

Protokół nr 35/IX/2021
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 września 2021 r.
posiedzenie on-line

I. Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 13 radnych
obecnych - 13 radnych
nieobecnych - 0 radnych
oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią załącznik nr **1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla radnych na posiedzenie stanowi załącznik nr **3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości na posiedzenie stanowi załącznik nr **4** do niniejszego protokołu.

II. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji z 20 sierpnia 2021 r.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta – **druk 224/2021**.
4. Sprawozdaniem za II kwartał 2021 r. z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi na lata 2019-2024 – **druk nr 237/2021**.
5. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

III. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski.

IV. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał obecnych **on-line** radnych oraz zaproszonych gości. Na podstawie listy obecności stwierdził quorum niezbędne do prowadzenia obrad i podejmowania prawomocnych uchwał i opinii.

Wyjaśnił, że do Komisji wpłynął projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 25 lat, nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pabianickiej 215/217 – **druk 238/2021**. Jeśli pozwoli na to czas, projekt zostanie omówiony.

Ad pkt 1 - Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Komisji poddał porządek pod głosowanie.

Radni przyjęli porządek przez aklamację.

Ad pkt 2 - Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji z 20 sierpnia 2021 r.

Uwag nie zgłoszono.

Przewodniczący Komisji poddał protokół pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu przy **9** głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała protokół.

Ad pkt 3 - Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta – druk 224/2021.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska omówiła projekt uchwały wraz uzasadnieniem.

Projekt uchwały stanowi załącznik nr **5** do niniejszego protokołu.

Faza pytań i dyskusji.

Mieszkanca nr 1 przyznała konieczność przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanej wersji, jednak nie zgadza się z terenami zielonymi w południowej części obszaru, obok ciek w wodnego, ponieważ jest to teren bardziej płaski i nadaje się pod zabudowę. Dysponuje inną opinią hydrologiczną, gdzie ten ciek wodny nie ma strategicznego przeznaczenia, jeśli chodzi o ochronę tych terenów przed powodzią. To Ner i Dobrzynka przyjmują całą wodę i dla ochrony terenu wystarczą zbiorniki retencyjne. Teren od ciek w wodnego do drogi S14 jest terenem płaskim, niczym nie różni się od terenów

po stronie przeciwnej, gdzie stoi zakład Miele'. Jest to teren zaorany, bez nasadzeń, bez walorów przyrodniczych. W przyszłości mieszkańcy będą wnioskować, aby przeznaczenie tego terenu zostało zmienione na tereny przemysłowe i usługowe.

Mieszkanca nr 2 dodała, że studium i plan są bardzo dla mieszkańców krzywdzące finansowo, gdyż pozbawia ich 3/4 wartość ziemi – przy sprzedaży ziemi „pod usługi” cena byłaby o tyle wyższa.

Mieszkaniec nr 1 zgłosił uwagę dotyczącą uporządkowania istniejących struktur zabudowy – dokładnie usytuowanie budynków względem pasa drogi. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto, że budynki mają być usytuowane względem pasa drogi, a nie granic działki. Z jego analizy wynika, że ponad 70 % budynków usytuowanych jest inaczej, tzn. względem granic działki, a nie pasa drogi. Zgłosił tę uwagę podczas dyskusji publicznej i otrzymał odpowiedź, że nie ma racji ponieważ na pozostałej części obszaru objętego planem jest inaczej. Dlatego też przygotował szerszą analizę, z której wynika, iż na całym obszarze objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego usytuowanie budynków względem granic jest ponad 80%. Dlatego wysłał jeszcze jedną uzupełnioną uwagę. Obie uwagi zostały odrzucone. Zwrócił uwagę na charakterystykę działek – są to działki wąskie, usytuowanie budynków względem pasa drogi, a nie granic działki powoduje, że budynki ustawione są nieco po skosie i nie ma efektywnego wykorzystania przestrzeni. Istniejący ład przestrzenny jest inny, niż ten zaproponowany w projekcie. Dodatkowo drugi plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty dla tej samej ulicy, ale po przeciwnej stronie, umożliwia usytuowanie budynków względem granic działki. To niezrozumiałe. Nie rozumie również odrzucenia uwagi tak prostej i życzliwej.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz potwierdził, że większość budynków na tym terenie usytuowanych jest względem ogrodzenia, a nie pierzei. Nie ma tam warunków dla utworzenia pierzei, nie jest to ścisłe miasto. A to wyraźnie wpływa na wielkość budynków jakie mogą tam powstać. Dotyczy to kilku pozostałych działkach do zabudowy. Większość działek jest już zabudowana w taki sposób. Tym samym utrudni się kilku osobom postawienie ciut większego domu. A nie wpłynie to w realny sposób na poprawę estetyki tej ulicy.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zapytał, czy radny p. M. Hencz proponuje przyjęcie kilku uwag.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz skierował pytanie do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, czy przyjęcie uwagi przez Komisję opóźni wejście planu w życie. A tym, żeby plan wszedł jak najszybciej w życie, zainteresowane jest Miasto i wielu mieszkańców.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski odpowiedział, że przyjęcie jakiegokolwiek uwagi „burzy” plan. Na tym kończy się procedowanie nad planem.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz dodał, że mieszkańcy postulowali o dopuszczenie większego poziomu zabudowy na tych obszarach, kosztem zieleni. Był tam i widział te tereny. Trudno mu się zgodzić z opinią Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i przyznaje rację mieszkańcom, że przepływa tam zwykły kanał deszczowy, jakich wiele na Rudzie i tam nikt tego nie chroni. Nie ma tam też zadrzewienia. To ciek wodny pomiędzy polami i nie było problemu z wylewaniem tego cieku wodnego. A nałożono na niego dość szeroką ochronę, bo 200 m od cieku. Mieszkańcy, przy okazji aktualizacji studium, będą wnosić o zaktualizowanie również planów przestrzennych, aby wystąpić o nową opinię do GDOŚ. Tym samym najlepiej będzie przyjąć stanowisko Komisji o ponowne rozpatrzenie, przy okazji prac nad studium, zakresu ochrony tego terenu, nawiązanie ponownych rozmów z GDOŚ i wtedy uwzględnienie regulacji dotyczącej zasad umieszczania budynków na terenie działki.

Radny p. Sylwester Pawłowski zapytał, na czym polegał kompromis przy tworzeniu tego planu, czy brano pod uwagę strukturę własności na terenie objętym planem. Bo ta struktura jest bardzo jednorodna, tzn. 99% to własność prywatna. Są to działki o długości kilkuset metrów, szerokości kilkudziesięciu metrów. Jeżeli brano pod uwagę strukturę właścicielską, to czy przewidywane są jakiegokolwiek formy rekompensat dla mieszkańców, na wykorzystanie tych terenów w sposób, który do tej pory wykorzystywany przez Miasto nie był - bo plan ściśle określa pewną formę ochrony.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że kompromis to to, o czym mówiła na przykładzie przedstawianego slajdu. Pierwsza propozycja wynikająca bezpośrednio z przełożenia rozstrzygnięć opracowań specjalistycznych na rysunek planu zakładała przesunięcie granicy terenów chronionych, aż do samych tyłów zabudowy przy ul. Chocianowickiej i wchodziła na początek cieków wodnych. Później rozmawiano, że warto poszerzyć teren chroniony na wschód, po to, żeby obejmował obszar, który jest w stanie odbierać wodę opadową. W związku z faktem, że we wnioskach wyrażano oczekiwania, żeby chociaż część terenu przeznaczyć pod produkcję i żeby mógł on zostać skomercjalizowany – poszukano takiego rozwiązania, które pozwala na skomercjalizowanie tego terenu, który miał najbardziej prawidłowe do tego celu parametry, nie wchodził w bezpośrednie sąsiedztwo tego cieku wodnego i miał lepsze ukształtowanie terenu. Kompromis polegał na tym, że wyznaczono absolutne minimum jakie w przekonaniu MPU zapewni równowagę ekologiczną tego obszaru. Jeśli chodzi o formy rekompensat, to

obecnie są to tereny rolne i otwarte, i plan nie zmienia tego faktu. To że plan ma możliwość podniesienia wartości niektórych gruntów poprzez przeznaczenie ich pod zabudowę nie oznacza, że jest to rozstrzygnięcie mające zostać przyjęte dla wszystkich działek w mieście. Jest to niemożliwe i ze względów infrastrukturalnych, i ze względów ekonomicznych, i ze względu odpowiedzialności za ekologiczną równowagę takich obszarów. Odniosła się też do wcześniejszej wypowiedzi jednego z radnych i wyjaśniła, że jeżeli w naturze ciek wodny wygląda jak rów i wydaje się, że nic tam nie płynie, to świadczy że teren ten nie ma znaczenia w odprowadzeniu wody. Sam fakt, że pozostaje on biologicznie czynny i chłonny jest już atutem w zachowywaniu dotychczasowej równowagi terenu i siłą rzeczy wprowadzając nową zabudowę naraża się teren na rozchwianie tej równowagi.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski dodał, że należy mieć świadomość paradoksu występującego w tej sprawie. Jest pewien teren, który przez wieki był terenem rolnym. Za sprawa działań planistycznych władz publicznych teren zdecydowanie zyskał na wartości. Z jednej strony władza publiczna swoimi działaniami zdecydowanie podnosi wartość terenu, z drugiej strony władza mówi że w pewnym zakresie z tej własności nie będzie można korzystać w sposób dowolny, co wpływa na obniżenie wartości terenu. Tylko obniżenie wartości wcześniej podniesionej działaniami władzy.

Radny p. Sylwester Pawłowski powiedział, że nie udało się osiągnąć kompromisu jeśli chodzi o przyzwoitą satysfakcję ze strony mieszkańców. Przypomniał dyskusję Rady Miejskiej sprzed ponad 20 lat, dotyczącą inwestycji IKEA. Wtedy po raz pierwszy dokonano podziału społeczności skupionej wokół ul. Chocianowickiej na lepszych i na gorszych. Na tych, którzy mogli sprzedać swoje tereny pod planowaną inwestycję, i na tych którzy w dalszym ciągu mieli grunty rolne, a życzyliby łodzianom, aby z rolnictwa w granicach administracyjnych miasta można było utrzymać się na przyzwoitym poziomie. Świat się zmienił i zmieniła się Łódź, a tu za wszelką cenę chce się udowodnić, że na tym obszarze wszystko ma być po staremu – grunty rolne mają pozostać rolne. Tylko, że te grunty rolne nie przyniosą żadnych korzyści materialnych, a za kilkanaście lat staną się nieużytkami. Podobna sytuacja będzie miała miejsce na innych terenach, bo nie używane w sposób właściwy grunty rolne stają się pustynią. Równowaga, o której wspomiano, jest pozorna, ale skutkująca bezpośrednio na życie tych mieszkańców. Dziś tym planem również dzieli się lokalną społeczność: inny sposób zabudowy występuje po obu stronach ul. Chocianowickiej, inne możliwości względem struktury własności. Jednym można więcej, innym mniej, tylko tym którym można mniej, nie proponuje się nic w zamian (zapis nieczytelny) jeśli chodzi o aspekt ekonomiczny. Miasto nie proponuje zakupu terenów, wykorzystanie (zapis nieczytelny)

podnosić będzie koszty utrzymania (zapis nieczytelny). Zastanówmy się nad tym pod względem ekonomiczności, ekonomiki, poprzez pryzmat funkcjonowania poszczególnych osób. Wydaje się, że (zapis nieczytelny) z literą prawa (zapis nieczytelny) budzić wątpliwości. Biorąc pod uwagę logikę pewnych działań – i perspektywicznych, i dzisiejszych, ten plan stawia duże znaki zapytania, co do funkcjonowania mieszkańców w tym obszarze. Nie ma pewności, czy przyjmując ten plan w obecnej wersji popelnia się właściwy ruch z punktu widzenia, nie funkcjonowania miasta, tylko z punktu widzenia funkcjonowania mieszkańców na tym terenie, gdyż to powinno być głównym celem. Żeby (zapis nieczytelny) miasto, jako całości organizmu funkcjonujące na terenie Łodzi, jednocześnie służył ten plan mieszkańcom, a do końca tego nie czyni.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zwrócił się z prośbą, aby radni w swych wypowiedziach wskazywali, które spośród 103 zgłoszonych uwag planują zaopiniować pozytywnie, tak żeby wypowiedzi te miały konkluzję, a nie sprowadzały się jedynie do zabiegania o względy mieszkańców.

Radny p. Radosław Marzec zapytał, które zgłoszone uwagi dotyczą linii zabudowy od drogi i od granicy działki – które numery. Dalej zapytał od czego to zależy. Uznał, że to dobrze, że coraz częściej procedowane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miasto powinno być pokryte planem w 100%, żeby mieszkańcy i inwestorzy wiedzieli, jak mogą działać, co mogą robić. Zazwyczaj zgłaszanych uwag do planu jest zdecydowanie mniej, są pojedyncze, albo jest dużo uwag i są one częściowo przyjmowane przez MPU. Zapytał, dlaczego żadna ze 102 uwag zgłoszonych przez mieszkańców nie została przyjęta. Czy oznacza to trudność w osiągnięciu kompromisu. Większość planów przyjmowana jest bez takiego społecznego oburzenia.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że statystycznie sytuacja może wydawać się intrygująca. Natomiast jeżeli spojrzeć na rozkład najbardziej znaczących uwag oraz na ich absolutną, jednoznaczną sprzeczność ze studium, to MPU nie jest w stanie ich uwzględnić. Były uwagi, które odnosiły się do postulatów niemożliwych do spełnienia w zgodzie ze studium lub do postulatów, które odnoszą się do spraw, które nie są regulowane planem. Pojedyncze uwagi odnosiły się do linii zabudowy, to margines uwag. Była uwaga dotycząca przeniesienia drogi na sąsiednią działkę i była ona niezasadna, bo droga ta wyznacza dokładnie powielony ze studium zakres terenów produkcyjnych. Uwagi pojedyncze, dotyczące innych zagadnień – gdyby je uwzględnić, to rodzi obowiązek ponownego uzgodnienia i wyłożenia, a wobec faktu jak trudno było przekonać Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do zaakceptowania tego planu. Dążeniem jest,

aby ten plan uchwalić i nie nakładać na niego ryzyka, że chcąc uwzględnić drobiazg, w jakimś zakresie zasadny, spowoduje się, że planu nie będzie można w ogóle uchwalić. Jednocześnie na etapie aktualizacji studium zasadne jest przeanalizowanie, czy wszystkie uwarunkowania są należycie opisane.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zapytał, czy na etapie uchwalania studium, te zapisy studium były przedmiotem kontrowersji i były uwagi współbrzące z uwagami dzisiaj zgłaszanymi do planu.

Radny p. Radosław Marzec zapytał, jak wyglądało studium przed aktualizacją.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że poprzednie studium przeznaczało cały ten teren pod zabudowę produkcyjną. Ono też budziło masę zastrzeżeń, zarówno swoją ogólnością, jak i brakiem poszanowania dla stanu istniejącego. To był przyczynek do podjęcia decyzji o konieczności zmiany studium. Wyniknęło to z ówczesnie wykonanej analizy aktualności studium, z której wynikało, że to studium nie szanuje stanu istniejącego i w związku z tym w wielu miejscach daje błędne wytyczne do planu. Jeżeli chodzi o stosunek mieszkańców do tego konkretnego rozstrzygnięcia, w studium przyjętym w 2018 r., to odniesie się do tego na piśmie.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zaproponował przedstawić to wyjaśnienie na sesji Rady Miejskiej.

Mieszkanca nr 1 wyjaśniła, że była obecna na sesji Rady Miejskiej, mieszkańcy składali uwagi formalne przed przyjęciem studium, wszystkie uwagi i obiekcje mieszkańców były odrzucane, nie wysłuchane, a mieszkańców niemal wyproszono z sali obrad.

Radny p. Radosław Marzec wracając do aktualizacji studium w 2018 r., wyjaśnił, że mieszkańcy tamtych okolic składali wnioski, byli obecni na posiedzeniach komisji, na sesji i niestety ich wnioski nie zostały uwzględnione. Było im obiecane, że to studium kiedyś zostanie zaktualizowane. Zapytał, kiedy planowana jest najbliższa aktualizacja studium.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że brak jest terminu w jakim MPU zamierza to zrobić. Do tej pory żywotność studium nie była dłuższa niż kilka lat, do 10 lat. Jeśli mowa o analizie aktualności studium i planów, to Miasto zobowiązane jest do przeprowadzenia tego rodzaju analizy jeden raz w trakcie trwania kadencji. W tej kadencji jeszcze tej analizy nie było, poprzednia odbyła się pod koniec kadencji. Należy się spodziewać, że Biuro Architekta Miasta przedstawi tego rodzaju analizę również pod koniec tej kadencji. W planowaniu jeden rok, czy dwa lata zmieniają zbyt mało, aby podejmować trud takiej analizy.

Radny p. Radosław Marzec dodał, że ostatnia aktualizacja studium odbyła się po 9 latach, czyli można liczyć na 9-letni czas oczekiwania na kolejną aktualizację niedawno zaktualizowanego studium. Po aktualizacji studium miną 2-3 lata, żeby przystąpić i zrealizować punktowo zmiany zagospodarowania przestrzennego, co daje łącznie około 11 lat. Dlatego, jeśli mieszkańcom jacyś radni obiecują, że punktowo zostanie coś zmienione w studium, a potem punktowo plan, to jest wyłącznie obiecywanie rzeczy, które nie będą zrealizowane – a jeśli tak, to w bardzo odległej perspektywie. Wyjaśnił, że popiera uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale w tej sytuacji będzie mu trudno głosować za tym planem, ponieważ plany powinny być przygotowane dla mieszkańców. Tu widać, że studium zostało uchwalone wbrew mieszkańcom, teraz wbrew mieszkańcom uchwalany jest miejscowy plan zagospodarowania i nie będzie mógł głosować „za”. Czeką na informację o numerze poprawki dotyczącej linii zabudowy i wtedy wróci do zadawania pytań.

Projektantka Planu p. Agnieszka Stobińska odpowiedziała, że uwagi o których była mowa nie odnoszą się bezpośrednio do linii zabudowy, która była zaproponowana w projekcie planu, a do sposobu kształtowania dachów i budynków w stosunku do tych zlokalizowanych na działkach wzdłuż ul. Chocianowickiej. To są uwagi nr 1 i nr 3 - złożone przez tę samą osobę i w zasadzie odnoszą się do tego samego.

Radny p. Radosław Marzec poprosił o wyjaśnienie ze strony mieszkańców, czy faktycznie uwagi te dotyczą linii zabudowy.

Mieszkaniec nr 1 potwierdził.

Radny p. Radosław Marzec zaproponował podjęcie stanowiska Komisji w sprawie uwzględnienia uwagi nr 1 i nr 3.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski odpowiedział, że wobec tego oczekuje od radnego krótkiego tekstu stanowiska w tej sprawie. Jeżeli zaś radny uważa, że Komisja powinna zaopiniować pozytywnie uwagi nr 1 i nr 3 w głosowaniu odrębnym, to przewodniczący odpowiednio przeprowadzi głosowanie.

Radny p. Radosław Marzec zgłosił wniosek o wyłączenie uwagi nr 1 i nr 3 z ogólnego głosowania.

Radny p. Mateusz Walasek powiedział, że chodzi o to, aby nie okłamywać mieszkańców. Zaczynając od prostych kłamstw mówiących o tym, że studium było zmieniane co 9 lat – zmieniane było co 8 lat, a już trzy lata upłynęły - czyli pozostało nie 9 lat, a 5 lat. Te kłamstwa są oczywiste, inne już mniej. Należy mieć jasną świadomość konsekwencji przyjęcia różnych uwag, czy też poczynienia zadość różnym postulatami. Jak wiadomo,

umowy przedwstępne są już od dawna podpisane przez inwestora, który na całym terenie nie może wznieść, z różnych przyczyn, swojej inwestycji i czeka na plan. Jeżeli radni będą te prace przedłużać, to również ci mieszkańcy, którzy mają całe działki przeznaczone pod zabudowę, nie będą mieli ich wykupionych. Każde działanie podejmowane na rzecz przedłużenia sprawy jest działaniem opóźniającym ewentualny wykup całych działek – ci mieszkańcy nie uczestniczą w posiedzeniu, bo plan czyni zadość ich oczekiwaniom. Blokują też wykup mniejszych części działki u tych, którzy mają różne wnioski, ale tych uwag nie można uwzględnić ze względu na kształt studium. W zasadzie nie ze względu na kształt studium, dlatego że wyobrażając sobie, że jeżeli w 2018 r. studium nie byłoby zmienione, przedstawione byłyby wobec takiego studium wnioski o zabudowę w planie całości, to plan nie uzyskałby pozytywnej opinii GDOŚ, która ledwo co zgodziła się na to, co przewiduje obecna studium. W takim razie, gdyby pozostał zapis studium z 2010 r., byłby zapisem martwym i to GDOŚ określiłaby, gdzie teren mogący zostać zabudowany kończy się, i o ile położenie cieków wodnych nie zmieniłoby się, to byłoby rozstrzygnięcie podobne. Musimy więc z pokorą przyjąć, że nie do radnych należy rozstrzygnięcie tej kwestii, tylko to co można zabudować związane jest z opinią GDOŚ. A jeżeli ktoś twierdzi inaczej, to po prostu tumani mieszkańców. Jest zwolennikiem tego, aby tam gdzie to możliwe – a cały teren możliwy do zabudowy został wskazany w planie – nie blokować, w interesie mieszkańców. Dodał, że z wypowiedzi mieszkańców wynika wyraźnie, że akceptują oni to rozstrzygnięcie, bo mają świadomość, że bez tego rozstrzygnięcia nie zostanie zabudowane nic.

Złożył wniosek, aby wszystkie uwagi odrzucić i przyjąć plan w przedstawionej postaci.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zgodził się z przedmówcą. Chciałby potwierdzenia, czy dobrze rozumie stanowisko mieszkańców, że chcą oni uchwalenia tego planu, następnie zmiany studium w taki sposób, żeby później w miarę możliwości uwagi mieszkańców zostały uwzględnione.

Mieszkanka nr 1 odpowiedziała, że właśnie taka jest wola mieszkańców.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski wyjaśnił, że będzie głosował „za” tym planem. Co do słuchania mieszkańców w drobnych sprawach – to uwaga do MPU, to nie rozumie nieuwzględniania uwag mieszkańców we wstępnym etapie opracowywania planu.

Rany p. Sylwester Pawłowski powiedział, że chciałby wrócić do prac nad planem, zanim trafił o pod obrady Rady Miejskiej. Warto byłoby, aby MPU brała pod uwagę szczegóły, które sankcjonują obecny stan prawny. Bowiem uwaga nr 1 w brzmieniu: „...żeby dachy dla budynków mieszkalnych, dwu lub wieloskładowo o jednakowym kącie nachylenia,

wynoszącym od 25 do 40 stopni (zapis nieczytelny) równolegle do pasa drogowego ulicy” – żeby ten zapis był uwzględniony. Dlatego, że przywoływanych jest 15 podobnych rozwiązań w najbliższym sąsiedztwie, które już funkcjonują. Naturalną rzeczą wydawałoby się, że na etapie tworzenia planu warto pewne racjonalne rzeczy uwzględnić. Czy kwestie ambicjonalne, czy trzymanie się ściśle zapisów prawnych powodują, że obecny stan faktyczny pozostaje na uboczu. Nie byłoby dziś tej dyskusji, nad uwagami nr 1 i nr 3, bardzo szczegółowo proponowanych do zmiany, sankcjonujących rozwiązania do tej pory funkcjonujące w przyjętym obszarze działania. Daleki jest od tego, aby w oparciu o detale „wywracać” projekt „do góry nogami”, ale zwraca uwagę, że (zapis nieczytelny) tak samo traktowany, jak duży inwestor, który podpisał już kilkanaście, kilkadziesiąt umów przedwstępnych. Nie tędy droga, aby dzielić inwestorów na lepszych i gorszych, potencjalnych małych inwestorów eliminować. Przywołując zapisy planu opowiada się za postulatem mieszkańców, żeby można było przyjmując jego kształt, jego treść w obecnym kształcie niezwłocznie przystąpić do korekty, zarówno studium, jak i miejscowego planu, jak to ma miejsce w przypadku ul. Pabianickiej i ulicy prowadzącej do ul. Popioły, gdzie również ograniczono możliwość rozbudowy mieszkaniowej do 10%, podczas gdy wiadomą rzeczą jest, że trzeba tę ilość zwiększyć od samego początku. Dziś takie korekty będą musiały mieć miejsce tylko (zapis nieczytelny) kiedy na etapie tworzenia planu nie będą (zapis nieczytelny) rozwiązania, które proponują mieszkańcy, a które mają realne uzasadnienie w rzeczywistości. Opowiadam się za przyjęciem planu w takim samym zakresie, jak proponują mieszkańcy, z uwzględnieniem możliwości przystąpienia do (zapis nieczytelny) planu w przyszłości.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz powiedział, że mieszkańcy byli na początku źle poinformowani co do tego, jaki ma wpływ ten plan na ich życie i w wyniku tego składali wiele uwag. Nie wiedzieli do końca od czego to zależy - to może być sugestia dla MPU, żeby popracować nad „momentem” ogłaszania rozmów, z radnymi, z mieszkańcami na temat planowania. Niemniej mieszkańcy nie proszą o to, żeby ten plan wyrzucać do śmieci. Są świadomi, że to może przynieść negatywne skutki i dla nich i dla miasta. Oczywiście, może być to kwestia tego, że część osób zarobi mniej pieniędzy – tak, to ważna rzecz dla mieszkańców. Gdy spojrzeć na sprawę od strony miasta, to są inwestycje z których do budżetu będą płynąć grube miliony złotych. Także inwestycje, które przełożą się na to, iloma pieniędzmi będzie dysponować Miasto na realizację potrzeb mieszkańców, w okręgu radnego. Nie widzi przeszkód, żeby Komisja pozytywnie zaopiniowała ten plan, odrzuciła uwagi do planu, ale wniosła stanowisko, aby podczas ponownych prac nad aktualizacją studium, które prawdopodobnie nastąpi za 5-6 lat (rok 2025, 2026 może 2027). Zaapelowała, żeby MPU

ponownie przeanalizowała uwagi zgłaszane przez mieszkańców, zamówiła nowe badania, co do konieczności ochrony tego terenu i nawiązała dialog z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. Być może za kilka lat inna będzie sytuacja w Regionalnej Dyrekcji i trochę inaczej spojrzy na ten obszar, zwłaszcza że wszyscy będą bogatsi o doświadczenia z funkcjonowania obecnego planu. Popiera przyjęcie tego planu, mieszkańcy również to popierają, ale proszą radnych o wniesienie takiego stanowiska.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski odpowiedział, że prosi o przedstawienie projektu stanowiska i podda je pod głosowanie.

Następnie przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek zgłoszony przez radnego p. Radosława Marca, aby pozytywnie zaopiniować uwagi nr 1 i nr 3 – co w konsekwencji oznaczałoby negatywne zaopiniowanie planu.

Przewodniczący Komisji poddał wniosek pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu przy **2** głosach „za”, przy **9** głosach „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, negatywnie zaopiniowała wniosek.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zaproponował przystąpienie do głosowania nad pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały, jednocześnie rekomendując Radzie odrzucenie wszystkich zgłoszonych do niego uwag.

Przewodniczący Komisji poddał projekt uchwały pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu przy **11** głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **2** głosach „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz przedstawił treść stanowiska:

Komisja Planowania Przestrzennego i Architektury stoi na stanowisku, aby przy okazji prac dotyczących aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, Miasto ponownie pochyliło się nad kwestią dopuszczalnej linii zabudowy na terenach objętych planem nr 242. Narzucone tam formy ochrony środowiska przekładają się wymiennie nie tylko na wartość działek mieszkańców, ale i na interesy gospodarcze Miasta - stąd budzą wiele kontrowersji mieszkańców.

Komisja zwraca się z prośbą o rozpoczęcie nowego dialogu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w tym zakresie, bieżące informowanie o jego przebiegu zarówno Komisji, jak i zainteresowanych mieszkańców.

Przewodniczący Komisji poddał stanowisko pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu przy **9** głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała stanowisko.

Ad pkt 4 - Sprawozdaniem za II kwartał 2021 r. z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi na lata 2019-2024 – druk nr 237/2021.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr **6** do niniejszego protokołu.

Faza pytań i dyskusji.

Radny p. Radosław Marzec zapytał o przystąpienie do planu dotyczącego ul. Kolumny i ul. Zygmunta – czy zostały tam poczynione jakieś prace.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał, kiedy Komisja zajmie się procedowaniem planów dla Wzniesień Łódzkich i które – wszystkie, czy część?

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zapytał, czy przed formalnym ukończeniem prac nad tymi planami, MPU może spotkać się z radnymi, aby przedstawić zasadniczą oś sporu, z którą mają tam do czynienia – dla poznania stanowiska Komisji.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski przypomniał, że obowiązywała umowa z MPU, że będzie przychodziła z „ciężkimi” planami, zanim przedstawi je mieszkańcom. Niestety, tu tak się nie stało – stan jest po wyłożeniu planu i po uwagach, jedynie uwagi nie są rozstrzygnięte.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że może jak najbardziej dojść do wcześniejszego spotkania. Nie ma jeszcze ostatecznej decyzji co do wspomnianych planów i kiedy mają one wejść pod obrady Komisji. Być może będzie to w październiku br. Jeśli chodzi o wspomnianą umowę, ma wrażenie że miała ona miejsce całkiem ostatnio. Natomiast te plany były w uzgodnieniach i w wyłożeniu wiosną.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski wyjaśnił, że była to umowa jeszcze z poprzednią dyrekcją. Ważne żeby rozmawiać, gdyż potem radni są stawiani w sytuacji, że albo mogą uwag nie przyjąć, albo doprowadzić do bardzo negatywnych zmian. Dodał, że mieszkańcy nadal nie otrzymali protokołu ze spotkania z MPU, które miało miejsce w lipcu br. Mieszkańcy nie znają też odpowiedzi na ich uwagi i na prośbę o spotkania z panią Prezydent Miasta Łodzi.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że Zespół zajmujący się tą sprawą jest bardzo obciążony, gdyż w tym Zespole znajdują się wszystkie te plany. To powoduje, że ze względu na konieczność dotrzymania proceduralnych terminów, protokół musiał nieco poczekać. Sam zapis spotkania ma kilkanaście stron, jest gotowy. Teraz trwa sporządzanie skrótovej informacji, aby było to przyswajalne dla osób chcących zapoznać się z przebiegiem dyskusji. Zgodnie ze zobowiązaniami, które padły podczas lipcowego spotkania, wszystkie materiały stanowiące dodatkowe informacje dla mieszkańców, zostały niezwłocznie przekazane.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski przekazał pytanie od mieszkańców – na podstawie jakich opracowań jest ochrona Suchej Doliny – gdyż nie otrzymali takiej informacji. Mieszkańcy mają wątpliwości, co do zakresu tej ochrony i tego jak ona jest obszerna.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że jeśli coś przeoczono, to materiały zostaną przekazane razem z protokołem, w najbliższym czasie.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał o termin procedowania planu dla Nowosolnej.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że plan ten opracowywany jest od bardzo wielu lat, odbyło się wiele wyłożeń, dyskusji publicznych i spotkań z mieszkańcami. Planuje się przedstawienie radnym tego planu również w październiku.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał, czy będzie to plan jedynie dla Wzniesień Łódzkich – nr 222, czy też inne plany. Obszar dotyczy 5 lub 6 planów.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że na pewno nie więcej niż ten jeden plan.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał, czy Moskule.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska potwierdziła, że tak. Jest on gotowy. Co do pozostałych planów, nie może dać wiążącej odpowiedzi.

Radny p. Radosław Marzec wyjaśnił, że chodziło mu o przystąpienie do planu nr 105 (ul. Kolumny i ul. Zygmunta) i ponowił pytanie, czy zostały tam poczynione jakieś prace. Według jego wiedzy – nie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że może być tak, że nie było żadnych działań. Ale, aby się upewnić potrzebuje nieco czasu i odpowie na to pytanie na najbliższej sesji Rady Miejskiej.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba-Bojarski powiedział, że toczą się publiczne dyskusje nt. przebiegu trasy „Konstytucyjna”. Zapytał, kiedy planuje się działania w zakresie studium itp.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że dopiero co odbyła się na ten temat dyskusja publiczna i stosownie do procedury, być może już w tym roku uda się przedstawić projekt i przejść do rozmów nt. szczegółów.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz powiedział, że w przypadku planu dla Nowosolnej, środek skrzyżowania stanowić ma rondo. Część mieszkańców zwróciła się z zapytaniem, dlaczego psuje się obecny układ komunikacyjny, w efekcie zabierając miejsca parkingowe i m. in. plac zabaw przy szkole. Zapytał, czy związane jest to z planowaną zmianą układu komunikacyjnego.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że tak i był to jeden z postulatów mieszkańców. Planowanie polega na godzeniu w przestrzeni różnych potrzeb mieszkańców. Będą tam musiały nastąpić zmiany, dlatego że mieszkańcy z jednej strony przywiązani są do atutów, które Nowosolna w tej chwili posiada, ale też bardzo wyraźnie widzą mankamenty, i przestrzeni, i niedostatki układu komunikacyjnego. Mieszkańcy oczekują od Miasta remedium na wszystkie te bolączki. Plany dla Nowosolnej były poddawane wielokrotnej dyskusji – dlatego powstawały tak długo – z bardzo różnymi środowiskami Nowosolnej. Postulaty jednej grupy stały w częściowej sprzeczności z postulatami innej grupy. Szukanie kompromisu w tym obszarze rzeczywiście jest wyjątkowo trudne. Zostało tam też bardzo wyraźnie powiedziane, że rondo jest rozwiązaniem, które spowodowałoby poprawę bezpieczeństwa tego układu komunikacyjnego i jego wydolności. To też był postulat mieszkańców. Rozstrzygnięcia dotyczące placu zabaw czy miejsc parkingowych, to są elementy o których po przyjęciu planu, na etapie sporządzania dokumentacji projektu budowlanego dla konkretnych rozwiązań przestrzeni publicznych, można dyskutować i szukać zamiennych lokalizacji dla wszystkich funkcji, które tam się pojawić muszą. Plan absolutnie tego nie wyklucza. Natomiast ze zmianami w konfiguracji przestrzennej przestrzeni publicznych, koniecznymi do przewidzenia w planie musimy się pogodzić.

Ad pkt 5 - Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zaproponował zajęcie się projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 25 lat, nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pabianickiej 215/217 – **druk 238/2021**.

p.o Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem p. Agnieszka Dobrucka omówiła projekt uchwały wraz uzasadnieniem.

Projekt uchwały stanowi załącznik nr **7** do niniejszego protokołu.

Faza pytań i dyskusji.

Brak pytań.

Brak głosów w dyskusji.

Przewodniczący Komisji poddał projekt uchwały pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu przy **8** głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski przedstawił pisma, które wpłynęły do Komisji.

- omówił pismo współwłaścicieli nieruchomości, na której znajduje się tzw. brzozy lasek na Retkini i skwer Aktywnego Seniora.

Radna p. Karolina Kępka poprosiła o umieszczenie pisma w Aktówce.

Radna p. Marta Grzeszczyk powiedziała, że sprawą winna zająć się Komisja Budżetu Obywatelskiego, ponieważ mieszkańcy okolicznych bloków twierdzą, że Miasto rozpoczęła inwestycję w ramach budżetu obywatelskiego na terenie nie należącym do Miasta. Przypomniała o uchwalaniu planu zagospodarowania przestrzennego dla tej przestrzeni i występującym tam w 2014 r. niebezpieczeństwie, że ktoś chciał te działki scalić i wybudować tam sklep Biedronka. W efekcie nastąpiło szybkie przystąpienie do planu i szybkie uchwalenie planu, aby zapobiec postawieniu tam sklepu, czy bloku mieszkalnego przez jednego ze znanych łódzkich deweloperów. W wyniku jakiegoś zamieszania pojawiła się propozycja zlokalizowania na tym terenie inwestycji budżetu obywatelskiego, co zostało przegłosowane przez mieszkańców, a w tym roku przypieczętowane podpisaniem umowy na wykonanie pewnej inwestycji, która tam się rozpoczęła i toczy, zostały zaangażowane środki. Inwestycja została wstrzymana bo, i gdy okazało się, że grunt nie należy do Miasta. Podkreśliła, że pismo wystosowali spadkobiercy, ale uwagę należy zwrócić na mieszkańców

okolicznych bloków, którzy głosowali „za” projektem budżetu obywatelskiego – to jest najistotniejsze.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski przyznał, że angażowanie środków miejskich w inwestycję zlokalizowaną na nie miejskim gruncie, to poważna sprawa i radna powinna zgłosić ten fakt do Komisji Rewizyjnej.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Sylwester Pawłowski zapytał o nowelizację planu miejscowego przy ul. Rudzkiej, miała się tam zwiększyć powierzchnia ewentualnej rozbudowy mieszkaniowej, w stosunku do posiadanych działek. Zapytał na jakim etapie jest procedowanie tej sprawy.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Magdalena Talar-Wiśniewska wyraziła nadzieję, że plan ten zostanie przedstawiony na najbliższym posiedzeniu Komisji, przed sesją Rady Miejskiej.

Mieszkanca nr 1 podziękowała Komisji za przyjęcie stanowiska i deklarację o wspólnych z mieszkańcami działaniach nad zmianą przeznaczenia tych terenów zielonych w przyszłości.

Więcej spraw wniesionych i wolnych wniosków nie zgłoszono.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski podziękował za udział w obradach i zamknął posiedzenie Komisji.

Protokół sporządziła

Magdalena Czerkawska

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski