniach przestrzennych i przyrodniczych mających odzwierciedlenie w dotychczasowych opracowaniach planistyczno-urbanistycznych. W związku z brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zp-k w momencie jego ustanowienia, nie jest uzasadniona teza o dopuszczalności do tego czasu na działce Skarżącego zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Zarzut o przyjęciu uchwały z naruszeniem prawa

Spełnione zostały wszystkie wymagania formalno-prawne wymagane do ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

Rada Miejska w Łodzi, stanowi jeden z organów administracji publicznej, który zobowiązany jest do dbałości o przyrodę i zapewnienia warunków prawnych dla jej ochrony. Wynika to wprost z art. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ustawodawca, nakładając na organy administracji obowiązek zapewnienia warunków prawnych dla jej ochrony, przewidział również narzędzia do jego realizacji. Zostały one określone w rozdziale 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody pt. Formy ochrony przyrody (art. 6 – 64 ustawy). Artykuł 44 ust. 1 ww. ustawy stanowi prawną delegację dla rady gminy dla ustanowienia m.in. zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

Wymagania formalne, jakie muszą być spełnione przy ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego wynikają z art. 43, 44 ust. 2 i 3a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 43 ww. ustawy zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne. Celem ochrony zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki” jest ochrona cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego doliny Sokołówki ze względu na jej wartości widokowe i estetyczne. Aby konkretny teren mógł być objęty ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego musi się cechować właściwościami wymienionymi w wyżej zacytowanym przepisie. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obiektu zostały udokumentowane w postaci inwentaryzacji geobotanicznej i waloryzacji sozologicznej opracowanej przez zespół pod kierunkiem prof.

dr. hab. Józefa K. Kurowskiego skierowanej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi wraz z projektem uchwały ustanawiającej zespół przyrodniczo-krajobrazowy w celu weryfikacji i uzgodnienia. Biorąc powyższe pod uwagę, jak również brak uregulowania w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody kwestii zawartości dokumentacji projektowej zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (ustawa w art. 44 ust. 2 wskazuje jedynie co zawiera uchwała ustanawiająca tę formę ochrony przyrody), należy stwierdzić, iż podjęta uchwała o ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki” miała udokumentowane podstawy merytoryczne, zaś materiały służące do jej opracowania zostały sporządzone z niezbędną starannością.

Projekt uchwały pod względem konstrukcji i zawartości zawiera wszystkie elementy, o których mowa w art. 44 ust. 2 ww. ustawy i nie odbiega pod tym względem od innych podobnych aktów prawnych ustanawiających zespoły przyrodniczo-krajobrazowe w Polsce. Nie odbiega od nich również zakres zakazów określony w § 3 ust. 1 uchwały ustanawiającej zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki”. Stanowi on zestaw wybrany z zamkniętego wyliczenia zawartego w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Projekt uchwały, zgodnie z art. 44. ust. 3a ww. ustawy, został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. Organ zaakceptował ustanowienie ochrony w wyniku własnej oceny merytorycznej i formalnej projektu uchwały oraz dołączonej do niego dokumentacji i nie doszukał się żadnych uchybień w tym zakresie (uzgodnienie RDOŚ w Łodzi z dnia 18 maja 2010 r. znak: RDOŚ-10-WPN.III-6634-4/10/mg). Spełnione zostały zatem wszystkie wymagania formalne i merytoryczne dla podjęcia przez Radę Miejską w Łodzi uchwały ustanawiającej zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki”. Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nastąpiło poprzez uchwałę Nr XCI/1600/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. i zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 245 z dnia 25 sierpnia 2010 r. poz. 1976 i weszło w życie dwa tygodnie po ogłoszeniu.

Zarzut o przyjęciu uchwały bez wiedzy właścicieli o ustanowieniu ochrony

Przepisy prawa nie wymagają konsultacji społecznych w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i nie wymagają zgody właścicieli.

W przeciwieństwie do parków narodowych i rezerwatów przyrody (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nie wymaga uzyskania zgody właściciela nieruchomości na jej objęcie tą formą ochrony. Brak uzyskania takiej zgody przed uznaniem konkretnego terenu za zespół przyrodniczo-krajobrazowy, w świetle art. 44 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest okolicznością w jakikolwiek sposób rzutującą na prawidłowość wprowadzenia tej formy ochrony przyrody. Utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w formie przepisu prawa miejscowego, a to oznacza, że do procedury jego ustanawiania nie znajdują zastosowania reguły wynikające z k.p.a. (zakres przedmiotowy zastosowania tego ostatniego zgodnie z art. 1 nie odnosi się do tworzenia prawa). W związku z tym nie ma przepisu prawa, który na organ administracji nakładałby obowiązek poinformowania o wszczęciu postępowania w przedmiocie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, nie zachodzi nawet konieczność podania takiego faktu do publicznej wiadomości. Jeżeli bowiem ustawodawca widzi taką konieczność to tak jak w ustawie 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza takie rozwiązania lub chociaż ustanawia obowiązek podania informacji o prowadzonym postępowaniu do publicznej wiadomości. W art. 21 ust. 2 pkt 24 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.), określającym o jakich postępowaniach z zakresu ochrony przyrody ma być

zamieszczona informacja w publicznie dostępnych wykazach, nie zostały wymienione zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. W praktyce oznacza to, że podmiot będący właścicielem nieruchomości objętej ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy może się o tym dowiedzieć dopiero w momencie ogłoszenia, zgodnie z postanowieniami art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, treści przepisu w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

Procedura ustanawiania poszczególnych form ochrony nie przewiduje debat publicznych w tym zakresie. Trudno bowiem przyjąć, ażeby ochrona przyrody ustanawiana była w drodze debaty publicznej. Walory przyrody o cechach naturalnych typu: cenne siedliska i zbiorowiska roślin, ostoje zwierząt, twory przyrody, zielen, zadrzewienia i krajobraz są faktem obiektywnym a ich obecność potwierdzona została w inwentaryzacji geobotanicznej i waloryzacji sozologicznej.

Pomimo braku prawem wymaganego obowiązku poinformowania właścicieli o zamiarze utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego informacja o takim zamierzeniu była przedstawiona w październiku 2008 r. na ogólnie dostępnej konferencji zorganizowanej przez Radę Miejską w Łodzi i Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi oraz publicznie zaprezentowana w maju 2009 r. na posiedzeniu Komisji Ochrony i Kształtowania Środowiska Rady Miejskiej w Łodzi, na których wszyscy zainteresowani mogli wyrazić poglądy w sprawie ustanowienia ochrony.

Zarzut braku proporcjonalności ograniczenia prawa własności

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W regulacji § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) wyraźnie zaznaczono, że ustalenia projektu tekstu planu miejscowego powinny zawierać określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W/w przepis stanowi, że ustalenia projektu tekstu planu miejscowego w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519),
- obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Związanie postanowień planu regulacjami wynikającymi z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w przedmiotowej sprawie determinuje ustalenia planu w sposób, który wyklucza uznanie za zasadne argumentacji przedstawianej w wezwaniu.

Z uwagi na powyższe, wezwanie należy uznać za niezasadne.

Zastępca Dyrektora
Koordynacji i Projektowania
inż. arch. Danuta Lipińska