

Protokół nr 33
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi,
z dnia 2 lipca 2021 r.

I. Obecność na posiedzeniu

stan Komisji - 11 radnych,

obecnych - 10 radnych,

nieobecnych - 1 radny,

oraz zaproszeni goście.

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

Zaproszenia stanowią załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

II. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski

III. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku obrad posiedzenia.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Franciszkańskiej 131B, 135 i Okopowej bez numeru – druk nr 206/2021.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Świtezianki bez numeru, oznaczonej w obrębie B-8 jako działka nr 345/37 – druk nr 207/2021.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pryncypalnej bez numeru, oznaczonych w obrębie G-26 jako działki nr 350/16 i 189/70 – druk nr 208/2021.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie bonifikaty od części ceny udziału Miasta Łodzi we współwłasności nieruchomości zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego, położonej w Łodzi przy ul. Zielonej 5/7 – druk nr 209/2021.
6. Informacja Prezydenta Miasta Łodzi na temat planów zagospodarowania przestrzennego dla Marysina (stopień przygotowań, terminy).

7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej – druk nr 192/2021.
8. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Piotrkowskiej, Stanisława Wigury, Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Radwańskiej – druk 193/2021.
9. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Stanisława Wigury i Piotrkowskiej – druk nr 194/2021.
10. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej – druk 195/2021.
11. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara – druk 196/2021.
12. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi – druk nr 197/2021.
13. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Aneks 1

Informacja Wydziału Urbanistyki i Architektury na temat planowanej inwestycji przy Al. Mickiewicza 15 A.

Aneks nr 2

Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Minerskiej 19 - [druk nr 212/2021](#).

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad posiedzenia

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski zaproponował, aby druk nr 212/2021 był omówiony jako punkt 5a. Poza tym informacja na temat wysokości roszczeń urbanistycznych związanych z planami oraz Informacja Wydziału Urbanistyki i Architektury na temat planowanej inwestycji przy Al. Mickiewicza 15 A. Dobrze by było połączyć to z przystąpieniami do planów, jako punkt 9 a. Ostatnia informacja to jest Informacja o ogłoszonych żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych oraz informacja dotycząca wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planów, proponuję jako punkt ostatni.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek posiedzenia.

Ad.2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Franciszkańskiej 131B, 135 i Okopowej bez numeru – druk nr 206/2021.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości omówiła projekt uchwały, którego druk nr 206/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Wobec braku pytań i głosów w dyskusji, **Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu: „za” – 8 głosów, „przeciw” – 1 głos, „wstrzymujących się” – 0 głosów wydała opinie pozytywną.

Ad. 3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Świtezianki bez numeru, oznaczonej w obrębie B-8 jako działka nr 345/37 – druk nr 207/2021.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości omówiła projekt uchwały, którego druk nr 207/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „proszę o powrót do poprzedniego slajdu, bo na czerwono i różowo to jest ta działka, która sprzedajemy?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „tak i ona ma uregulowany stan prawny, właścicielem jest gmina, a na zachód od tego terenu między pętlą, a naszym terenem jest działka, której nie sprzedajemy i toczy się tutaj postępowanie”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „ która część będzie objęta służebnością?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „część na slajdzie zaznaczona na żółto, ta służebność będzie chroniła zielen.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „punkt sporu”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „tutaj było wywłaszczenie 1983 roku i wpłynęły wnioski o zwrot. Toczyło się postępowanie, postępowanie w sądzie zostało zakończone i w tej części nastąpiła odmowa zwrotu, w związku z tym stan prawny jest uregulowany. W drugiej części postępowanie się jeszcze toczy to dotyczy tej działki na zachód od sprzedawanego terenu”.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „te działki były wywłaszczone na rzecz ?”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „był wyrok WSA w Łodzi z 6 lutego 2019 roku, oddalono skargę, zaskarżono decyzje Wojewody i utrzymała się w mocy decyzja starosty w przedmiocie odmowy zwrotu nieruchomości. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia stwierdzono, że w sprawie spełniona została negatywna przesłanka zwrotu nieruchomości, przewidziana w art. 229 Ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, **Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poddał pod głosowanie

Komisja w głosowaniu: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 1 głos, „wstrzymujących się” – 0 głosów wydała opinie pozytywną.

Ad. 4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pryncypalnej bez numeru, oznaczonych w obrębie G-26 jako działki nr 350/16 i 189/70 – druk nr 208/2021.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości omówiła projekt uchwały, którego druk nr 208/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „czy były jakieś WZ dla tej nieruchomości, co one obejmowały?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „tak, były. W 2020 roku była wydana WZ pod pawilon handlowy do 1950 metrów kwadratowych oraz 2020 roku była wydana WZ na budynek wielorodzinny z garażem i też w 2020 roku budynek wielorodzinny z usługami do 350 metrów kwadratowych. Czyli dwa budynki wielorodzinne i jedne pawilon handlowy”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „tych drzew nie chronimy w żaden sposób w tym przypadku?”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości:
„tutaj nie będziemy ustanawiali służebności”.

Radny p. Radosław Marzec: „czy mieszkańcy w jakikolwiek sposób zgłaszali kwestie zagospodarowania potencjalnego tej nieruchomości?”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości:
„mieliśmy kontakt z Zarządem Osiedla, który się pozytywnie wypowiedział w sprawie sprzedaży tego terenu”.

Radny p. Radosław Marzec: „wcześniej powiedziała Pani, że Zarząd Osiedla wyraził taką zgodę, ale ja zapytałem się czy mieszkańcy”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości:
„nie mieliśmy żadnych indywidualnych wystąpień mieszkańców”.

Radny p. Radosław Marzec: „wiem, że mieszkańcy występowali do miasta o zagospodarowanie nieruchomości na cele rekreacyjne”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości:
„do mnie takie pisma nie dotarły, natomiast w wyniku opiniowania w różnych wydziałach również nie miałam żadnego sygnału, iż opinie są negatywne merytorycznych wydziałów co do sprzedaży tego terenu”.

Radny p. Radosław Marzec: „internowała sporo liczba osób, aby ten teren pozostał terenem zielonym, aby ta była forma rekreacji. Ja będę głosował przeciw, obawiam się, że jak sprzedamy nie pozostanie terenem zielonym ”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „faktycznie zauważa Pan, że północna część osiedla Chojny ma deficyty z terenami zielonymi, niemniej mieszkańcy bez współpracy z departamentem ekologii już trochę powalczyli, bowiem niedaleko niżej na południe przy ul. Jutrzenki wygrali w zeszłym roku w ramach Budżetu Obywatelskiego takie elementy, które mają stworzyć tam skwer i Departament Klimatu i Ekologii chce żeby to formalnie stało się skwerem i chce to troszkę doposażyć. Są tu działania miasta, które mają potrzebę tej zieleni spełnić. I oto właśnie miejsce walczyli mieszkańcy, że ona ma zostać zielona, a te tereny, które są omawiane jako sprzedaż działek, to z tego co się orientuje to część mieszkańców widziała tam raczej targowisko. To budziło spory opór, więc to nie jest tak, że ja się spotkałem z głosami odnośnie zieleni”.

Radny p. Sebastian Bulak: „jaka jest cena za metr, wycena działki?”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości:
„za metr 477 zł z wyceny, ponieważ operat wskazuje wartość 1mln 300 tysięcy złotych”.

Radny p. Sebastian Bulak: „podobne działki przeznaczone na deweloperkę za metr ile wynoszą?”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „na ogół deweloperkę wystawiamy w takich miejscach poza ścisłym centrum w granicach 500 zł za metr, w ścisłym centrum są działki wyceniane również powyżej 1000 zł. Przygotuje taką informację i na Komisji Finansów przedstawię te dane”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, **Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu: „za” – 4 głosów, „przeciw” – 4 głosy, „wstrzymujących się” – 0 głosów nie wydała opinii.

Ponowne głosowanie.

Komisja w głosowaniu: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 3 głosy, „wstrzymujących się” – 2 głosów wydała opinie pozytywną.

Ad.5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie bonifikaty od części ceny udziału Miasta Łodzi we współwłasności nieruchomości zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego, położonej w Łodzi przy ul. Zielonej 5/7 – druk nr 209/2021.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości omówiła projekt uchwały, którego druk nr 209/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „jaki jest stan techniczny budynku?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „stan kamienicy nie jest dobry My dostaliśmy informację z ZLM, to jest kamienica, która ma 39 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe. Występują tam zadłużenia. Nie mam informacji, że były tam robione inwestycje. Stan techniczny ZLM opisuje dla budynku 4 kondygnacyjnego jako zły stan techniczny. Jest wskazany zalecany zakres robót remontowych. Drugi budynek 5 kondygnacyjny wpisany do rejestru wybudowanych w 1879 to jest bardzo zły stan techniczny tego budynku. Nawet jest wskazanie, że może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi. Jest tu zakres zalecanych robót budowlanych. Trzeci budynek poprzecznej oficyny jego stan jest określany jako stan dopuszczający. Zużycie wynosi od 65-69%. Tutaj jest również zakres zalecany robot remontowych. Budynek o funkcji gospodarczej o powierzchni zabudowy 15 metrów jest brak informacji o jego stanie technicznym. Tu jest wymienione: prace remontowe wykonane na nieruchomości: wymiana wpustu podwórzowego 2014, remont dachu na froncie 2014 roku, remont balkonów od ulicy 2014, w 2016 roku wymiana instalacji elektrycznej w jednym z lokali, remont dachu na froncie i w poprzedniej oficynie w pierwszym etapie on się odbył 2016

roku, wymiana elementów schodów i naprawa podwórka 2016, wymiana pękniętych rur wodnych w podwórku 2017 roku, naprawa sufitów i ścian 2017, przebudowa pieca 2017, wymiana drzwi wejściowych 2019, w 2019 naprawa schodów, wykonanie komórek w styczniu 2019 roku, wymiana odcinka rury gazowej 2019 roku, wymiana pionu kanalizacyjnego 2019, wykonanie ogrodzenia na pojemniki w maju 2020, wymiana instalacji elektrycznej w lokalu 2020 roku i wymiana pionu kanalizacyjnego we wrześniu 2020 roku. To są informacje, które uzyskaliśmy od ZML”.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „czy są w jakiś sposób zabezpieczone lokale lokatorów, którzy nie wykupili lokali na własność?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „zmiana właścicieli formalnie nic nie zmienia w prawach najemców, ponieważ najemcy już w tej chwili nie są najemcami zasobu gminnego, tylko są najemcami zasobów współwłasnego. W związku z tym zmiana właścicielska nie powoduje w sensie prawnym, że nastąpi jakaś zmiana ich praw w sensie prawnym”.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „wspomniała Pani Dyrektor o zadłużeniach, jeśli ich stan prawny się nie zmieni ich zadłużenia będą rosnać”.

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „tu są podejmowane działania eksmisyjne, są 3 wyroki eksmisyjne, 4 sprawy są w sądzie. Jeżeli chodzi o najemców, to oni są najemcami lokali współwłasnych, czyli to zadłużenie względem współwłaścicieli będzie musiało być spłacane, albo egzekwowane na drodze sądowej. Rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami muszą nastąpić i ta wielkość rozliczeń będzie szacowana na dzień przeniesienia własności”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „czy tam jest czynsz regulowany uchwałami Rady Miejskiej?”

Pani Agnieszka Graszka z-ca dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości: „nie, tam jest zasób współwłasny. Nie ma zasad takich, jak w zasobie gminnym”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, **Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu: „za” – 8 głosów, „przeciw” – 1 głos, „wstrzymujących się” – 0 głosów wydała opinie pozytywną.

Ad. 6. Zaopiniowanie uchwały w sprawie wyrażanie zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 15 lat, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Minerskiej 19 – druk nr 212/2021.

Pani Agnieszka Dobrucka p.o. z-cy dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem omówiła projekt uchwały druk nr 212/2021, który stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „czy ten czynsz będzie podwyższony do 3 tysięcy?”.

Pani Agnieszka Dobrucka p.o. z-cy dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem: „z przetargu był 1635, natomiast coroczna waloryzacja spowodowała, że on wzrósł do kwoty do 1850 zł, natomiast zgodnie z operatem rzeczoznawcy jest 3070 zł i oczywiście w umowie dzierżawy również zostanie wpisany powiększenie czynszu corocznie o wskaźnik inflacji”.

Radny p. Sylwester Pawłowski: „na jaki okres dotychczas była zawarta umowa dzierżawy, jaka była wartość inwestycji zrealizowanej przez miasto przed dzierżawą?”.

Pani Agnieszka Dobrucka p.o. z-cy dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem: „15 lat, natomiast jeśli chodzi o wartość inwestycji zrealizowanych przez miasto nie posiadam takiej wiedzy, bo to było przed 2006 rokiem. My przepisując umowy dzierżawy podjęliśmy taki warunek, że wszystkie nakłady, które były dokonane przed datą zawarciem umowy z fundacją ŁKS nie zalicza się fundacji. Czyli jedynie fundacja ma zaliczone te nakłady, które są po 2016 roku. Poprzedni użytkownik nie wywiązywał się z umowy i nieruchomość była bardzo zapuszczona w 2016 roku. Na sesji wprowadzę zdjęcia w jakim stanie ta nieruchomość się znajdowała w 2016 roku. Postaram się ustalić jakie były nakłady 2006 roku.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, **Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski** poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu: „za” – 7 głosów, „przeciw” – 0 głos, „wstrzymujących się” – 1 głos wydała opinie pozytywną.

Ad.7. Komisja zapoznała się z informacją Prezydenta Miasta Łodzi na temat planów zagospodarowania przestrzennego dla Marysina (stopień przygotowań, terminy).

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „przedstawiła prezentację. Spraw wygląda następująco rzeczywiście Rada osiedla wystąpiła z wnioskiem o sporządzenie planu dla tego obszaru 2019 roku. Ten wniosek został przeanalizowany i rozpatrzony pozytywnie. Obszar obejmujący to osiedle został wprowadzony do harmonogramu sporządzania planów dla Łodzi z terminem na 24 plus. Ja tutaj zwrócę uwagę na fakt, że zawsze mieliśmy ten problem, że chęć obejmowania różnych obszarów planami jest jedną rzeczą, a drugą jest rzeczą jest zważenie priorytetów i ustalenie możliwości przerobowych, które rzeczywiście się przełożą na konkretne prace i tutaj też proszę pamiętać o tym, że ten termin 24 plus nie oznacza, że musimy czekać do tego momentu. Jest to termin ostateczny, z którym trzeba się liczyć. Nie znaczy, że my do tego planu nie możemy przystąpić

wcześniej, jeżeli będzie możliwość i jeżeli inne wcześniejsze plany uda się uchwalić szybciej. Jeśli chodzi o cały ten obszar to mamy tutaj do czynienia z fragmentem objętym planem dla źródeł Bzury i to jest plan, który powinien być uchwalony w 2022 roku. W tym roku wprowadzony do harmonogramu, przyjęty zarządzeniem prezydenta miasta Łodzi. Mamy ten fragment, dla którego jest opracowywany plan dla Źródeł Bzury., mogę bardziej szczegółowo opowiedzieć. W tym obszarze był plan dla Centralnej i Wycieczkowej, który nie będzie dalej procedowany, będzie uchylony jesienią. Natomiast decyzja jest już podjęta. Tutaj mamy obowiązujące plany, tak jak Pan wspomniał te dla Julianowa i tu jeszcze fragment obowiązującego planu. Natomiast pozostała część nie jest w tej chwili objęta planami. Została wprowadzona do harmonogramu. Jak to wygląda w studium i w stanie istniejącym. Tutaj widzimy tą samą sytuacją też są przystąpienia i obowiązujące plany. Tu mamy sytuację następującą, że de facto mówimy o planach niejako ochronnych w domyśle dla otuliny lasu Łągiewnickiego natomiast jest to specyficzna sytuacja ponieważ tutaj w studium mamy przewidzianą zabudowę jednorodzinna i jest to w 80% zgodne z obecnym zagospodarowaniem. Stąd też była ta decyzja, że jest to plan, który jak najbardziej powinien zostać uchwalony, natomiast tutaj skala co się może wydarzyć niedobrego, jeżeli plan nie będzie uchwalony na czas, w porównaniu z innymi miejscami w Łodzi, które są dużo bardziej zagrożone taką urbanizacją nieskoordynowaną jest taka, że to jednak przed innymi priorytetami musimy ustąpić. Chociażby trzeba poczekać, kiedy się uchwalą plany, które rzeczywiście te naturalne jeszcze tereny również między innymi w otulinie lasu Łągiewnickiego ochroni przed chaotyczną suburbanizacją. Stąd brała się decyzja, że nie jest to plan zaliczony do absolutnych priorytetów. Jeśli chodzi o same źródła Bzury, tutaj mamy ten obszar dość ekspansywnie zagospodarowany w sposób rezydencjonalny. Jest wskazany jako jeden z priorytetowych planów do ochrony. On rzeczywiście obejmuje i dolinę rzeczna. Jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie lasu i ma duży udział tych terenów naturalnych jeszcze. Tutaj przystąpienie było w roku 2018 i cele planu są właściwie wyłącznie ochronne i zachowania tej zabudowy, która jest w komforcie i rzeczywiście nie urbanizowania dalszego. Tutaj tak naprawdę mamy ten plan bardzo zaawansowany, on już przeszedł etap natomiast wymaga tutaj na samym narożniku ulic Strykowskiej i Rogowskiej zgody na zmianę przeznaczenia ponieważ musimy fragment lasu niewielki przeznaczyć pod węzeł komunikacyjny. Z tego względu czekamy na decyzję Marszałka i to jest jedyna rzecz jaka nas wstrzymuje przed dalszym procedowaniem. Natomiast zależnie od tego, kiedy będzie ta zgoda to będziemy mogli podjąć dalsze procedowanie i wtedy to nie jest odległy horyzont czasowy, żeby ten plan przyjąć”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „tutaj mamy plan 227, który jest prawie gotowy, czekamy na jedno uzgodnienie z Marszałkiem, natomiast o pozostałych mówi Pani Dyrektor 2024 plus”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „tutaj nie ma jeszcze przystąpień, to jest tak, że jak wpadają te wnioski o sporządzenie planu w ramach departamentu one są omawiane i potwierdzamy na etapie wprowadzania zarządzenia na kolegium. Są również brane dwa aspekty pod uwagę, jeden aspekt zasadność objęcia planem danego obszaru, a druga rzecz kwestia priorytetyzacji”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „na dzisiaj przybliżony termin realizacji dla Marysina?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „1 aspekt czy jest zasadne objęciem planem odnosi się tylko do danego obszaru tak już kolejny aspekt terminu jest rozpatrywany w kontekście całego miasta i priorytetów całego miasta. To 2024 plus to są takie plany, które były wtedy wskazane przez Miejska Pracownię Urbanistyczną, że są w horyzoncie czasowym działania tego harmonogramu bardzo wątpliwe czy się uda do nich przystąpić. Natomiast wiadomo było, że w kolejnym harmonogramie jak ten już będzie wypełniony planami one muszą być priorytetowe. Natomiast zaznaczę, że chociażby dzisiaj mamy przystąpienie o analogicznym charakterze, podobnych problemach i również wskazaniu na 2024 plus ale udało się na tyle sprawnie oczyścić horyzont tych prac w ramach miejskiej pracowni, że to przystąpienie może nastąpić wcześniej. Tutaj jeżeli nam się uda uchwalić w najbliższym czasie kilka planów, które kończymy to być może będziemy w stanie też zrobić takie przystąpienie. Ten termin nie powoduje, że my nie możemy robić wcześniej, 2024 plus nie oznacza terminu 2050 tylko to oznacza, że precyzyjny termin w najgorszym razie będzie wskazany w kolejnym harmonogramie. Rozważamy dużo wcześniej do przystąpienia tego planu”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski są dziś z nami przedstawiciele Rady Osiedla Julian – Marysin – Rogi i proszą o objęcie tymi planami szybciej.

Przewodnicząca Zarządu Osiedla Julianów – Marysin – Rogi: „mamy to przystąpienie 227, jak Pani mówi, że jest taki daleki termin przystąpienia na Marysi i Rogi 24 plus to czy nie zadzieje się taka sytuacja, jak się zadziała na terenie gdzie jest miejscowy plan teraz w trakcie opracowywania, to przystąpienie 227, gdzie podjęta została uchwała 2018 roku, wnioski mieszkańcy składali do listopada 2018 roku, które dopiero w tym roku 2021 w lutym zostały rozpatrzone przez panią prezydent i tak naprawdę dotyczyły one studium niż samego planu. Natomiast w tym czasie, kiedy trwa opracowywanie tak długim, ja wiem ile trwa opracowanie

planu, natomiast w tym czasie na tym terenie zostało wydanych wiele decyzji o warunkach zabudowy. Są wydzielone działki, na których zostały wydzielone drogi wewnętrzne pod zabudowę jednorodziną. Jest to teren parku krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, gdzie w studium i w obecnym planie jest wyłączony spod zabudowy. Natomiast taki okres długi jak gdyby spowodował, że właściwie w tym roku zostało wydane już od stycznia do kwietnia już 8 decyzji o warunkach zabudowy. W momencie, kiedy ten plan zostanie uchwalony to już nie będzie co chronić ponieważ jest tak intensywna zabudowa. Obawiamy się tego samego na Marysinie i Rogach. Są do bardzo atrakcyjne tereny ponieważ na Julianowie przy pomocy mieszkańców udało się i Rady Osiedli w dosyć szybkim czasie, bo trwało to od momentu podjęcia uchwały chyba rok i 8 miesięcy, więc jest to szybki czas, udało się zahamować tę ekspansję developerską i teraz wszyscy przenieśli się na Marysin i Rogi. Nas nie satysfakcjonuje ten termin 2024 plus, bo do tego momentu będzie bardzo duża ekspansja. My analizujemy, śledzimy, wiemy gdzie są wydawane warunki zabudowy, wiemy gdzie powstają te inwestycje. Dlaczego tak długo trwa opracowanie planu 227, kiedy on będzie zakończony. Chcemy wcześniej, bo jest to priorytetowy teren?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „jeśli chodzi o odniesienie się do wniosków to wynika to z momentu, który ustawa przewiduje na rozpatrzenie wniosków. Kiedyś w ustawie było tak, że był podany konkretny termin od wpłynięcia wniosków 21 dni należało się odnieść. W tej chwili jest tak, że wnioski rozstrzyga się przed tym opiniowaniem i uzgadnianiem. Z tego wynika ten odstęp czasowy. Trudno jest mi powiedzieć jakie losy były przez te 3 lata tego planu ponieważ nie uczestniczyłam przy tym bezpośrednio, natomiast proszę pamiętać, że sporządzenie planu jest nie tylko związane z pracą merytoryczną, ale również z szeregiem uzgodnień, dyskusji i innych tego rodzaju spraw”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „proszę o konkretną odpowiedź na pytanie, kiedy to nastąpi”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „spodziewamy się ten plan przyjąć 2022 roku, nie jestem w stanie odpowiedzieć na pytania kiedy Marszałek nam odpowie. Mogę zrobić takie rozpoznanie jaki czas oczekiwania i przekazać informację na piśmie”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „proszę o taką informację, co to za węzeł komunikacyjny na rogu Strykowskiej – Rogowskiej?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „te informacje przekaże w późniejszym terminie”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „Państwo wiedzieliście jaki jest punkt w porządku obrad posiedzenia i skoro to blokuje jeden ważny plan to wypadłoby to sprawdzić co to jest”.

Projektant Planu p. Joanna Skorek: „chodzi tutaj o zmianę przeznaczenia gruntu leśnych na cele nieleśne pod przebudowę węzła komunikacyjnego ulicy Strykowskiej. To jest droga krajowa na odcinku w granicach miasta Łodzi. Na tą przebudowę jest już wydana decyzja środowiskowa i tak naprawdę jest to już ustalenie przesądzone tą decyzją nie jest strikte ustaleniem planu. Musimy to przy sporządzaniu planu taka procedurę przejść. Wniosek do marszałka województwa został złożony w połowie maja, będziemy próbowali monitować. Natomiast z naszego doświadczenia takie odlesienia trwają czasami kilka miesięcy, więc postaramy się posłużyć monitami od Rady Osiedla”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba Bojarski: „co to za węzeł jest projektowany?”.

Projektant Planu p. Joanna Skorek: „ to jest droga krajowa Strykowska, przebudowa i poszerzenie. Łączy się z budową ronda, które częściowo wchodzi na teren leśny. Rondo Strykowska-Rogowska”.

Przewodnicząca Zarządu Osiedla Julianów – Marysin – Rogi: „jeszcze raz chce zapytać Panią Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, bo my jako Rada Osiedla widzimy po raz pierwszy ten plan. Nie dostaliśmy go również do zaopiniowania. Ja 10 maja wysłałam do państwa maila z prośbą o przysłanie nam tego planu. Dostałam informację, że ten plan został do rady Osiedla wysłany w sierpniu do opinii zeszłego roku. My tego planu nie dostaliśmy. Poprosiłam, więc ponownie o przesłanie natomiast nadal go nie dostaliśmy, proszę o jego otrzymanie”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „ w tej chwili ten plan pokazujemy poglądowo, natomiast on po uzgodnieniach będzie wyłożony do publicznego wglądu”.

Projektant Planu p. Joanna Skorek: „ja sprawdziłam na etapie uzgodnień wewnętrznych wysłałam do Państwa również ten projekt planu, uzgodnię z jakich przyczyn nie dotarło do Państwa. Dopiero teraz po Pani interwencji to wiemy i spróbujemy to wyjaśnić. Plan na pewno będzie do Państwa przesłany po wyłożeniu, przed uchwaleniem, ale też będzie powiadomienie przed wyłożeniem planu”.

Członek Rady Osiedla Marysin Julianów Rogi: „chciałbym powiedzieć jedną rzecz, że prezentowane studium z 2018 roku obecnie jest już nieaktualne i będzie wymagało korekty ponieważ tereny przewidziane w studium jako zielone, zielonymi już nie są. Udostępniłem

mapkę, kierunki studium. Te tereny to są obecnie tereny inwestycyjne, na które są wydawane warunki zabudowy i postępuje zabudowa developerska tych terenów” – przedstawił prezentację.

Mieszkanka, założycielka obrony Marysina i Rogów: „, ruch został stworzony właśnie z powodu tego, że jesteśmy bardzo zaniepokojeni działaniami developerskimi, ta nasza interwencja dzisiaj i założenie tego ruchu wynika z bardzo niepokojącego terminu dyrektora MPU, który jest dla nas zatrważający i nie będzie co zbierać. Bardzo niepokojące działania developerskie na osiedlu Marysin Julianów Rogi, niestety przy ogromnej pobłażliwości i przychylności Wydziału Urbanistyki, który kierując się niestety nie dobrem społecznym i tak zwanym ładem przestrzennym, tak zwane wątpliwe wątpliwości rozstrzyga zazwyczaj na korzyść developerów. Moje pierwsze pytanie dlaczego na korzyść developerów, dlaczego na korzyść silniejszego, dlaczego mieszkaniac małej działki, przy której za chwilę ma powstać ogromny budynek wielorodzinny ma walczyć w sądzie samotnie bądź z sąsiadem ponosząc ogromne koszty finansowe i może zdrowotne itp. Prowadzę taką sprawę już prawie rok i kończy się przez SKO, WSA i Sąd Najwyższy. Dlaczego to developer ma nie udowodnić, że jemu się należy ta WZ, dlaczego to mieszkańcy. Te WZ powstają dzięki pobłażliwości i przychylności Wydziału Urbanistyki i Architektury. Pierwsze ustanowienie stron, przykład ŁSI jest przykładem zawężenia stron w postępowaniu WZ, gdzie nie było sąsiada po prawej i lewej stronie, a nie uwzględniono sąsiadów naprzeciwko Centralnej, bo uznano, że inwestycja, która ma powierzchnię 3000 metrów samej działki, 1000 metrów zabudowy i będzie miała 30 miejsc parkingowych, a będzie stamtąd wyjeżdżało około 70 samochodów absolutnie nie wpłynie na mieszkańców po drugiej stronie ulicy. Kuriozalne, ponieważ zakres ustalenia stron to nie jest sąsiad po prawej i lewej stronie to jest zakres oddziaływania. To jest wyrok NSA, który bardzo łatwo znalazłam Wydział Urbanistyki nie może tego znaleźć. Dalej jest tak zwane naruszanie ładu przestrzennego to jest też przykład ŁSI, gdzie wśród domów jednorodzinnych nagle wyrosł dom wielorodzinny o bardzo dużej powierzchni. Nie wiem jakie dalej miałyby ta WZ losy, ale zgłoszenie było od spółki ŁSI, od Pana Prezesa, więc byłoby trudno odmówić. Gdyby nie było przecieku dowiedzielibyśmy się po prawomocnej decyzji Pani Prezydent, wydanej WZ, pozwoleniu na budowę i bardzo ciężko byłoby z tym walczyć. Dalej jak to się odbywa, że cudem te WZ powstają, to jest zawyżanie tzw. obszaru analizy urbanistycznej. Tak długo się szuka, aż się znajdzie. Patchworkowe parametry jak nie pasuje budynek, który jest obok, bo powinien kubatura i warunkami urbanistycznymi odpowiadać nowej inwestycji, bierze się dach z jednego, wysokość z drugiego taki przykład był na ulicy Widokowej. Najbardziej kreatywne jest ustalenie powierzchni zabudowy to jest tak zwany czynnik 20-80 przewrócony przez

developera 80 do 20. Najpierw developer kupuje działkę, która ma 20% powierzchni zabudowy w stosunku do biologiczno-czynnej 80, on to odwraca i jest powierzchnia zabudowy 80 %.

Proszę o rysunek 1a, zielonym kolorem to jest zielona ostoja i zielony teren działek, na żółto zaznaczona inwestycja zarządzanego przez ŁSI. Taki mniej więcej zrysowany krąg analizy urbanistycznej. tu widać, że nic się tu nie łapie, jak rozszerzymy złapie się szkoła, ale szkoła nie ma tej funkcji, więc wbrew, więc naruszenie. Jak się dalej rozszerzy to jest Awangarda. Tak są te WZ wydawane. Bardzo proszę Panią dyrektor o natychmiastowe przystąpienie, aby wstrzymać następne WZ życzeniowe, WZ tzw. patchworkowe. Wz, które naruszają interes mieszkańców, a działają niestety w interesie developerów. Mimo, że ŁSI się wycofało nie możemy tej sprawy zostawić, dlatego, że gdyby nie było dla nas informacji, tak zwanego przecieku ta WZ byłaby wydana. Dlatego taka Wz i Pan Piotrowski, który jest osobą znaną i wpływową w Łodzi doskonale wiedział, że od roku toczy się bardzo ciężka walka o zieloną ostoję i nie sądzę, aby nie wiedział, że wystąpiła o taka WZ i ograniczenie stron i uzyskanie tego pozwolenia i pozwolenia na budowę otworzy otwartą drogę do zabudowy terenów działek, które w studium są przeznaczone jako tereny zielone, na działki, na chwilę obecną. Jeden ruch Pana Piotrowskiego wywołałby taką lawinę, czyli gorszą zabudowę niż nawet w zielonej ostoi. Apartamentowce na całych działkach. Następny przykład to jest przykład ulicy Klimatycznej tam też jest deweloperka bardzo duża. Linia czarna ul. Wycieczkowa, dwie linie czarne poziome górna to jest ulica Woskowa bardzo ważna ulica i wijąca się na dół czarna linia to jest ulica Klimatyczna przy, której się bardzo dużo dzieje. Aby powiedzieć co tam się stało muszę wspomnieć o ulicy Woskowej. Jeszcze 12 lat temu nie było żadnej możliwości, żeby usiąść w mniejszej odległości niż 50-60 metrów od Sokołównki i ją niszczyć. Tam musiały być tereny biologiczno czynne i tak było, ale się skończyło. Mamy niebieską linię Sokołównki i mamy linię czarna, a na zielono mamy zaznaczony teren z wieloma budynkami. Tam jest 18 budynków bliźniaków. Na takim samym terenie są 2 działki, na których są dwa domy. Tereny są prawie porównywalne. Niżej od Sokołównki teraz uznano, że można prawie, że na Sokołowce wybudować 8, parę budynków na takim samym terenie co 12 lat temu można było wybudować 2 budynki, 18 bliźniaków 36 domów. Druga rzecz odległość od Sokołównki żadna, tam jest tylko taki pas zieleni, a mieszkańcy, żeby sobie zrobić lepiej wyciągają tarasy na Sokołównkę i wycinają drzewa, aby lepiej widzieć te piękne biologicznie czynne sąsiadów z ul. Woskowej. To już się stało i dzieje się dalej. Róg Klimatycznej i Wycieczkowej w tej chwili budowa rozpoczęła się 3 apartamentowców, odległość od Sokołównki żadna. Tam zostało naruszone prawo wodne, tak kopali, że prawie zakopali dolinę rzeki. Numer b1 widać odległości od Sokołównki, jakie 12 lat temu pozwoliło na zabudowę jakąkolwiek, a jak teraz to wygląda.

Wygląda dramatycznie. Rzeka Sokołówka od ul. Wycieczkowej do ulicy Książka właściwie nie istnieje przez tę chaotyczność, destrukcyjną zabudowę, na którą pozwala Wydział Urbanistyki i Architektury. Mamy jeszcze B3, gdzie bardzo dokładnie widać na żółtym pasku jaka odległość kiedyś musiała być od Sokołówki i jaka jest teraz. Jej nie ma. Tam jest wszystko niszczone. Następny przykład nazywa się Park Łagiewnicki, a powinien się nazywać bunkr betowy Łagiewnicki. Mamy zieloną strzałką zaznaczony następny cud WZ, to jest cud budynku wielorodzinnego, który nie ma żadnego odniesienia do rzeczywistości, która przylega dookoła, ale jest powstał. Numerkami obok tego budynku zaznaczonego na niebiesko, a strzałką na zielono po prawej stronie mamy już przygotowywane działki 1,2,3,4 pod zabudowę, obóz betono parku Łagiewnickiego, 18 bliźniaków. Mamy strzałką zieloną zaznaczony duży budynek wielorodzinny, który jakimś cudem, bo się cuda zdarzają w Wydziale Urbanistyki powstał, to jest ogromny budynek wielorodzinny, który absolutnie nie ma żadnego przełożenia na to, co się dzieje dookoła. Aby przystąpić do planu, ponieważ wszystkie wz, które są na terenach 1, 2, 3, 4 i 5 za chwilę będą wydane na podobne bliźniaki. Po krótko na dole mamy małą zabudowę jednorodzinna, to są te strzałki na dole to wszystko kompletnie burzy ład przestrzenny i niszczy przyrodę, szczególnie Dolinę Sokołówki. (udostępniono zdjęcia). Z boku są bardzo niskie budynki, to jest chyba ul. Platynowa 3 piętrowy budynek obok małych budynki. Przykładem jest też wielkie osiedle Łupkowa Wajdy, gdzie znów odniesiono się do szkoły, do jakiegoś budynku po drugiej stronie Strykowskiej i wybudowano wielkie osiedle, które ma być jeszcze rozbudowywane. Dlatego też nie możemy czekać do 2024 roku. Na ulicy Łupkowej Wajdy tam cud WZ polegał na tym, że nie było sąsiadów dookoła, wzięto pod uwagę szkołę, absolutnie nie było ciągłości funkcji, więc absolutne naruszenie i budynki po drugiej stronie ulicy Strykowskiej wybudowano z tego bloki. Wcześniej był mały hotel rogi. Tak się właśnie robi, jedną WZ ciągnie się dalej i ta zabudowa ma być kontynuowana. Mieszkańcy już w tej chwili wyrażają niepokój. Proszę o złożenie wniosku na poparcie naszej inicjatywy natychmiastowego przystąpienia do planu dla osiedla Julianów Marysin Rogi, ze względu na niszczenie Sokołówki, co jest niedopuszczalne. Program ochrony Sokołówki zabrał 27 mln zł. To wszystko jest niszczone, niszczone jest ład przestrzenny na tym osiedlu i przyroda”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „ chciałbym złożyć wniosek formalny o zmianę porządku, abyśmy przyjęli stanowisko Komisji apel o przyspieszenie prac nad tym planem, rzeczywiście argumenty pokazane w prezentacji są niepokojące bardzo, jak ta zabudowa postępuje”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „może teraz poprosimy o głos Miejską Pracownię Urbanistyczną oraz Wydział Urbanistyki i Architektury”.

Radny p. Mateusz Walasek: „Pani Przewodniczący wniosek został złożony proszę poddać pod głosowanie”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „Panie Przewodniczący ja prowadzę te obrady i nie muszą go poddawać pod głosowanie w tej chwili ponieważ nie została wyczerpana dyskusja na ten temat”.

Radny p. Mateusz Walasek: „proszę zapoznać się z regulaminem Rady Miejskiej, który Pan w tej chwili łamie, wniosek formalny jest natychmiast poddawany po zgłoszeniu”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „nie udzieliłem Panu głosu, ja mam jedno pytanie zanim poddam ten wniosek, bo na razie jest niezupełny, nich Pan Radny go sformułuje w sposób prawidłowy, abyśmy mogli go przegłosować, mówię do pana Marcina Hencza, a w między czasie poproszę Panią Dyrektor Wiśniewską o taka informację: tak realnie gdybyśmy zrobili to przystąpienie w takim szybkim terminie, to Państwo macie 8 miesięcy na wstrzymywanie WZ wydawanych ”.

Pani Magdalena Talar -Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „9 miesięcy”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „potem ten termin wygasa i w zasadzie wszystkie WZ należy wydać, bo są odblokowane, kiedy realnie byście byli w stanie przystąpić do tego planu?, Dlaczego nie chce poddać wniosku formalnego bez daty, żeby to było jak najszybciej, a jednocześnie uwzględnić to, żeby to odniosło ten skutek o który nam chodzi. Nie ma się co denerwować, będzie głosowane”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „ja rozumiem, że są to argumenty, które rzeczywiście są poruszające i słuszne, natomiast ja mam wrażenie, że Państwo się nastawili w taki sposób, że my nie chcemy z jakiś powodów”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „poproszę o informację”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „jest już podjęta decyzja, że my będziemy przyspieszać przystąpienie do tego planu i że będzie to możliwe w momencie, w którym otworzy nam się taka możliwość, bo uchwalimy pakiet planów. Taki pakiet planów, który jest do uchwalenia do końca tego roku dawałby możliwość na otwarcie prac nad tym planem. Zawieszenie wydawania WZ na 9 miesięcy jest maksymalnym terminem ustawowym, a przypomnę, że w ciągu 9 miesięcy udało się zrobić tylko jeden bardzo prosty plan na ochronę terenu przy Ogrodzie Botanicznym. To jest takie minimum, że w zasadzie jest czas na zrobienie samej procedury wtedy. Ustawa nas bardzo osłabia”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „wiem ustawa powinna dawać taką możliwość dłużej. Panie Marcinie Hencz czy ma Pan jakiś termin tego przystąpienia do planu i uchwalenia planu chciałby sformułować w tej proponowanej uchwale?”

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „możliwie najszybciej, trudno jest mi konkretnie wyznaczyć termin”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „to może uchwalimy tak, aby przystąpienie została przygotowane do końca tego roku, a plan do końca roku 2022, czy możemy taką uchwałę zgodnie z Pana wnioskiem przyjąć?”

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: „możemy zaapelować o jak najszybsze i także wskazać, że w naszej opinii należałoby jeszcze w tym roku rozpocząć, niemniej musimy również dostrzegać aspekt, że to do końca nie zależy od woli MPU”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „tyle samo trwały prace na Julianowie, to jest podobny teren. Miasta inwestuje wcale nie małe środki i zamierza jeszcze zainwestować jeszcze większe w ramach relatywizacji Doliny Rzeki Sokołówki i uważam, że dalsza zabudowa tego terenu będzie szkodliwa także z tego punktu widzenia, czy pan Radny mógłby sformułować wniosek, abyśmy mogli go przegłosować?”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Marcin Hencz: Komisja Planowania Przestrzennego i Architektury zwraca się z uprzejmą prośbą o podjęcie możliwie szybkich działań, jeszcze w bieżącym roku, w zakresie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu Marysina i Rogów.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: poddał pod głosowanie wniosek, następnie proszę Panią dyrektor Kasprowicz o odniesienie się do wymienianych WZ
Opinia pozytywna: „za” – 10 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 0 głosów.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo trudno jest mi w tej chwili odnieść się do tych konkretnych przypadków, o których była mowa, ale zapisałam wszystkie adresy i przeanalizujemy co się działo w postępowaniu, jakie były przyczyny takiego, a nie innego rozstrzygnięcia. Natomiast co do zasad ogólnych to chciałam powiedzieć, że nigdy nie rozszerzamy zakresu analizy urbanistycznej ponad ten, do którego zobowiązani jesteśmy rozporządzeniem. Z niepokojem obserwujemy takie zjawisko, że na skutek wyroków sądowych jesteśmy zobligowani do poszerzaniu tego obszaru analizowanego, właśnie do skutku do momentu znalezienia właściwego sąsiedztwa. To są wyroki sądowe, które wiążą w jednostkowych sprawach. Nie obserwuje się na szczęście takiej linii orzeczniczej, aby to stanowiło jakąś ogólną zasadę

działania. Nie jest tak, że wzorcem do nowej zabudowy jest zabudowa występująca na działkach sąsiadujących z teren inwestycji tylko to co tym razem jest utrwaloną linią orzeczniczą. Każda działka znajdująca się w obszarze analizowanym jest działką sąsiednią. I z każdej takiej działki można czerpać zarówno funkcje jak i parametry do ustalania warunków zabudowy dla nowej inwestycji. To o czy Pani również mówiła, że mieszkańcy przeciwległej strony ulicy, znajdujący się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji, to postępowanie o którym mówimy na wniosek ŁSI w ogóle nie doszło do merytorycznego rozpatrywania sprawy ponieważ wniosek ten został wycofany i trudno na ten temat dyskutować. Jeśli chodzi o to nie uznanie za strony mieszkańców przeciwległej strony ulicy to wynika z tego, że w tym zakresie utrudnień komunikacyjnych, które były podnoszone jest Zarząd Dróg i Transportu, który w toku postępowania otrzymuje projekt naszej decyzji do uzgodnienia i znajdując zagrożenia dla obciążenia ruchem drogi istniejącej może nie uzgodnić takiego projektu i domagać się od inwestora z art. 16 ustawy o drogach publicznych przebudowy drogi w związku z projektowaną inwestycją. Orzecznictwo sądowe mówi, że funkcja jest mieszkaniowa i nie ma znaczenia czy jest jednorodzinna czy wielorodzinna. Jeżeli są budynki mieszkalne jednorodzinne to mogą stanowić podstawę do ustalania warunków zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej. Sprawa zamyka się potem w parametrach, oczywiście jest faktem, że inwestorzy, developerzy w tej sytuacji dążą do jak największych tych parametrów i jeżeli gdziekolwiek na terenie analizowanym takie parametry się znajdują to dążą do tego, aby je otrzymać. My niejednokrotnie próbując poskromić, zaniżyć apetyty developerów upieramy się przy jakiś rozwiązaniach i jednokrotnie dochodzi do tego, że SKO uchyla nasze decyzje i rozstrzyga na korzyść inwestora. W tej sytuacji przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uruchomi wyścig z tym planem. Teren jest bardzo atrakcyjny, cieszy się zainteresowaniem”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „, zatrzymuje to developerów, jeśli Państwo wydacie odmowę nawet jeśli SKO to uchyli, bo teraz się ścigamy z czasem. Proszę żebyście Państwo wdrożyli działania tym bardziej, że tam jest Dolina Rzeki Sokołówki”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „,ta Dolina Rzeki nie jest chroniona w żaden sposób, w tej chwili mamy mapy hydrogeologiczne, które wyznaczają nam tereny chronione w odniesieniu do Bzury i Neru. Teraz odbywa się jakiś ruch, że przybywa nam terenów ochronnych, ale byliśmy w takiej sytuacji, że w żaden sposób te tereny nadrzeczne nie były chronione. Nie miały żadnej prawnej ochrony”.

Radna p. Marta Grzeszczyk: „czy w ostatnim czasie możemy przytoczyć przykład, kiedy Zarząd Dróg i Transportu w ramach uzgodnień wydał zalecenie, aby pod inwestycje wielorodzinną, by inwestor przebudował, rozbudował bądź zmienił układ drogowy ?”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „dla inwestycji mieszkaniowych to się nie zdarzyło, żeby ZDiT odmówił uzgodnienia”.

Radna p. Marta Grzeszczyk: „też tego nie pamiętam, a wielokrotnie przy uchwalaniu planów czy lokalizacji inwestycji czy sprzedaży działek pod inwestycje wielorodzinną rozmawialiśmy często, że te drogi przy których takie budynki wielorodzinne mają powstawać nie są w stanie uniemożliwiający jakiś sensowny dojazd do tych nieruchomości, a po drugie nie są w stanie obsłużyć później tego ruchu w tym obszarze ulic. Wtedy te wskazania od ZDiT byłyby w tej sytuacji cenne i żałuję, że ZDiT z takich rozwiązań, pomimo że tak jak pani wspominała ma możliwość prawną nie korzysta”.

Mieszkanca, założycielka obrony Marysina i Rogów: „Pani Dyrektor powiedział, że w przypadku ŁSI mieszkańcy naprzeciwko nie zostali zawiadomieni, dlaczego Państwo ograniczają prawo do mieszkańców zna przeciwka, dla których ta inwestycja będzie miała wpływ do uczestniczenia w postępowaniu WZ. Tu nie chodzi o to, kto, gdzieś, coś uzgodni, tylko na samym początku już Państwo zawężili strony, czyli tych stron nie było. Krótko mówiąc to nie jest ważne, że się wycofało ŁSI. Dlatego się wycofało ponieważ był atak na tą propozycję WZ. Gdyby nie było, gdybyśmy nie wiedzieli o tym, ta WZ byłaby wydana. Dowiedzielibyśmy się jako mieszkańcy dopiero, wtedy gdyby rozpoczęła się budowa”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „art.28 kpa dotyczący stron postępowania zawiera dosyć nieprzejrzystą definicję, że stroną jest każdy kto ma interes prawny. Trudno jest czasami do końca stwierdzić czy ten interes prawny występuje, jaki on jest i dlaczego. Przyznam, że w tym zakresie posługujemy się utrwalonym orzecznictwem sądowym, które tak sytuuje strony postępowania w postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy”.

Mieszkanca, założycielka obrony Marysina i Rogów: „to ja prześlę takie postanowienie NSA, które mówi jasno, że mieszkańcy z ulicy centralnej powinni być uwzględnieni. Prześlę do Pani Dyrektor to postanowienie i te WZ, bo jest ich więcej niż wymieniliśmy”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „proszę to również przesłać do Komisji. Zaproponował zakończenie dyskusji”.

Ad. 9. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej – druk nr 192/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwały, którego druk stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski poddał pod głosowanie druk nr 192/2021.

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

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski złożył wniosek o łączne rozpatrzenie punktów 10, 11, 12.

Ad.10. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Piotrkowskiej, Stanisława Wigury, Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Radwańskiej – druk 193/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwały, którego druk stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski poddał pod głosowanie druk nr 193/2021.

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

Ad.11. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Stanisława Wigury i Piotrkowskiej – druk nr 194/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwały, którego druk stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski poddał pod głosowanie druk nr 194/2021

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

Ad.12. Informacja Wydziału Urbanistyki i Architektury na temat planowanej inwestycji przy Al. Mickiewicza 15 A.

Filip Błaszczyński MPU projektant planu: „sam podział, dzielimy to po granicy własności tak żeby jedne podmioty były w jednym przystąpieniu, inne w drugim. Inaczej generowałyby konflikty w późniejszej procedurze. Jeżeli chodzi o wysokość zabudowy wskazaną w studium generalnie wzdłuż mamy wyznaczone takie powierzchnie zabudowy wzdłuż ulicy Piłsudskiego, które do 80 metrów nawet dochodzą. Natomiast w tym wypadku jest to do 35 metrów, w przypadku narożnika ulicy Piłsudskiego i Mickiewicza. Po tej działce 15 przebiega granica w studium, która wyznacza nam maksymalne wysokości zabudowy, czyli na zachód od tej granicy, czyli teren, który obejmuje działkę 15A jest to do 35 metrów natomiast na wschód w stronę centralu jest to 80 metrów”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „jeśli WZ jest sprzeczna ze studium to musicie uwzględnić WZ czy studium w planie?”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „studium dlatego mówię, że jeżeli jest WZ to nie ma przeszkód, aby plan zrobić w zgodzie ze studium”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „poproszę, aby Pani Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury przedstawiła nam informacje dotyczącą inwestycji na Al. Mickiewicza 15.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „ Pani Przewodniczący, Szanowni Państwo przede wszystkim nie prawdą jest, że została wydana decyzja o warunkach zabudowy na 80 metrów. Faktycznie została wydana 2 czerwca dopuszczając maksymalną wysokość przy pewnych uwarunkowaniach do 39 metrów, tak jak wygląda budynek biurowy Centralu. Opowiem jak wyglądało to postępowanie. W marcu zeszłego roku został złożony wniosek na budowę tegoż obiektu i wniosek opiewał na powierzchnie zabudowy 1063 metry kwadratowe, szerokość elewacji frontowej 19 metrów od strony Mickiewicza, 29 metrów od strony drogi wewnętrznej, 21 kondygnacji naziemnych, dach płaski, wysokość elewacji frontowej 84 metry i wysokość kalenicy 84 metry. w maju, już po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania w tej sprawie wnioskodawca zmienił wniosek i dołączył do tego wytyczne konserwatorskie, z których przytoczę fragment; projektowana zabudowa powinna nawiązywać do istniejących obiektów graniczących z przedmiotową działką zlokalizowanych w tym kwartale ulic. Jej wysokość powinna wynikać z przeprowadzonych analiz a także zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W lipcu 2020 roku inwestor po raz kolejny zmienił wniosek, a w sierpniu 2020 roku wniósł o zawieszenie postępowania. Dostarczył nam

również, bo w grudniu wpłynął wniosek o podjęcie postępowania i wtedy do tego wniosku o podjęcie zostały dołączone wytyczne konserwatorskie, które zawierały stwierdzenie, że projektowany obiekt nie powinien być wyższy od najwyższego budynku na obszarze objętym analizą i tu był brany pod uwagę budynek przy po przeciwległej stronie Mickiewicza czyli Hilton 79 metrów i 10 cm. Jednocześnie konserwator zabytków utrzymał w mocy całe swoje poprzednie wytyczne do tego postępowania i można powiedzieć, że w tym zakresie powstał pewien dysonans jak się okazało przy analizie urbanistycznej, bo dopuszczenie tej wysokości 79 metrów 10 cm jednocześnie z nawiązaniem do istniejących obiektów graniczących to były wskazówki, które się wzajemnie wykluczały. Postępowanie zostało podjęte, wnioskodawca po raz kolejny zmienił wniosek, zakres nie ma znaczenia. Projekt decyzji, który został sporządzony dla wysokości 39 metrów został uzgodniony postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków tudzież Zarząd Dróg negatywnie zaopiniował obsługę komunikacyjną ona została w efekcie zmieniona. Dalej w toku postępowania wpływały pisma od Wspólnoty Mieszkaniowej zawierające stwierdzenia, że nie zostaną wskazane konkretne zastrzeżenia, że one się ujawnia dopiero w odwołaniu od tej decyzji. Kolejne pismo wspólnoty i 2 czerwca, tak jak wspomniałam, została wydana decyzja, która ustala wskaźnik powierzchni zabudowy od 0.53 do 0.8 szerokość elewacji frontowej od Mickiewicza od 12 do pełnej szerokości terenu inwestycji, wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki od strony Mickiewicza 17-24 metrów z dopuszczeniem zwiększenia wysokości elewacji frontowej do 39 metrów pod warunkiem jej wycofania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Ta decyzja została wydana 2 czerwca, odwołanie od niej złożył zarówno inwestor jak i wspólnota mieszkaniowa, dwie wspólnoty. Zostało to przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, czekamy na rozstrzygnięcie”.

Członek Zarządu Wspólnoty Mickiewicza 15 i członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98:

„ dziękujemy za możliwość przedstawienia naszych racji. Nasze wystąpienie sprowadza się głównie do apelu o kontrolę nad tym co się dzieje z tą inwestycją. My wszyscy odnosimy wrażenie, że jest to wolna amerykanka. Nie jesteśmy dopuszczani do dokumentacji w pełnym zakresie. Udziela nam się informacji wyrywkowych również mamy wyrywkowy dostęp do dokumentów wydawanych przez Miasto i przez Konserwatora, dlatego trudno nam jest ogarniać całość, tym bardziej, że do tej pory defacto z tych dokumentów my nie wiemy co planuje inwestor i co będzie realizowane. Określenie w ten sposób, że nie ma tam stwierdzenia w jaki sposób użytkowania tej inwestycji będzie ustalony w decyzji powoduje, że my nie wiemy czy tam będzie hotel, czy tam będzie biuro, czy tam będą usługi i o jakim charakterze. Budzi nasz zasadniczy sprzeciw przyjęcie w ocenie w analizie urbanistycznej budynku HAY

Piotrkowska ze względu na to, że co prawda jest on położony dokładnie naprzeciwko planowanej inwestycji. Niemniej jednak teren, na którym powstał Hay Piotrkowska był gołym placem przez wiele lat. Tam nie tylko w bezpośredniej, ale i dalszej odległości nie ma żadnych budynków mieszkalnych. My zajmujemy kamienicę zabytkową, które jak uważaliśmy do tej pory powinni podlegać szczególnej ochronie miasta, jako zabytek chroniony, ochronie podlega południowa pierzeja Alei Mickiewicza, w związku z tym odnoszenie się do północnej pierzei Alei Mickiewicza jest nieporozumieniem. Zostaliśmy potraktowani w całej tej procedurze, w sposób dla mnie jako prawnika skandaliczny, bo jeżeli nam się mówi, że nie możemy dostać decyzji czy projektu decyzji, tylko możemy sobie przyjść i sfotografować te decyzję w urzędzie to powiem szczerze, że ja nie słyszałam o takich procedurach i kpa tego nie przewiduje. Tu się dzieją rzeczy, które nie godzą się z pojęciem praworządności. Nasz apel dotyczy głównie tego, aby wziąć pod uwagę podstawowy nasz problem, czyli to, że jeżeli powstanie tutaj taki wysokościowiec, który zniszczy bezpowrotnie tą południową pierzeję Mickiewicza, na odcinku od Parku Poniatowskiego praktycznie, aż do parku Źródlika nie ma żadnego wysokościowca. Mówię o pierzei Mickiewicza, bo w tym się wyraża ochrona tej południowej pierzei wynikająca z objęciem tego terenu ochroną konserwatorską. Jak się okazuje konserwator w ciągu pół roku potrafiła o 180 stopni zmienić opinie na temat tego, co można lokalizować na tej pierzei. To są sytuacje, które budzą nasz podstawowy i zasadniczy sprzeciw i defacto zrealizowanie inwestycji w sposób, w który konserwator dopuszcza uniemożliwi nam życie w tej kamienicy. Nasza kamienica ma zabudowę w kształcie litery L, jeśli zostanie dostawiony trzecia ściana powstanie U, gdzie właściwie nie będzie żadnej możliwości wentylacji, dostępu światła dziennego do okien, praktycznie zostaną złamane wszystkie możliwe przepisy szeroko pojętych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych do tej ustawy. Nasze wystąpienie sprowadza się do prośby i apelu o kontrolę nad tym co się dzieje”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „o ile możemy prosić o wyjaśnienia Wydział Urbanistyki i Architektury w zakresie wydanych warunków zabudowy choć tutaj jest sprawa przed SKO będzie się toczyła, to tyle w stosunku do Konserwatora Zabytków takich uprawnień nie mamy. To jest organ nie podlegający w jakikolwiek sposób samorządowi gminnemu czy powiatowemu. W tym zakresie Wojewódzki Konserwator Zabytków podlega Ministrowi Kultury i ewentualnie Wojewodzie tak proszę o kierowanie skarg”.

Członek Zarządu Wspólnoty Mickiewicza 15 i członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „nasze skargi były kompletnie pomijane”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „my możemy wystąpić do Konserwatora tym bardziej, że Pani Dyrektor Kasprowicz mówiła, że dość dziwne są te wytyczne, bo one są wewnętrznie sprzeczne, żeby szczególną uwagę do tego przywiązywała, ale formalno-prawnych uprawnień w stosunku do Konserwatora Zabytków nie mamy”.

c: „Wspólnota Kościuszki 98 miała udostępnione wszystkie materiały, które były zgromadzone w postępowaniu zostały zrobione zdjęcia, Pani mówi, że to jest niewystarczająca forma dostępu do dokumentów to prawdę powiedziawszy nie mogę sobie wyobrazić bardziej zaawansowanej. Po drugie ta wysokość, o której mówimy, Państwo też w odwołaniu operujecie wysokością 80 metrów, podczas, kiedy decyzja opiewa 39 i to jest wszystko. Poza tym tak jak Pani mówi, że nie byliście Państwo informowani, my dysponujemy uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej, która wskazuje nam osoby umocowane przez wspólnotę do reprezentowania jej w taki postępowaniu i do nich były kierowane wszystkie zawiadomienia, dokumenty, zawiadomienie o art.10 możliwości zapoznania się itd. Przyznam, że nie bardzo rozumiem tego co znaczy objąć kontrolą. My wydaliśmy decyzję zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Stroną przysługuje odwołanie, z którego skorzystały wszystkie strony, obie wspólnoty i inwestor i w tej chwili wszystko jest w rękach SKO”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „rzeczywiście to nie w naszej gestii jest, zdumiewają mnie te wytyczne konserwatorskie w taki sposób wydane, że są wewnętrznie sprzeczne. Niemniej jednak doprowadziły do tego, że ta decyzja wydana jest na 40 metrów i oczywiście słusznie, że państwo ją zaskarżycie jeśli się Państwo z nią nie zgadzają natomiast my już w tryb SKO nie możemy ingerować. Jeśli macie Państwo zastrzeżenia do sposobu w jaki była ta sprawa procedowana wykraczające poza to postanowienie, to pozostaje Państwu złożyć skargę do Rady Miejskiej na działanie Prezydenta Miasta, działanie Wydziału Urbanistyki i Architektury i ta skarga ewentualnie będzie się Rada Miejska zajmowała. Ja z tego co słucham Państwa wyjaśnień, wyjaśnień dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury sprawa sprowadza się do kwestii Konserwatora Zabytków. Ja nie ukrywam, że zmiana zdania przez Konserwatora też niepokoi, ale my jako Komisja Rady Miejskiej niewiele możemy Państwu pomóc. Natomiast z drugiej strony dzisiaj uchwalamy przystąpienie do planu zagospodarowania przestrzennego, które jak zostanie już przeprowadzone skutecznie i w miarę szybko będziemy mogli zapobiegać tego typu niezaplanowanym, takim dzikim dużym inwestycjom w tym terenie. Więcej dla Państwa w tej sprawie chyba zrobić w tej chwili nie możemy. Co z tym zrobi SKO też tego nie wiemy”.

Członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „wysokość tego budynku to jest jeden z punktów, który nas niepokoi. Niepokoi nas również to, że przedstawiony ten plan nie precyzuje

co i jak będzie wyglądało i może się zdarzyć, że na przykład będzie tam jakaś działalność prowadzona, która będzie wyjątkowo szkodliwa”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „czy pani Dyrektor mogłaby się odnieść jaka tam będzie działalność prowadzona?”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „przeznaczenie tego budynku to jest biurowo usługowo handlowy”.

Członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „a jakie usługi, bo do usług może również należeć lakiernictwo, a ten budynek będzie od naszych okien oddzielony o 15 metrów”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „niestety rzeczywiście w postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy usługi to jest pojęcie bardzo pojemne ale tutaj mamy do czynienia z usługami związanymi z tym terenem”.

Członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „dla hotelu może być potrzeba istnienia różnego typu usług”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „to nie jest hotel, to jest budynek biurowo usługowo handlowy. Faktycznie ma Pani racje hotel to jest usługa”.

Członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „z decyzji z dnia 2 czerwca jest tak: ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego w tym: hotel, biura, handel o powierzchni sprzedaży do 1200 metrów kwadratowych, czyli jest to bardzo szerokie i bardzo nieprecyzyjne sformułowanie, które budzi nasze wątpliwości i obawy. Nawet ta budowa w tym niższym zakresie spowoduje, że nasze mieszkania znajdują się w studni, całkowicie pozbawionej światła i powietrza”.

Pani Małgorzata Kasprowicz dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury: „to są zagadnienia, które będą analizowane na etapie pozwolenia na budowę i tam warunki techniczne regulują odległości, czas nasłonecznienia, wzajemne relacje pomiędzy budynkami, które powstają na tym samym terenie. Czyli decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga tych problemów to jest badane dopiero na etapie pozwolenia na budowę”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „sprawa poszła do SKO, co do samych warunków zabudowy ja też czytałem Państwa pismo jeśli chodzi o to nasłonecznienie to rzeczywiście nie jest w tej decyzji określone i analizowane. 40 metrów to jest połowa tego i tyle samo ma Central. Co do informacji Konserwatora Zabytków tutaj nie możemy pomóc, bo to jest administracja, która nam nie podlega”.

Członek Zarządu Wspólnoty Kościuszki 98: „celem naszego wystąpienia było zwrócenie uwagi na te nieprawidłowości, które mogą skutkować nieodwracalną zmianą terenów”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „dzisiaj uchwalamy przystąpienia do planów, które mam nadzieję w miarę szybko zostaną uchwalone i zapobiegają. Poproszę Państwa i Panią Dyrektora o informację do komisji jaka zostanie podjęta decyzja przez SKO”.

Projekty uchwał druk nr 195/2021 i 196/2021 procedowane łącznie.

Ad. 13. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej – druk 195/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwały, którego druk stanowi załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski poddał pod głosowanie druk nr 195/2021.

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

Ad.14. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara – druk 196/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwał, który stanowią załącznik do protokołu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski poddał pod głosowanie druk nr 196/2021.

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

Ad. 8. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi – druk nr 197/2021.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: omówiła projekt uchwał, który stanowią załącznik do protokołu.

Radna p. Marta Grzeszczyk: „czy uwagi mieszkańców zostały w całości odrzucone?”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „tak”.

Radna p. Marta Grzeszczyk: „proszę mi przybliżyć uwagę od przedsiębiorcy, czego ona dotyczyła, a na co plan pozwala?”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „inwestor wnioskował o to, aby było możliwe pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł

odnawialnych w instalacji o mocy przekraczającej 1000KW. To jest rzecz, która jest możliwa ponieważ wchodzi w zakres ogólnego przeznaczenia tych terenów pod produkcję, defacto nie ma przeciwwskazań, żeby tego rodzaju działalność się pojawiła. Jeśli zaś chodzi o uwagi mieszkańców, jeśli chodzi o zwiększenie terenów zieloni izolacyjnej i tych stanowiących obszar buforowy, od strony południowej ta odległość dochodzi prawie do 500 metrów w najwęższym do 340 metrów, natomiast od strony północnej defacto ona jest maksymalnie możliwa dlatego, że mamy tu do czynienia z istniejącą zabudową. Z tego względu jest to niemożliwe do uwzględnienia. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz tych mogących znacząco oddziaływać na środowisko to po pierwsze one już funkcjonują i tak na dobrą sprawę ta zmiana planu poza tym, że przeznacza trochę uzupełnia te tereny o te, które jeszcze nie miały tego przeznaczenia natomiast są przy samej drodze ekspresowej zlokalizowane to ta uciążliwość istniejąca ona siłą rzeczy musi być w planie podtrzymana. Zwrócę uwagę, że w roku 2018 przyjmując studium podjęliśmy decyzje o możliwości jeszcze rozszerzenia tej działalności i tak naprawdę ten plan jest tylko pokłosiem tamtej decyzji i jej przypiecztowaniem. Jeśli zaś idzie o zwiększenie powierzchni biologiczno-czynnej to muszę zaznaczyć, że poziom 25-30% to jest poziom, który jest przyjmowany dla zabudowy mieszkaniowej. Jako gmina opiniujemy plany po sąsiedzku, natomiast to są tylko opinie i na dobra sprawę mogą nie być uwzględniane”.

Przewodnicząca Osiedla Retkinia Zachód Smulsko: „ reprezentuje również Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Smulsko i muszę powiedzieć, że bardzo mi przykro słyszeć na tym spotkaniu, że postanowiliście Państwo poświęcić ten teren w imię gospodarczego rozwoju miasta kosztem mieszkańców, których potrzeby mają znaczenie tutaj drugorzędne. Ja przesłałam Państwu naszą opinie dotyczącą uchwały projektu. Link do opracowanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną tekstu prognozy oddziaływania na środowisko, realizacji tego miejscowego planu muszę powiedzieć, że nawet zastanawiałam się, że ktoś kto go pisał to chyba nawet mieszka na osiedlu Smulsko, bo jak dla mnie są tam same negatywy. Chciałabym podkreślić, że na każdym etapie opiniowania tego planu zarówno Rada osiedla jak i Stowarzyszenie opiniowało negatywnie. Chciałabym podkreślić, że to nie jest tak, że my opiniujemy teren, na którym nie ma przemysłu i dopiero będziemy się z tym przemysłem zmagać. My mamy do czynienia z przemysłem. My mamy do czynienia z przemysłem od wielu lat i odczuwamy jego negatywne skutki na bieżąco. Jest to przemysł zarówno z terenu łódzkiego, jak i z terenu Konstancynowa. Na tym terenie, o który przed chwilą pytała Pani radna, tam powyżej to są tereny uprzemysłowione przez Konstancynów, nie ma tam żadnych terenów zielonych. Tam kiedyś były drzewa, ale zostały wycięte w pień. W tej chwili jest

jeszcze gorzej, bo wysokie budynki emitują taki hałas, że nie da się tutaj funkcjonować, abyście mieli Państwo świadomość, że mamy skumulowaną strefę przemysłową. Skutki negatywnego oddziaływania zaproponowanego miejscowego planu będą wieloletnie i dalekosiężne, a biorąc się one przede wszystkim, że władze miasta wiele lat temu postanowiły po zachodniej stronie miasta, co jest wbrew wszelkim opracowaniom, zresztą Miejska Pracownia Urbanistyczna też się na to powołuje zlokalizować po tej stronie miasta czyli w tym korytarzu napowietrzającym miasta. Czyli wszystko co powstanie w tej strefie i powstaje już w tej chwili, jak również w strefie Konstanynowa zostanie przemieszczone wraz z masami powietrza na Osiedle Smulsko później na Retkinie, a w dalszej konsekwencji do centrum miasta. Projekt zakłada 150 ha ścisłego przemysłu, łącznie z dopuszczeniem zakładu, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko czyli takie, które w przypadku jakiegokolwiek awarii skazują nas jako mieszkańców Łodzi na bardzo wysokie niebezpieczeństwo zdrowotne. Projekt proponuje 150 ha przemysłu i 8,5 ha parku na Smulsku, który w ocenie Pracowni Urbanistycznej ma stanowić teren zieleni izolacyjnej. Park na Smulsku może i ma 8,5 ha, ale on tylko w połowie jest w pełni zadrzewiony. Jeżeli Państwo znacie te tereny i tam byliście to widzieliście, że tam dopiero rosną drzewa, one będą wysokie i będą stanowiły jakąkolwiek izolację ale za może jakieś 20 lat. Te tereny pojedyncze wyspy zieleni, które się tutaj pojawiają to też są wąskie paski. My mamy do czynienia z osiedlem, które jest troszeczkę większe niż ten proponowany pas na Smulsku, więc nie mamy tutaj właściwie żadnej strefy buforowej. W roku 2013 Rada Osiedla składała wnioski i uwagi do studium, domagaliśmy się utworzenia szerokiej, bezpiecznej strefy buforowej, która będzie chroniła mieszkańców właśnie przed negatywnymi skutkami, czyli takimi, które Pracownia Urbanistyczna wymieniła w swoim opracowaniu. To jest skażenie powietrza. To są odory, to jest hałas. Hałas komunikacyjny, hałas przemysłowy. To jest nadmierny wzrost komunikacji. My o tym wszystkim od 2013 roku mówimy, alarmujemy i powiem szczerze konsekwentnie wszystkie nasze wnioski i uwagi są każdym razem odrzucone. Niezrozumiałe jest dla mnie, chociaż obserwując to spotkanie bardziej zrozumiałe jest właśnie takie stanowisko miasta, że Państwo nie chcecie w żaden sposób chronić mieszkańców. Wiele lat temu w studium na $\frac{3}{4}$ tego terenu są tereny z symbolem AG2, czyli pozwalające na lokalizację zakładów, w których możliwa jest awaria przemysłowa, bardzo znacząco wpływająca na stan środowiska. Dla mnie jako mieszkańca nie ma znaczenia, że tam już istnieją takie zakłady. To, że istnieją to nie znaczy, że ja muszę się godzić na kolejne 20 takich samych. Oprócz tego, że jest to zachodnia strona miasta, a więc korytarz napowietrzający to również na tym terenie my mamy trasę S14, która powinna być dużo dalej odsunięta od miasta, ale jest w przebiegu takim jakim jest. Mamy strefę przemysłową Konstanynowa, mamy główną

oczyszczalnie ścieków, mamy zlewnie na Sanitariuszek i z tego co słyszymy w stosunku do czego też protestujemy, bo na to się nie zgadzamy są już mocno zaawansowane plany miasta co do budowy miasta spalarni śmieci przy Goście na Sanitariuszek. Od tej strony nie wiem czego tam jeszcze brakuje co mogłoby to negatywne oddziaływanie na środowisko jeszcze bardziej zwiększyć, zwłaszcza, że Państwo mówicie o terenach powyżej, na północ od Maratońskiej, na południe od Maratońskiej też jest przemysł, też są hale logistyczne już w tej chwili się budują. Już Maratońska w tej chwili nie dźwiga tego natężenia ruchu. Nie ma tam żadnych ekranów akustycznych, żadnego zabezpieczenia dla mieszkańców przede wszystkim Osiedla Smulka także Osiedla Retkinia. Od samego początku opiniowaliśmy negatywnie, nie widzimy ze strony miasta jakiegokolwiek kroku w stronę mieszkańców, czyli takiego, które chroniłoby mieszkańców. Mój apel, aby miasto opamiętało się, jeśli chodzi o ten przemysł. Na pewno nie zgadzamy się na lokalizację tam zakładów, które mogą powodować ryzyko wystąpienia poważnej awarii, a także zagrażające środowisku. My jako mieszkańcy nie jesteśmy w stanie monitorować wszystkich parametrów, choć wiem, że w tej chwili one są przekroczone. W Pracowni Urbanistycznej ktoś złożył wniosek i się powoływał, że normy są przekroczone. Stacja monitorowania skażenia powietrzem znajduje się u nas na osiedlu. Z tego co wiem są tam przekroczenia i to nie tylko zimowe”.

Radna p. Marta Grzeszczyk: „ja będę głosowała przeciwko uchwaleniu tego planu w tej formie. Mam serdeczną prośbę czy Komisja może zwrócić się do Prezydenta Miasta o to, czy to szedł jakiś dialog z władzami Konstantynowa, aby po tej części Konstantynowa, bo ten teren, który jest w tej chwili niezagospodarowany jest taka pustynia pomiędzy tymi zakładami, a osiedlem mieszkaniowym, który jest gęsto zamieszkały przez naszych mieszkańców, by Prezydent miasta Łodzi w ramach sąsiedzkiej współpracy z władzami Konstantynowa dopilnował, żeby w ramach zagospodarowywania przez Konstantynów tej części Łodzi taki bufor zostawić, bo inaczej będzie dla naszych mieszkańców tragiczne w skutkach. Czy Komisja może wystąpić z taką prośbą, apelem do Prezydenta Miasta Łodzi, aby taki dialog w sprawie tego sąsiedztwa, zabezpieczenie strefy buforowej częścią Konstantowa przemysłową a Osiedlem Smulsko ”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „, poddam ten wniosek pod głosowanie, czy w sprawie projektu ktoś jeszcze chce zabrać głos”.

Przewodnicząca Osiedla Retkinia Zachód Smulsko: „opracowanie Miejskiej Pracowni jest takie jakie jest. Co miasto nam proponuje, aby zrekompensować ten gigantyczną wyspę przemysłu, aby posadzić drzewo na osiedlu Retkinia, czy osiedlu Smulsko to trzeba

zaangażować środki Rady Osiedli. Na ten rok to było 50 kilka tysięcy zł, drzewo kosztuje 1400 zł – 1500 zł. Nawet jednego drzewa nie możemy się doprosić”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „ja zaproponuję, że skoro proponujemy to wystąpienie w pierwszym punkcie do Konstaktynowa, aby zrobił taką strefę buforową, to w drugim punkcie, aby Komisja zwróciła się do Prezydenta o przeznaczenie środków na zwiększenie nasadzeń drzew na terenie Osiedla Smulsko celem ochrony przed niekorzystnym wpływem strefy przemysłowej i rekompensaty dla mieszkańców”.

Przewodnicząca Osiedla Retkinia Zachód Smulsko: „to nie rozwiązuje sprawy”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „zdaje sobie sprawę, że to nie rozwiązuje sprawy tylko ogranicza negatywne dla Państwa skutki. Mam pytanie do Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej czy to się dało w planie zapisać w ten sposób, że te strefy, w których już przemysł istnieje, ten uciążliwy wydzielić jako strefy przemysłu uciążliwego, a w innych wprowadzić również działalność gospodarczą mniej uciążliwą?”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „musiałabym sięgnąć do tego, jakie były dla poszczególnych terenów rozstrzygnięcia natomiast z tego co wiem to tutaj te istniejące zakłady one są u progu jakiegoś rozwoju. To nie jest tak, że one nagle się powiększą 10 krotnie, natomiast w jakiś sposób ten rozwój jest konieczny i te parametry w związku z tym muszą nad tym nadążyć. Można by było szukać jakiegoś zróżnicowania natomiast to jest decyzja, która zapadła na etapie sporządzania studium, które nie różnicuje w obrębie tego obszaru na różne uciążliwości i która tak naprawdę jest konsumowana i przypieczętowana tym planem. W samym sąsiedztwie tej zabudowy tak naprawdę mamy do czynienia już z istniejącym stanem”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „Pani Dyrektor rzeczywiście w tej części widać, że jest to zainwestowane przez istniejące zakłady natomiast tam gdzie już jest ten południowy odcinek tam chyba jeszcze nie do końca. Przypomnę, że takie różnicowanie odbyło się chociażby na Chojnach z inwestorem tych terenów, który musiał ograniczyć te najbardziej uciążliwe plany rozbudowy w tej części w której podzielono tą strefę”.

Pani Magdalena Talar - Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: „zbyt słabo znam historię tego planu, aby na tak szczegółowe pytania odpowiedzieć”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „poproszę o taką informację na sesji.

Przewodnicząca Osiedla Retkinia Zachód Smulsko: „z tego co ja wiem jest możliwe różnicowanie dlatego, że na 90% tego terenu, który projekt obejmuje to są właśnie tereny AG2, czyli te z możliwości budowy zakładów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko i

mogą być też potencjalnie niebezpieczne, w naszych uwagach zwracaliśmy na to uwagę. Chcielibyśmy też powiększenia tych terenów, na których nie będzie możliwości realizacji takich inwestycji. Ja w ogóle mam wrażenia, jakby inwestorzy czekają z koparkami, żeby tylko tam wjechać i już dokładnie wiedzą co będą realizować, jeśli Pan nawiązał do Chojen my mamy amkoriusz i ja robię wszystko, aby nie dopuścić do powtórki z Chojen. Ja apeluję o negatywne zaopiniowanie tego planu, po to, aby miasto miało szansę dać krok do tyłu w kierunku ochrony swoich własnych mieszkańców. W tym projekcie za trasą S14 są tereny przemysłowe o mniejszej uciążliwości z tego co mi powiedziano w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, dlatego, że są tam tereny mieszkaniowe Konstanynowa”.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „ poddał pod głosowanie projekt uchwały”.

Opinia pozytywna: „za” – 5 głosów, „przeciw” – 3 głosy, „wstrzymujących się” – 1 głos.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „ poddał pod głosowanie przyjęcie stanowiska: Komisja Planowania Przestrzennego i Architektury zwraca się z uprzejmą prośbą do Prezydenta Miasta Łodzi o rozważenie możliwości zabezpieczenia zielonej strefy buforowej, pomiędzy częścią przemysłową Konstanynowa, a osiedlem Smulsko, w ramach współpracy z władzami Konstanynowa Łódzkiego.

Ponadto, wnioskuje o przeznaczenie środków na zwiększenie nasadzeń drzew na terenie osiedla Smulsko, w celu ochrony przed niekorzystnym wpływem strefy przemysłowej.

Opinia pozytywna: „za” – 8 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 1 głos.

Ad.15. Informacja o zgłoszonych żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych oraz informacja dotycząca wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planów miejscowych, uwzględniające okres od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. – druk nr 218/2021

Informacja została przyjęta do protokołu.

Ad. 16. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Bartłomiej Dyba – Bojarski: „wpłynęły pismo z Rady Osiedla Wzniesień Łódzkich dotyczące uchwalanych planów w obszarze wzniesień łódzkich i wśród tych zastrzeżeń, ja chciałbym wiedzieć, kiedy te plany będą uchwalone, kiedy będą skierowane do Rady, a druga sprawa ja poproszę sekretarza, aby przesłał te uwagi i prosiłbym, abyście Państwo się do nich odnieśli na piśmie. To są uwagi też co do procedowania tego planu,

że bardzo krótki był okres na składanie uwag, a Państwo nie byli dobrze poinformowani. Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich dowiedziała się w którymś momencie. Proszę to wysłać w ciągu tygodnia”.

Miejska Pracownia Urbanistyczna: „mamy taka informację, więc prześlemy”.

Na tym posiedzenie zakończono

Protokół sporządziła

Aneta Rabenda

Wiceprzewodniczący Komisji

Bartłomiej Dyba – Bojarski

