

Protokół nr 18/IX/2015
posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 września 2015 r.

DPr-BRM-II.0012.3.13.2015

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan.....6
- obecnych....4
- nieobecnych...2

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

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

II. Planowany porządek posiedzenia:

1. Informacja Prezydenta Miasta Łodzi na temat prac związanych z przygotowaniem projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Karpiej, płk. J. Kilińskiego, Śląskiej, Kwartalnej, Kominowej i Króla Władysława Warneńczyka.
2. Sprawy różne i wniesione

Radni nie wnieśli uwag do propozycji porządku, który został przyjęty.

Ad 1

Informacja Prezydenta Miasta Łodzi na temat prac związanych z przygotowaniem projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Karpiej, płk. J. Kilińskiego, Śląskiej, Kwartalnej, Kominowej i Króla Władysława Warneńczyka.

Na wstępie Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek –Janiak poinformowała, że razem z radnym p. Bartłomiejem Dybą -Bojarskim przygotowała projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwały Nr XVII/305/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Karpiej, płk. J. Kilińskiego, Śląskiej, Kwartalnej, Kominowej i Króla Władysława Warneńczyka. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wydziału w sprawie projekt zostanie przedstawiony radnym.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza powiedział: Plan nie jest jeszcze na etapie przedstawienia do uchwalenia i rekomendowania go radnym. Jesteśmy na

etapie zakończenia pierwszego wyłożenia. Jesteśmy po zebraniu uwag przed ich rozstrzygnięciem, co nastąpi w ciągu dwóch tygodni. Plan jest realizowany na podstawie uchwały z 2011 r. o przystąpieniu do planu na tym obszarze. Wszystkie plany zazwyczaj wyznaczone są po obrysie ulic, kończą się na naturalnych granicach. Przyjęcie tych granic w 2011 r. nie było niczym szczególnym. Przez środek, mniej więcej 1/3 tego terenu przebiegają tory kolejowe i dworzec Łódź-Chojny. Dolna część jest to obszar dawnej fabryki Fakory. Tutaj koncentruje się zasadnicza część uwag. Zakłady Fakory zostały wyburzone przed przystąpieniem do prac planistycznych. Lokalizacja tego terenu na tle Studium, struktury całego miasta, patrząc na wyrys mamy następujące przeznaczenia. Od strony ul. Warneńczyka mamy wyznaczony pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poniżej została podjęta decyzja przed 2010 r. - realizacja centrum handlowego. Ustalenia planu miejscowego realizują postanowienia Studium. Mamy dokładnie taki sam schemat zagospodarowania. Zabudowa mieszkaniowa ul. Warneńczyka, koncentracja usług z dopuszczeniem zabudowy handlu wielkopowierzchniowego, powyżej teren kolejowy i teren usług. Zasadniczo można powiedzieć, że są dwie kwestie, które plan stara się rozstrzygnąć. Jedna to ta, która z pewnością będzie budziła największy sprzeciw chociaż moim zdaniem nie najważniejsza. Pierwsza to jest dopuszczenie możliwości lokalizacji na terenach byłego zakładu Fakora handlu wielkopowierzchniowego. Druga kwestia to jest próba przekształcenia terenu. To jest ta część, w której zaczyna się element decyzji do których my możemy się jako autorzy podpisać czyli element uporządkowania dworca Chojny. Z prowadzonych rozmów i uzgodnień z koleją chcemy doprowadzić do tego, że w północnej części terenów kolejowych miasto spróbuje skomunalizować te tereny w celu uzyskania rezerwy na ul. Śląską. Część z tych terenów będzie do sprzedaży, uwolnią się tereny pod zabudowę w części południowej. Z trzech krańcówek, które znajdują się w najbliższym otoczeniu i dworca kolejowego jest propozycja zrobienia zintegrowanego punktu przesiadkowego z liniami tramwajowymi.

W fazie pytań i dyskusji Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak zapytała: Na podstawie rozmów z p. wytypowałam kilka problemów, które zgłaszali mieszkańcy- kwestia zgodności z prawem wyburzenia Fakory. Tam było przystąpienie do wpisu do rejestru w momencie kiedy było wydanie zezwolenie na wyburzenie całości poza wieżę. Jest pytanie – czy wpis do rejestru uchylił decyzję zezwalającą na rozbiórkę czy zawiesił?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury p. Małgorzata Kasprowicz: Kwestia rozbiórek na tym terenie kształtowała się następująco. W lutym 2010 r. inwestor uzyskał pozwolenie na rozbiórkę wielu obiektów na tym terenie, decyzja stała się ostateczna i prowadził prace na tym terenie. W lipcu 2010 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków prowadząc badania i analizując sytuację na tym terenie wstrzymał prowadzenie robót rozbiórkowych decyzją z dnia 8 lipca 2010 r. i prowadził prace mające na celu wpis do rejestru zabytków pewnych obiektów. 8 września 2010 r. Prezydent Miasta Łodzi ze względu na czynności Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wznowił postępowanie w sprawie pozwolenia na rozbiórkę i zawiesił to postępowanie ze względu na prowadzone postępowanie Konserwatora ponieważ jego wynik miał bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie możliwości rozbiórki. Po wydaniu decyzji o wpisie do rejestru zabytków wieży ciśnień, budynku portierni, budynku socjalnego i komina fabrycznego oraz budynku dawnej odlewni żeliwa. Inwestor odwołał się od tej decyzji do generalnego Konserwatora Zabytków. W wyniku tego odwołania wpis do rejestru został ograniczony do fragmentu hali odlewni żeliwa, wieży ciśnień i uchylona została również decyzja w zakresie budynku socjalnego, który wcześniej w tym rejestrze się znajdował. Wtedy zostało podjęte wznowione

postępowanie w sprawie pozwolenia na rozbiórkę i w wyniku tego wznowionego postępowania 28 maja 2012 r. decyzja pierwotna z lutego 2010 r. została uchylona, a następnie wydane zostało tą samą decyzją pozwolenie na rozbiórkę w ograniczonym zakresie z wyłączeniem tych obiektów, które znalazły się w rejestrze zabytków.

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: Wpis do rejestru obejmuje nie tylko te obiekty, które zostały wymienione, ale również całą nieruchomość gruntową na której być może w przyszłości będzie realizowana ta inwestycja, co sprawia, że projekt budowlany całej inwestycji nie tylko w zakresie obiektów, które zostały wpisane do rejestru zabytków decyzją Generalnego Konserwatora, cały projekt budowlany dotyczący tej nieruchomości musi być uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co daje nam możliwość zachowania tych obiektów i utrzymania odpowiedniej ekspozycji ich wartości widokowych.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Państwo już uzgodnili, z Miejską Pracownią Urbanistyczną projekt tego planu. Jestem zaskoczona tym, że zezwolili Państwo na tak duże zmiany jeśli chodzi o kubaturę obiektów, niedoprecyzowany jest charakter. Czy Pana zdaniem jest możliwe opisanie w planie miejscowym na tyle szczegółowo nowych kubatur żeby bardziej nawiązywało to do istniejących obiektów?

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: Tak, jest taka możliwość. Na dzisiaj te zapisy, które zostały uzgodnione w planie przewidują pewne ogólne warunki zabudowy. Na przykład dopuszczamy linię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy. To nie oznacza, że to zabudowanie może być określone bardziej precyzyjnie. My uzgadniając projekt budowlany pozostawiamy sobie prawo do tego żeby w szczegółach, w granicach ogólnych, które nakreśla plan kształtować obrys obiektów nowotworzonych i także zabudowę. Chciałbym żeby Państwo wzięli również pod uwagę, jak wyglądał pierwotnie sposób zagospodarowania tej nieruchomości zanim doszło do wyburzenia budynków. To była nieruchomość o znacznej intensywności zabudowy.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Patrząc na usytuowanie budynków fabrycznych względem zabudowy przy ul. Warneńczyka nie ma dużych różnic.

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: W ramach ogólnych zapisów, które są aktualnie w planie zatwierdzone możemy na etapie uzgadniania projektu budowlanego dążyć do tego żeby odtworzyć obrys historycznego obiektu. Mówię o frontowym budynku od strony ul. Warneńczyka. To jest hala odlewni żeliwa wzniesiona w latach 1913-1914. W ramach dookreślenia warunków zabudowy i elementów projektu budowlanego chcielibyśmy aby nie tylko i wyłącznie zachowane były te elementy, które na dzisiaj tam istnieją ale dążylibyśmy do tego żeby ten projekt w maksymalny sposób przywracał charakter zabudowy historycznej. Nie widzimy żadnych przeszkód żeby w nowej architekturze nawiązywać do architektury starego obiektu. To się nie wyklucza.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Dlaczego nie mogło to się znaleźć w zapisach planu?

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: Zapisy w planach dotyczące obszarów wpisanych do rejestru są ogólne. Bardzo precyzyjnie określają warunki zagospodarowania nieruchomości dopuszczalnych ingerencji obiektów zabytkowych, które figurują w ewidencji. Na tych obszarach, które są wpisane do rejestru zabytków odsyłają do przepisów odrębnych,

ustawy o ochronie zabytków po to, aby WKZ na etapie uzgodnień mógł doprecyzowywać ten kształt zabudowy. Tutaj nie mamy żadnego ograniczenia przy uzgadnianiu projektu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy od uzgodnień Konserwatora nie można się odwołać?

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: Konserwator może uzgodnić plan lub nie. Następuje to w formie decyzji administracyjnej. Można się odwołać do Ministra Kultury. Sprawa będzie realizowana na etapie II instancji.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Była też kwestia przyspieszenia w harmonogramie procedowania tego planu.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Na poprzedniej sesji Rady Miejskiej była procedowana uchwała, gdzie inny inwestor, który chce wybudować centrum handlowe odwoływał się do zapisów planu, który bardzo dokładnie pokazywał urbanistykę takiego terenu pofabrycznego. Jak Pan uważa – czy mocniejszą ochroną jest to żeby wpisać już na etapie planu układ urbanistyczny pofabryczny do tego planu i tak chronić zagospodarowanie działki czy lepiej pozostawić to do Państwa decyzji i Państwo w przyszłości będziecie o tym rozstrzygać już na etapie projektu budowlanego dla konkretnej inwestycji?

Pan Piotr Ugorowicz Urząd Ochrony Zabytków: Z punktu widzenia Konserwatora czy te zapisy konserwatorskie występują w większej ilości dokumentów stanowiących prawo tym korzystniej. One dają nam możliwość rozwijania na etapie opiniowania, uzgadniania projektu budowlanego tych zapisów, które wynikają z planu. Ułatwiają nam pozycje negocjacyjne.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Dlaczego takie zapisy bardziej szczegółowe nie znalazły się w samym planie?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Problem polega na tym, że w kwestii obiektów pisanych do rejestru zabytków zapisy konstruuje się bardzo lakonicznie odwołując późniejsze decyzje, etap pozwolenia na budowę, uzgodnienia z WKZ. Mam wrażenie, że po lekturze wszystkich uwag, które wpłynęły do planu zaczęliśmy wchodzić w detale. Mam wrażenie, że zasadnicza część tego sporu dotyczy tego, czy ma tam powstać centrum handlowe. Rada Miejska dwukrotnie podjęła decyzję o tym, żeby tam centrum było. W 2010 r. uchwalając Studium, które precyzyjnie określa sposób przeznaczenia tych terenów. W 2011 r. przy podejmowaniu uchwały o rozpoczęciu prac planistycznych bezpośrednio w treści uchwały jest wpisana realizacja centrum handlowego.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Czy można sporządzić plan bez takiego centrum handlowego przy takiej uchwale o przystąpieniu i takim Studium?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Zasadniczo mamy trzy rozwiązania. Pierwsze – realizować plan w takim kształcie w jakim on jest. Drugie – wprowadzać do niego zmiany, które da się na bazie istniejących dokumentów co nie zmienia faktu, że to centrum tam jest. Trzecie – odstąpienie od realizacji planu. Nie ma możliwości zrealizowania planu w którym tak jak pojawiała się w części uwag ma być park, baseny, zabudowa mieszkaniowa.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Ten plan może powstać z centrum handlowym albo trzeba odstąpić od jego sporządzania.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Jeżeli opracowanie tego planu trwałoby do czasu uchwalenia nowego Studium to czy my tak opracowany plan możemy uchwalić powołując się na stare Studium czy projekt planu musi ulec zmianie jeżeli mamy nowe Studium.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeżeli w nowym Studium podjęta byłaby ewidencja innego przeznaczenia tego terenu nie będzie można uchwalić planu na bazie nowego Studium sprzecznego z nowym Studium.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Cokolwiek byśmy nie robili, najrozsądniejsze byłoby uchylenie tego przystąpienia do planu miejscowego. Pytanie do Biura Prawnego, czy jeśli uchylimy taką uchwałę mogą być jakieś uzasadnione wystąpienia o roszczenia?

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Jeśli chodzi o kwestie roszczeń, nie wykluczyłbym ich. Mam wątpliwości co do samej uchwały uchylającej dlatego, że obawiam się, że ona nie utrzyma się nam w nadzorze. Zdaje się, że mamy obowiązek procedowania tego planu.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeżeli chodzi o miejsca w których sporządza się plany jako obligatoryjne. Rzeczywiście zostały przez ustawodawcę wskazane takie miejsca. Takimi miejscami są funkcje obiektów wielkopowierzchniowych, gdzie nie można realizować żadnych przedsięwzięć łącznie z przebudową na bazie decyzji o warunkach zabudowy. Jediną możliwością inwestycyjną jest plan. Rozumiem, że kompetencją władzy miasta przede wszystkim Rady jest takie wybieranie tych tematów, aby nie robić samych centrów handlowych, ani nie dopuszczać do wykluczenia całej grupy.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Łukasz Magin : Wydaje mi się, że mamy sytuację, że albo kontynuujemy te prace w ramach uchwały z 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia tego planu albo odступujemy od tych prac w formie przyjęcia przez Komisję uchwały uchylającej z 2011 r.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Pytanie do Dyrektora – gdzie widzi Pan źródło ewentualnego obowiązku odwoławczego miasta i trochę do Dyrektora Warszawy, chciałbym doprecyzować - na tym terenie nie można postawić niczego w związku ze Studium. Mnie wydaje się, że jeśli wystąpi inwestor o decyzję o warunkach zabudowy to można. Rozumiem, że inwestor nie może bez planu postawić centrum handlowego ale jeżeli inwestor zmieni i na obecnym etapie prawnym gdzie rozumiem, że jest przystąpienie do planu i jest w trakcie realizacji i to utrudnia, ale powiedzmy nie ma planu i jest Studium i inwestor chciałby tam wybudować zabudowę mieszkaniową to wydaje mi się, że uzyska pozwolenie. Nie blokuje to wszystkich możliwości inwestycyjnych właściciela terenu.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Poprzedni sposób zagospodarowania tego terenu to była fabryka kotłów żeliwnych i mediatorów.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: panie Dyrektorze, nie ma tej fabryki i jeżeli zostały wyburzenia i plac jest gotowy jeżeli inwestor w tej chwili wystąpi do Wydziału Urbanistyki i Architektury o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie obejmującej całego centrum wielkopowierzchniowego tylko jakiś pawilon handlowy poniżej 2000 m² to dostanie taką

decyzję. Studium nie jest wiążące. Jak wystąpi o zabudowę mieszkaniową prawdopodobnie też.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Oczywiście są to nieco innego rodzaju możliwości inwestycyjne i wracamy do kwestii roszczeń. Co do podstawy prawnej to jest art. 417. Jeśli chodzi o powodzenie roszczenia to zaczekajmy na zakończenie procesu.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski: Każdy stan prawny i każdy stan faktyczny wywołuje inny charakter roszczeń. O ile jak pan Dyrektor powiedział podstawa roszczenia – domniemujemy, że jest to art. 417 aczkolwiek powód występując z roszczeniem nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej. W pewnych sytuacjach roszczeń odszkodowawczych o jakimkolwiek charakterze nie możemy wykluczyć. Miasto co pewien czas dostaje pozew na kilka milionów zł, gdzie niezadowolona osoba uważa, że z powodu przystąpienia do planu za szybko, za późno należy mu się odszkodowanie.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Panie Dyrektorze, ja zgadzam się. Nie polemizuję z tym, że pewnie można kombinować i pewnie wymyśli się jakieś roszczenie. Z praktyki miasta wynika, że raczej roszczenia odszkodowawcze były wtedy gdy plan uchwalano. Tutaj mam wątpliwości.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Tutaj sytuację mamy taką – w 2010 r. zostało przyjęte Studium, 7 listopada jednogłośnie przy 3 głosach wstrzymujących się Rada podjęła uchwałę o przystąpieniu. W § 2 ust. 2 Rada zapisała, że na obszarze planu w rejonie ul. Rzgowskiej znajduje się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², to jest teren koncentracji usługowych z możliwością lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Jeżeli doszłoby do uchylenia tej uchwały to roszczenia jawią się dosyć realistycznie. Mieliliśmy w obrocie przez 4 lata uchwałę, że tam ma być handel wielkopowierzchniowy i w tym kierunku toczą się prace planistyczne.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Po pierwsze chciałem zapytać, prace nad nowym Studium zostały podjęte po przyjęciu tej uchwały związanej z wszczęciem procedury planistycznej, czyli pierwsze uzasadnienie co do ewentualnego odstąpienia od prac nad tym planem jest to, że miasto podjęło prace nad nowym Studium, otworzyło sobie drogę do tego, żeby określać nowe funkcje na tej przestrzeni. Przeciwwagą dla tych obiekcji i potencjalnych zagrożeń jest fakt, że miasto ma nowe plany związane z otwartym procesem nowego Studium. To jest jeden z ważnych argumentów. W niebezpieczeństwach dostrzegałbym jeszcze to, czy w związku z potajemnym wprowadzeniem do ustawy o rewitalizacji przepisu, który praktycznie uchyla ten jeden element obronny przed ekspansją obiektów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych czyli dotychczasowy przepis, który był kwestionowany ale na bazie którego wszystkie sądy określały, że nie można wielkopowierzchniowego obiektu handlowego postawić bez uchwalenia go w planie. Tamten przepis zniknął, czy gdyby była taka sytuacja, że mielibyśmy jakiś okres pusty, że tego przepisu nie byłoby a inwestor wystąpiłby o wydanie warunków zabudowy i w tym wystąpieniu na przykład wskazałby, że chce realizować wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Czy taka decyzja o warunkach zabudowy byłaby wtedy wydana?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Decyzja byłaby o tyle wydana, że dwie takie decyzje zostały już wydane. Orzecznictwo jeżeli chodzi o możliwość realizacji obiektów wielkopowierzchniowych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zmieniła się w roku 2010. na bazie wcześniejszego orzecznictwa inwestor uzyskał dwie decyzje o warunkach

zabudowy. Trzeciej już nie uzyskał bo zmieniło się orzecznictwo. Nie wyobrażam sobie sytuacji w której bez zapisów prawnych inwestor występuje o decyzję o wznowieniu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Ta zmiana jeżeli chodzi o orzecznictwo była jednak konsekwentna, że te obiekty bez planu nie mogą być realizowane.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Orzecznictwo sądów administracyjnych zmieniało się w tej kwestii.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Łącznie z uchwałą rewitalizacyjną jest przygotowana ustawa o rewitalizacji, która wejdzie w życie albo nie wejdzie. Jest przygotowywany projekt nowelizacji innej ustawy, która ten obowiązek podtrzymuje. Jest jeszcze kwestia taka, że i tak będą obowiązywały uzgodnienia konserwatorskie takich decyzji.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Ja się kompletnie nie zgadzam. Uważam, że istnieje dość duże niebezpieczeństwo. Trzeba mieć na względzie, że w momencie kiedy ten okres będzie trwał między potencjalnym podpisaniem ustawy o rewitalizacji a zmianą nowoustawową, która przywróci przepis mówiący o tym, że nie wolno stawiać wielkopowierzchniowych obiektów handlowych bez uchwalenia odpowiedniego planu miejscowego dla takiego obszaru to mamy okres gdzie nic nie będzie obowiązywać i można sobie wyobrazić, że ktoś przyjdzie złoży wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Moje pytanie jest takie – czy wtedy Państwo wydadzą taką decyzję? Okaże się, że przyspieszy się proces poprzez to, że wyda się decyzję o warunkach zabudowy na budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego bo uzasadnieniem będzie to, że nie ma podstawy prawnej do odmowy wydania.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: My nie jesteśmy stroną inicjatywną jako miasto. Czego nie możemy zabronić musimy wydać.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Moim zdaniem przy procedowaniu tego planu mamy pewność, że tam powstanie centrum handlowe, lub że teren będzie zbyt pod centrum handlowe. Państwo podnosili jeszcze kwestie zwrotu wywłaszczonych działek. Pod budowę tej fabryki były kiedyś wywłaszczane działki i czy w tym momencie roszczenia o zwrot nieruchomości w takiej sytuacji kiedy ten teren został zbyt czy roszczenia odszkodowawcze w ogóle wchodzi w rachubę i wobec kogo?

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski: Roszczenie o wywłaszczenie zwłaszcza wykonywane wiele lat temu na potrzeby realizacji fabryki z dużą dozą prawdopodobieństwa można powiedzieć, że cel został zrealizowany. To oznacza, że z roszczeniami o zwrot będzie dość ciężko coś wywalczyć. O tym, że później ta fabryka przestała istnieć, została wyburzona to jest kwestia wtórna. To nie jest klasyczna sytuacja w której w trakcie został wywłaszczony teren i z tym terenem nic nie robiono po czym minął określony okres przedłużany ustawą i stwierdzono, że cel wywłaszczenia nie został osiągnięty.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: My jako Rada musimy sobie zadać pytanie, czy chcemy żeby tam było centrum handlowe czy nie.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Rada udzieliła odpowiedzi dwukrotnie, w październiku 2010 r. i w lipcu 2011 r.

Radny p. Bartłomiej Dyba- Bojarski zapytał: Ile takich terenów z gwiazdką na takie centra handlowo-usługowe jest jeszcze w Studium nieskonsumowane?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Prace związane z planami gdzie są obiekty wielkopowierzchniowe to jest marginalna część naszej pracy. Obecnie procedowany jest plan na tereny Praktikera, gdzie uchwałę podjęli Państwo około półtora roku temu. Nie wydaje mi się żeby były plany związane z nowymi lokalizacjami.

Prezes Chciałam zapytać o przyspieszenia prac planistycznych. Pierwsze przyspieszenia miały miejsce w 2010 r. i były związane z próbą wniesienia do rejestru zabytków tych obiektów. Teraz też mamy takie przyspieszenie. W ogólnie dostępnych źródłach fachowych, rynki finansowe donoszą, że udziałowcy firmy mają problemy. Rynki finansowe donoszą, że w grę wchodzi sprzedaż nieruchomości na zaspokojenie wierzycieli zaplanowaną na 2015 -2016. Miasto ma zainwestować, z wyliczeń wynika, że 11 000 000 zł . Jest porozumienie pomiędzy miastem a inwestorem Ja mam pytanie – czy w sytuacji w której nie ma żadnej gwarancji co tam powstanie, po drugie – ten sam inwestor już raz spowodował, że nie wywiązał się z zobowiązań wobec miasta (fabryka Norbelana) w sytuacji takiej, że firma ma określone problemy7 finansowe – czy my przypadkiem nie jesteśmy świadkiem sytuacji takiej, że uchwalając kolejne plany, tak naprawdę pozwalamy inwestorowi zawyżyć, podnieść wartość ewentualnie terenu, którym będzie można spekulować.

Pani zapytała: mam pytanie do przedstawicieli Biura Prawnego – czy miasto występowało do inwestora z tytułu niezrealizowanej inwestycji Norbelany?

Pan: Pan zwrócił uwagę, miasto jakby zwraca uwagę, że zobowiązało się decyzją administracyjną do tego, że taka funkcja zgodnie ze Studium ma zostać i plan miejscowy również i podjęto uchwałę o przystąpieniu do niego. Teraz byłoby zagrożenie dla miasta jakimś pozwem z uwagi na zmianę stanowiska. Wracając do zarządzenia p. Prezydent odnośnie harmonogramu sporządzania jak również uchwałę Rady Miejskiej. Tam jest napisane, że plan miejscowy ma powstać w latach 2015-2017 oznacza to, że Studium nowe będzie rok wcześniej niż termin (nieczytelny zapis). Miasto spokojnie na dwa lata może odłożyć procedurę. MPU wyprzedziła harmonogram ujęty w zarządzeniu Prezydenta Miasta o dwa lata.

Dyrektor Wydziału Prawnego p. Marcin Górski: Rozumiem intencje Państwa radnych, nie rozważają tego, czy czekać z procedowaniem tego planu czy nie, ale mówimy o tym, czy Rada miałaby uchylić swoją uchwałę dotyczącą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Zwracam ,że trudno byłoby skonstruować roszczenie odszkodowawcze w oparciu o to, że miasto ustaliło sobie, że plan sporządzi do 2017 r. i zrobiło to w 2017 r. a nie w 2015 r.

Europejskiego Centrum Inicjatyw Obywatelskich p.: W tej chwili zasugerowano, że zabudowa, która jest objęta ochroną konserwatorską jest objęta tutaj. Nie zapominajmy o tym, że podstawą tego zakładu były (nieczytelny zapis). Są budynki, które faktycznie są objęte ochroną konserwatorską bo pochodzą z czasów powstawania zakładów oraz te, które znajdują się w dolnej części wzdłuż ul. Warneńczyka, które powstały po 1950 r. na wywłaszczonych terenach części z Państwa działek i mające na celu rozbudowę zakładu a powstały po 1950 r. Cała ta kubatura, która tu jest nie jest jednolita, nie wywodzi się z jednolitego planu zabudowy tego obiektu tylko mówimy o faktycznie starych obiektach

pochodzących jeszcze z czasów Królestwa Polskiego oraz później już za czasów PRL-u powstały kolejne obiekty. Mieliśmy sytuację taką, że pas oddzielający dawne zakłady, które traktujemy jako element dziedzictwa zabytkowego Łodzi jest dość znaczny. Trzeba zastanowić się, aby przy planowaniu uwzględnić to.

Pani: Pani Prezydent Zdanowska w Poznaniu, gdzie spotkali się działacze Platformy Obywatelskiej na konwencji programowej, pochwaliła się, że Platforma uczy się od Łodzi. Pani Zdanowska powiedziała, że Łódź jest znana z konsultowania z mieszkańcami większych inwestycji. Do tej pory my jesteśmy pominięci w tych konsultacjach.

Pan: Ktoś tutaj mówił, że nie ma znaczącej różnicy między zabudową zakładów Fakora a nową zabudową dopuszczoną. To jest 1/3 zasięgu, który obejmuje połowę zabudowanej ulicy. Ta 1/3, która wystaje poza tę halę, która jest cała wyburzona, cały ten pusty teren dalej też jest do zabudowy a to utrudnia życie ponad połowie mieszkańców tej ulicy. Dlaczego Miejska Pracowni Urbanistyczna nie chce wycofać możliwości tej zabudowy chociaż do granicy tych budynków, które były.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: To, że była zabudowa jedna, może być druga. Pytanie – czy jedna ma być kalką drugiej? Ja chciałbym wrócić do tego, że to nie dotyka zasadniczego problemu. Jest trzecia możliwość, że można do planu przyjąć część uwag o charakterze detali ale to nie zmieni zasadniczego charakteru w stosunku do którego są uwagi. Chciałbym wiedzieć, jaki jest zasadniczy kierunek.

Prezes: Ja chciałam usłyszeć odpowiedź na pytanie – czy miasto wie o trudnym położeniu finansowym firmy i czy to było rozważane w kontekście przyspieszenia tych wszystkich prac?

Pani [REDACTED]: Mam trzy pytania. Pierwsze pytanie – na naszej ulicy jest żłobek. Chciałam zapytać czy te wnioski zostały sprawdzone?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Padały takie zdania, że my jako Miejska Pracownia Urbanistyczna powinna być wykluczona z procesu rozstrzygania uwag. Będąc zaangażowani w realizację planu nie możemy być stroną. My w tym względzie nie podejmujemy decyzji, to są decyzje wydawane zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta. Są jeszcze dwa tygodnie z trzech na wydanie tego zarządzenia. Zbieranie uwag skończyło się w ubiegłą środę.

Pani: czy były robione ekspertyzy naszych kamienic? Czy ktoś w projekt wpisał wyburzenia ekspertyzy naszych międzywojennych kamienic? Jakie były zabezpieczenia tych kamienic?

Pani: Plan zagospodarowania nie obejmuje ulicy po obrysie. Informowano nas, że to dotyczy obu stron ulicy. Plan zagospodarowania kończy się pod oknami numerów nieparzystych. Co będzie się działo z mieszkańcami strony nieparzystej ulicy? Tam jest żłobek, który jest nieujęty. Pan wspominał, że nie ma wjazdu. Tam jest zaprojektowany wjazd awaryjny dla straży, policji, pogotowie. Widział Pan jednostkę straży, która wjedzie przez tę bramę? Przy ostatnim pożarze przy dworcu kolejowym nie było możliwości wjazdu. Dlaczego ten plan jest tak zrobiony, że kończy się przed a nie za budynkami?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jest to zwyczajowa praktyka. Granicami planu są naturalne granice w mieście czyli ulice. W związku z tym jeżeli jest granica to może ona być

albo po linii rozgraniczającej albo gdzieś przez środek ulicy albo po drugiej stronie ulicy. Nie staramy się tak konstruować tak granic, żeby pół kwartału na rozkład albo część działek w nienaturalnych granicach było elementami zagospodarowania.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Państwo wtedy nie są jakby stroną dla sądu. Jeżeli chodzi o składanie uwag do planu i wpływ na proces planistyczny to nawet ja składałam uwagi do tego planu mieszkając w śródmieściu. Tutaj nie ma wykluczenia Państwa z procedury planistycznej.

Pan: Dlaczego Pani w programie telewizyjnym odważyła się skłamać, że nie wie Pani co na tym terenie będzie postawione jeżeli 18 sierpnia na spotkaniu u p. Dyrektora Warszawy była wystawiona makieta.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury p. Małgorzata Kasprovicz: Charakter planu miejscowego to jest dokument, który określa co na danym obszarze....

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Skoro każdy projekt na etapie wydawania pozwolenia na budowę musi być jeszcze uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków funkcją była p. Dyrektor wiadoma, co do tego co tam stanie , jak będzie wyglądało to rzeczywiście p. Dyrektor Państwa nie okłamała bo to dopiero okaże się na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski : Ktoś z Państwa mieszkańców mówił o uzgodnieniach pomiędzy miastem a inwestorem na dostosowanie komunikacji dokoła i dróg na około 11 000 000 zł. Czy jest jakieś porozumienie pomiędzy miastem a inwestorem z zakresie ewentualnego dostosowania?

Zastępca Dyrektora WUiA p. Jolanta Kubacka: Przygotowywałam decyzję o warunkach zabudowy wniosku Plazy w sprawie obiektu handlowego, pierwszą część od strony ul. Rzgowskiej. Na etapie uzgadniania projektu decyzji Zarząd Dróg i Transportu uznał, że to jest tak trudne miejsce komunikacyjnie, że wymaga przebudowy i odmówił uzgodnienia projektu decyzji w takiej formie. Aby wydać decyzję o warunkach zabudowy pozytywną musi być uzgodnienie z ZDiT. Wobec tego inwestor podpisał porozumienie z gminą, że warunkiem realizacji inwestycji będzie uzupełnienie układu komunikacyjnego w taki sposób żeby nie stanowiło utrudnień. Artykuł 16 Ustawy o drogach publicznych mówi, że za przebudowę komunikacji spowodowaną realizacją inwestycji płaci ten kto tę inwestycję realizuje.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Czy zgodnie z informacjami załączonymi do miejscowego planu zagospodarowania w celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego konieczna będzie budowa infrastruktury. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej drogowej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w WPF. Wydatki gminy w zakresie realizacji ww. zadań zostały oszacowane na 11 436 700 zł . To jest odpowiedź na dostęp do informacji publicznej od MPU. Mam pytanie- czy Państwo projektując i obliczając to uwzględnialiście jakieś dostosowanie układu drogowego pod potrzeby centrum handlowego czy to dotyczy przeniesienia tych przystanków i kwestii już dworca.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza : Przede wszystkim trzeba odróżnić dwa dokumenty: plan miejscowy, który jest dokumentem uchwalanym przez miasto o staje się aktem

obowiązującym jak i informację, którą udzieliliśmy z materiału pomocniczego, który nie jest elementem uchwalanym czyli prognozy finansowej, która jest robiona jako dodatkowy materiał w celach szacowania. Zostały tam podane wszystkie koszty związane z przebudową zadań publicznych łącznie z ul. Śląską, integracją przystanku. Ten dokument i to szacowanie nie przesądza kiedy i w jakich proporcjach.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Ja to rozumiem. Proszę mi powiedzieć, dobrze żeby ta informacja trafiła do mieszkańców, że 11 436 000 zł o których tu jest mowa to nie jest dostosowanie dróg do potrzeb ewentualnego centrum handlowego czy ono tam powstanie czy nie tylko dotyczy przebudowy tej części dokoła kolei, przebudowy przystanków.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jest to kwota obejmująca wszystkie inwestycje miejskie w tym obszarze.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Łukasz Magin poinformował, że do prezydium Komisji wpłynął projekt uchwały przygotowany przez Wiceprzewodniczącą Komisji p. Urszulę Niziołek-Janiak i radnego p. Bartłomieja Dybę –Bojarskiego w sprawie uchylenia uchwały Nr XVII/305/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Karpiej, płk. J. Kilińskiego, Śląskiej, Kwartalnej, Kominowej i Króla Władysława Warneńczyka.

Za wprowadzeniem ww. projektu uchwały do porządku obrad głosowało **4 radnych nikt nie był przeciw i nikt nie wstrzymał się od głosu.**

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem omówiła **Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak i radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski.** Projekt stanowi *załącznik nr 5 do protokołu.*

W fazie pytań i dyskusji głos zabrał **radny p. Włodzimierz Tomaszewski** i powiedział: Chciałbym uczulić Państwa mieszkańców, że istnieje niebezpieczeństwo, że w momencie uchylenia tych prac planistycznych inwestor wystąpi o wydanie warunków zabudowy, a ponieważ mamy pewien okres luki, gdzie nie będzie obowiązywał przepis uchylający zapisy dotychczas obowiązujące warunkujące powstanie obiektu wielkopowierzchniowego kiedy jest on umiejscowiony w planie miejscowym. Tego przepisu jakiś czas nie będzie. Jeżeli inwestor wystąpi o warunki zabudowy może być tak, że administracja samorządowa nie będzie mogła odmówić wydania warunków zabudowy. Tutaj trafnie zwrócił uwagę p. Polewski, że w sumie gdyby ta procedura planistyczna była przedłużona, a harmonogramy byłyby respektowane, że wcześniej będzie Studium to wówczas przyjęcie nowego Studium gwarantowałoby natychmiastową zmianę kierunku pracy w ramach tego planu. Wszystko jest w rękach Rady bo przecież w momencie nawet jak plan zostałby przyjęty to Rada może uchwalić, ale może go nie podjąć. Jest to droga do wydłużenia, do przeczekania tego okresu niebezpieczeństw. Dzisiaj teoretycznie mamy sytuację w której przyjmując ten projekt uchwały trzeba się liczyć, z tym, że to nie będzie pełna gwarancja.

Wobec braku kolejnych pytań i zgłoszeń do dyskusji **Wiceprzewodniczący Komisji p. Łukasz Magin** poddał pod głosowanie projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opisany w **druku BRM nr 163/2015**

**Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 4 radnych
przeciw - 0,
wstrzymało się –0.**

Ad 2

Sprawy różne i wniesione

W ramach spraw różnych Wiceprzewodniczący odczytał pisma, jakie wpłynęły do Komisji:

1. Pismo Prezes z prośbą zwołanie posiedzenia Komisji dotyczącego nieścisłości związane z zagospodarowaniem terenu po dawnych zakładach FAKORA

2. W czerwcu 2015 r. Komisja wystąpiła do Prezydenta Miasta Łodzi z prośbą o przesłanie kserokopii porozumienia pomiędzy Miastem Łódź a PKP Polskie Linie Kolejowe S.A w sprawie zmiany przebiegu Kolei Dużych Prędkości w okolicy Lublinka. W dniu 1 września wpłynęła odpowiedź z Zarządu Dróg i Transportu informująca, że Zarząd nie dysponuje takim porozumieniem.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza powiedział, że takim porozumieniem dysponuje EC1.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał: Czy w tej chwili są jakieś wyłożenia z dużą ilością uwag?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: jest bardzo dużo planów wykładanych. W tej chwili drugie wyłożenie na anilanie, drugie wyłożenie na Łąkowej, do 28 września jest zbieranie uwag na Piotrkowską.

Na tym zakończono posiedzenie.

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

Łukasz MAGIN

Protokół sporządziła

Joanna Kaźmierczyk