

Łódź, dnia 25 kwietnia 2007r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**Pan
Jerzy Kropiwnicki
Prezydenta Miasta Łodzi**

Interpelacja.

Szanowny Panie Prezydencie

W dniu 12 kwietnia br. brałem udział w wyjazdowym posiedzeniu Komisji Ochrony i Kształtowania Środowiska Rady Miejskiej w Łodzi, którego tematem był Las Łagiewnicki. Komisja zapoznana została z niektórymi problemami najcenniejszego pod względem przyrodniczym, krajobrazowym i rekreacyjnym obszaru w granicach miasta. Obszaru, w którym obowiązują szczególne rygory na rzecz jego ochrony.

Jednym z problemów jest zabudowa obrzeży i wnętrza Lasu Łagiewnickiego. Niekorzystnym zjawiskom w tym zakresie miał przeciwdziałać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w dniu 25 czerwca 2005 r. Opracowanie planu, do czasu przedstawienia planu Radzie Miejskiej w Łodzi trwało ok. 5 lat, a jego uchwalenie nastąpiło w drodze konsensusu politycznego, którego inicjatorem i gwarantem był Prezydent Miasta Łodzi Pan Jerzy Kropiwnicki.

W trakcie wyjazdowego posiedzenia Komisji obejrzelismy nowopowstające osiedla mieszkaniowe, w tym przy ul. Łupkowej i Herbowej. Wśród otwartych fragmentów lasów, ugorów i łąk z pojedynczą, rozproszoną zabudową mieszkaniową, w bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnych lasów komunalnych uwagę skupia nieruchomość przy ul. Łupkowej 30–36. Wysokie, szczelne ogrodzenie przegradza przestrzeń, uniemożliwia wgląd w otwarty krajobraz lasu i dolinę rzeki Bzury. Prawie dwuhektarowa nieruchomość zabudowana została w roku 2006. Zabudowę zrealizowano na podstawie decyzji nr UA.III-A/1539/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. wydanej przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi. Decyzję wydano w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. i musiała być ona, co do zasady zgodna z planem. Proszę o udzielenie wyjaśnień, czy zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości przy ul. Łupkowej 30–36, która jeszcze dwa lata temu była terenem otwartym o leśnym i zadrzewionym charakterze, są zgodne z postanowieniami planu i polityką Miasta w zakresie ochrony przyrody? Czy budowle na ww. posesji zrealizowane zostały zgodnie z postanowieniami wydanego pozwolenia na budowę, jeśli tak to które?

Czy wydane pozwolenie na budowę było zgodne z planem miejscowym?

Czy zewnętrzne ogrodzenie nieruchomości o wysokości ponad 2 m, szczelne i nie powalające na wgląd w krajobraz, zarówno od ulicy, jak i z pozostałych stron odpowiada ustaleniom planu?

Plan zezwalał jedynie na budowę ogrodzeń ażurowych (§ 13 ust. 9 pkt. 3 lit. c planu), tzn. umożliwiających wgląd z uwagi na walory krajobrazu, co w odniesieniu do ogrodzenia ww. posesji nie zostało spełnione. Dlaczego na nowopowstającym osiedlu położonym na

południe od ulicy Harbowej są ogrodzenia azurowe, a przy samym lesie, w dolinie rzeki szczelne?

Czy posadowienie budynku mieszkalnego z naruszeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie (na północ od linii) jest samowolą budowlaną inwestora, czy też zostało zatwierdzone przez Wydział Urbanistyki w decyzji zezwalającej na budowę i zatwierdzającej projekt budowlany?

Czy garaż wybudowany w północnej części nieruchomości, w strefie ochrony doliny rzeki Bzury, posadowiony w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy i nie objęty pozwoleniem na budowę nr UA.III-A/1539/05 jest samowolą budowlaną, jeśli tak to czy podjęte zostały działania prowadzące do jego rozbiórki?

Czy wewnątrz ogrodzonej nieruchomości doszło do zniszczenia naturalnej rzeźby terenu w związku z budową stawów, kaskad, dróg wewnętrznych i czy ww. budowle są zgodne z projektem zagospodarowania terenu będącego częścią projektu budowlanego? Czy właściciel nieruchomości zgłosił lub uzyskał zgodę na ich wykonanie, jeżeli plan nie zezwalał na deniwelację rzeźby terenu powyżej 25 cm (+/-)?

Czy wobec niecodziennych emocji, jakie towarzyszyły dyskusjom publicznym przy uchwalaniu miejscowego planu, opracowywaniu i przyjęciu przez Pana Prezydenta zmian do studium lub protestów społecznych związanych z ograniczeniami w zakresie zagospodarowania i zabudowy nieruchomości, nie należałoby poddać wnikliwej analizie i kontroli zarówno wydane decyzje, jak i działania inwestora, ustalając wszystkie błędy i uchybienia? Inaczej raz jeszcze potwierdzona zostanie teza, że Urząd nie wszystkim odmawia i nie każdego ogranicza mimo, że obowiązek odmowy i ograniczania został uchwalony. Jeżeli kontrola taka miała miejsce, to proszę o podanie do wiadomości jej wyników?

Czy wydanie zgody na budowę wierconej studni głębinowej w decyzji Wydział Urbanistyki i Architektury, w sytuacji gdy w ulicy Łupkowej jest miejska sieć wodociągowa naruszyło postanowienia miejscowego planu zawarte w § 13 ust. 9 pkt. 7 lit. e?

Plan zezwalał na budowę studni, jedynie w sytuacji jeśli niema wodociągu.

W całej tej sprawie przypomnieć należy, że to mieszkańcy Osiedla Dolina Łódki, jako pierwsi zgłosili swoje zaniepokojenie usuwaniem drzew na ogrodzonej wysokim płotem nieruchomości i przemieszczaniem dużych mas ziemnych, przy absolutnie biernej postawie jednostek organizacyjnych Miasta.

Ze zdjęć lotniczych i satelitarnych z roku 1996 i 2005, dostępnych na stronach internetowych Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi wynika, że na posesji przy ul. Łupkowa 30–36 rosły drzewa, krzewy i lasy, w wieku znacznie powyżej 5 lat. Obecnie w miejscu gdzie był drzewostan, tuż przy granicy z lasem komunalnym stoi garaż, w miejscu gdzie rosły drzewa stoi budynek mieszkalny, drzew i krzewów rosnących w środkowej części nieruchomości w ogóle nie ma, a pojedyncze drzewa rosnące w południowej części nieruchomości nie przypominają dawnego lasu rosnącego jeszcze w 2005 roku. W § 13 ust. 9 pkt. 3 lit. c planu wprowadzony był obowiązek pełnego zachowania i ochrony wszystkich form zieleni o charakterze leśnym.

Na usunięcie lasu właściciel powinien uzyskać zgodę na tzw. wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej, w trybie określonym w art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na usunięcie drzew w wieku powyżej 5 lat właściciel powinien uzyskać zgodę wydawaną przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ, w trybie przewidzianym w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jak jest mi wiadomo żadna zgoda na wycinkę lasu lub usunięcie drzew i krzewów nie została do tej pory wydana. W przypadku usunięcia drzew i krzewów bez zezwolenia oraz wycinki lasów bez wyłączenia z produkcji naliczane są obligatoryjnie wysokie kary i opłaty. Kary administracyjne za usuwanie drzew bez zezwolenia na gruntach nieleśnych odprowadzane są w całości do budżetu Miasta, na rachunek gminnego funduszu ochrony środowiska i

gospodarki wodnej. Czy wobec właściciela nieruchomości przy ul. Łupkowej 30–36 naliczona została administracyjna kara pieniężna, o której mowa w art. 88 ustawy o ochronie przyrody i jaka jest wysokość tej kary?

Jeśli nawet drzew i pni po ściętych drzewach dziś już nie ma, to są dowody na to, że jeszcze półtora roku temu były tam na pewno, a przepisy ogólne dopuszczają naliczenie kar nawet w sytuacji ich braku - art. 89 ustawy o ochronie przyrody.

Rada Miejska, na wniosek Pana Prezydenta ustanowiła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, opracowany na zlecenie i pod nadzorem służb Pana Prezydenta. Celem planu była szeroko rozumiana ochrona Lasu Łagiewnickiego, a sam plan miał być narzędziem prawnym do ochrony lasu. Po raz kolejny okazało się jednak, że mimo rygorystycznych ograniczeń i zakazów właściciel nieruchomości wprowadził zmiany w zagospodarowaniu terenu naruszając w rażący sposób postanowienia planu i co najgorsze uzyskał na część zmian zgodę Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Powstaje zatem pytanie co do skuteczności kontroli i nadzoru nad wykonywaniem stanowiącego na terenie miasta prawa. Chciałbym zapytać, jaka jest w ocenie Pana Prezydenta skuteczność służb ochrony środowiska i urbanistyki? Czy jednostki miasta, w których zakresie leży kontrola przestrzegania prawa ochrony przyrody, środowiska i prawa budowlanego dokonały np. w okresie ostatnich 6 lat choćby jednej kontroli nieruchomości w obszarze Lasu Łagiewnickiego?

Jeśli tak, to jakiego rodzaju nieprawidłowości ujawniono w trakcie kontroli?

Czy wobec właścicieli nieruchomości wydane zostały decyzje nakazujące usunięcie nieprawidłowości, jeśli tak to przez jakie jednostki i czy zostały one wykonane lub wyegzekwowane?

Kolejnym problemem zgłoszonym w trakcie wyjazdowego posiedzenia Komisji, który zwrócił moją uwagę, jest katastrofalny stan zasobu mieszkaniowego Miasta wewnątrz Lasu Łagiewnickiego. Dobitnym przykładem jest posadowiony na otwartej (nieogrodzonej) posesji drewniany budynek przy ul. Kasztelańskiej 50, z licznymi dołami na śmieci i odpady wokół budynku oraz starą zniszczoną przyczepą typu barwóz.

Pod koniec 1999, ówczesny Przewodniczący Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi – Pan Włodzimierz Zajączkowski uzyskał pisemną deklarację Dyrektora Budynków i Lokali UMŁ, że lokatorzy budynku przy ul. Kasztelańskiej 50 zostaną wykwaterowani, w terminie do końca 2000 roku (pismo nr BL.VI.7141-60/1250/99, 2-4127), a sam budynek ze względu na „zły stan techniczny i znaczny stopień zużycia elementów konstrukcji” zostanie, jak należałoby przypuszczać rozebrany. W piśmie poinformowano również, że Wydział Budynków i Lokali opracuje przy udziale ówczesnego Wydziału Ochrony Środowiska projekt wykwaterowań, zwłaszcza w strefach szczególnych walorów ekologicznych zdegradowanych lub zagrożonych degradacją, m.in. przez zabudowę. Minęło osiem lat i pogorszył się tylko stan techniczny budynku. Jeśli w dacie złożonych deklaracji stan techniczny był zły, to dzisiaj jest katastrofalny i szpeci okolicę Arturówka. Delikatnie mówiąc, stan budynku podważa wizerunek Miasta Łodzi, jako właściciela Lasu Łagiewnickiego chroniącego czynnie przyrodę, co w pewien sposób potwierdza zarzut postawiony w odniesieniu do ulicy Łupkowej, o braku skuteczności nadzoru Miasta.

Proszę o informację, jaki jest plan (harmonogram) wykwaterowania mieszkańców z budynków Miasta na terenie Lasu Łagiewnickiego i kiedy wreszcie zlikwidowany zostanie budynek przy ul. Kasztelańskiej 50?

W tym samym czasie, gdy wewnątrz Lasu Łagiewnickiego budynki Miasta popadają w ruinę, inne budynki przeżywają głęboką przebudowę na nowe okazałe wille, np. przy ulicy Żuczej, Bażanciej, Kasztelańskiej. Z dawnych niewielkich domów mieszkalnych, wybudowanych w okresie międzywojennym, nierzadko jedynie z ruin i zgliszczy tychże budynków, jak przy ul. Bażanciej, powstały i powstają nadal okazałe budynki nie

przypominające w niczym swoich pierwowzorów. Wewnątrz Arturówka (miejsca masowej rekreacji), utrwalane są pojedyncze ogrodzone i zabudowane nieruchomości prywatne ograniczające dostęp do przestrzeni publicznej mimo, że interesów prywatnych właścicieli nieruchomości z interesami osób wypoczywających i polityką miasta pogodzić nie można. Każdy z właścicieli dużych gospodarstw rolnych lub leśnych chroni ich wnętrza przed zabudową w drodze np. wykupu obcych enklaw.

Czy ze strony Władz Miasta przygotowana jest np. oferta (propozycja) wymiany nieruchomości, pozwalająca na zmniejszenie ilości obcych enklaw wewnątrz lasu i czy może prosić o chociażby jeden przykład takiej wymiany? Kiedy i dlaczego wstrzymano wykup nieruchomości w obszarze Lasu Łagiewnickiego?

Brak miejscowego planu nie był i nie jest przecież przeszkodą w realizowaniu polityki powiększania Lasu Łagiewnickiego.

Przebudowywane nieruchomości prywatne wewnątrz Lasu Łagiewnickiego w zestawieniu ze zdekapitalizowaną i pozbawioną podstawowych mediów, jak np. ubikacje, zabudową Miasta dopełniają obraz braku działań i skuteczności polityki Miasta.

W trakcie posiedzenia Komisji zgłoszony został problem dewastacji dolin rzecznych, Bzury i Łagiewniczanki. Poruszono m.in. kwestie zniszczenia torfowiska w widłach Bzury i Łagiewniczanki, przewidzianego w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich do ochrony w formie użytku ekologicznego. Wg szacunków z roku 2003 wydobyto i wywieziono ok. 30.000 m³ torfu oraz przywieziono i złożono w nowopowstałych wyrobiskach potorfowych ponad 2.000 m³ gruzu i ziemi z wyburzeń obiektów pofabrycznych jednego z budowanych w tym okresie centrów najprawdopodobniej handlowych.

Wydobycie torfów i urządzenie składowiska gruzu w wyrobisku potorfowym bez wymaganych zezwoleń, wg protokołu z dnia 10 lipca 2003 r. naruszyło przepisy:

- prawa budowlanego,
- prawa wodnego,
- ochrony gruntów rolnych,
- ochrony przyrody,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Lasu Łagiewnickiego z 1994 r.,
- planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Eksploracja torfów w ramach budowy stawu prowadzona była bez pozwolenia wodnoprawnego, pozwolenia na budowę i zgody na wyłączenie gruntów rolnych pochodzenia organicznego z produkcji.

Proszę o następujące informacje:

Które jednostki organizacyjne Miasta prowadziły postępowania administracyjne w sprawie zniszczonego torfowiska i w jakim zakresie?

Czy prawdą jest, że postępowanie prowadzone przez Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji UMŁ w sprawie zniszczenia torfów zostało umorzone przez tenże Wydział, jeśli tak, to jakie było uzasadnienie umorzenia postępowania?

Czy w związku z dewastacją torfowiska i urządzeniem w jego granicach składowiska gruzu wydane zostały decyzje dotyczące rekultywacji terenu, przynajmniej nakazujące usunięcie i wywiezienie gruzu na składowisko?

Czy wydana przez Wydział Urbanistyki i Architektury decyzja nr UA.II.349/03 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę zbiornika wodnego, przyłącza energetycznego i zieleni ozdobnej, z dnia 30 czerwca 2003 r. była zgodna z postanowieniami miejscowego planu z roku 1994? Czy prawdą jest, że w okresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu trwała eksploatacja torfów i staw był już w części wykonany?

W latach 1999 – 2002, w obszarze zdewastowanego torfowiska Miasto Łódź wykupiło kilka nieruchomości w celu ochrony przyrody i krajobrazu, w tym jak rozumiem zachowania torfowiska w stanie naturalnym. Wykupione nieruchomości Miasta położone są dziś w sąsiedztwie dołów potorfowych i składowisk gruzu.

Sprawa nieruchomości przy ulicy Łupkowej oraz zniszczenia torfów w widłach rzek Bzury i Łagiewniczanki dowodzą braku skutecznej ochrony przyrody oraz braku jakiegokolwiek ochrony właścicielskiej ze strony jednostek zarządzających gruntami Miasta. Oczywistym jest przecież, że jeśli obszar oddziaływania planowanej budowy wykracza poza granice nieruchomości, tak jak w przypadku ul. Łupkowej i torfowiska, to właścicielom nieruchomości położonych w zasięgu tegoż oddziaływania przysługuje prawo do odwołania się od niekorzystnych rozstrzygnięć organów.

Proszę o informację, czy jednostki zarządzające nieruchomościami Miasta zapoznawane są z projektami budowlanymi, w których zasięgu znajdują się zarządzane przez nie tereny i czy mają możliwość wypowiedzenia się przed wydaniem pozwolenia na budowę?

Jakie było np. stanowisko Leśnictwa Miejskiego – Łódź lub właściwych Delegatur w sprawie budowy stawu na torfowisku i zabudowy nieruchomości przy ul. Łupkowej? Czy organ administracji architektoniczno-budowlanej (Wydział Urbanistyki i Architektury UML) zasięgał opinii jednostek zarządzających nieruchomościami Miasta i czy taka procedura w ogóle jest stosowana?

Jeśli procedury takiej nie ma, to czas najwyższy, ażeby zarządzający nieruchomościami mieli możliwość przedstawiania opinii i stanowisk, ponieważ żadna inna jednostka nie dysponuje dostateczną wiedzą na temat zarządzanych przez nich nieruchomości. Wewnętrzne, międzywydziałowe uzgodnienia czynione na podstawie dostarczanych przez inwestorów dokumentów (nierzadko nieaktualnych i nierzetelnych), bez znajomości faktycznego stanu terenu okazują się daleko niewystarczające i nie chronią w dostateczny sposób interesów Miasta, jako właściciela nieruchomości.

Z uwagi na dużą różnorodność spraw poruszanych podczas wyjazdowego posiedzenia Komisji zabrakło czasu na ocenę stanu ochrony przyrody i krajobrazu w zachodnim obszarze Lasu Łagiewnickiego. Uprzejmie proszę o przedstawienie oceny stanu doliny rzeki Bzury na odcinku od ulicy Łagiewnickiej do ulicy Jaskółczej, w obszarze wyznaczonym ulicami Czapli od wschodu i Przepiórczą od zachodu, Mrówczą i granicą miasta oraz w sąsiedztwie ulicy Okólnej (przy granicy miasta Łodzi i Zgierza). Dewastacja doliny rzeki Bzury podnoszona jest od wielu lat i przez wszystkie dotychczasowe kadencje Komisji Ochrony i Kształtowania Środowiska, ostatnio o dewastacji mówią nawet sami mieszkańcy Osiedla Jaskółcza.

Proszę także o przedstawienie:

- wykazu postępowań administracyjnych wszczętych i prowadzonych w związku z zasypywaniem doliny ziemią i gruzem, wraz z wynikami tychże postępowań,
- wykazu decyzji nakazujących rekultywację zniszczonego i zdegradowanego terenu,
- wykazu decyzji zezwalających na usunięcie drzew i krzewów na nieruchomościach położonych w dolinie rzeki, w tym wydanych z naliczeniem kar administracyjnych,
- wykazu decyzji zezwalających na budowę budowli piętrzących wodę na rzece Bzurze i pozwoleń wodnoprawnych,
- wykazu wydanych pozwoleń na budowę lub remont budynków, w okresie ostatnich sześciu lat.

Proszę również o wyjaśnienie przyczyn, dla których do tej pory nie usunięto przegrodzenia rzeki Bzury na wysokości ulicy Łagiewnickiej?


Podobne przegrodzenia, chociaż o wiele starsze są także w górnym odcinku rzeki Bzury (na wschód od ulicy Stanisława Działka) mimo, że w terenach ochrony dolin rzecznych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał minimalną odległość

ogrodzenia działki od linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych 30 m (§ 13 ust. 14 pkt. 3 lit. I planu).

Jak, zdaniem Pana Prezydenta, powinno zostać wyegzekwowane prawo do powszechnego korzystania z wód publicznych pozwalające np. na przejście wzdłuż brzegu rzeki i przez jaki organ lub służbę?

Przecież zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Wg innego przepisu - art. 34 ww. ustawy, każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych.

Z poważaniem


Maciej Grubski