

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

**w sprawie skargi mieszkańców Osiedla Nad Nerem
na działanie Prezydenta Miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę mieszkańców Osiedla Nad Nerem na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się w części za zasadną.

2. Skarga jest w części zasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2.1. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Łodzi do poinformowania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi o sposobie usunięcia przyczyn, które spowodowały zasadność skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

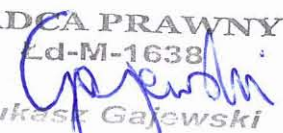
Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Lukasz Magin

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

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638

Lukasz Gajewski

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

UZASADNIENIE

W dniu 30 sierpnia 2017 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga mieszkańców Osiedla nad Nerem na działanie Prezydenta Miasta Łodzi w związku z uruchomieniem toru do offroadu i motocrossu w Łodzi przy ulicy Chocianowickiej, zwanego „centrum sportów offroadowych”. Centrum to zostało zlokalizowane na części działki numer 3/11 w obrębie G-21 o powierzchni 90.065 m², należącej do Gminy Miasto Łódź, wydierżawianej na rzecz Łódzkiego Klubu Motorowego na podstawie dwóch 3-miesięcznych umów dzierżawy obowiązujących od 1 czerwca do 31 sierpnia 2017 r. (1) oraz od 1 września do 30 listopada 2017 r. (2).

Na podstawie art. 237 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

W imieniu Rady Miejskiej w Łodzi Komisja Rewizyjna dokonała wnikliwej analizy działań Prezydenta Miasta Łodzi w kontekście reagowania na czynności podejmowane przez Dzierżawcę, a także na wystąpienia mieszkańców Osiedla nad Nerem, którzy informowali o stwierdzonych lub podejrzewanych przez nich nieprawidłowościach w korzystaniu z przedmiotu dzierżawy. W wyniku tych prac Rada Miejska w Łodzi stwierdza:

1. Zasadność skargi odnośnie nieegzekwowania przez Prezydenta Miasta Łodzi zapisów umowy dzierżawy dotyczących czasu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy

Wydziały Urzędu Miasta Łodzi nie egzekwowały od Dzierżawcy zobowiązań w zakresie czasu korzystania z przedmiotu dzierżawy, który w umowie został określony na godziny od 10.00 do 18.00. Dopiero po wysłuchaniu Skarżących na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 14 listopada 2017 r. przedstawiciel Wydziału Dysponowania Mieniem UMŁ zapowiedział przeprowadzenie kontroli w tym zakresie. W okresie trwania umowy nie wymagano jednak od Dzierżawcy wybudowania trwałej przeszkody terenowej w postaci płotu lub nadzorowania terenu w godzinach wieczornych, nocnych i porannych tak, aby uniemożliwić korzystanie z toru po czasie jego otwarcia.

2. Bezzasadność skargi odnośnie braku należytej reakcji Prezydenta Miasta Łodzi na ingerencję w środowiska naturalnego na wydierżawianej nieruchomości miejskiej.

Teren objęty umową dzierżawy nie znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Olsy nad Nerem” oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”. Wydierżawiający zwrócił jednak w umowie dzierżawy uwagę na bliskość obszarów leśnych i użytków ekologicznych, zobowiązując Dzierżawcę do ich zabezpieczenia na jego koszt przed jakąkolwiek ingerencją lub przypadkowym naruszeniem w taki sposób, aby uniemożliwić wjazd pojazdów silnikowych do obszarów leśnych i użytków ekologicznych oraz eliminować przedsięwzięcia mogące w sposób negatywny wpłynąć na środowisko naturalne. Jeśli zaś chodzi o nieruchomość dzierżawioną, Dzierżawca został umownie zobowiązany do utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganej prawem zgody Urzędu Marszałkowskiego. Należy zatem stwierdzić, że w sferze formalno-prawnej istniejące przed wejściem w życie umowy warunki naturalne na nieruchomości zostały zabezpieczone w sposób prawidłowy i wystarczający.

Wydzierżawiający mając świadomość przypadków wjazdu pojazdów na działki sąsiednie zasugerował Dzierżawcy zainstalowanie trwałego, a przede wszystkim skutecznego zabezpieczenia sąsiadujących, cennych środowiskowo terenów, choćby w postaci ogrodzenia. Dzierżawcy oświadczył, że trwałe zabezpieczenie powstanie wtedy, kiedy umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres dłuższy niż 3 miesiące, gdyż przy krótkim okresie dzierżawy koszty wykonania takiego zabezpieczenia byłyby niewspółmierne co do pożytków z przedmiotu dzierżawy.

Odnosnie wycinki drzew oraz nawożenia ziemi, gruzu i opon w celu ukształtowania przeszkód do motocrossu Rada Miejska w Łodzi nie stwierdza braku właściwej egzekucji zapisów umownych przez Prezydenta Miasta Łodzi, a także braku należytej reakcji na sygnały płynące ze strony mieszkańców. W reakcji na pismo mieszkańców Osiedla nad Nerem do Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 sierpnia 2017 r., w którym opisano całość zagadnień związanych z powstaniem centrum sportów offroadowych, przedstawiciele Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ dokonali z udziałem Dzierżawcy terenu w dniu 24 sierpnia 2017 r. wizji lokalnej, w ramach której stwierdzono „wydzielone tory z istniejącymi przeszkodami zbudowanymi z pozostałości pni drzew, opon samochodowych oraz płyt betonowych”. Ponadto dokonujący kontroli zauważyli „ślady po usuniętym drzewie z gatunku topola mieszańca euroamerykański (drzewo znacznych rozmiarów) oraz złamany egzemplarz drugiego drzewa z tego samego gatunku o podobnych parametrach wymiarowych”. Przyjęto wyjaśnienia Dzierżawcy, że usunięcie drzewa nastąpiło w ramach interwencji Straży Pożarnej w związku z prowadzeniem akcji ratowniczej, na co nie jest wymagane uzyskania zezwolenia.. Notatka służbowa sporządzona na okoliczność przeprowadzonych oględzin terenowych zawiera również wzmiankę o przycince drzew i krzewów, a także ostateczną konkluzję, że „w terenie nie stwierdzono innych śladów po wyciętych drzewach”.

W ramach przeprowadzonej kwerendy Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Łodzi ustaliła, że w okresie trwania umowy dzierżawy zastępy Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi interweniowały pod adresem Łódź, ul. Chocianowicka 161 , a jest to adres pod którym znajduje się wjazd na tor, w dniu 15 lipca 2017 r. jednak ogólne zapisy nie pozwalają ustalić które konkretnie drzewo usunięto.

Ponadto Komisja wystąpiła do Łódzkiego Ośrodka Geodezji z prośbą o udostępnienie zdjęć lotniczych działki nr 3/11 w obrębie G-21 i terenów sąsiednich z okresu przed wejściem w życie umowy dzierżawy, a także w trakcie jej trwania. W odpowiedzi ŁOG nadesłał serię zdjęć lotniczych, w tym zdjęcia wykonane w dniach 2 kwietnia 2017 r. i 2 października 2017 r. Z porównanie tych zdjęć nie pozwala na jednoznaczną ocenę, czy na terenie objętym dzierżawą od początku kwietnia br. doszło do wycinki większej ilości drzew. Zdjęcia zostały wykonane z dużej wysokości i w różnych porach roku, co ma wpływ na wielkość widocznych na nich koron drzew i wyklucza możliwość oceny ich przez nieprofesjonalistów. Jednocześnie biorąc pod uwagę interwencje mieszkańców UMŁ poinformował Urząd Marszałkowski w Łodzi jako organ wydający zezwolenia na wycinkę na terenach będących własnością Gminy Miasto Łódź o podejrzeniu nielegalnej wycinki na dzierżawionym terenie Do Urzędu Marszałkowskiego trafiły także zdjęcia pozyskane od ŁOG przez Komisję Rewizyjną w ramach rozpatrywania skargi,. Obecnie prowadzone jest tam postępowanie i dopiero ona może w ocenie Komisji Rewizyjnej rozstrzygnąć czy do wycinki rzeczywiście doszło.

W odniesieniu do zarzutu braku reakcji służb Prezydenta Miasta Łodzi na niezgodne w ocenie Skarżących z przepisami wykorzystanie odpadów do urządzenia toru przez Dzierżawcę należy stwierdzić, iż świetle Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U. 2015 poz. 796) dopuszczone zostało wykorzystanie gruzu, betonowych płyt do utwardzenia powierzchni,

natomiast zużyte opony mogą być wykorzystane jako odbijacze. Zdjęcia przekazane przez Skarżących pokazują, że zużyte opony zostały spożytkowane do budowy przeszkód terenowych w ramach instalacji toru. Dzierżawca stwierdza natomiast, że przeszkody te mimo częściowego przysypania piaskiem są przenośne i nie są trwale związane z gruntem i mogą być traktowane jako odbijacze. Komisja Rewizyjna nie czuje się władna do rozstrzygnięcia co jest w odbijaczem, a co nim nie jest. Tym samym nie można stwierdzić, że służby Prezydenta Miasta Łodzi nie wykazały należytej staranności przy kontroli sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.

3. Bezzasadność skargi odnośnie nieprawidłowego ustalenia przez Prezydenta Miasta Łodzi wysokości czynszu dzierżawnego dla wydzierżawianej nieruchomości.

Miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 2.479, 19 zł brutto został ustalony w sposób prawidłowy w oparciu o operat szacunkowy z dnia 29 kwietnia 2017 r., dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego Barbarę Domagałę. Cel wyceny został ustalony precyzyjnie jako „określenie wartości rynkowej miesięcznego czynszu dzierżawnego dla dzierżawy 3-letniej części nieruchomości przeznaczonej na działalność sportową centrum sportów offroadowych – tory offroadowe: supercross, motocross, superenduro, crosscountry z terenem towarzyszącym”.

4. Bezzasadność skargi odnośnie odpowiedzialności Prezydenta Miasta Łodzi za nieprzestrzeżenie przy powstaniu toru do offroadu i motocrossu przepisów prawa budowlanego.

Umowa dzierżawy stanowi, że w przypadku konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości niezbędne będzie dokonanie szeregu uzgodnień, w tym także z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej i regionalną dyrekcją ochrony środowiska, a także ze względu na powierzchnię niezbędne będzie uzyskanie decyzji środowiskowej. Umowa przerzuca jednak całość odpowiedzialności za respektowanie przepisów prawa budowlanego na Dzierżawcę. To stwierdzenie konsumuje również zastrzeżenia Skarżących odnośnie braku przeprowadzenia badań archeologicznych i pomiarów hałasu. W ramach przeprowadzonej kwerendy Komisja Rewizyjna pozyskała informację, że Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego uznał budowę przez Dzierżawcę toru offroadowego jako samowolę budowlaną i nałożył na niego obowiązek przedłożenia stosownej dokumentacji budowlanej do 31 października 2017 r. Nie posiadał przy tym instrumentów prawnych, aby wstrzymać użytkowanie obiektu, który jego zdaniem powstał nielegalnie. Dzierżawca nie wystąpił do Prezydenta Miasta Łodzi o wydanie warunków zabudowy, lecz zażądał się na decyzję PINB do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Także w przypadku prac budowlanych przy moście na rzece Ner PINB stwierdził samowolę budowlaną. Nie zmienia to faktu, że odpowiedzialność za niespełnienie przepisów prawa budowlanego nie ponosi Prezydent Miasta Łodzi, lecz Dzierżawca terenu.

5. Bezzasadność skargi odnośnie spowodowania przez Prezydenta Miasta Łodzi niebezpieczeństwa w ruchu lotniczym.

Rada Miejska w Łodzi nie jest w stanie stwierdzić, czy zdjęcia inwestycji, zawieszane na profilu Dzierżawcy w jednym z mediów społecznościowych, wykonane zostały przy pomocy drona. Prezydent Miasta Łodzi dopełnił natomiast wszelkich starań, aby poinformować Dzierżawcę o ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości, które wynikają z sąsiedowania z lotniskiem zarządzanym przez Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w zapisach umowy dzierżawy.

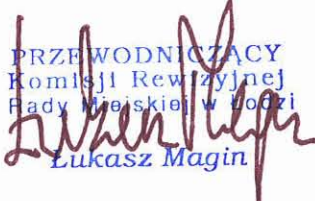
6. Bezzasadność skargi odnośnie nieprzeprowadzania przez Prezydenta Miasta Łodzi konsultacji społecznych w przedmiocie oddania nieruchomości w dzierżawę na potrzeby powstania toru do offroadu i motocrossu.

Prezydent Miasta Łodzi nie ma obowiązku przeprowadzania konsultacji społecznych w przypadku podejmowania kroków zmierzających do wydzierżawienia majątku gminy, choć ze względu na duże oddziaływanie toru na nieruchomości sąsiednie takie konsultacje byłyby pożądane. W przypadku umów dzierżawy do 3 lat nie ma też obowiązku występowania o opinię do właściwej terytorialnie rady osiedla.

7. Pozostałe zarzuty sformułowane w skardze w żaden sposób nie korespondują z kompetencjami i działaniami Prezydenta Miasta Łodzi.

Biorąc pod uwagę powyższe, skargę uznaje się za częściowo zasadną, ale tylko w zakresie punktu nr 1 opisanego w uzasadnieniu.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Lukasz Magin