

Protokół nr 71/I/2018
posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 19 stycznia 2018 r.

DPr-BRM-II.0012.2.2.2018

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan - 17
- obecnych - 15
- nieobecnych -2

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

Zaproszenia dla radnych i gości stanowią *załącznik nr 3 i 4 do protokołu.*

II. Planowany porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego – **druk nr 461/2017.**
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej – **druk nr 459/2017.**
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej – **druk nr 460/2017.**
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej – **druk nr 462/2017.**
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Łagiewnickiej, Modrzewiowej, Folwarcznej, Jaworowej, Leszczykowej, gen. Józefa Sowińskiego, Pawilońskiej, gen. Józefa Bema i Gontyny – **druk nr 463/2017**
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej – **druk nr 464/2017.**
7. Przyjęcie protokołu nr 67/XII/17 z dnia 1 grudnia 2017 r.
8. Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał radnych. Na podstawie listy obecności stwierdził kworum niezbędne do prowadzenia obrad.

Przewodniczący Komisji zaproponował wniesienie zgodnie z informacją przesłaną do radnych pocztą elektroniczną, aneksu do porządku obrad, zgodnie z którym wprowadza się poniższy punkt:

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wzniesienia pomnika Armii Krajowej na placu Hallera w Łodzi – **druk nr 6/2018**.

Zmieniony porządek obrad:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego – **druk nr 461/2017**.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej – **druk nr 459/2017**.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej – **druk nr 460/2017**.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej – **druk nr 462/2017**.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Łagiewnickiej, Modrzewiowej, Folwarcznej, Jaworowej, Leszczynowej, gen. Józefa Sowińskiego, Pawilońskiej, gen. Józefa Bema i Gontyny – **druk nr 463/2017**.
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej – **druk nr 464/2017**.
7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wzniesienia pomnika Armii Krajowej na placu Hallera w Łodzi – **druk nr 6/2018**.
8. Przyjęcie protokołu nr 67/XII/17 z dnia 1 grudnia 2017 r.
9. Sprawy różne i wniesione.

Radni nie wniesli uwag do zmienionego porządku obrad.

III. Przebieg posiedzenia i ustalenia.

Ad 1/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego – druk nr 461/2017.

Projekt uchwały stanowi załącznik nr 5 do protokołu.

Z-ca dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak przedstawiła zebranim radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi załącznik nr 5 do nin. protokołu.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Projekt uchwały został już wcześniej przyjęty na sesji Rady Miejskiej w Łodzi. W momencie, gdy podejmowano decyzję o uchwaleniu, pojawił się wyrok sądowy Najwyższego Sądu Administracyjnego, mówiący o tym, iż powinno się zapisywać infrastrukturę techniczną. Do tej pory infrastruktura techniczna traktowana była jako oznaczenia informacyjne, po to, aby nie zawężać możliwości inwestycyjnych w terenie. Obecnie infrastrukturę techniczną w planach traktuje się w następujący sposób: wskazuje się przebiegi istniejącej infrastruktury jako oznaczenia informacyjne, natomiast strefy, które są strefami ograniczonego użytkowania od tej infrastruktury, traktuje się jako strefy, które są obligatoryjne i wprowadzane w planie. Jest to podstawowa różnica, jaka się pojawiła. Pojawiły się strefy infrastruktury ze wskazaniem, jakie ograniczenia w tych strefach mogą wystąpić. Na przykład w strefach od ciepłociągu nie można sadzić drzew. W strefach od infrastruktury typu gaz nie może się pojawiać zabudowa. W strefach od wodociągu lub kanalizacji należy się opierać na przepisach odrębnych, czyli takich, które są zweryfikowane prawem lokalnym na poziomie ZWiK-u. Temat wywołał zmianę w innych planach. Obecnie w ten sposób jest ta infrastruktura zapisywana. Po przyjęciu planu przez radnych, otrzymaliśmy rozstrzygnięcie nadzorcze, które uznaliśmy za słuszne, wprowadziliśmy te strefy i ponowiliśmy procedurę, czyli jeszcze raz uzgodniliśmy i wyłożyliśmy plan. Dlatego pojawiajemy się z tym samym planem, zmieniły się tylko zapisy z zakresu infrastruktury technicznej.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Zgodnie z procedurą techniczną sprawa nie jest do końca jednoznaczna. Podobne rozstrzygnięcie nadzorcze miało miejsce w przypadku ul. Łąkowej. Wówczas wygraliśmy, a dwa plany zostały zaskarżone w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym. Skutek tych planów jest taki, że część terenów, która jest sporna, nie ma ustaleń planistycznych. Tak dużego obszaru nie narażamy na pytanie: jest plan, czy jednak go nie ma? Uznane i wprowadzone zostaną zarzuty Wojewódzkiego Konserwatora. Wówczas otrzymamy poprawiony plan. Zmiany, które wprowadziliśmy, są tylko związane z tą poprawką. Odrzucaliśmy uwagi, które miały charakter merytoryczny. Jednocześnie chcielibyśmy podtrzymać deklarację, którą składaliśmy przy uchwalaniu tego planu w maju. Są tam obszary, na które Wojewódzki Konserwator Zabytków i inwestorzy inaczej się zapatrują niż w momencie uzgodnień tych planów, chodzi o ul. Piotrkowską 244 i 250 oraz teren fabryki przy ul. Żwirki.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Na ile to rozstrzygnięcie nadzorcze ograniczy lokowanie drzew, w przypadku tego planu? Trudno rozpoznać to na rysunku.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Zmiany mają charakter bardziej ambicjonalny. Infrastruktura jest rysowana tak, jak była. Strefy, są rysowane tak, jak były, z założeniem, że wcześniej były w ustaleniach informacyjnych, a obecnie są w ustaleniach obowiązujących. Jest też przyjęte, że jeżeli sieć przekłada się w inne miejsce, to strefa też nie obowiązuje. Poprawka została dokonana.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy wiąże się to ze zmianą na przykład odszkodowań, wywłaszczeń?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Nie, ponieważ są to istniejące sieci.

Radny p. Mateusz Walasek: Chciałbym pociągnąć wątek Olimpii. Są tam wydane dwie różne decyzje o warunkach zabudowy. Jedna na niższą, druga na wyższą zabudowę. Żadna wysokość nie przewyższa Olimpii. Inwestor zmierzał ku zabudowie bardziej mieszkaniowej, niż handlowo-usługowej. Może tam jednak nie chodzi o zabudowę, tylko o pieniądze? Czy wówczas nie będzie to podstawą roszczeń, jeżeli wejdzie się w konflikt z jedną decyzją o warunkach zabudowy, ograniczając wysokość planem? Wybudowanie – wybudowaniem, a odszkodowanie od Miasta – odszkodowaniem. Czy istnieje takie ryzyko?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p Robert Warsza: Od właściciela dostaliśmy wniosek o następującym kształcie. Z tyłu tak jest skonstruowany plan. Wczesną wiosną ubiegłego roku nastąpiły procesy związane z wyburzeniem hal, które nie były pod ochroną konserwatora, ponieważ były to konstrukcje z lat powojennych. Wtedy właściciel występował o zmianę parametrów i funkcji, w tym dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej. Nie widzieliśmy przeciwwskazania, oprócz tego, że nastąpiło to wszystko bardzo późno, tuż przed uchwaleniem. Wojewódzki Konserwator dał wskazanie, że zgodzi się, pod warunkiem zrobienia analiz widokowych. Wystąpiliśmy do wojewódzkiego Konserwatora z pytaniem, czy wykonano analizy. Analizy nie zostały zrobione. Nasze ostatnie wystąpienie miało miejsce w październiku, a odpowiedź przyszła w listopadzie, że analiz nadal nie wykonano. Wydaje się, że plan jest zgodny z wnioskami uzgodnionymi z wojewódzkim Konserwatorem. Mam wrażenie, że te tereny będą podlegały jakiemś późniejszemu obrotowi w celu zainwestowania. Można byłoby je zainwestować na wyższych parametrach, pod warunkiem, że zostaną badania konserwatorskie wykonane i zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Jeżeli z naszej strony jest obecna gotowość przystąpienia i korekty, to nawet w przypadku, gdyby były zgłoszone roszczenia odszkodowawcze, to dopóki sąd o nich prawomocnie nie orzeknie, jeżeli miasto zmieni funkcję (umożliwiając szersze wykorzystanie), to odpada podstawa żądania kwot.

Radny p. Mateusz Walasek: Dziękuję za wyjaśnienie. Wówczas sytuacja przypominałaby tę, z rogu ulic: Rąbińskiej i Traktorowej. Tam z marketu zrobiono mieszkania. Warunki zabudowy istnieją pod warunkiem opinii konserwatora?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p Robert Warsza: Są to dwa zupełnie różne postępowania. Trudno powiedzieć, czy zasięgnięto opinii Wojewódzkiego Konserwatora względem decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli zostanie spełniony warunek, stawiany przez Konserwatora, to nie będziemy się sprzeciwiać.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Czy plan na pewno chroni zieleń w trójkącie ul. Sienkiewicza oraz przy ul. Tylnej? Czy przepisy ograniczają możliwość wejścia w zabudowę? Czy był wykonywany bilans potrzeb mieszkaniowych? Czy są duże potrzeby mieszkaniowe w skali Miasta?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Najlepszym miernikiem jest rynek, który buduje i poszukuje. Programy rządowe pokazują, że jest zbyt i popyt na działki budowlane. Bilans był wykonany. Założenie bilansu było takie, że w Studium do roku 2030 średnia powierzchnia mieszkań zwiększy się z 27m do 33m na jedną osobę. Tempo wzrostu średniej wielkości mieszkań chciano zachować. Uśredniona wielkość globalnego zapotrzebowania na przestrzeń mieszkaniową, pomimo utraty mieszkańców, jest na plus. Prowadzona jest restrykcyjna polityka na zewnątrz. W strukturach centralnych tereny pofabryczne powinniśmy starać się zainwestować. Na skrzyżowaniu ulic: Tylnej i Sienkiewicza w planie przewidziane jest działanie, polegające na prostowaniu ul. Sienkiewicza. Cała ta jednostka posiada funkcję mieszkaniowo-usługową. Miasto jest właścicielem tej części, po której biegł ślad drogi Sienkiewicza.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy była zgłoszona uwaga dotycząca drzew?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Tak. Za mało, za gęsto...

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy zgłaszano jakąś uwagę dotyczącą przedszkola lub Akademii Nauk?

Starszy asystent w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p Małgorzata Saciuk: Tak. Po ostatnim wyłożeniu do publicznego wglądu inwestor z ul. Piotrkowskiej 250 wnioskował o to, aby dorzucić maksymalnie dużo możliwości zabudowy. Z drugiej strony wpłynęły trzy

indywidualne uwagi, które wnosiły o zachowanie tego terenu zieleni. Działka, która teraz jest skwerem, należy do gminy. Z punktu widzenia gminy wystarczy działki nie sprzedawać.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Gmina może jednak kiedyś się na to skusić. Proponuję, abyśmy uwagę, dotyczącą zachowania zieleni, głosowali odrębnie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Te uwagi nie są możliwe do przyjęcia ze względu na zakres merytoryczny trzeciego wyłożenia. Trzecie wyłożenie dotyczyło kwestii, które zarzucił Urząd Wojewódzki. Te uwagi nie są z zakresu merytorycznego. Należy spojrzeć na to, że sposób ukształtowania tej przestrzeni, będącej na zbiegu tych wszystkich ulic, jest elementem, który przy ukształtowaniu architekturą będzie działał dobrze. Pokażę to na mapie.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy mamy prawo przegłosowywać uwagi, które były w dwóch poprzednich wyłożeniach?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: W poprzednich wyłożeniach nie było uwag dotyczących tego terenu i jego zieleni.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Uwag dotyczących zieleni nie ma w pakiecie, który musimy odrzucać.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Są. Były trzy wyłożenia i uwagi z każdego wyłożenia są przegłosowywane przez komisję i radę.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Pojawia się problem formalny. Jeżeli były uwagi, które wpłynęły zbyt późno, to nie powinniśmy ich na sesji poddawać pod głosowanie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Wszystkie uwagi są zgłoszone. Tylko sposób ich rozstrzygnięcia i powód ich nieprzyjęcia to są względy formalne. Trzecie wyłożenie nie dotyczyło kwestii...

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Gdyby była przygotowana opinia prawna dla Przewodniczącego Rady, czy uwagi, które są niedopuszczone ze względów formalnych, powinny być poddawane pod głosowanie?

Radca prawny p. Kamila Wałęska: Te uwagi, przy trzecim wyłożeniu, wpłynęły i one muszą być rozstrzygnięte. Uwagi wychodzą poza zakres wyłożenia, ale muszą być rozstrzygnięte.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: A jeżeli uwagi wpłynęły po terminie?

Radca prawny p. Kamila Wałęska: Jeżeli uwagi wpłynęły po terminie, to nie podlegają rozstrzygnięciu.

Radny p. Sylwester Pawłowski: Układ drogowy w tym rejonie powstał w pierwszej połowie XX wieku i miał on na celu zabezpieczenie istniejących fabryk. Z planu wynika, że mogą powstać także inne obiekty mieszkalnictwa wielorodzinnego. W tym rejonie obserwuje się wzmożony ruch drogowy, brak miejsc postojowych oraz brak przepustowości komunikacyjnej. Obawiam się, iż przy tego typu układzie drogowym, nie rozwiązuje się problemów komunikacyjnych. Będzie miało tam miejsce olbrzymie zagęszczenie i powstanie „wąskie gardło”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Są to uwagi „na później”, do ewentualnego przystąpienia.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: W planie zapisane są rozstrzygnięcia mało zadowalające z perspektywy Miasta, ze względu na to, iż droga jest wpisana jako droga wewnętrzna. Dwaj właściciele są właścicielami pośrednimi. Należało liczyć, że droga łącząca ul. Piotrkowską z ul. Tylną powinna nie być drogą, która może zostać zamknięta oraz drogą wewnętrzną na prywatne osiedle. Staje się to aktualne w sytuacji, gdy inwestor zmienił zamierzenia z zabudowy usługowej na zabudowę

mieszkańców, a jednocześnie wyburzył obiekty, które stały bokiem. Ulica mogłaby obsługiwać jedną i drugą stronę, a nawet być poprowadzona inaczej niż rok temu. Mogłaby przebiegać przez środek tych działek, czyli bardziej sprawiedliwie. Do tego terenu warto powrócić. Wnioski składane przez inwestorów w momencie sporządzenia planu, będą inne niż wnioski rzeczywistych inwestorów, którzy mogą budować.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Zmierzamy do rozstrzygnięcia. Padł wniosek o odrębne przegłosowanie stanowiska Komisji w sprawie uwag z trzeciego wyłożenia. Uwagi nie mogą być uwzględnione, ale moim obowiązkiem jest poddać je pod głosowanie. Proszę doprecyzować, które to są uwagi.

Miejska Pracownia Urbanistyczna Uwagi o numerach: 9, 8, 2. One są z trzeciego wyłożenia i zacierają do zachowania zieleni.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie uwzględnienie uwag o numerach: 2, 8, 9, które to Komisja 2 głosami „za”, 8 – „przeciw” i 1 głos – „wstrzymujący się” przegłosowała negatywnie.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały z jednoczesnym pozytywnym zaopiniowaniem odrzucenia wszystkich uwag zgłoszonych do tego planu, które to Komisja 9 głosami „za”, 0 – „przeciw” i 2 głosami – „wstrzymującymi się” zaopiniowała pozytywnie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Może radni mogliby przyjąć ewentualne stanowisko, po spełnieniu warunków konserwatorskich, aby przystąpić do redefinicji tego fragmentu planu... A może to później...

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Spróbuję przygotować projekt takiego stanowiska na kolejne posiedzenie Komisji. Lepiej pracować na konkretnym tekście.

Ad 2/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej – druk nr 459/2017.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak przedstawiła zebranim radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi *załącznik nr 6 do nin. protokołu.*

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Głównymi celami są procesy rewitalizacji oraz ochrona obiektów państwowych, a także ochrona obszarowa, ponieważ są dwa wpisy ewidencyjne. Jest także jeden wpis rejestrowy układu zlokalizowanego równolegle do ul. Piotrkowskiej. Kolejna forma ochrony, znajdująca się na tym terenie, to pomnik historii, a także park kulturowy służący uporządkowaniu przestrzennemu ul. Piotrkowskiej. W związku z tym mamy mnóstwo obwarowań konserwatorskich. Z głównych celów, które przyjęliśmy, to także: uporządkowanie zieleni parku Sienkiewicza oraz wprowadzenie tych pomysłów, które będzie realizować rewitalizacja, czyli dwie główne przestrzenie publiczne – pasaż Schillera i plac Komuny Paryskiej. Plan zakłada również, w ramach przestrzeni publicznych, trzy udrożnienia: połączenie od ul. Tuwima do parku Sienkiewicza, wprowadzenie łącznika od ul. Nawrot do pasaży Schillera powyżej oraz udrożnienie fragmentu ul. Piotrkowskiej na wysokości miejsca, gdzie w chwili obecnej jest Łódź Kaliska.

Na obszarze priorytetowym nr 5 terenu rewitalizacji odbędzie się wiele działań inwestycyjnych, z czego pięć budynków zostanie poddanych remontom i zmianom funkcji. Dojdzie do przebudowy trzech ulic. Przestrzenie publiczne zostaną udrażniane i nada im się

zupełnie nową formę przestrzenną. O rewitalizacji wiadomo już dużo. Wszystkie cele rewitalizacji zostały przyjęte i uwzględnione w projekcie planu. Mają one służyć podstawie do docelowych przekształceń przestrzennych. Plan był wykładany do publicznego wglądu dwa razy. Pierwszym razem wpłynęło do niego 32 uwagi. Jest to lokalizacja tych uwag, one czasami się pokrywały. Były jednotematyczne i składane przez wiele osób. Pierwsze wyłożenie odbyło się w marcu 2017 roku. Między pierwszym a drugim wyłożeniem odbyliśmy szereg rozmów w tym terenie. Wprowadzone zmiany są zaznaczone zielonym kolorem. Uwaga dotycząc przebiecia Łodzi Kaliskiej. W pierwszym projekcie planu podjęto próbę udrożnienia tego terenu. Niestety Urząd Wojewódzki zakwestionował takie połączenie z uwagi na to, że w budynku Urzędu Wojewódzkiego znajdują się funkcje szczególnie chronione pod względem bezpieczeństwa. Została wprowadzona zamiana polegająca na tym, że zabezpieczono przejście liniami zabudowy. Liniami regulacyjnymi udrażniane jest podwórko od ul. Piotrkowskiej. Drugi pakiet uwag dotyczy realizacji na terenie placu Komuny Paryskiej. Jest to obiekt, który dwa lata temu uległ zniszczeniu. W pierwszym przełożeniu tego projektu planu zakładaliśmy zachowanie tylko tej struktury, która pozostaje. W wyniku przyjęcia uwagi, dopuściliśmy odtworzenie takiej formy zabudowy, jaka była historycznie. Z zachowaniem historycznej zabudowy, która wpisywała się w układ. Inwestor wnosił o wyższe zabudowy. Obecnie wysokość wynosi 22m. Kolejny pakiet uwag dotyczy ul. Nawrot. Mamy przejście projektowane do pasażu Schillera. Rozmowy z Konserwatorem Zabytków dotyczyły możliwości nadbudowy budynków ewidencyjnych. W efekcie rozmów dopuszczono możliwość nadbudowy o jedną kondygnację obiektu ewidencyjnego. Spinka komunikacyjna pozwala korzystać razem z tego obiektu. Są to zmiany wprowadzone w planie. Zmiany od ul. Nawrot do parku Sienkiewicza polegały na tym, że mieszkańcy prosili o zweryfikowanie linii zagospodarowania przestrzennego. Podjęto decyzję, że zmienił się kształt tego przebiecia. Przebiecie ma obecnie linię prostą. Zmiany te wprowadzono w projekcie planu. Nie zostały uwzględnione trzy uwagi, które należy uznać za bezzasadne. Jedyna zasadna uwaga dotyczyła tylko wskaźnika intensywności zabudowy, którego nie podnieśliśmy. Uwagi, które powtórzyły się przy drugim wyłożeniu, dotyczą nieruchomości położonej na granicy parku. Jest obiekt, w którym od strony wschodniej zlokalizowane są pojedyncze okna oraz od strony południowej balkony mieszkańców. Mieszkańcy wnosiłi, żeby zmniejszyć wysokość całego terenu (obecnie wysokość jest przyjęta na 21m), nie dopuszczać zabudowy na działce gminnej oraz nie intensyfikować zabudowy na działce. Tą uwagę rozstrzygnięto następująco: plan ograniczył linię zabudowy, żeby zachować zieleń przedpola, natomiast dopuszcza możliwość realizacji zabudowy, ale z warunków technicznych okna występujące w budynku obok, muszą być zachowane. Sam budynek, stojący na tej działce, posiada wysokość 25m. Również istnieje możliwość nadbudowy na tej działce budynku oficynowego, który jest niższy oraz możliwość zabudowy również w granicy budynku nowego. Nie zmieniliśmy wysokości zabudowy, ograniczyliśmy liniami zabudowy zieleń. Ostatecznie uwaga została odrzucona. Ostatnia uwaga dotyczy budynku, którego wysokość dopuszczamy do 12m. Budynek posiada pozwolenie na budowę na 10,7m. Realizowana będzie wysokość do 12m, ponieważ pozwala ona na logiczną nadbudowę. Wysokości są generalizowane w przypadku nadbudów obiektów ewidencyjnych.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Uwagi składała działka sąsiednia, która nie chce, aby sąsiad się nadbudowywał.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: To było pierwsze wyłożenie. Po pierwszym wyłożeniu odbyło się wiele rozmów. Projekt został przepracowany i wówczas odbyło się drugie wyłożenie w październiku 2017 roku. W wyniku tego wyłożenia zostały złożone już zaledwie cztery uwagi. Uwagi dotyczące tych problemów powieliły się. Inwestor, który otrzymał większe wskaźniki na działce przy

ul. Sienkiewicza 47, wniósł prośbę o zachowanie tych wskaźników, które wskazywał przy pierwszym wyłożeniu. Dajemy inwestorowi możliwość realizacji zabudowy. Istnieje możliwość zabudowania tej działki do wskaźników tożsamyh z takimi, jakie są w tej chwili przyjęte dla ul. Sienkiewicza. Trzecia uwaga dotyczy pasażu Schillera. Nie było jej przy pierwszym wyłożeniu. Jest to prośba właściciela, aby wydzielić małą działkę z całego terenu i dopuścić maksymalny wskaźnik intensywności. Właściciel wnosil o wskaźnik intensywności 7. Jest to nierealne przy przyjętych wysokościach dla tego narożnika. Obecnie przyjmuje się tam wysokość do 21 m. Wskaźnik intensywności wynosi w chwili obecnej 3,5. Powierzchnia zabudowy – duża. Właściciel prosił o nienarzucanie miejsc parkingowych. Jednakże jest to zasada, którą stosujemy we wszystkich planach. Bilansujemy miejsca parkingowe w stosunku do powierzchni usług albo do ilości lokali. Istnieje zapis mówiący o tym, że jeżeli miejsca parkingowe nie zmieszczą się w tym budynku, to można ich szukać w przestrzeniach przeznaczonych pod miejsca parkingowe w odległości nie mniejszej niż 200m. Cztery uwagi rekomendujemy do odrzucenia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Chciałabym dopytać o ul. Sienkiewicza 47. Plan dopuszcza zabudowę całej działki? Tak wygląda to na wizualizacji, którą przedstawił inwestor. Chcielibyście odtworzyć dawną bryłę budynku? To mi się nie zgadza. Proszę o uszczegółowienie. Odnośnie uwag, zgłoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową Nawrot 30 – tam uwag było wiele. Czy doszło do konsensusu, po kolejnym wyłożeniu? Te uwagi były dość sensowne. Podwórko jest dosyć wąskie, odtworzenie przestrzeni publicznej na tym terenie odbyłoby się ze szkodą dla wspólnoty. Czy jest to dogadane?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Naświetlę tło ul. Sienkiewicza 47. Zapisy dotyczące tego fragmentu są wyrazem niemocy. Wytlumaczę dlaczego. Po pierwsze jest to jedyny budynek, który pozostał po dawnym kompleksie, jeszcze z czasów II Wojny Światowej. Pozostał jako taki jedyny element. Pojawił się plac Komuny Paryskiej, staramy się wyrzucić stację, zrobić park. Pozostał jeden obiekt, który od strony ul. Piotrkowskiej zasłania bardzo ładny kościół, itd. Ten budynek ma jedynie ładną elewację. Nie jestem miłośnikiem burzenia obiektów zabytkowych, jednakże uważam, że trzeba byłoby zrobić tam park. Miejski Konserwator na to się nie zgadza. Zapisaliśmy, że sam front budynku zostaje jako budynek, oficyny są wyburzane, natomiast poszerzana jest część parku. Oficyna sama się zburzyła, runęła. Po pierwszym wyłożeniu, kwestia związana z właścicielami i wywłaszczeniem tej działki okazała się skomplikowana pod względem prawnym. Jest to bardzo znana w Łodzi spółka, która kupuje z „ręki lewej do ręki prawej”, zwielokrotniając wartość. Transakcja rzeczywista przeprowadzona była na 2 000 000 zł. Następnie firma sprzedała za 6 500 000 zł i takie jest obciążenie bankowe, trzy razy większe niż wartość nieruchomości. Jednocześnie wchodząc w kwestie związane z funkcjami publicznymi, bralibyśmy na siebie zobowiązanie długu, który jest trzykrotnie większy niż nieruchomość. Odbyło się konklawe dotyczące konstrukcji prawnej, dzięki której moglibyśmy wywłaszczać. Jedyną taką konstrukcją jest ZRID. Ze ZRID-em można robić tylko drogi. W tym względzie Ustawa Rewitalizacyjna mogłaby być częściowo nowelizowana. W przypadku budynków z dużą wartością historyczną, powinny być one wywłaszczane za cenę ich rzeczywistej wartości. Wspomniany inwestor zdejmując dach, żeby nie płacić podatku od nieruchomości. Czy ruiny, które w ten sposób powstają, nie ograniczają wartości całej nieruchomości do takiego poziomu, że przyjmuje się to za bezcen. Na skraju ulic: Lipowej i Próchnika została sprzedana nieruchomość razem z działką chyba za 250 000 zł. Ten budynek nadal jest nieprzebudowany. Rzeczoznawca wycenił, że budynki obniżają wartość nieruchomości. Zapisy w planie są wyrazem niemożności działań w tym względzie. Po pierwszym wyłożeniu uznano, że działka ma możliwość zabudowy na takich

parametrach, jakie mają wszystkie działki sąsiednie. Na drugim wyłożeniu odrzuciliśmy wszystkie uwagi tego inwestora. W tym miejscu nic nie powstanie. Chyba, że ktoś to kupi.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Na wizualizacji widać dokładnie, jakie były zamierzenia inwestora. Nie można zgodzić się na taką konkurencję w stosunku do przepięknego kościoła, zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Proszę o wysłanie informacji, jak Państwo widzą tą korektę prawną w Ustawie o Rewitalizacji.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Dobrze. Ta informacja padała ze strony innych wydziałów, zwłaszcza ZIM-u, który realizuje ZRID-y. Postaramy się przygotować informację, jakie analogiczne zapisy mogłyby być zaimplementowane do innych ustaw.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Dziękuję bardzo.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Odpowiadając na drugie pytanie pani radnej, mamy przedstawioną uwagę, która została złożona do przebiecia między ul. Nawrot do parku Sienkiewicza. Jest to kształt tej przestrzeni publicznej, która była w pierwszym wyłożeniu oraz kształt przestrzeni publicznej, która została wprowadzona przy drugim wyłożeniu i która w tej chwili jest w projekcie planu. Następnie została złożona uwaga od mieszkańców tej nieruchomości, która dotyczyła tego, iż mieszkańcy chcieliby mieć kawałek swojej przestrzeni przed budynkiem. Uwaga mieszkańców dotyczyła tego, że stan techniczny budynku jest tak kiepski, iż mieszkańcy mogliby się z niego wyprowadzić. Doprowadziliśmy do konfrontacji tych mieszkańców. W wyniku rozmów została podjęta decyzja, że budynek ulegnie rozbiórce, a przestrzeń publiczna zostanie wyprostowana, łącząca ul. Nawrot i ul. Sienkiewicza. Ci mieszkańcy uzyskają możliwość własnej przestrzeni przed budynkiem. W takiej formie jest wprowadzona ta przestrzeń w projekcie planu miejscowego, który przedkładamy do uchwalenia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Jaki rodzaj drogi tam występuje?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Jest to ciąg pieszy z możliwością docelową.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Mam jeszcze pytanie do ul. Sienkiewicza 47. Rozumiem, że konsensus nie został wypracowany. W planie cała działka jest dopuszczona do zabudowy?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: To są parametry, które w planie zakładamy. Dopuszczamy 20m wysokości, 70% powierzchni zabudowy i wskaźnik na wysokości 3, 25. Natomiast inwestor w pierwszym wyłożeniu chciał, żeby docelowo budynek w przewyższeniu miał 35m. Wnosił o 100% zabudowy i o wskaźnik 8. Są to bardzo wysokie wskaźniki i nie zgodziliśmy się na nie. Po wprowadzeniu korekty wskaźniki pokrywają się w znacznej mierze z tym, jak działka zabudowana była kiedyś. Podobne wskaźniki są przyjęte na terenach sąsiednich. Przy drugim wyłożeniu inwestor wnosił o podwyższenie tych wskaźników, które są w chwil obecnej w projekcie planu. Nie wyraziliśmy zgody.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały z jednoczesnym pozytywnym zaopiniowaniem odrzucenia wszystkich uwag zgłoszonych do tego planu, które to Komisja 10 głosami „za”, 0 – „przeciw” i 0 głosami – „wstrzymującymi się” zaopiniowała pozytywnie.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Chciałbym poprosić o udostępnienie szczegółowej prezentacji, ponieważ interesują mnie te wszystkie łączniki, które Państwo zaplanowali.

Ad 3/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej – druk nr 460/2017.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza przedstawił zebranym radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi *załącznik nr 7 do nin. protokołu*.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Plan związany ze Starym Miastem i częścią historyczną Bałut, obejmujący zarówno park Staromiejski, rynek Starego Miasta, plac Kościelny, zamykający się ul. Franciszkańską, Ogrodową, Zachodnią i idącą ul. Joselewicza. W Studium z roku 2010 jest to obszar sklasyfikowany jako zieleń parkowa i tereny śródmiejskie. Staraliśmy się postawić przed tym planem kilka zasadniczych celów. Nie sposób w podstawowym celu nie odnieść się do historii. Obszar ten jest najstarszą częścią Miasta, chociaż nie wygląda szczególnie widowiskowo i nie wygląda na starą część. Jest to jądro układu, od którego Łódź zaczynała. Składał się z rynku Starego Miasta, które zostało założone w roku 1423. Z czasów średniowiecznych niewiele wynikało. Na mapach z XIX w. widać układ dwóch placów: Stary Rynek i Plac Kościelny. Granicą pomiędzy Starym Miastem i Nowym jest rzeka Łódka, która obecnie jest cała w kanale i przebiega częściowo pod Manufakturą. Łódka w północnej części przebiegała otwartym kanałem. Zgodnie z Traktatem z roku 1823 nie można było Żydom osiedlać się na terenach innych niż stare Miasto. Z tego powodu ta część Miasta była zasiedlona przez dużą społeczność żydowską, zwłaszcza biedną. Na terenie znajdowała się także Synagoga, zburzona w roku 1940. Tak wyglądała zabudowa parku Staromiejskiego. Ten obszar przeszedł ogromną metamorfozę w kierunku humanizowania przestrzeni, gdyż ten obszar bardzo zabudowany stał się zielony. Na tym terenie zorganizowane było getto, pierzeja została wyburzona w czasach powojennych. Potem wybudowano budynki pierwszego socrealistycznego osiedla z lat 50. Ta zabudowa nie ma nic wspólnego z zabudową historyczną. Budynki są pod ochroną zabytków. W rejestrze są trzy budynki: kościół, parafia i przystanek – zajezdnia. Budynków w ewidencji wcale nie jest dużo, pomimo tego, że jest to najstarsza część Miasta.

Jednym z podstawowych założeń planu jest próba wyklarowania układu bipolarnego związanego z pierwszym układem urbanistycznym. Plac Kościelny obecnie jest wielkim rondem komunikacyjnym. Jest także bezwartościowy pod względem przestrzennym. Rynek Starego Miasta będzie poddawany rewitalizacji. Jednym z założeń planu jest próba przesunięcia obszaru rewitalizacji i umożliwienia rewitalizacji na obszarze Starego Miasta. Jednym z założeń podstawowych jest zdjęcie komunikacji wschód-zachód z ul. Wojska Polskiego, pozostawienie tam jedynie komunikacji zbiorowej i uspokojenie tej ulicy dla ruchu o charakterze kołowym. Zaraz pokażemy to na wizualizacji. Czerwone ulice powinny w przyszłości podlegać procesom rewitalizacji. Należy przebudować i zbudować nowe struktury. Stan zabudowy przedwojennej jest bardzo niski. Na trasie obecnej ul. Wojska Polskiego nie ma możliwości udrażniania. Należy przebudować tę ulicę i pozostawić na niej jedynie tramwaj i dojazdy docelowe. Może nowa ul. Wojska Polskiego powinna być normalną ulicą zbiorczą, po jednym pasie w każdym kierunku z obowiązkową zielenią. Zaraz pokażę przekroje. Na ul. Zgierskiej przy Biedronce trzeba będzie wyburzyć dwa budynki, które są „budynkami zdrowymi”. Dobro dzielnicy zrekompensuje ten trudny ruch. (Prezentacja i omawianie slajdów).

Istniejąca zieleń wysoka pozostanie. Inwestycja na ul. Wojska Polskiego może rozpocząć proces związany z przebudową inwestycji Nowych Bałut, ponieważ znajduje się tam bardzo duży zasób terenów gminnych, komunalnych. Te tereny są nieaktywowane i nie służą temu, aby powstawała tam nowa zabudowa. Przy nowej ul. Wojska Polskiego zaistnieje możliwość wytwarzania nowych inwestycji. W tej dzielnicy musi się coś zmienić. Staraliśmy się, aby na ul. Wojska Polskiego było jak najbardziej zielono. Elementy budowania systemu przestrzeni publicznej są próbą odtworzenia i zdefiniowania. Chcemy uzyskać i wyklarować system przestrzeni publicznej. Jest to dobry krok do późniejszych działań rewitalizacyjnych. Trzeba zwiększyć standardy przestrzeni. Częściowo tereny objęte planem znajdują się w rewitalizacji obszarowej. Jest to przede wszystkim park i rynek Staromiejski. Plan miejscowy tego obszaru jest bardzo oczekiwany. Główne założenia projektu planu zostały omówione. Odbłyły się dwa wyłożenia. Uwag jest stosunkowo niedużo. Poruszono kwestię tego, aby kontynuować ul. Wojska Polskiego. Dyskutowano także o budowie dróg rowerowych i zostało to ujęte.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Które uwagi Państwo proponują uwzględnić, a które nie?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Wszystkie uwagi z obydwu wyłożeń zostały odrzucone. Były cztery uwagi.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Drogi rowerowe zostały odrzucone, ale one i tak będą robione?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Zostały odrzucone ze względów formalnych, ponieważ plan tak szczegółowo nie rozstrzyga o takich rzeczach. Plan nie przeszkadza w takich realizacjach.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czego dotyczy druga uwaga?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Dwójka dotyczy przebiegu do ul. Bazarowej. Trójka – niechęć do zrobienia Placu Pilcera. Właściciel nie chce placu, a my uważamy, że powinno się upamiętnić to miejsce.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy narożny budynek od strony Placu Kościelnego pozostanie?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Zaraz pokażę to na wizualizacji. (Prezentacja i omawianie slajdów).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Jak Państwo chcą zabezpieczyć zieleń przy ul. Berlińskiego przed ZRID-em i zapędami drogowców, którzy będą korytować podkrawężniki. Jak w planie jest zapisana ochrona zieleni? Czy gdzieś korytarze będą musiały być pozostawione pod instalacje bez drzew?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Na drugie wyłożenie zdecydowaliśmy się, dlatego żeby wprowadzić te strefy. Chcieliśmy je dodać. Już to wszystko jest uwzględnione. Co do pilnowania, to myślę, że trochę przeceniamy rolę planu. ZDIR nie musi patrzeć na plan. Należy przyjrzeć się dobrym praktykom, które zaczynają się kształtować na Zielonym Polesiu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ale ja mówię o starych drzewach, które już są.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Niedobre doświadczenia Starego Polesia polegają na wycinaniu drzew w miejscach, gdzie ma być zieleń i betonowaniu ulic, w których powinno być więcej zieleni. Biuro ds. Rewitalizacji

proceedzi cztery projekty pilotażowe, konsultacyjne związane z kształtowaniem ulic. Zarządzeniem Prezydenta powoływany jest komitet do realizacji programu Zielonego Polesia, związany z wprowadzaniem tego programu. Wprowadzamy także elementy merytorycznego nadzoru. Program „Bałuty od nowa” będzie się rozwijał.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Zapisy planu mówią, że w pasach drogowych zieleń wysoka musi być.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Tak. Układ jezdni nowej ul. Wojska Polskiego tak został zaprojektowany, żeby zachować zieleń, która jest przy ul. Berlińskiego.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Kwestie zachowania także są wpisane?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Nie można zagwarantować, że nic nie zostanie wycięte. Projektowano tak, aby starać się zachować zieleń przy u. Berlińskiego.

Radna p. Elżbieta Bartczak: Mówimy o ul. Berlińskiego. Idąc od ul. Łagiewnickiej w stronę ul. Młynarskiej po prawej stronie znajduje się pas zieleni. Jak to będzie wyglądało od połowy ul. Berlińskiego po stronie lewej, do ul. Młynarskiej? Gdzie tam będą nasadzenia?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Wyświetlimy filmy z panoramą stanu istniejącego.

Radna p. Elżbieta Bartczak: Znajdują się budynki, które są przy jezdni. Jest chodnik. Jak będą nasadzenia wyglądać?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Stawiamy odważną tezę. Uważamy, że te budynki należy wyburzyć. (Prezentacja i omawianie slajdów oraz filmu).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: poddała pod głosowanie wnioski o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały z jednoczesnym pozytywnym zaopiniowaniem odrzucenia wszystkich uwag zgłoszonych do tego planu, które to Komisja 11 głosami „za”, 0 – „przeciw” i 0 głosami – „wstrzymującymi się” zaopiniowała pozytywnie.

Ad 4/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej – druk nr 462/2017.

Projekt uchwały stanowi załącznik nr 8 do nin. protokołu.

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: Obszar, który jest objęty projektem planu, znajduje się w północnej części Miasta. Stanowi część osiedla Julianów, dla których już wcześniej procedowaliśmy plany. Obecnie przedstawiamy plan numer 160. Są to tereny związane z funkcją ochronną istniejącej zabudowy i struktur przestrzennych. Jesteśmy zaniepokojeni sytuacją pojawiania się deweloperskich pomysłów na uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynkami wielorodzinnymi.

W latach 2015 i 2016 został podjęte uchwały. Jedna z nich już została skonsumentowana w postaci planu i uchwalona. Uchwała o przystąpieniu powstała nieco wcześniej, ale też wpisuje się w kompleks planów dotyczących ochrony Julianowa. Dla terenu zielonego, po drugiej stronie ul. Zgierskiej, plan już także został uchwalony. Ten plan ma trzy cele. Po

pierwsze, ochronę terenów zielonych, które znajdują się w pobliżu rzeki Brzozy. Po drugie, ochronę istniejących wartości zabytkowych, które są zlokalizowane w postaci willi na tym terenie. Oraz ochronę przed niekontrolowaną zabudową, która się pojawia. Pierwszego celu nie należy uzasadniać. Charakter osiedla jest zróżnicowany w różnych formach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pojawia się coś, przed czym chcemy ten plan chronić. Są to zabudowy wielorodzinne, które pojawiają się na tym obszarze. Uzasadnienie jest zbyt ogólne. Dokonano analizy zabudowy, która pokazuje także udział zieleni. Ze Studium wynika, że są to obszary zdefiniowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w północnej części tereny związane z ochroną naturalnych zasobów środowiska. Tak został przygotowany projekt planu. (Prezentacja i omawianie slajdów).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy były jakieś uwagi zgłaszane do tego planu?

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Joanna Skorek: Było zgłoszonych 15 uwag.

Uwaga nr 1 przy ul. Sasanek i ul. Świetlanej dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu jednorodzinnego na wielorodzinną zabudowę.

Uwaga nr 2 przy ul. Konarowej dotyczyła zmiany parametrów zabudowy.

Uwaga nr 3 przy ul. Bema 11 dotyczyła zmiany linii zabudowy z obowiązującej na linię przekraczalną.

Uwaga nr 4 to ten sam wnioskodawca, który zgłaszał, żeby zmienić parametry po drugiej stronie ulicy dla zabudowy wielorodzinnej. Chodziło o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%. Jest to zabudowa już istniejąca, nie wyznaczamy nowych terenów i przyjmujemy parametry, które obowiązują.

Uwaga nr 5 przy ul. Przedwiośnie 17 dotyczyła wydanego pozwolenia na budowę, które ma inne parametry intensywności zabudowy. Wnioskodawca wnosił o zwiększenie parametrów.

Uwaga nr 6 dotyczy zmiany linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną oraz zmiany kształtu dachu na dach płaski.

Uwaga nr 7 i 8 przy ul. Bema 34 dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwagi nr 9, 10, 11, 13 mają jednego wnioskodawcę i dotyczą kwartału ulic: Świetlanej, Sasanek i Przedwiośnie. Składający uwagi wnosił o zmianę przebiegu linii zabudowy przy obiekcie zabytkowym żłobka, znajdującym się przy ul. Świetlanej 11/15 oraz o wykreślenie funkcji zamieszkania zbiorowego z terenu 5U, a także o zmianę parametrów zabudowy na tym terenie oraz o wykreślenie granic terenów leśnych z prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga nr 14 dotyczy ulic: Konarowej, Świetlanej i Pawilońskiej i wnosi o wprowadzenie obustronnych szpalerów drzew.

Uwaga nr 12 przy ul. Świetlanej dotyczyła wycofania linii zabudowy. Wnosił o to inwestor.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Jak Państwo proponują rozstrzygnięcia tych uwag?

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Joanna Skorek: Uwagi zostały odrzucone.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Dlaczego odrzucono uwagę dotyczącą obustronnych szpalerów drzew?

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Joanna Skorek: Ustalenia planu dopuszczają lokalizację zieleni w drogach, jeżeli pozwalają na to przepisy odrębne. Nie blokujemy możliwości lokalizacji szpalerów drzew. Uwaga jest bezzasadna.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Odbyło się jedno wyłożenie. Pakiet planu na Julianowie był wykonywany według specyficznej procedury.

Odbyły się dwa spotkania w okolicznych szkołach, na których odbyły się nieformalne wyłożenia. Gdy plan był już przygotowany, został przekazany Radzie Osiedla i mieszkańcom i prośba o zgłoszenie uwag. Rada Osiedla i mieszkańcy wprowadzili swoje uwagi. Plan został zmodyfikowany i jeszcze raz przekazany mieszkańcom. Dopiero wówczas zdecydowano się na wyłożenie. Presja na zabudowę wielorodzinną jest duża.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak poddała pod głosowanie wnioski o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały z jednoczesnym pozytywnym zaopiniowaniem odrzucenia wszystkich uwag zgłoszonych do tego planu, które to Komisja **11** głosami „za”, **0** – „przeciw” i **0** głosami – „wstrzymującymi się” zaopiniowała pozytywnie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Chciałem podjąć rozmowę odnośnie fragmentu, w którym był las, nie ma lasu. To jest fragment, który został wycięty rok temu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy tam były złożone uwagi odnośnie tego miejsca? Wracamy do tego, co przegłosowaliśmy?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Wracamy bardziej do kwestii związanej z głosowaniem przy Studium. Była tak uwaga złożona do projektu Studium i w tym względzie chciałabym poznać Państwa zdanie. Zanim jeszcze była ta zieleń, w 2016 r. na spotkaniu mówiliśmy, że to jest taki teren, który jest zazieleniony. W Studium jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową to w takim razie może zapisać zabudowę rezydencjonalną na bardzo dużych działkach. Została zapisana tam zabudowa 1500m, 60% powierzchni czynnej biologicznie, żeby nie wycinać tego aż tak bardzo. I wtedy, muszę przyznać na tych spotkaniach zostało to jakoś przyjęte przez ludzi. Została zwiększona ta powierzchnia, pierwotnie była zabudowa zwykła, jednorodzinna, zostało to powiększone i nie było uwag. W międzyczasie, bez żadnego wniosku związanego z wylesieniem zostało to wycięte. W połowie roku uzyskaliśmy zgodę na wycięty las od Marszałka. Przy wnioskach do Studium, Państwo zdecydowali, żeby tam był las.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Sasanek, Przedwiośnie. To zostanie las, to się zalesi.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: W planie teraz mamy zabudowę rezydencjonalną. Niestety lasu już nie ma. Pytanie jest – czy mamy w Studium zrobić las, którego nie ma i w planie też go nie będzie.

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Joanna Skorek:
Nieczytelny zapis.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: To jest komercyjny budynek to rozumiem, że wszelkie zezwolenia, zgłoszenia musiałyby być

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Samym procesem wycinki drzew może warto, żeby zainteresowały się służby związane z ochroną środowiska. Chciałabym podejść do kwestii, co już jest w terenie, możemy zrobić w Studium las tak jak Państwo głosowali.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Poproszę o opinię radnych, którzy dobrze znają ten teren.

Radny p. Mateusz Walasek: Rzecz polega na tym, że my tu tworzymy pewnego rodzaju fikcję formalną. Oczywiście można powiedzieć, że działania miasta mają zmierzać do tego, żeby tam odtworzyć las tyle tylko, że te działania mogą być dwojakie. Mogą być takie, że mogą przymusić jakimiś działaniami prawnymi do zasadzania lasu obecnego właściciela nieruchomości, ale powiem szczerze w obecnych rozwiązaniach prawnych mam wątpliwości, czy to jest realne. Drugiego rodzaju działania miasta, które miałyby, abstrahując od tego, że sprzeczne z planem, który prawdopodobnie będzie uchwalony, ale założmy, że ten plan możemy za jakiś czas zmodyfikować, to byłyby działania polegające na tym, że miasto tę działkę wykupi i zadrzewi. W moim pojęciu byłoby to nieracjonalne wydatkowanie pieniędzy miejskich, dlatego że jeżeli mamy zazieleniać to należałoby tę zieleni skoncentrować tam, gdzie tej zieleni jest mało. To jest jednak sąsiedztwo parku, tereny o niewielkiej intensywności zabudowy. Jeżeli tam mielibyśmy tworzyć dodatkową, punktową zieleni na jakimś skwerze i wykupować to ja byłbym zwolennikiem, że jeżeli takie pieniądze kiedykolwiek w mieście pojawią się przeznaczać na tworzenie zieleni w tych miejscach, gdzie jest jej ewidentny deficyt. Uwaga p. Dyrektora jest zasadna, żeby w takiej sytuacji, nie koncentrować miejskich środków na odtworzeniu tego. Jedno pytanie, które się rodzi – na ile to Studium może mieć wpływ na to, jakie są szanse, aby przymusić obecnego właściciela do ponownego zalesienia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Zaproponuję zmianę stanowiska, żeby dostosować zapisy Studium do tego planu. Z ciężkim sercem, bo uważam, że tutaj nie powinno być tej wycinki. Poprosiłabym p. Dyrektora o podanie numerów działek p. sekretarz, żeby można było przygotować pismo do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa o sprawdzenie legalności tej wycinki. Proponuję przyjęcie takiego stanowiska, zmieniającego stanowisko Komisji dla tego obszaru w projekcie Studium dążące do tego, by skonsumować zapisy planu, który będzie uchwalony.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Panie Dyrektorze, mówimy o obszarze 15MN- czy to jest obszar jednego właściciela?

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Joanna Skorek:
Nieczytelny zapis.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek zapytała, kto z Państwa radnych jest za przyjęciem stanowiska: 9 za, 0 przeciw, 2 głosy wstrzymujące się.

Ad 5/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Łagiewnickiej, Modrzewiowej, Folwarcznej, Jaworowej, Leszczynowej, gen. Józefa Sowińskiego, Pawilońskiej, gen. Józefa Bema i Gontyny – druk nr 463/2017.

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistycznej p. Joanna Pelc-Muszyńska przedstawiła zebranim radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi *załącznik nr 9 do nin. protokołu.*

Starszy Projektant Miejska Pracownia Urbanistycznej p. Joanna Pelc-Muszyńska: Następnym projektem uchwały dotyczy kolejnej części osiedla Julianów. Plan położony jest między ulicami: Sikorskiego, Łagiewnickiej, Modrzewiowej, Folwarcznej, Jaworowej, Leszczynowej, Sowińskiego, Pawilońskiej, Bema i Gontyny. Celem planu jest zahamowanie

procesów przekształceń płynących z zabudowy jednorodzinnej w kierunku zabudowy wielorodzinnej. W większości są to tereny prywatne. *Nieczytelny zapis*. Na terenie znajdują się trzy obiekty wpisane do Głównej Ewidencji Zabytków: dawny pensjonat przy ul. Jarzębinowej 9, willa przy ul. Jarzębinowej 8 oraz willa przy ul. Leszczynowej 5. Charakterystyczny układ bryły z płaskim dachem, bryła budynku zaznaczona jest klatką schodową. Parametry zabudowy: wysokość budynku wynosi 9,5m. Najwyższymi budynkami są zabudowy wielorodzinne wynoszące 15m wysokości. Najwyższym obiektem na terenie jest maszt telefonii komórkowej zlokalizowany przy ul. Łągiewnickiej o wysokości 50m. Przeciętna powierzchnia zabudowy to 21%. Typologia zabudowy jednorodzinnej: zabudowa szeregowa usytuowana wzdłuż ulic równolegle i prostopadle. Kąty dachów: dwuspadowe i dwuspadowe łamane. Zabudowa szeregowa posiada od dwóch do trzech kondygnacji. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza to obiekty do dwóch kondygnacji z przeważającymi dachami płaskimi, ale zdarzają się także dachy wielospadowe i dwuspadowe. Pojawiła się także zabudowa wielorodzinna przy ul. Świtezianki, Folwarcznej i Bema. Zgodnie ze Studium są to tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przygotowany projekt planu wyznacza następujące tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, istniejącej zabudowy wielorodzinnej, zabudowy usług, zieleni izolacyjnej. W układzie komunikacyjnym nie pojawiają się żadne nowe drogi. (Prezentacja i omawianie slajdów). Na terenie znajduje się jeszcze sporo działek wolnych. Plan został złożony do publicznego wglądu na przełomie października i listopada. Uwagi zostały rozpatrzone. Wpłynęły dwie uwagi. Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany przebiegu linii zabudowy wzdłuż ul. Łągiewnickiej, dopuszczenia funkcji usługowej oraz dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy do wysokości dwóch kondygnacji. Uwaga ta została nieuwzględniona. Ustalona w planie linia zabudowy pozwala na zachowanie rytmu sytuowania zabudowy wzdłuż ul. Łągiewnickiej. *Nieczytelny zapis*. Plan miejscowy dopuszcza w takich przypadkach remont, przebudowę przy uwzględnieniu obowiązującej linii zabudowy. W przypadku dopuszczenia lokalizacji funkcji usługowej, uwaga jest bezzasadna, ponieważ postulowane przeznaczenie znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach planu. *Nieczytelny zapis*. Druga uwaga dotyczyła zachowania istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulic, zakazu utrzymania niestosowania soli kuchennej, zakazu lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz zakazu zmieniania istniejącej zieleni na miejsca parkingowe. Ta uwaga również nie została uwzględniona. Projekty nie ograniczają możliwości lokalizowania zieleni. Za utrzymanie czystości na drogach odpowiadają przepisy odrębne. *Nieczytelny zapis*. Utrzymanie zieleni przydrożnej i wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego jest regulowane także przepisami odrębnymi.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Chciałam zapytać o kwestie utrzymania dróg. Czy w planie możemy ująć zakaz używania soli?

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: Nie. W ogóle nie jest to materia rozstrzygana planem miejscowym. Jest to ze względów formalnych niemożliwe do uwzględnienia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: A kwestia ogrodzeń? Uchwała krajobrazowa została zaskarżona?

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: Kompetencyjnie plan miejscowy już nie zawiera takich ustaleń. Uchwała nadal obowiązuje, ale podlega w tej chwili procesowi rozstrzygnięcia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: W momencie, w którym okazałoby się, że została ona uchylona, to będzie można budować pełne ogrodzenia.

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: Nie zostanie dziura planistyczna w tym względzie. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została tak zmodyfikowana, że te ustalenia nie są rozstrzygane już w planach miejscowych.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Dlaczego Państwo nie przewidzieli podzielenia ciągiem pieszym tej długiej działki wzdłuż ul. Łagiewnickiej?

Starszy Projektant MPU p. Joanna Pelc-Muszyńska: Przejście jest w miejscu, w którym znajduje się przystanek przy ul. Łagiewnickiej. Nie widzieliśmy takiej potrzeby. Jest tam gęsta zabudowa, nie ma takiej możliwości.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Jakie skutki dla przejścia przy ul. Jarzębinowej będzie miało uchwalenie tego planu?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Zostały wyznaczone ciągi piesze jako przestrzeń publiczna.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Rozumiem, że po uchwaleniu tego planu będzie to do wyegzekwowania u właściciela, żeby to się pojawiło. Uwaga nie wpłynęła?

MPU: Nie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Osoby z rady osiedla przyszły dopytywać się. Potwierdziliśmy na wyłożeniu, że jest to przewidziane w spisie tych przestrzeni publicznych. Wszyscy kibicowali, żeby żadna uwaga kontra nie wpłynęła. Nie wpłynęła.

Radny p. Mateusz Walasek: Mam pytanie o teren 3UTU, chodzi o teren telekomunikacji. Czy w zapisie są usługi związane z telekomunikacją, czy zapis jest w ogóle usługowy? Na tej działce są niewielkie budynki i nie wiem, jaką rolę one odgrywają dla telekomunikacji. Do masztu telefonii komórkowej nie są one chyba konieczne. Czy może dojść do takiej sytuacji, że na skutek zmiany technologii, potrzebny będzie maszt plus jeden kontener, a na reszcie tego terenu powstanie innego rodzaju zabudowa usługowa, na przykład stacja benzynowa? Czy jest tam określony rodzaj usług?

MPU: Teren usługowy. Ta zabudowa może się wymieniać. Oddziaływanie masztu jest takie, że nie wszystkie obiekty działalności mogą tam powstać.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Komunikacja Polska złożyła uwagi do Studium w kwestii umożliwienia zabudowy wielorodzinnej na wielu działkach, które wskazała. W stosunku do tej, był proponowany profil wielorodzinny i usługowy. Zdecydowaliśmy, że pozostanie jedynie funkcja usługowa.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Odnośnie tego narożnika: Modrzewiowa i Łagiewnicka. Tam jest ten dom, linia zabudowy właściwie ograniczająca przechodzi przez środek tego domu. Czy to oznacza, że ten dom nie może być modernizowany w tej części od ulicy?

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: Może. Plan dla wszystkich obiektów, które nie znajdują się w całości w liniach zabudowy lub w jakiś sposób wykraczają poza ustalone normy, określa zasady, w jaki sposób można postępować z tymi obiektami. W tym zakresie ten obiekt pozostaje utrzymany, natomiast dalsza jego rozbudowa może się odbywać już poza linią zabudowy. Natomiast nic nie przeszkadza w remontowaniu, utrzymaniu w należytym stanie technicznym i przebudowie tej części, która znajduje się poza linią zabudowy.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Natomiast nowy budynek musi powstać w linii zabudowy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: poddała pod głosowanie wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały z jednoczesnym pozytywnym zaopiniowaniem odrzucenia wszystkich uwag zgłoszonych do tego planu, które to Komisja **11** głosami „za”, **0** – „przeciw” i **0** głosami – „wstrzymującymi się” zaopiniowała pozytywnie.

Ad 6/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej – druk nr 464/2017.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak przedstawiła zebranim radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi *załącznik nr 10 do nin. protokołu.*

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: Projekt planu dotyczy terenów centrum, ograniczony jest ulicami: Ogrodową, Zachodnią, Legionów i Cmentarną. Jest to bardzo istotny projekt z punktu widzenia procesów rewitalizacyjnych, które mają się w mieście niedługo odbyć. Przystąpienie do projektu tego planu nastąpiło dawno, w 2012 roku, natomiast projekt był bardzo wiele razy poddawany konsultacjom społecznym i trzykrotnie wykładany. Na terenie projektu planu są bardzo charakterystyczne miejsca: przepiękny drewniany kościół św. Józefa, famuły, które są obiektem rejestrowym, Teatr Powszechny, żłobek, schronisko młodzieżowe. Tematem istotnym są Ogrody Karskiego, czyli jeden z niewielu terenów noworealizowanych obszarów zielonych. Po konsultacji społecznych wprowadzony tak, jak sobie życzyli mieszkańcy. Warto zwrócić uwagę, że w ramach tego terenu jest obowiązujący plan miejscowy, który na tym terenie przewiduje tereny zielone i tereny usługowe. W bezpośrednim sąsiedztwie jest plan miejscowy obowiązujący dla obszaru Manufaktury. Uwagi złożone przy trzecim wyłożeniu dotyczą planu obowiązującego, a nie tego, który dzisiaj przedkładamy pod dyskusję. Studium umożliwia wprowadzenie funkcji wielośródmiejskich, różnorodnych, mieszkaniowych, usługowych. Należy zwrócić uwagę na jedną strategiczną rzecz, na układ komunikacyjny tego wewnętrznego pierścienia komunikacyjnego, gdzie przez plan opracowywany przechodzi nowoprojektowana ul. Karskiego. Cele są różnorodne, wielodyscyplinarne. Za cel nadrzędny uznaje się zachowanie dziedzictwa kulturowego. Budynki są remontowane, odnawiane. Wiele budynków plan wskazuje do zachowania, nadaje zasady i ustala, które budynki można nadbudować lub rozbudować. Zapisy zostały wprowadzone po trzykrotnym uzgadnianiu z konserwatorem zabytków w ramach trzech procedur formalno-prawnych. Kolejnym celem jest nadanie zupełnie innego charakteru wewnątrz tych kwartałów. Duże kwartały miejskie należało poddać przemianom w zakresie wprowadzania w środek szeregu przestrzeni publicznych. Postawiliśmy przede wszystkim na drożność pieszą tego terenu. Pojawia się bardzo duża przestrzeń zielona Ogrodów Karskiego, udrożnienie do tych ogrodów, poszczególne przejścia od ul. Mielczarskiego oraz cała siatka nowoprojektowanego systemu przejść, uzgodniona z księdzem, w ramach dyskusji Wydziału Rewitalizacji, ale także i naszych. Przejścia od ul. Legionów wprowadzą drożność do środka. Teren, który w tej chwili jest martwy, ma szansę docelowo być terenem użytkowanym przez mieszkańców i przez osoby, które przyjadą do Miasta. Warto jeszcze wskazać obszar zielony, który w wyniku procesów rewitalizacji jest otwierany dla ludzi, a do chwili obecnej jest przypisywany jedynie kościołowi. Teren będzie udrożniany, część tylna będzie możliwa do penetracji pieszej przez mieszkańców. Teren, przy włączeniu pieszo-jezdnym do Ogrodów Karskiego, jest nową przestrzenią zieloną wprowadzaną w tym projekcie planu. Teren

powyżej ul. Cmentarnej zostanie również zachowywany jako skwer zielony. Kolejnym celem jest wprowadzenie docelowo tunelu kolej średnicowej oraz dopuszczenie możliwości zlokalizowania w tym terenie przystanku kolej średnicowej. Rewitalizacja była punktem rozmowy o tym terenie. W ramach rewitalizacji na tym obszarze są dwa obszary priorytetowe. Pierwszy obszar nr 7 ponad 16,5h zabudowy, z działaniami inwestycyjnymi, które będą się odbywać. W ramach tego terenu zostanie zrewitalizowanych 7 obiektów z przeznaczeniem na funkcje społeczne. Zostaną zrewitalizowane drogi, jest ich 7: Ogrodowa, Gdańska, Legionów, Mielczarskiego, Cmentarna oraz przebiecia od ul. Ogrodowej, trzy przebiecia od ul. Mielczarskiego udrażniające obszar oraz drożność między obiektami zabytkowymi famuł. Drugi obszar rewitalizacji to obszar priorytetowy nr 8, który wprowadza także zupełnie nową jakość w tym terenie, a mianowicie: modernizacja nowej nawierzchni ul. Ogrodowej i ul. Gdańskiej, przebiecia od ul. Ogrodowej. (Prezentacja i omawianie slajdów).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Gdzie się będzie przejeżdżać, a gdzie tylko przechodzić?

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: (Prezentacja i omawianie slajdów). Charakterystyka tego terenu jest wskazana dla mieszkańców i przede wszystkim dla użytkowników pieszych. Jest to wizja tego terenu ze zrealizowanymi założeniami rewitalizacji oraz wskazaniem projektu planu. (Prezentacja i omawianie slajdów). Plan zakłada również możliwość realizacji trzech strategicznych parkingów kubaturowych: przy ul. Mielczarskiego, przy ul. Ogrodowej i przy ul. Cmentarnej. Statystyka przedstawia ilość uwag, składanych do planu. Plan był wykładany trzykrotnie. Trzykrotnie przechodzono przez procedurę uzgodnień, opiniowania. Odbyło się wiele spotkań z mieszkańcami, wywołanych szczególnie pierwszym wyłożeniem projektu planu. Przy pierwszym wyłożeniu projektu planu były 33 uwagi, przy drugim wyłożeniu było już tylko 5 uwag, a przy 3 wyłożeniu są 2 uwagi, które są bezzasadne, ponieważ nie dotyczą omawianego terenu. Z pierwszych 33 uwag, 32 uwagi dotyczyły apelu społecznego, aby teren na tyłach zabudowy przy ul. Mielczarskiego pozostawić jako teren zielony i park miejski. Spotkania z mieszkańcami toczyły się bardzo burzliwie, ale konsensus został wypracowany. Pozostawiono ten teren w takiej formie, o jaką wnosili mieszkańcy, z zachowaniem przestrzeni zielonej docelowo jako park miejski. Te uwagi zostały w pełni uwzględnione. W ramach tych uwag były również prośby, żeby dopuścić możliwość wybicia okien w oficynach, które stoją prostopadle do przestrzeni parku Karskiego. Te uwagi zostały uznane za bezzasadne w przypadku przyjęcia pierwszej uwagi, ponieważ prawo mówi, że jeżeli oficyna stoi w granicy z przestrzenią publiczną, to te okna z mocy prawa można wybić. W ramach tych uwag była także uwaga dotycząca skweru położonego przy ul. Cmentarnej i ul. Legionów. Uwaga ta dotyczyła prośby wprowadzenia na tym terenie skweru zielonego. W planie zakładamy przestrzeń publiczną z możliwością lokalizowania przystanku tramwajowego. Po długich dyskusjach odrzuciliśmy tę uwagę, ponieważ jest to dobre miejsce, żeby wykreować odpowiedniej jakości przystanek, a przestrzeń publiczna nie wyklucza możliwości wprowadzenia terenu biologicznie czynnego. Także uwaga z pierwszego wyłożenia dotyczyła obszaru przy Biedronce. Właściciel wąskiej działki prosił o zwiększenie parametrów zabudowy do wysokości większej niż przyjęliśmy w planie. Właściciel wnosił o 21m, a my mamy dopuszczonych 9m wysokości. Uwaga została odrzucona. W ramach tych uwag właściciel prosił jeszcze, aby ciąg pieszy był wprowadzany po stronie kościoła i po stronie jego działki. Nie zgodziliśmy się na to. Właściciel zrozumiał nasze argumenty i przy drugim wyłożeniu, nie znosił już tej uwagi. (Prezentacja i omawianie slajdów). Drugie wyłożenie było zdecydowanie mniej burzliwe. Wpłynęło 5 uwag, z których większość udało się uwzględnić. Spłynęła 1 uwaga od teatru i 1 uwaga od schroniska młodzieżowego. (Prezentacja i omawianie slajdów). Teatr uzyskał dofinansowanie na

możliwość rozbudowy małej sali i potrzebuje miejsca, żeby rozbudowy dokonać. Trzeba było zweryfikować przejście piesze, aby umożliwić teatrowi rozbudowę. Z dyrekcją teatru został wypracowany konsensus i wprowadzony do projektu planu. Schronisko młodzieżowe z tyłu ma ładnie zagospodarowaną zielen. Składali uwagę, żeby tą zielen zachować. W projekcie planu tą zielen pozostawiliśmy. Uwagę uwzględniono. Uwzględniono także uwagę żłobka. Została zweryfikowana linia zabudowy tak, żeby żłobkowi nie zabierać tarasu. Trzecia uwaga dotyczyła przedłużenia ul. Karskiego i została złożona przez telewizję. Priorytetem jest ukończenie ul. Karskiego, dlatego odrzuciliśmy tą uwagę. Ul. Karskiego pozostała w tym samym śladzie. Trzecie wyłożenie odbyło się bezproblemowo. Z terenu, który omawiam, nie pojawiła się żadna uwaga. Pojawiły się 2 uwagi, które dotyczyły możliwości wprowadzenia na teren kolej średnicowej i przystanku tunelu średnicowego oraz możliwości zmniejszenia parametrów podziałowych. Uwagi zostały odrzucone, ponieważ są poza granicami opracowania planu i formalnie nie ma podstawy ich rozstrzygać. Została wywołana uchwała, którą radni przyjęli w grudniu 2017 r. dla terenu z tyłu Manufaktury, przy przedłużeniu ul. Karskiego, po to, aby na tym terenie dopuścić możliwość wprowadzenia docelowo przystanku i tunelu kolej średnicowej oraz, aby zacząć dyskusję z Manufakturą na zwiększenie miejsc parkingowych i wybudowanie parkingu. My apelujemy, żeby był to parking, który jest humanizowany.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Może uzupełnię. Przystanek jest pod Ogrodami Karskiego, od strony Manufaktury będą tylko jedne z wyjść. Przystanek będzie się nazywał „Polesie”.

Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Aneta Tomczak: W takiej formie przedkładamy projekt.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Mam kilka pytań. Będę proponowała, żebyśmy kwestie narożnika ul. Cmentarnej głosowali jako osobne rozpatrzenie uwag, jak również ul. Karskiego, ze względów osobistych, ponieważ mam duży problem z ul. Karskiego. Myślę, że Państwo radni też do tego się przychylą. Mam pytanie o zapisy dla ul. Karskiego. Ona jest szeroka. Czy tam są jakieś zapisy dotyczące humanizacji tego miejsca? Drugie pytanie dotyczy „serka” przy ul. Cmentarnej. Jaki byłby problem przy uwzględnieniu uwagi dotyczącej przeznaczenia na zielen, skoro nawet przy parkach jesteśmy w stanie stawiać przystanki. Wydaje mi się, że nie ma kolizji między funkcją „przeznaczenie na zielen” a wygenerowanie tam przystanków.

MPU: Pokażę jeszcze raz jak wygląda rysunek planu. (Prezentacja i omawianie slajdów). Chciałabym przybliżyć jeszcze raz wygląd projektu rewitalizacji z obszaru nr 7. (Prezentacja i omawianie slajdów).

MPU: Dbaliśmy o to, aby ten przekrój był na tyle duży, aby ta nasza zielen miała miejsce tam zaistnieć. Jest miejsce na zrealizowanie tego pasażu, szpalery zieleni.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Rozumiem, że zapisami jesteśmy w stanie zagwarantować, że tam szpalery zieleni powstaną. Takie zapisy są? Przy poprzednich planach Państwo mówili, że nie ma konieczności zapisywania, ponieważ jest dopuszczona zielen i odrzucaliśmy szpalery drzew.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: To jest nowy fragment.

Zastępca Dyrektora ds. Koordynacji i Projektów Miejska Pracownia Urbanistyczna p. Danuta Lipińska: To co innego, gdy mówimy o fragmentach ulic istniejących. Warunki techniczne i możliwości pokazują, gdzie można sadzić drzewa. Przy kreowaniu nowych odcinków ulic wprowadzamy te zapisy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Nie będzie żadnych kolizji z infrastrukturą podziemną wprowadzaną, itd.?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Jeszcze jej nie ma.

MPU: Ona się musi podporządkować w całości do zamierzenia inwestycyjnego.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Bywa różnie. Mogą Państwo wyjaśnić kwestię narożnika ul. Cmentarnej? Jaka jest kolizja zielni z przystankami? Ja jej nie widzę.

Główny Projektant MPU p. Xymena Marcinkowska: W tym momencie jest to de facto środek skrzyżowania (Prezentacja i omawianie slajdów). Tory tramwajowe muszą spełniać odpowiednie parametry, muszą mieć odpowiednią przestrzeń. Nie możemy uniemożliwić funkcjonowania ruchu kołowego.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Ten element jest miejscem integracji przystanków. (Prezentacja i omawianie slajdów).

Główny Projektant MPU p. Xymena Marcinkowska: Chciałabym pokazać Państwu jeszcze wizualizację. (Prezentacja i omawianie wizualizacji).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Procent powierzchni czynnej biologicznie zmniejszy się?

MPU: Nie jest duży.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Tutaj moglibyśmy rozpocząć stosunkowo długą dyskusję na temat samego pojęcia powierzchni biologicznie czynnej. Drzewa nie jest żadną powierzchnią biologicznie czynną według tych współczynników...

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Nie mówię o drzewie. Mówię o terenie nasiąkliwym.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Na placu mogą być drzewa, a plan może mieć zerową powierzchnię biologicznie czynną, czy tylko tą, która jest niewykorzystana. Elementy związane z uzyskiwaniem powierzchni biologicznie czynnej to jest tak naprawdę trawnik lub krzaki. Z uwagi na wielkość tego terenu, nie starałbym się osiągnąć dużej powierzchni biologicznie czynnej, na którą nie można by było wejść, w miejscu gdzie ludzie będą chodzić pomiędzy dwoma przystankami. Trójkątny plac wydaje nam się z tego względu słusznym rozwiązaniem.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Patrząc pod względem ruchowym, czy tam będzie sens, przesiadania się z jednego tramwaju na drugi?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Obecnie te przystanki są całkowicie „rozjechane” w różnych miejscach. Próba integracji wydaje się bardziej zasadna niż pozostawienie stanu istniejącego.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Powierzchni czynnej biologicznie może być więcej niż na wizualizacji. Można zrobić chodnik pomiędzy przystankami, a nie mieć cały plac wybetonowany...

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Tu bym wszedł w polemikę. Co z tego, że mielibyśmy trójkąt obsadzony trawą?

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Drzewami.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Mamy drzewa, krzewy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Ale mniej niż obecnie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Przestrzeń na tym działaniu zyskuje.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Mam odmienne zdanie. Funkcja komunikacyjna jest ważna. Wszędzie powinniśmy maksymalizować powierzchnie czynne biologicznie, a tego nie robimy. Jest to błąd.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Pani radna ma w pełni rację. Trzeba maksymalizować te przestrzenie, żeby ten przepływ wody i wsiąkanie mogło następować, ale ręczę pani radnej, że gdyby ten trójkąt zostawić maksymalnie zielony, to i tam zostaną

wydeptane ścieżki. Tylko będą się ludzie wkurzać, że chodzą po jakimś grząskim gruncie, a i tak będą chodzić. Lepiej to jednak urządzić, ponieważ tu jest dokładnie tak samo jak z tą przestrzenią ul. Karskiego. Na planie wygląda to szeroko, ale widać wyraźnie, że ten wysiłek idzie w to, żeby były te drzewa, żeby zapewnić ten szpaler drzew maksymalną zieleń, ale jednocześnie funkcja, która jest niekonieczna i niezbędna. Muszą być te drogi zbiorcze, które ściągną ten ruch i pozwolą na jego przeprowadzenie i uwolnienie tych dróg, które są wewnątrz tego obszaru, więc przy całej trosce, którą podzielam, uważam, że w niektórych miejscach po prostu muszą być jakieś ścieżki i szlaki komunikacyjne, które będą także wygodne dla ludzi.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Gdybyśmy mieli plany zawężenia Kościuszki-Zachodniej to byłabym skłonna uznać, że ul. Karskiego ma jakiś sens. Natomiast wiem, że takich planów nie mamy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Poddam pod głosowanie osobno te uwagi dotyczące tego skweru. Proszę o podanie numerów tych uwag.

MPU: Uwagi były przedkładane wielowątkowo. Uwaga, dotycząc skweru, zawierała się w kilku uwagach. Była to na pewno uwaga nr 3.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: A czy jest uwaga dotycząca tylko tego skweru?

MPU: Nie mamy takiej uwagi.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Czyli należy je uwzględnić częściowo. Czy ktoś z radnych, poza mną, chce głosować przeciwko takiemu zagospodarowaniu tego skweru? Nie. Dobrze. A w kwestii ul. Karskiego, czy były jakieś uwagi konkretne, czy tylko w pakietach?

Zastępca Dyrektora p. Aneta Tomczak: Tylko uwaga nr 4 przy drugim wyłożeniu. Składała ją telewizja.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Czy ktoś, poza mną, będzie głosował za przyjęciem tej uwagi? Nie widzę. Wstrzymam się przy tym planie, a Państwo radni będą mogli głosować wszystko, jak trzeba.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: poddała pod głosowanie wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały wraz z rozpatrzeniem uwag zgodnie z sugestiami Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, które to Komisja 10 głosami „za”, 0 – „przeciw” i 1 głos – „wstrzymujący się” zaopiniowała pozytywnie.

Ad 7/ Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wzniesienia pomnika Armii Krajowej na placu Hallera w Łodzi – druk nr 6/2018

Przedstawicielka Zarządu Zieleni Miejskiej p. Beata Jędrusiak przedstawiła zebranym radnym oraz zaproszonym gościom projekt uchwały, który stanowi *załącznik nr 11 do nin. protokołu*.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Proponuję, abyśmy analizowali tylko kwestię lokalizacji. Sprawy architektoniczne, budowlane wydają się oczywiste pod względem merytorycznym.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały, który to Komisja 9 głosami „za”, 0 – „przeciw” i 0 głosów – „wstrzymujących się” zaopiniowała pozytywnie.

Ad 8/ Przyjęcie protokołu nr 67/XII/17 z dnia 1 grudnia 2017 r.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt protokołu, który to Komisja **9** głosami „za”, **0** – „przeciw” i **0** głosów – „wstrzymujących się” przyjęła.

Ad 9/ Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Tworzymy z Panią Sekretarz ostateczne stanowisko naszej komisji, w tych wszystkich sprawach, w których komisja wyrażała swoją opinię dotyczącą poszczególnych punktów. Nikt jeszcze nie oprotestował brzmienia jakiegoś punktu. Nie chcę zniekształcić woli komisji, a odtworzenie brzmienia wniosków nie zawsze jest proste. Po fazie zbierania uwag, jeszcze raz Państwo otrzymają możliwość zgłoszenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Jeżeli zastrzeżeń nie będzie, to uznaję, że prawidłowo odczytaliśmy intencje komisji, co do wszystkich punktów. Będzie to wysłane mailem.

Radny p. Mateusz Walasek: Pod nieobecność Pana Przewodniczącego zwróciliśmy uwagę na pewną niekonsekwencję, w stosunku do projektu planu północnego Julianowa. Chodzi o niekonsekwencję pomiędzy Studium a zaopiniowanym planem. Podjęliśmy pewną korektę w stosunku do Studium.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: To będzie kolejny punkt w naszym stanowisku.

Radny p. Mateusz Walasek: To raczej będzie korekta jednego z tych punktów.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Umieszczamy ostateczną wersję, a nie wszystkie pomysły, ponieważ one się zmieniały. Ustalmy termin następnej komisji.

Ponieważ nikt nie zgłosił żadnej sprawy, posiedzenie zakończono.

Na tym zakończono posiedzenie .

**Przewodniczący
Komisji Planu Przestrzennego,
Budownictwa, Urbanistyki i Architektury**

Maciej Rakowski

Protokół sporządziła

Dorota Adamska

