

DPR-BRM-II.0012.11.7.2019

Protokół nr 7/19
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi,
z dnia 26 czerwca 2019 r.

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan..... 11
- obecnych..... 10
- nieobecnych..... 1

2. Zaproszeni goście – według listy

Listy obecności stanowią załączniki nr 1 i 2 do nin. protokołu.

II. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski

III. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującego część zachodnią osiedla Radogoszcz – [druk nr 158/2019](#).
2. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi obejmującej południową część osiedla Sokołów - [druk nr 157/2019](#).
3. Zaopiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji - [druk nr 145/2019](#).
4. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Przyjacielskiej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 9/8 w obrębie G-31 – [druk nr 152/2019](#).
5. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Józefów bez numeru – [druk nr 153/2019](#).
6. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pomorskiej 53 i Pomorskiej bez numeru – [druk nr 154/2019](#).
7. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy pomorskiej 76 i 78 – [druk nr 155/2019](#).

8. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Maratońskiej 49 i 47/51 – [druk nr 156/2019](#).
9. Prezentacja społecznego projektu „Centrum Kongresowo Wystawienniczego – dlaczego nie w Łodzi”.
10. Sprawy wniesione i różne.

IV. Przebieg posiedzenia i ustalenia:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał radnych, zaproszonych gości i po stwierdzeniu quorum (na podstawie podpisów radnych złożonych na liście obecności) otworzył posiedzenie Komisji.

Ad. 1 i 2. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującego część zachodnią osiedla Radogoszcz – [druk nr 158/2019](#) oraz zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi obejmującej południową część osiedla Sokołów - [druk nr 157/2019](#).

Pan Robert Warsza dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawił projekty uchwały, który stanowią załącznik do protokołu nr.3.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „jakiś czas temu rozmawialiśmy o mieszkańcu z ulicy Ornej, czy my nie moglibyśmy w tych zmianach uwzględnić tych błędów, które wynikały przy okazji poprzedniego planu?”.

Pan Robert Warsza dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „było rozważane właśnie tutaj zagospodarowanie przy Ornej i ono potrzebuje rysunku planu. To nie byłaby zmiana planu, która mówi, że w paragrafie np. 34 zmienia się współczynnik i albo wykreśla się zakres. To musiałby być normalny plan, któryby posiadał rysunek planu z wyznaczeniem tych terenów mieszkaniowych przy ulicy Ornej. Jest taka możliwość, nie wykluczamy zrobienia planu przy ulicy Ornej, który w tym momencie byłby 3 planem w tym obszarze. Występuje złożoność dokumentów. Te uchwały będą w uproszczonej procedurze staramy się wykreślić pewne zapisy bądź wprowadzić zapisy do już istniejących uchwał. Plan ulicy Ornej musi być nowa uchwałą napisaną od nowa”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie wnioski o łączne zaopiniowanie pozytywne omówionych projektów

Opinia pozytywna: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 1 głos.

Ad.3. Zaopiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji - [druk nr 145/2019](#).

Pani dyrektor przedstawiła projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr.4.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt uchwały.

Opinia pozytywna: „za” – 10 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 0 głosów.

Ad.4. Zaopiniowanie projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Przyjacielskiej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 9/8 w obrębie G-31 – [druk nr 152/2019](#).

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr 5.

Opinia pozytywna: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 3 głosy.

Ad.5. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Józefów bez numeru – [druk nr 153/2019](#).

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr 6.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „jak ten teren jest skomunikowany wokół działki, która jest przedmiotem sprzedaży?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „teren jest skomunikowany z ulicą Józefów „,

Radny p. Sylwester Pawłowski: „ponieważ nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego potencjalny inwestor do jakich celów chce wykorzystać tę działkę?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „wystawiamy do przetargu, bo są to działki samodzielne, mają dostęp do drogi publicznej. Z obawy do sytuacji, że nikt nie przystąpi do przetargu, inwestor ma dzierżawę, ma ustawioną służebność jest zawarte porozumienie w wyniku, którego jeśli inwestor ten Ekopower nie zrobi choćby jednego postąpienia to ma zapłacić karę umowną 4 mln zł. Działki przeznaczone są na obsługę komunikacyjną”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „my sprzedajemy tak długą działkę, o dość nietypowym prostokątnym kształcie i nie martwimy się, że w przyszłości będziemy musieli ją odkupywać na drogę, takie miasto nie ma żadnej racji bytu. Korzystając, że na sali mamy miejską pracownię urbanistyczną ciekawi mnie opinia a propos sprzedaży takich działek”.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: „Działka jest bardzo długa, w studium została podzielona na trzy strefy mieszkaniowa, rolna, gospodarczą. Zaplanowana jest obsługa komunikacyjna, trasa górna. Jeżeli nie będzie przedłużenia trasy górnej. Budowa całej tej strefy opiera się o nieistniejący układ komunikacyjny ”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt uchwały.

Opinia pozytywna: „za” – 6 głosów, „przeciw” – 3 głosy, „wstrzymujących się” – 1 głos.

Ad.6. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pomorskiej 53 i Pomorskiej bez numeru – druk nr 154/2019.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr 7.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „jak wygląda sprzedaż budynku, który jest wpisany do ewidencji zabytku, czy potencjalny inwestor może go wyburzyć czy nie?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „może wyburzyć”

Dyrektor: „może złożyć wniosek o rozbiórkę tego budynku projekt trafia do uzgodnienia, jeśli będzie zgoda będzie można budynek rozebrać”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: „jakie są przesłanki odmowy?”

Dyrektor: „wartość historyczna, artystyczna. Decyzję podejmuje Miejski Konserwator Zabytku. Konserwator bierze pod uwagę wartość zabytkową”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: „czy można ubiegać się o taką zgodę przed zakupem budynku?”.

Dyrektor: „nie, dlatego, że w tym przypadku następuje zgoda na rozbiórkę na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: „jesteśmy tutaj w kiepskiej sytuacji, jeżeli chodzi o możliwość uzyskania przyzwoitej ceny za ten budynek. Proszę zwrócić uwagę, że prawdopodobnie wyburzenie tego budynku jest tym, czym to się skończy. Natomiast z punktu widzenia ewentualnego inwestora, nie zakładam, że ktoś kupi działkę zabudowaną tym budynkiem po to żeby zainwestować gigantyczne środki w jego rewitalizację. Potencjalny inwestor będzie zainteresowany kupnem i wyburzeniem i prawdopodobnie tak to się skończy, ale w skutek tego, że na dzisiaj nie ma pewności co do tego czy uzyska na pewno decyzję w postaci pozwolenia na wyburzenie, to większe jest jego ryzyko co znajdzie odbicie w cenie”.

Dyrektor: „z uwagi, że budynek jest w ewidencji z tego względu konserwator nie powinien wydać zgody na rozbiórkę. Zakres ingerencji jest do ustalenia na etapie pozwolenia na budowę”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: „od strony formalnej my to rozumiemy, tylko nie od strony rynkowej. Jeżeli się wystawia na sprzedaż coś, co ktoś ma kupić z perspektywą wyburzenia i jeżeli to wyburzenie jest dla niego zdecydowanie trudniejsze, to on i tak może to kupić, ale za to ryzyko my zapłacimy”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „konserwator wojewódzki, do którego zwróciliśmy się po opinię zawnioskowała zachowanie tego obiektu, pomimo, że stopień zużycia jest tak duży. Naliczymy karę umowną w przypadku gdyby ten budynek został rozebrany, inwestor będzie musiał wkalkulować sobie jeśli będzie chciał dążyć do rozbiórki”.

Wiceprzewodniczący komisji p. Marcin Hencz: „o jakiej karze umownej jest mowa?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „wartość nieruchomości oszacowana jest na kwotę 2,5 mln zł kara nie może być w dużej wysokości”.

Wiceprzewodniczący komisji p. Marcin Hencz: „jaka jest wartość samej działki?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „ogólna wartość 2 miliony 457 tys zł z czego 80 tys zł naniesienie czyli budynek, wartość gruntu 2.377.000 zł tak jest zgodnie z operatem szacunkowym”.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „ czyją własnością są działki zlokalizowane przy ul. Pomorskiej 51 i 55?”

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „55 jest to działka prywatna, natomiast druga gminna jest tam zarząd lokali miejskich są tam lokatorzy”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt uchwały

Opinia pozytywna: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 3 głosy, „wstrzymujących się” – 0 głos.

Ad. 7. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy pomorskiej 76 i 78 – druk nr 155/2019.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr 8.

Radny p. Mateusz Walasek: „dlaczego dopiero teraz sprzedajemy?”.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „można zadać takie samo pytanie do wszystkich sprzedaży, czekaliśmy Az wyprowadzi się ostatni najemca”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt uchwały

Opinia pozytywna: „za” – 8 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 3 głosy.

Ad. 8. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Maratońskiej 49 i 47/51 – druk nr 156/2019.

Pan Marek Józwiak p.o. dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik do protokołu nr 9.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie projekt uchwały

Opinia pozytywna: „za” – 9 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 2 głosy.

Ad. 9. Komisja zapoznała się z prezentacją społecznego projektu „Centrum Kongresowo Wystawienniczego – dlaczego nie w Łodzi”, prezentacja stanowi załącznik nr 10 do protokołu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: „obiekt centrum Łodzi określany jako Centrum Festiwalowo Kongresowego, teraz powinno uchronić te działki, które były przeznaczone pod ten cel właśnie przed sprzedażą, część tych działek jest Miasta i ta lokalizacja i te funkcje powinny być tam wprowadzone. Dzisiaj Państwo przypomnieli, bo to powinno dawno istnieć, skoro jeszcze te udziały nie zostały sprzedane a to jest jeszcze bliżej dworca to powinno się tam realizować. Podtrzymując te funkcje, o których Panowie mówią. Uważam, że Państwa wystąpienie jest przypomnieniem straconego czasu, ale mam nadzieję, że uda się nadrobić bądź połączyć zarówno spotkań z atrakcyjnością przestrzenną, architektoniczną, kulturową, to jeszcze bardziej przyciągać. Proszę o udostępnienie tego pokazu”.

Radny p. Mateusz Walasek: „pierwsze moje pytanie czy któreś z tych obiektów, które Państwo pokazywaliście jest wykonane przez inwestora prywatnego?”

Pan Marek Wiktorowski: „takim obiektem powinien, musi być hotel”.

Radny p. Mateusz Walasek: „nie, nie, nie Pan pokazał przykłady obiektów w Polsce, tych centrów kongresowych, nie chodzi mi, że ktoś jakiś element centrum zbuduje”.

Pan Marek Wiktorowski: „wszystkie pozostałe są obiektami miejskimi. Odpowiem dlaczego tak być powinno. Dopiero w skali Miasta następuje całkowity zwrot inwestycji rozumianym przez podatki VAT, podatki dochodowe i wszystkie inne wpływy”.

Radny p. Mateusz Walasek: „miasto nie dostaje nic z podatku VAT, uwaga do kalkulacji”.

Pan Marek Wiktorowski: „w zasadzie jedynym beneficjentem w skali całości wpływów jest miasto lub region”.

Radny p. Mateusz Walasek: „rozumiem, że działalność jest deficytowa i wymaga wsparcia nie tylko w przypadku inwestycji ale również do funkcjonowania ..(zapis nieczytelny)”.

Pan Marek Wiktorowski: „to są doświadczenia Łodzi, one po prostu wynikają z jednego prostego faktu, nigdy w Łodzi nie powstał obiekt o masie krytycznej pozwalającej na uzyskanie rentowności i dlatego obiekty w Łodzi są deficytowe jeśli mówimy o funkcji kongresowej a szczególnie wystawienniczo. Obiekt, który powstał 1994 roku, to jest moja opinia jako człowieka, który od 1991 roku prowadzi firmę wystawienniczą do 2007 roku pracowaliśmy w Łodzi, po roku 2007 zmieniliśmy miejsce”

Ad. 10. Sprawy różne i wniesione.

W sprawach różnych Komisja przyjęła dwa stanowiska.

Stanowisko nr 1 dotyczy sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Osiedli Marysin i Rogi.

Opinia pozytywna: „za” – 4 głosy, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 2 głosy.

Stanowisko nr 2 w sprawie zwiększenia ilości zatrudnienia w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w roku 2020.

Opinia pozytywna: „za” – 6 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 0 głosów.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski