

Protokół nr 32/V/2016
posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 maja 2016 r.

DPr-BRM-II.0012.3.8.2016

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan - 9
- obecnych - 9
- nieobecnych - 0

Lista obecności stanowi *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 wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach ks. gen. Stanisława Brzóska i Pojezierskiej bez numeru – **druk nr 149/2016**.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Lublinek 32 – **druk nr 148/2016**.
3. Przyjęcie protokołu nr 31/IV/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r.
4. Sprawy różne i wniesione.

III. Przebieg posiedzenia

Wiceprzewodnicząca komisji p. Urszula Niziołek-Janiak powitała radnych, gości. Na podstawie listy obecności stwierdziła kworum niezbędne do prowadzenia obrad i zaproponowała włączenie do porządku obrad poniższego punktu zgodnie z aneksem przesłanym radnym drogą elektroniczną:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga – **druk nr 156/2016**.

Zmieniony porządek obrad:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach ks. gen. Stanisława Brzóska i Pojezierskiej bez numeru – **druk nr 149/2016.**
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Lublinek 32 – **druk nr 148/2016.**
3. Przyjęcie protokołu nr 31/IV/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga – **druk nr 156/2016.**
5. Sprawy różne i wniesione.

Ad 1

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach ks. gen. Stanisława Brzóska i Pojezierskiej bez numeru – druk nr 149/2016.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem stanowi *załącznik nr 5 do protokołu.*

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem omówiła **p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska.**

W fazie pytań i dyskusji Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak zapytała czy na tym terenie znajdują się drzewa?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Są pojedyncze drzewa. Część drzew jest w pasie drogowym ulicy Pojezierskiej. Są też pojedyncze drzewa na terenie omawianym.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski zapytał: Proszę wyjaśnić dlaczego jeżeli ta działka jest dopiero w tej chwili szykowana do sprzedaży Państwo wyrzuciliście stamtąd handlowców już w październiku?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Umowy dzierżawy zakończyły się w 2013 r. i od tego czasu byli obciążeni za bezumowne korzystanie. Pani Dyrektor zapewniła, że szczegółowa informacja zostanie przedstawiona na sesji Rady Miejskiej.

Przewodniczenie Komisji przejął Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Działka przewidziana jest do sprzedaży, a wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy. Na co została przewidziana i dlaczego przed planowaną sprzedażą? Kto wystąpił o takie decyzje?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Są to dwie decyzje o warunkach zabudowy. Jedna wydana została pod koniec ubiegłego roku na budynek handlowo-usługowy o powierzchni zabudowy do 600 m². Druga decyzja została wydana 28 kwietnia 2016 r. pod budynek mieszkalny z lokalami usługowymi i garażami. O wydanie takich decyzji może wystąpić każdy, nie musi legitymować się prawem własności. W przypadku wystąpienia o pozwolenie na budowę trzeba legitymować się posiadaniem prawem do nieruchomości. Wnioskodawcami były dwie osoby fizyczne.

Wobec braku pytań i zgłoszeń do dyskusji **Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski** poddał pod głosowanie projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opisany w druku nr 149/2016

**Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 4 radnych
przeciw - 0,
wstrzymało się -3.**

Ad 2

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Lublinek 32 – druk nr 148/2016.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem stanowi *załącznik nr 6 do protokołu*.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem omówił **Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza**.

W fazie pytań i dyskusji głos zabrała **Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska** zapytała: Państwo przewidują tutaj możliwość minimalnej powierzchni działki 1500 m – czy jest planowany podział tego terenu? Czy ta funkcja przewidziana jest docelowo na całej działce?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Na całej działce, my nie wprowadzamy zmian w stosunku do zapisów obowiązującego na całym obszarze planu. Zakres wielkości działek jest sprecyzowany na 1500 m. Nie ma tutaj oprócz utrzymania istniejących zapisów w tym względzie wielkości działek nie ma żadnego dodatkowego celu.

Wobec braku pytań i zgłoszeń do dyskusji **Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski** poddał pod głosowanie projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opisany w druku nr 148/2016

**Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 7 radnych
przeciw - 0,
wstrzymało się -0.**

Ad 3

Przyjęcie protokołu nr 31/IV/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r.

Protokół został przyjęty przy 6 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska ze względu na nieobecność na posiedzeniu w dniu 15 kwietnia wstrzymała się od głosu.

Ad 4

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga – druk nr 156/2016.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem stanowi *załącznik nr 7 do protokołu*.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem omówił **Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza**.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska zwróciła uwagę na to, że projekt uchwały trafił do skrytek radnych wczoraj. Uchwała dotyczy dużego strategicznego terenu i zdaniem radnej Komisja powinna mieć więcej czasu na zapoznanie się z projektem

Przewodniczący Komisji p Maciej Rakowski powiedział: Porządek został przyjęty przez Komisję i ten punkt w porządku jest. Aneks to była propozycja Przewodniczącego Komisji. Na początku posiedzenia Komisja zdecydowała o przyjęciu określonej treści porządku. My, oczywiście rozpatrując ten projekt możemy podjąć na zakończenie jego rozpatrywania różne rozstrzygnięcia. Skoro już jesteśmy możemy wysłuchać prezentacji i p. Przewodnicząca sygnalizuje, trudno się nie zgodzić z tymi uwagami, że późno, chociaż akurat Państwo nie powinni zgłaszać, że coś odbywa się nagle i Państwo zostaliście zaskoczeni jakimś dokumentem.

Głos zabrał **radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski**, któremu głosu nie udzielił Przewodniczący Komisji. Radny powiedział: „Panie Przewodniczący, zamieniamy teraz polemikę w cyrk pod tytułem połajanki PIS-u, czy pracujemy merytorycznie? Dziękuję za współpracę, jeżeli p. Radny zamierza w ten sposób procedować”.

Przewodniczący Komisji p Maciej Rakowski: Zwracam się do p. Przewodniczącej Lucińskiej, że tego typu procedura była w różnych szczeblach stosowana.

Następnie **Dyrektor MPU p. Robert Warsza** poinformował Komisję z jakiego powodu plan został przedstawiony radnym tak późno. Głównym powodem jest wprowadzenie uchwały o Parku Kulturowym i nie ma możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Miasto sprzedając niektóre nieruchomości, na przykład pod budowę hotelu i parkingu na Piotrkowskiej 94 zobowiązywało się w uchwałach sprzedażowych nabywcę do wykonywania pewnych czynności w określonym czasie. Jednocześnie nie jest w stanie dotrzymać kwestii formalnych. Zapewnił, że MPU dostosuje się do zdania Komisji, która zadecyduje kiedy zaopiniuje ten projekt. Następnie Dyrektor przedstawił wytyczne planu, powierzchnię, obszary i obiekty chronione.

Prezentacja stanowi *załącznik nr 8 do protokołu*.

Następnie **Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski** przedstawił uwagi do projektu planu.

W fazie pytań i dyskusji głos zabrała **Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak:** czy została wpisana ochrona elewacji budynku Kaskady?

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Nie, budynek nie jest chroniony, żadne opracowanie naukowe nie wskazuje żeby ten budynek był cenny i warty ochrony.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ile osób mieszka na tym terenie i ile miejsc postojowych dla tej ilości mieszkańców jest w centrum Amsterdamu i centrum Kopenhagi, a ile przewidujemy tu? Rozmawiając o kwestii wprowadzenia parkingów kubaturowych była mowa o tym, że pozbywamy się parkingów powierzchniowych. Tutaj wręcz dopuszczone jest lokowanie nowych parkingów powierzchniowych. Nie widzę, żeby była tu ochrona podwórek przed parkowaniem, żeby były przepisy dotyczące pasów drogowych jeśli chodzi o zieleń. Jak dla mnie konserwowanie parkingów powierzchniowych kiedy jednocześnie dopuszczamy parkingi kubaturowe to jest to ewidentne zwiększenie ilości wjeżdżających do centrum samochodów, zwiększenie ruchu.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Trudno jest porównywać wielkość strefy wielkomiejskiej Łodzi, to jest około 1800 ha. Tego kawałka nie da się wyjąć, to nie są stare miasta otoczone plantami, które można byłoby powiedzieć, że stanowią jakąś zwartą strukturę historyczną. Po drugiej stronie ul. Wschodniej jest też miasto.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Panie Dyrektorze, mnie chodzi o mieszkańców bo to oni w mojej opinii mają prawo posiadać samochody i mają prawo oczekiwać, że w tym planie miejscowym cywilizowane miejsca wolne na te samochody znajdziemy ale nie osoby, których wjazd tutaj chcemy zahamować.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Większość z nieruchomości, które się tutaj znajdują to są nieruchomości prywatne. Proces zmiany sprzedaży nastąpił. Liczba miejsc i podwórek miejskich jest na tyle mała, że nawet próba aktywizacji niewyznaczonymi w planie podwórkami wydaje się trudna.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: To robi się powierzchnią czynną biologicznie. Pytanie, jak z tymi powierzchniami?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Czy przy tak zorganizowanej przestrzeni pod względem podziału nieruchomości własności prywatnej czy zabraniać każdemu zagospodarowania w sposób dowolny swojego podwórka - miałbym wątpliwości.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: To zagospodarowanie w większości jest niezgodne z prawem budowlanym

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: My jako Urząd nie zbawimy całego obszaru zwalniając go od wszelakiego rodzaju...

Przewodniczący Komisji: To nie jest tak, że plan wymusza parkowanie na podwórkach, może ograniczyć. To nie jest tak, jak mówi p. Wiceprzewodnicząca, że takie rozwiązanie jest sprzeczne z prawem budowlanym.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ponieważ z prawem budowlanym w ogóle jest sprzeczne parkowanie na większości podwórek bo są niezachowane odległości od okien. My wiedząc o tym i wiedząc o tym, że te parkingi kubaturowe muszą się

komuś opłacać to powinniśmy ograniczać inne formy parkowania i tego w tym planie nie widzę. Nie mówiąc już o podnoszeniu jakości życia i zwiększaniu ilości zieleni. Dlatego pytam o bilanse miejsc parkingowych. Ile jest teraz, ile Państwo zakładają, że jest możliwe ulokowanie miejsc, jak to się ma w porównaniu z miastami, które stawiają na uspokojenie ruchu w centrum.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Przy założeniu maksymalnie 8 500 - 9 500 tys. miejsc parkingowych jak byśmy przyjmowali, że średnio na 70 metrowe mieszkanie jest jeden samochód. To potrzeba mniej więcej pomiędzy 8 240 – 9 155. Jeżeli wprowadzilibyśmy założenie polegające na tym, że mieszkańcy przynajmniej w 50% wyjeżdżają gdzieś do pracy, a te miejsca są rotacyjne to moglibyśmy mówić o 6 500 miejsc postojowych. We wszystkich terenach, które my wyznaczamy w planie, to jest bardzo duży program zorganizowania takiej ilości przestrzeni parkingowej, jest przestrzeni parkingowej na 2 775 samochodów przy założeniu, że jeżeli mamy 210 podwórek, średnio na podwórku będzie parkowało 5 samochodów to jest tylko 1000 miejsc. Skala tego wyzwania jest ogromna, nawet jeżeli zorganizowalibyśmy tak bogaty program parkingów kubaturowych nadal przy myśleniu o tym, że każdy ma mieć swój samochód będziemy mieć niedobór

Dyrektor zobowiązał się do przygotowania szczegółowej informacji na sesję Rady Miejskiej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Chciałam zapytać o wyburzenie kamienicy przy ul. Piotrkowskiej przez PGE. Warunkiem wyburzenia była rekonstrukcja. W planie jej nie zauważyłam.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Jest odpowiedni zapis wnioskowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, strona 37. Na rysunku budynek nie jest oznaczony, jest odpowiedni zapis – w przypadku linii zabudowy pierzejowej budynku na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 58 ustala się nakaz realizacji tego budynku w formie kamienicy frontowej wraz z krótką oficyną północną z zachowaniem cech historycznych kamienicy istniejącej w tym miejscu i rozebranej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy jest tam możliwość zrobienia zabudowy nie pierzejowej?

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Nie, to określa linia.

Przewodniczący Komisji: Plan nie może nakładać obowiązku budowy. Może określać parametry.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: W przypadku budowy w ogóle. Czy mamy zestawienie zdjęcia z góry zieleni wysokiej w tych kwartałach z tymi przebiciami i bilans drzew byłyby do wycięcia przy realizacji tych przebić?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Możemy ten materiał uzupełnić. Te ulice wewnątrz kwartałów należy traktować nie jako typowe ulice w rozumieniu chodnik, krawężnik, asfalt. To powinien być układ, gdzie stojące drzewo na środku wcale nie jest rzadkością. Możemy zrobić takie zastawienie i nanieść wszystkie istniejące drzewa.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak poprosiła o przygotowanie takiego zestawienia do środy. Dalej zapytała: Czy zakładają Państwo w planie miejscowym,

te budynki, które mają ślepe ściany wychodzące na zieleni czy też na te przebiecia nie będą mogły mieć docieplenia ściany czy remontu ściany szczytowej bez wybicia okien?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Podjęliśmy takie oznaczenia, że jest specjalne oznaczenie zygzakiem w ścianach, które są ślepe a wychodzą na przestrzenie publiczne, że jest nakaz zorganizowania tam elewacji.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy narzucamy jakieś wyglądy elewacji parkingów kubaturowych?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Nie ma takiego zobowiązania. Jest możliwość dopuszczenia lokalizacji zabudowy o charakterze usługowym, aby partery były aktywne.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: To nie jest dopuszczenie tylko nakaz lokalizacji w parterach. Ponieważ wymaga tego ustawa jest powierzchnia czynna biologicznie podana, akurat tutaj na poziomie 5% a w przypadku zabudowy mieszkaniowej, która może się pojawić – 10%.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy był robiony bilans powierzchni czynnych biologicznie na obecnym etapie funkcjonowania tego obszaru a po realizacji takich zamierzeń, które Państwo tutaj dopuszczają planem. Co zrobiliśmy, aby te powierzchnię biologiczną czynnie zwiększyć?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Na powierzchnię biologicznie czynną należałoby popatrzeć na dwa typy terenu. Po pierwsze te, które są obecnie historycznie zagospodarowane czyli działki. Nierzadko mamy tutaj działki gdzie procent zabudowy wynosi 80%. Wytwarzanie powierzchni czynnej biologicznie w planie nie jest narzucane w strukturze historycznej tak mocno zdefiniowanej. Jest napisane tylko o pozostawieniu jej na obecnym poziomie. Możliwość zrealizowania zielonego dachu w tej zabudowie historycznej jest mocno ograniczona, a przy małym podwórku należy wziąć pod uwagę, że jedno drzewo, które zdecydowanie zmienia charakter wizualny podwórka nie jest powierzchnią czynną biologicznie. Tutaj przyjęliśmy filozofię, żeby nie zablokować pewnych procesów budowlanych bo niektórymi współczynnikami możemy bardzo utrudnić.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Kwestia ekologii w śródmieściu, która jest zabetonowana i ilość wody spływającej do kanalizacji z tych terenów i warunki życia jest kwestią kluczową.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Myślę, że dużo lepszym narzędziem będą ewentualne podatki od wód opadowych. Jest na przykład przestrzeń naprzeciwko Pałacu Poznańskiego – klepisko. Można powiedzieć, że powierzchnia czynna biologicznie prawie w 100%. Plan przewiduje te tereny, które są czasami klepiskiem na tereny zabudowane. Ilość przestrzeni biologicznie czynnej w planie per saldo brutto zmniejszy się. Proszę zwrócić uwagę na elementy związane z wielkością, ilością przestrzeni publicznej- o 4 ha zwiększa się przestrzeń placów, parków, przebieg między kwartałowych i należy zadbać, aby tam było jak najwięcej zieleni.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Dlaczego Państwo przy przebiegach wewnątrz kwartałowych nie oddzielili terenów, które mają być zielone od zwykłego pasa drogowego, tak żeby zapobiec zabetonowaniu wszystkiego z zostawieniem dziurki na jedno istniejące drzewo.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Nie wiem, czy akurat tego procesu musimy się obawiać. Do prac budowlanych plan stanowi tylko bazę prawną. Posługiwaliśmy się stwierdzeniem o drogach, że w czasie procedowania planu jako jedynym, skutecznym narzędziem do przeprowadzenia procesów nie dokonywaliśmy radykalnej rewolucji pomiędzy pierwszym a drugim wyłożeniem. W momencie przygotowania do drugiego wyłożenia po uzgodnieniach z instytucjami. Natomiast w procesach rewitalizacji, bezpośrednio teraz w wykonawcach programu funkcjonalno-użytkowych wszędzie tam jest zieleń.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Chciałam zauważyć- mamy tereny nie bezpośrednio przy ulicy Piotrkowskiej gdzie nie ma takiego deficytu zieleni w przestrzeni miasta. To są na przykład Ogrody Sukiennicze gdzie była ogromna ilość wyburzeń obiektów pofabrycznych i jeżeli chcemy dogęszczać centrum to może byśmy nie robili tego na siłę tak gdzie zieleni brakuje tylko zachowali maksymalną ilość w tych obszarach najbliższej ul. Piotrkowskiej czy na Starym Polesiu, a skupili się na tym, aby nową zabudowę lokować tam gdzie nie ma zieleni, ani nie ma nic poza pustym placem, który można zabudować. Moim zdaniem to jest błąd dopuszczenie parkingów powierzchniowych. Możemy utrwalić te klepiska, które mamy ponieważ one się po prostu opłacają. Te tereny zostaną podzielone na małe działki po 30 miejsc postojowych i będziemy mieli nadal to co mamy wzdłuż ul. Zachodniej zwłaszcza, że te parkingi kubaturowe, które zakładamy powstaną lub nie.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: wymuszanie procesu budowania żeby zmusić kogoś do zabudowy jest dla mnie słabym narzędziem.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Myślę, że jest najsilniejszym ze wszystkich.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Ja widzę rozwiązywanie pewnych problemów nie sferze planistycznej, ale w sferze ekonomicznej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Jeżeli mamy narzędzie planistyczne, które może zapobiec utrwalaniu takich parkingów i tworzeniu nowych to powinniśmy z tego skorzystać.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jednym z najlepszych narzędzi, które wprowadziła ustawa rewitalizacyjna uważam, że jest ono za słabe to jest element po planie, w obszarach rewitalizowanych dodatkowe obciążanie tych działek, które są niezabudowane. W planie wpisane jest kubaturowe zagospodarowanie przestrzeni- jak zmusić inwestora żeby zbudował?

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Nie zgadzać się na to, żeby wyznaczał tam miejsca postojowe.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeżeli chodzi o miejsca postojowe to jest element pewnego podejścia- czy reglamentujemy powstawanie miejsc postojowych?

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Możemy w planie rozgraniczyć miejsca postojowe bezpośrednio związane z inwestycją i na jej terenie, a miejsca postojowe samodzielne na których się po prostu zarabia bo wyburzyło się budynek na swojej działce

i stawia się budkę, zatwierdzoną przez konserwatora, ale nadal jest to parking kubaturowy. Będę się sprzeciwiać temu zapisowi.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Nie uda się wszystkiego załatwić planem. Żebyśmy nie doszli do takiej sytuacji, że wyłączymy możliwość tworzenia tej rezerwy przez te niewielkie parkingi powierzchniowe w sytuacji kiedy nie powstaną jeszcze parkingi kubaturowe. My możemy skonstruować zakazy, ale nie jesteśmy w stanie dawać nakazów ani przyrzeczeń, że coś zostanie wzniesione. Zdaję sobie sprawę z tego, że to jest system naczyń połączonych natomiast rygorystyczne określanie takich zakazów w planie może ponad miarę utrudnić, po pierwsze życie mieszkańców a po drugie funkcjonowanie osób, które pracują lub prowadzą działalność gospodarczą. Trzeba poszukiwać złotego środka. Nie mam takiego poczucia, że ten obszar śródmieścia został zamieniony w gigantyczny, powierzchniowy parking.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Huston jeszcze nie mamy i prawdopodobnie nie będziemy mieć ze względu na załaty. Jest zapis punkt 8 – na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego, 30 miejsc postojowych i nie ma zakazu tworzenia nowych parkingów. Dlaczego?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: My jako strona publiczna nie jesteśmy w stanie zapewnić więcej niż w tym planie jest robione. I tak część z tych parkingów, które są wyznaczone są na działkach prywatnych i mogą stanowić element działalności prywatnej. Czy reglamentować parkingi poniżej 30 miejsc? Pytanie gdzie jest granica?

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy są zapisy, jak te parkingi mają wyglądać?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Plan pokazuje przestrzeń i model docelowy. Plan nie wyznacza przestrzeni parkingów powierzchniowych więc dlaczego ma precyzować, jak one mają wyglądać. To jest zdarzenie tymczasowe, istniejące, a plan pokazuje, jak system tych parkingów kubaturowych jest zorganizowany. Wychodzę z założenia, że gdzieś jest granica ingerencji w prywatną możliwość podejmowania decyzji.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Tutaj mamy dwa obszary rewitalizacji priorytetowe. Całość jest na obszarze rewitalizacji, który niedawno przyjęliśmy. Nam planem powinno zależeć na podniesieniu jakości życia mieszkańców. Możemy zapisać, że tam ma być powierzchnia czynna biologicznie z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: W planie są wyznaczone obszary ochrony istniejącej zieleni wysokiej, gdzie poziom powierzchni czynnej biologicznie jest nawet 70%. Odnosimy się również do przestrzeni prywatnych.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Bilans jest i tak ujemny i powierzchni czynnej biologicznie jest bardzo mało. Będę prawdopodobnie głosowała przeciwko temu planowi.

Radny p. Sylwester Pawłowski: Makieta ilustruje jednoznacznie wizję naszych poprzedników sprzed ponad 100 lat, jak można zagospodarować centrum by było ono harmonijne i stanowiło zwartą całość. Czasy późniejsze pokazały, że nastąpiły w tym planie

pewne wyrwy, które w moim przekonaniu nie zostaną wyeliminowane. Zaczę od problemu, jakim są parkingi powierzchniowe. W moim przekonaniu należy unikać sytuacji, jaka ma dzisiaj miejsce pomiędzy ul. Piotrkowską a ul. Sienkiewicza na wysokości posesji 264, gdzie kiedyś była zlokalizowana stacja benzynowa i jest budynek wpisany do rejestru. Między ul. Piotrkowską a ul. Sienkiewicza powstaje plan, na którym niejedna ekipa filmowa będzie mogła robić zdjęcia z przeszłości, tam powstaje po wyburzeniu teren wyłożony szlaką, postawiona toaleta, najtańsze ogrodzenie i tam powstanie jeden, wielki parking publiczny, płatny na terenie prywatnym w pobliżu rewitalizowanych przez nas obiektów, w pobliżu dawnych zakładów Olimpia, w pobliżu katedry, skansenu. W centrum miasta będziemy mieć wyrwę, która jakiemś spekulantowi przynosić będzie doraźne korzyści pozwalające na utrzymanie tego terenu. Natomiast nie będzie w żaden sposób zapobiegała dalszej ruinizacji tego terenu. Zgadzam się, że plan nie może wymuszać na prywatnym właścicielu pewnych działań z punktu widzenia miasta. Nie wszystkie tereny na tym obszarze są prywatne, są miejskie a miasto chce pozbywać się tych terenów i powodować sytuację taką, że znowu jakiś chwilowo dysponujący nadwyżką finansową podmiot dokona zakupu i potem nie będzie w ogóle miała środków na to, żeby cokolwiek tam zrobić. Inwestycja w nieruchomości, która z racji przyszłościowego charakteru tego miejsca będzie wzrastać. Ilość miejsc parkingowych powierzchniowych to będą właśnie takie „strupy” na niewyleczonych ranach. Mamy plac Komuny Paryskiej, który od wielu lat przez architektów, urbanistów był wskazywany jako przykład parkingu wielopoziomowego, kubaturowego. Miasto nie dało przykładu i w dalszym ciągu nie daje. I w planie tego również nie widzę w innych obszarach. To nie jest pięta achillesowa naszego miasta to jest z mora, że w centrum mamy do czynienia ze spekulacyjnym posiadaniem nieruchomości na których nie jesteśmy w stanie wyegzekwować określonych działań i wydajemy zezwolenia, które godzą w wizerunek miasta, niewłaściwe sprawowanie nadzoru czyli gospodarowania w tym mieście przez władzę. Pozwalanie na pojawianie się parkingów powierzchniowych bez wskazania miejsc w których miasto jest właścicielem i może rozwiązać i samo może się dyscyplinować i nawet w kategoriach deficytów ekonomicznych wybudować takie miejsca, ale przynajmniej z punktu widzenia rozwoju miasta będzie to element świadczący o trosce władarzy dla tego obszaru. Druga sprawa- od samego początku piętą achillesową było komunikowanie między posesjami w układzie wschód-zachód. Kiedyś pojawiały się pomysły również przez architektów i urbanistów, zabiegali aby posesje były skomunikowane ze sobą w taki sposób, żeby można było ten strumień samochodów niekoniecznie kierować tylko i wyłącznie w ulicę typu Kościuszki, Sienkiewicza ale także byłoby to rozładowaniem możliwości komunikacyjnych na linii wschód –zachód. Moje pytanie jest takie – czy istnieje możliwość skomunikowania czy znowu będziemy mieli do czynienia z podwórcami zamkniętymi i nie obchodzi mnie co będzie dalej. Trzecia sprawa to jest kwestia pomnika Tadeusza Kościuszki i stworzenia przestrzeni publicznej mogącej pomieścić określoną grupę mieszkańców i ożywić to miejsce w kontekście przedsięwzięć ludycznych. Pomysł, żeby puścić północną częścią Placu Wolności komunikację szynową, uwalnia nam całą przestrzeń Placu Wolności przynajmniej w $\frac{3}{4}$. Ten pomysł z jednej strony zamyka ul. Piotrkowską w sposób taki do którego ul. Piotrkowska została w tej chwili przystosowana czyli do ciągu pieszego. Poprawia bezpieczeństwo bo wyrzuca stamtąd komunikację samochodową pozostawiają tylko ekologiczne pojazdy szynowe. Tam nie musi być nawet żadnego postoju autobusowego. Pozwala na powrót do tej konstrukcji tej przestrzeni, pomimo została ona zohydzona paroma inwestycjami w tym obszarze wcześniej realizowanymi. Z drugiej strony przywraca temu miejscu charakter z początku XX wieku. Te trzy kwestie, moim przekonaniu należałoby przy okazji dyskusji nad planem, w pracach nad jego wdrażaniem w życie zastosować. Przede wszystkim wyeliminować możliwość powiększania parkingów powierzchniowych jako „strupów” na fajnej tkance architektonicznej tego miejsca.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Co do diagnozy zgadzam się z tym co powiedział radny p. Pawłowski. Tutaj nie powinniśmy do sprawy podchodzić ideologicznie bo to, że taki parking wyglądać będzie źle to nie oznacza, że nie można go zorganizować w odpowiednim standardzie. Jeżeli my mielibyśmy w planie umieścić bardzo radykalne zapisy to może to przynieść efekt odwrotny umożliwiając konserwowanie tego rodzaju parkingów o najniższym standardzie. Plan nie jest w stanie wymuszać sposobu korzystania tylko sięganie do planu pojawia się w momencie wydawania decyzji w postaci pozwoleń na budowę. To będzie oznaczało, że złe zagospodarowanie terenu utrzymuje się i nie można tam zrobić nic innego. Nie można nawet podnieść standardu parkingu.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: W planie są: Jeżeli chodzi o tramwaj i organizacje ruchu na pl. Wolności – w planie jest zapisany zakaz realizacji torowiska tramwajowego oraz jezdni dla ruchu samochodowego w południowej części placu. Jest nakaz zorganizowania torowiska i jezdni wyłącznie w północnej części.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Plan pokazuje przestrzeń i model docelowy. Jeżeli chodzi o główne lokalizacje przestrzeni parkingowej, które są zlokalizowane obecnie. Na przykład plac przez telewizję. Jeden z głównych parkingów w tym obszarze, wpisane są zapisy odnośnie organizacji parkingu jeśli już to parkingu podziemnego w tej przestrzeni. Ciężko jest znaleźć sposób myślenia, który miałby doprowadzić do efektu polegającego na wyeliminowaniu zjawisk niepożądanych w przestrzeni.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy uzupełnienie tego zapisu punktu 8 o to, że musi być ogrodzenie, musi być podział na części z zagospodarowaną zielenią i miejscami postojowymi o konkretnej nawierzchni jest możliwy i jest do zrealizowania jeżeli ktoś chce taki parking tam ulokować.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Nie może według planu. Plan mówi – jeżeli nawet weźmiemy parking, który jest kubaturowy. Nie piszemy, jakie ma być ogrodzenie, piszemy, że ma stanąć budynek.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Możem tymczasowe zagospodarowanie dopuścić pod warunkami. Czy jest to niemożliwe?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeżeli chodzi o parkingi powierzchniowe. Parking dla samego parkingu nie powstanie, niewyznaczony w planie jako 100% zagospodarowania, nie kubaturowy. Parkingi powierzchniowe zapisane są w planie tylko jako część zagospodarowania na przykład działki.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: W terenach mieszkaniowych i usługowych mogą powstawać parkingi wyłącznie powiązane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym tego tereny. Ewentualnie jako przeznaczenie uzupełniające. Nie może stanowić samodzielnego przeznaczenia.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: W punkcie 2 czytamy- wymaganą liczbę miejsc do parkowania i dla samochodów i rowerów należy określić, punkt 8 na obszarze ustala się maksymalna wielkość parkingu powierzchniowego. Tu nie ma powiązania z zabudową.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: To wynika z definicji przeznaczenia terenu gdzie uznaje się, że są to obiekty budowlane i sposób zagospodarowania tworzący całość funkcjonalną z tymi obiektami. Na przykład parking dla zabudowy mieszkaniowej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Gdzie to jest zapisane, że dotyczy to tylko wtedy, gdy dotyczy zapewnienia miejsc postojowych dla realizacji inwestycji. Jest paragraf 14 punkt 1 mówi o nowoprojektowanych budynkach. Punkt 2 nie odnosi się do budynków.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: To jest kwestia określania przeznaczenia terenu. Przeznaczenie terenu jest zdefiniowane, że jest to dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane, urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną. Jeżeli przeznaczenie podstawowe ustalamy zabudowa albo zabudowa mieszkaniowa tzn. że parking może powstać tylko taki, który utworzy całość funkcjonalną z projektowaną zabudową czyli na potrzeby realizowanej inwestycji.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czyli nie odnoszą się Państwo w ogóle do powstawania parkingów powierzchniowych niepowiązanych z inwestycją.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Nie ma takiego przeznaczenia w planie żeby można było to realizować.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ale jest funkcja faktyczna i przeznaczenie terenu i tego nie można określić w planie żeby nie można było zmienić przeznaczenia na parking nie związany z inwestycją? Na przykład mamy narożnik Więckowskiego-Kościuszki.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Rozmawiamy o rzeczach, których plan nie dopuszcza.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: jako przeznaczenie podstawowe nigdzie nie są wymienione parkingi powierzchniowe. To znaczy, że one mogą wyłącznie powstawać w powiązaniu z zabudową. Przeznaczeniem podstawowym jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej. Przeznaczenie uzupełniające – parkingi wyłącznie kubaturowe nadziemne i podziemne. Plan nie zawiera zapisów dotyczących zagospodarowania tymczasowego.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: ja dlatego dopytuję o parkingi bo przy dyskusji o Parku Kulturowym była informacja o tym, że planem miejscowym zapobiegniemy lokalizacji nowych parkingów.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Plan to robi, nie wyznacza przestrzeni parkingowych jako samodzielnych.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ale nie wprowadza też zagospodarowania tymczasowego, które eliminowałoby użytkowanie.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Jeżeli plan nie wprowadza zagospodarowania tymczasowego to znaczy, że jedynym możliwym przeznaczeniem jest to przeznaczenie docelowe.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Tymczasowe jest utrzymywane takie jak obecne.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Na ten temat mówi ustawa i plan tego nie może zmienić. Ustawa mówi o tym, że do czasu realizacji ustaleń planu teren może być użytkowany tak jak dotychczas.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: W projekcie Nowego Centrum jako zagospodarowanie tymczasowe wpisaliśmy zieleń.

Kierownik Zespołu Projektowego nr 1 w MPU p. Andrzej Makowski: Tak, ale razem z naszymi prawnikami stwierdziliśmy, że jest to zapis niepotrzebny bo pod zieleń można zagospodarować każdy teren nie ubiegając się o pozwolenie na budowę.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski zaproponował głosowanie.

Za indywidualnym głosowaniem każdej z uwag zgłoszonych do projektu planu głosowało 2 radnych.

Za głosowaniem wszystkich uwag en bloc głosowało 3 radnych.

Przewodniczący zaproponował głosowanie w którym Komisja negatywnie zaopiniuje wszystkie uwagi zgłoszone do projektu planu, jednocześnie zwracając się do Rady Miejskiej o ich odrzucenie.

Wynik głosowania: „za” – 4 głosy, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się”- 1 głos.

Za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały w sprawie uchwalenia powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głosowało **4 radnych, 1 radny „wstrzymał się od głosu”**.

Ad 5

Sprawy różne i wniesione.

W ramach spraw różnych **przewodzący obrady p. Maciej Rakowski** przedstawił sprawy, które wpłynęły do Komisji i poinformował, że poniższe dokumenty są do wglądu u sekretarza Komisji:

1. Pismo [REDACTED] (pismo dostarczone radnym do skrytek).
2. Do wiadomości Komisji protest mieszkańców przeciwko budowie schroniska przy ul. Hanuszkiewicza i ul. Opolskiej.

3. Pismo [REDACTED] dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
4. Pismo p. [REDACTED] z dnia 17 kwietnia 2016 r.
5. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Łodzi o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Włókniarzy i ul. Zgierskiej.

Radny p. Deptuła poprosił o przygotowanie przez Miejską Pracownię Urbanistyczną harmonogramu prac planistycznych

Dyrektor MPU zobowiązał się do przygotowania informacji dla wszystkich członków Komisji.

Na tym zakończono posiedzenie.

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

Maciej Rakowski

Protokół sporządziła

Joanna Kaźmierczyk