

Protokół nr 3/VI/2024
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2024 r.

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.

Zaproszenie dla radnych na posiedzenie stanowi załącznik nr **3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości na posiedzenie stanowi załącznik nr **4** do niniejszego protokołu.

Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski.

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Przyjęcie protokołu z dnia 10 maja 2024r.
3. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych – **druk nr 134/2024.**
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchylenia uchwał w sprawach przystąpienia do sporządzenia zmian 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi' – **druk nr 131/2024.**
5. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2024 roku – **druk nr 140/2024.**
6. Raport o stanie miasta za 2023 r." – **druk nr 13/2024.**
7. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Aneks nr 1

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Nowe Góry, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi **druk nr 141/2024.**
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Stanisława Małachowskiego, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Konstytucyjnej – **druk nr 151/2024.**

IV. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał obecnych radnych, zaproszonych gości. Na podstawie listy obecności stwierdził quorum niezbędne do prowadzenia obrad i podejmowania prawomocnych uchwał i opinii.

Ad pkt 1. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski; zapytał czy są uwagi do porządku posiedzenia.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek obrad.

Ad.pkt.2. Przyjęcie protokołu z dnia 10 maja 2024 r.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski; zapytał czy są uwagi do protokołu posiedzenia.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek obrad.

Ad. pkt. 3. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych – druk nr 134/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 134/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Wobec braku pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 7 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchylecia uchwał w sprawach przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” – druk nr 131/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 131/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Wobec braku pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 7 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 5. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2024 roku – druk nr 140/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 140/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Komisja zapoznała się ze sprawozdaniem.

Ad. pkt. 6. Raport o stanie miasta za 2023 r.” – druk nr 13/2024.

Komisja zapoznała się z Raportem o stanie miasta za 2023 rok.

Ad. pkt. 7 Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Nowe Góry, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi druk nr 141/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 141/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Marek Michalik; „jeśli chodzi o tą zabudowę łąnową to ja rozumiem, że oni wnioskowali o głębszą możliwość zabudowy, czy w ogóle o możliwość zabudowy?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tutaj mamy sytuację taką, że jak spojrzymy na studium to tutaj jest ulica, w studium jest warstwa terenu, który jest zabudowany i jest wskazany pod zabudowę i my tego nie obejmujemy planem. W oparciu o WZ można dalej inwestować. Jeśli by powstawała zabudowa to w układzie łąnowym. Wnioski obejmowały nieruchomości całe te działki. Z czasem może będzie uzupełniona zabudowa jednorodzinna. To powinno następować w sposób skoordynowany”.

Radny p. Marek Michalik; „to co widać to są działki nieskomunikowane”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „one są poza tym pasem, który został w studium uznany za skomunikowany”.

Radny p. Marek Michalik; „chciałbym jeszcze dopytać o fotowoltaikę, jeśli Pani mówi, że takim elementem, który jest brany pod uwagę, żeby nie można było robić tej fotowoltaiki są tereny zadrzewione to, to jest jeden element, jakie są jeszcze inne elementy, które w planie określicie jako takie, które uniemożliwiają lokowanie fotowoltaiki?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest taka sytuacja, kiedy mamy korytarz ekologiczny, szczególne uwarunkowania wynikające ze studium. Cos co powodowałoby konflikt oraz jeśli mamy formy ochrony przyrody i wtedy, kiedy w studium mamy wskazane, że są obszary o walorach krajobrazowych. Założenie w samym studium było takie, że w związku z faktem, że te tereny otwarte, które musimy wyłączyć z zabudowy, aby nie zarastały w sposób chaotyczny, który bardzo obciąża gminę i też degraduje te tereny. One zawsze budzą emocje ponieważ właściciele chcą zdyskontować swa własność. Myśleliśmy w ramach urzędu wtedy jakie możliwości można dać, które nie będą powodowały takiej degradacji trwałej terenu a jednocześnie pozwolą na zrobienie czegoś więcej. Fotowoltaika ma tę charakterystykę, że jak te urządzenia się zamortyzują po 20-30 latach można je rozebrać i znowu dysponować pustym polem”.

Radny p. Marek Michalik; „to są wolno stojące, są różnej wielkości. Wy pozwalacie?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak wolnostojące, my pozwalamy na produkcję energii na większa skalę, zrobienie takiej elektrowni. To nie jest pewne czy to się wydarzy to jest stworzenie możliwości. Jeśli mieszkańcy nie będą chcieli pozostanie to martwym zapisem”.

Radny p. Marek Michalik; „tam, gdzie jest zapisana możliwość robienia fotowoltaiki to można robić, a tam, gdzie nie jest zapisane to jakąś decyzją?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tam, gdzie nie jest zapisane to tylko jako towarzyszące zabudowie mikro instalacje”.

Radny p. Radosław Marzec; „jedna ulica, która Pani pokazywała to była ulica Bieszczadzka, a druga, której plan nie obejmuje to jest ulica Bronisin?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest ulica Bronisin i tam jest trochę zabudowy ją można uzupełniać. Jest pas wskazany pod uzupełnienie”.

Radny p. Radosław Marzec; „wspominaliśmy, że w te miejsca, gdzie są przeznaczone pod możliwość zabudowy fotowoltaikę, w jaki sposób będziemy zabezpieczali tereny zielone”.

Przewodniczący Komisji; „Pana Radnego nie było kwestia została zreferowana, jest to zabezpieczona”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „moje pytanie dotyczy korytarza ekologicznego po prawej stronie, wygląda jakby się przerywał tzn., z jednej strony tam jest zabudowa nad rzeką, a pod rzeką mamy fotowoltaikę doprowadzoną do samego koryta, czy ja dobrze widzę?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to nie dojdzie do koryta. Tutaj mamy przebieg samego ciek. To co jest na zielono to jest zakres tego, co jest ta doliną podmokłą, a tutaj mamy jeszcze bufor terenu, który ma być pozostawiony jako rolny, albo naturalny i dopiero to, co jest tym szrafem ma możliwość fotowoltaiki”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „jak dojedziemy do prawej strony ten plan fotowoltaika dochodzi do samego ciek”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „no tak, ale tutaj przecinamy drogę. Tu siłą rzeczy będzie musiało pod drogą przejść ta dolina, będzie musiał być jakiś przepust dla zwierząt”.

Radny p. Mateusz Walasek; „ w studium jest zaznaczona jedna linia energetyczna, natomiast w planie jest ich znacznie więcej, czy to wynika, że studium ma inny poziom szczegółowości, czy tam się coś nowego pojawiło?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „inny poziom szczegółowości”.

Wobec braku pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 7 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 2 głosy „wstrzymujące się”.

Ad. pkt. 8. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Stanisława Małachowskiego, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Konstytucyjnej – druk nr 151/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 151/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Kosma Nykiel; „mam jedno pytanie do części, które należy do Spółdzielni Mieszkaniowej, mieszkańcy tamtych bloków pytali się dlaczego ten obszar nie został włączony do przystąpienia?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „właśnie dlatego, że to jest teren Spółdzielni i mieszkańcy tych bloków sami decydują o tym, co tam się pojawi, jako współwłaściciele tego terenu. Gdybyśmy objęli ten teren to tu jest bardzo dużo interesariuszy i zupełnie inne pole do dyskusji niż jest tutaj. Ja się obawiam, że to by mogło spowodować wydłużenie i komplikacje w robieniu tego planu”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 9. Zaopiniowanie projektu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic; Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej – druk nr 152/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 152/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji; „dla mnie jest zawsze niepokojąca sytuacja, kiedy inwestor kupuje grunt w określonym stanie prawnym, przy określonym zagospodarowaniu przestrzennym. Wtedy to ma niewątpliwy wpływ na cenę gruntu. Kupuje z określonymi ograniczonymi. Ograniczenie zabudowy do dwóch kondygnacji i kupuje teren za pół miliona złotych po czym domaga się zmiany planu, uzyskuje zabudowę do 10 kondygnacji, ograniczenie terenów zielonych z 70% do 7% i grunt jest już warty 7 mln zł. To jest bardzo ważne”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „kupił w 2020”.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski; „to jest bardzo niepokojąca sytuacja”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „my się temu zawsze przyglądamy jak mamy uwagi do planu lub wnioski do planu. Natomiast warto poprawić linie zabudowy”.

Przewodniczący Komisji; „a jeśli my temu inwestorowi, co kupił w 2020 roku przy określonych uwarunkowaniach planistycznych poprawimy te uwarunkowania to uzyskamy rentę planistyczną?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jeśli sprzeda w ciągu 5 lat to tak”.

Radna p. Joanna Budzińska; „o którym my fragmencie teraz mówimy, gdzie planowana jest inwestycja mieszkaniowa?”.

Radny p. Kosma Nykiel;

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „zaznaczony jest obszar objęty wnioskiem. My przystępując nie decydujemy czy wyjdziemy naprzeciw tym parametrom. To nie jest ta, że my podejmując uchwałę przystąpieniową mówimy do jakich parametrów tutaj dojdziemy. Wniosek obejmował ten teren. Ulice Brzeźna, Sienkiewicza i Piotrkowska”.

Radny p. Kosma Nykiel; „czy mogłaby Pani Dyrektor wskazać mniej więcej obszar, który jest we władaniu?”

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „ja tego dokładnie nie wiem, bo mogę powiedzieć, że to co jest na różowo jest objęte tym wnioskiem. On jest zakładnikiem na całej długości tej linii”.

Radny p. Kosma Nykiel; „w nawiązaniu do tego, o czym wspominał Pan Przewodniczący, my idziemy na rękę deweloperowi z czego nie będziemy mieli żadnych zysków”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „my na razie nie idziemy mu na rękę, my na razie podejmujemy decyzję, co do przystąpienia do sporządzenia planu. Potem jak złożą wnioski do planu to będziemy decydować czy jest zasadne uwzględnienie tych parametrów, o które wnioskuje. W moim przekonaniu jest zasadne przystąpienie do tego terenu ze względu na linie zabudowy. Natomiast proponuje przystąpienie szersze z tego względu, że rzeczywiście jak się patrzy na te parametry to one są wątpliwe i chciałabym mieć możliwość ponownego przeanalizowania ich w ramach procedur sporządzania planu”.

Radny p. Kosma Nykiel; „jeśli zwiększymy intensywność zabudowy fajnie byłoby i w sytuacji, kiedy mamy władztwo planistyczne w tej sytuacji uzyskać coś szerszego z korzyści dla miasta. Mówię konkretnie o zieleni. Ten teren jest mocno zarośnięty, ta roślinność dokłada się do warunków ekologicznych w tym miejscu. Chciałbym zaproponować i proszę to uwzględnić, aby, kiedy idzie do góry intensywność zabudowy to również szedł do góry współczynnik powierzchni biologicznie czynnej. Z tego względu, że jeśli faktycznie zwiększymy intensywność zabudowy i pójdziemy deweloperowi na rękę to powinniśmy również coś też dostać. W sytuacji, kiedy deweloper to teraz kupił nie mamy pewności czy będzie renta planistyczna w jakiegokolwiek wysokości. Tak naprawdę jedyne co możemy zyskać dla miasta, społeczeństwa to jest więcej zieleni w tym miejscu”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „absolutnie się zgadzam, od kilku lat tak robimy za każdym razem, kiedy idziemy na taki

kompromis, że zwiększamy cokolwiek to zwiększamy właśnie powierzchnię biologicznie czynną ponieważ ona w moim przekonaniu była kiedyś na rażąco niskim poziomie i zazwyczaj udaje nam się podnieść i to znacząco”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 4 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 5 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 10. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności – druk nr 150/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 150/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Kosma Nykiel; „cieszy mnie każdy plan miejscowy, który jest wprowadzany w Łodzi to martwi, a wręcz bulwersuje to co zostało zaplanowane na terenie 4.8. Czy mają Panie zdjęcie satelitarne, aby przedstawić komisji działkę z willą. To jest park, gdzie jest tyle zieleni, co w sąsiadującym parku Staszica. To jest bardzo zielony obszar, którego połowę przeznaczamy do wycinki bez zabezpieczenia tamtejszej zieleni”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „my planem nie przeznaczamy do wycinki, bo wycinka musi się odbywać z poszanowaniem przepisów odrębnych dotyczących pozwoleń na wycinkę drzew. Kolejny element jest taki, że ja bym się sercem z Panem Radnym zgodziła bardzo chętnie, natomiast nie da się ukryć, że mamy do czynienia z terenem prywatnym, na którym jest WZ i z tego co wiem o dużo wyższych parametrach niż to co zakładamy w planie. Czy my jesteśmy w stanie w mieście pozwolić sobie na to, aby wykupić absolutnie każdy teren, na którym wyrosły drzewa. Przypomnę, że jesteśmy w strefie absolutnie centralnej i że akurat tutaj trudno odmawiać inwestorom możliwości lokalizowania zabudowy. W moim przekonaniu te parametry, które zaproponowaliśmy, czyli te, które pozwoliły na powstanie zabudowy z bardzo dużym udziałem zieleni. One nie powinny w istotny sposób zaburzyć tej sytuacji przestrzennej. Natomiast faktem jest, że nie będzie tym co było do tej pory ponieważ prywatny właściciel ma prawo do inwestowania na swoim terenie”.

Radny p. Kosma Nykiel; „będzie tu dozwolone stworzenie parkingu podziemnego na tej działce?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „z tego co pamiętam nie, dlatego, że mieliśmy wątpliwości, bo była niska intensywność wskazywaną dla podziemnych kondygnacji z tego względu, że obawialiśmy się wysuszenia drzew”.

Radny p. Kosma Nykiel; „we wcześniejszej iteracji planu są tam takie zakreślone obszary na północ i południe od tej wili, czy to były obszary gdzie miała być zachowana zieleń, czy są to inne?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to była próba wyjścia tutaj z taką inicjatywą. Ja planowanie traktuję bardzo poważnie jako tworzenie prawa. Zakładam, żeby to prawo było traktowane poważnie przez odbiorców i żeby miało szansę się ostać ono musi być 0.1. oraz musi bazować strikte na narzędziach, które dał nam ustawodawca. Ustawodawca nie upoważnił nas do tego, żeby określać, która zieleń ma być

zachowana, chyba, że jest ona pomnikiem przyrody. Możemy określać jedynie powierzchnie biologicznie czynną. Szukaliśmy metod, aby wskazywać takie obszary podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast nie ma na to otwarcia. Była próba podjęta, ale to też jest wątpliwe, nie gwarantuje to zachowania samych drzew. Jestem wrogiem tworzenia zapisów, które są piękne w intencji i w założeniu, natomiast trudne do obrony pod kątem prawnym”.

Radny p. Kosma Nykiel; „jeśli chodzi o tą WZ, która funkcjonuje w tym miejscu”.

Pani Pauli Górka z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „situacja jest trochę inna, bo jak mieliśmy wyznaczone strefy ochrony zieleni to faktycznie podziemnych parkingów nie dopuszczaliśmy. W sytuacji, kiedy zeszliśmy z tej ochrony zieleni ponieważ waloryzacja drzew wykazała, że nie ma tam ilości istotnej i walorów zieleni, która stanowiłaby tak istotną wartość, zeszliśmy z tego ograniczenia gwarantując ochronę tej zieleni najbardziej wartościowej”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „poprosiliśmy WKŚ o waloryzację i opinię”.

Radny p. Kosma Nykiel; „czyli cały teren 4.8 tam powierzchnia zabudowy jest liczona dla całego obszaru, 25% obszaru wyznaczonego jako 4.8 może zostać zabudowany, tak?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak”.

Radny p. Kosma Nykiel; „w tym momencie ile jest zabudowany, on również obejmuje te bloki ze spółdzielni?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak, natomiast proszę wziąć pod uwagę, że jak inwestor idzie po pozwolenie na budowę w oparciu o plan to on idzie ze swoją działką. To jest jego teren inwestycyjny. Liczyliśmy w ten sposób; teren Spółdzielni policzyliśmy jako jedną działkę inwestycyjną, przeliczyliśmy jakie ona ma wskaźniki i te wskaźniki przyjęliśmy dla całego kwartału. Co oznacza, że ten właściciel jak pójdzie ze swoją działką to na swojej działce będzie mógł według tych parametrów inwestować”.

Radny p. Kosma Nykiel; „wspomniała też Pani Dyrektor taki cytat, który aż sobie zapisałem; że wyznaczenie strefy śródmiejskiej to jest przywilej. Ja to rozpatruję w trochę innej kwestii. To jest smutna konieczność. Strefa śródmiejska zwykle obejmuje obszary tak jak XIX wieczne śródmieście Łodzi, które jeśli chodzi o jakość życia i zacienienie, gęstość oficyny nie oferuje czegoś co jest dzisiaj uznawane jako wysoka jakość życia. Powinniśmy unikać wyznaczania zabudowy śródmiejskiej z tego względu, że ona przede wszystkim idzie na rękę deweloperom, którzy chcą wymaksować powierzchnię zabudowy i chcą zbudować jak najwięcej mieszkania, które często nie spełniają dobrych wskaźników nasłonecznienia. Uważam, że powinniśmy ich unikać przy planach miejscowych, szczególnie w śródmieściu Łodzi, gdzie chcemy, aby nie było to miejsce, gdzie się mieszka, bo ktoś musi nie ma wyboru tylko, żeby wybierano te miejsca z wyboru. Nowa zabudowa powinna być jakości najwyższej”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „absolutnie się zgadzam i my stosujemy to tam, gdzie jest ta zabudowa na parcelacji XIX wiecznej tam, gdzie adaptacja zabytku byłaby w zasadzie niemożliwa, pojedynczych działek, które są wolne, ale w otoczeniu mają tego rodzaju XIX wieczną zabudowę i nie byłoby możliwe uzupełnianie tej zabudowy w zgodzie z przepisami gdybyśmy nie dopuścili tego przywileju. Ja rozumiem, że on pod pewnymi względami obniża standard natomiast w myśl tych standardów należałoby wyburzyć Paryż i Wiedeń dlatego, że nie spełniają żadnych z

tych standardów. Wylączamy z tego przywileju te kwartały, które właśnie mają całą swoją przestrzeń do zagospodarowania, komfortowe warunki i nie ma powodów, aby nie wymagać od inwestora wysiłku. Tam, gdzie jest do zbudowania nowy kawałek miasta, nie dajemy tego przywileju, dajemy go tam, gdzie może być przyczynkiem do rewitalizacji, do uzupełniania struktury”.

Radny p. Kosma Nykiel; „teren zielony 2.3 to jest między Uniwersytecką, a Pomorską, czy on jest miejski, czy prywatny?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „on jest miejski. Część z nich jest użytkowana przez Spółdzielnie. To, co wskazujemy jako zielen publiczną to jest taka część, która powinna być przez miasto zaopiekowana i udostępniona. To jest jeden z największych kwartałów jakie są w Łodzi”.

Radny p. Kosma Nykiel; „przy działce przy Placu Pokoju narożnej mówi Pani Dyrektor o dużej ilości mieszkańców to cieszy. Chciałabym zapytać o usługi w parterach, czy tam również wymóg, czy sugestia, aby były aktywne partery?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jeśli chodzi o wymóg aktywnych parterów to analizowaliśmy i wiele lat temu jak zaczynałam przygodę z planowaniem w mieście miałam taką postawę, że należy tego wymagać w każdym budynku. Natomiast wystarczy przejść się po naszym mieście aby zobaczyć, że te usługi w parterach bardzo często są opustoszałe. Nie może być tak, że my wymagamy nadmiernej podaży czegoś, czego nie da się skomercjalizować. My tego typu wymogi twarde stawiamy tylko w bardzo szczególnych sytuacjach przestrzennych, ograniczamy do jakiegoś procentu tej elewacji. Ustawa bardzo nam zawęża to pole do wypowiedzi”.

Radny p. Kosma Nykiel; „ostatnie pytanie jeśli chodzi o narożnik na Rondzie Solidarności, łuk tam gdzie jest słynny Paragraf cieszy to, że w planie zapisane są takie linie zabudowy, które podkreślą półkolisty charakter Ronda Solidarności. Natomiast chciałabym zapytać w temacie faktycznej realizacji czy w Państwa dyskusjach z Uniwersytetem Łódzkim podnoszone było, że faktycznie coś w tym miejscu może powstać, czy jest to tak wyrysowane, czy Uniwersytet nic tam nie zbuduje?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „nic mi nie wiadomo o zamierzeniach inwestycyjnych UŁ. Natomiast Paragraf zapewnia im możliwości. Plan jest do tego, aby tworzył możliwości. Nasza rola polega na tym, aby bez względu na to, czy jest ten impuls, czy nie zaplanować prawidłowe ukształtowanie terenu i czekać cierpliwie, aż to się wypełni treścią”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „chciałabym wrócić do zieleni na planie 4.8, 4.9. Zrozumiałam, że inwestor wystąpił z WZ i ona jest wstrzymana, bo jest przystąpienie do planu”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „miał WZ już”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „jest szansa, że ten plan zostanie uchwalony zanim ta WZ zostanie zrealizowana”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „nie wiem na jakim etapie jest pozwolenie na budowę”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „nie wiem jaki jest ten układ drzew, ale fakt pozostawienia tylko 30% powierzchni biologicznie czynnej jeżeli teren jest cały zadrzewiony to wydaje się strasznie nisko, czy te drzewa są równo na terenie skupione, może warto tak wyznaczyć linie

zabudowy, aby te drzewa ochronić. Byłabym za tym, aby parametr powierzchni biologiczno czynnej jednak podnieść, by zieleń tam ochronić”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest ważenie między tym, co jest prawem prywatnego właściciela do jego terenu, a tym, czego gmina chce i może wymagać. Jesteśmy w strefie centralnej, on ma WZ i nie mamy formy ochronnej tych drzew i tego samego rodzaju zadrzewienia są na terenie sąsiednim Spółdzielni, która ma swoją zabudowę. W naszym przekonaniu ten kompromis jest prawidłowy. Jeśli mielibyśmy iść dalej to Gmina powinna ten teren wykupić pod park. Tego rodzaju przesłanek tutaj nie widzieliśmy, aby to zostało wykupione”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „można go w planie do czegoś zobowiązać?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jeśli nawet byśmy tak zrobili to, to nie znaczy, że on nie może ich wyciąć. Plan nie jest w stanie ochronić drzewa, jeśli ono nie jest pomnikiem przyrody”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „jeśli nie mamy przyjętego planu i inwestor występuje o warunki zabudowy, my przyjmujemy plan ochronny danego terenu to nie ma postępowania odszkodowawczego dla tego terenu w takiej sytuacji?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „musiałby iść do sądu, nie jestem sędzią, nie mogę powiedzieć co by było w tej sprawie. Ma prawo dochodzić, że utracił coś w wyniku przyjętego planu”.

Przewodniczący Komisji zaproponował, aby na kolejnym posiedzeniu Komisji zajmemy się analizą konsekwencji prawnych w zakresie odszkodowań po przyjęciu mpzp

Radny p. Tomasz Kacprzak; „bardzo się cieszę, że będziemy dyskutować na temat konsekwencji prawnych. To jest ważne, że nasze decyzje będą miały wpływ nie tylko na kształtowaniu przestrzeni, ale także będą pociągały za sobą konsekwencje finansowe. Jestem za tym, aby chronić zieleń, ale tu mamy teren prywatny. Jest wiele terenów niezagospodarowanych, które stały się ostojami zieleni, których pewnie też nie uchronimy. Przy planowaniu skupiłbym się, abyśmy tworzyli zwarte tereny zielone. Mam pytanie odnośnie Ronda Solidarności, tej granicy zabudowy przy paragrafie. Zastanawiam się, czy dobrym rozwiązaniem jest też zabudowa i zasłonięcie tego obiektu. Oczywiście częściowy zarys zabudowy tego ronda powoduje, aby tam zabudować. Patrząc na północno-zachodni narożnik, gdzie mamy tę zabytkową fabrykę, która niszczeje, mam nadzieję, że kiedyś odzyska swoją świetność. Ta budowa już utrudnia koliste zabudowania tego ronda. Czy jest sens zasłaniania paragrafu, tym bardziej, że jest tam zieleń. Może należy zawalczyć o ten narożnik, wyburzono kilka kamienic przy Pomorskiej i tam mamy piękny teren zielony. Tu powalczyc o ostoję zieleni”.

Radna p. Joanna Budzińska; „dygresja do przedmówców, są gusty i guściki. Gazeta Wyborcza donosi, że rośnie popularność kamienic w Łodzi i ceny mają zawrotny poziom”.

Radny p. Kosma Nykiel; „chciałbym się odnieść i sprostować, gdyż uważam, że mieszkanie co do zasady w śródmieściu w zabytkowych pięknych kamienicach, które standardem jeśli chodzi o wiele aspektów przebijają bloki, natomiast chodziło mi o ciasność zabudowy, o oficyny, które nie są najlepszym miejscem. Można pogodzić i mieszkanie w śródmieściu i jakby doświetlenie, zieleń, dostęp do usług itd., a co innego nadmierna gęstość. Biermy z zabudowy śródmiejskiej to co jest najlepsze, a zostawiamy za sobą to co nie jest zbyt dobre”.

Radny p. Mateusz Walasek; „mamy gotowy projekt uchwały o planie i my nie mamy możliwości kształtowania tego swobodnie, chyba, że ponowimy nowe przystąpienie i nowy

plan. Ewentualnie gdyby była uwaga, która spełniałaby nasze oczekiwania to możemy postulować przyjęcie uwagi, ale to powoduje kolejne wyłożenie i kolejny czas z panem. Miejmy świadomość, że w sytuacji, jeśli ktoś ma tam warunki zabudowy to nowy plan nie spełni funkcji ochronnej. Przy różnych wadach skłaniam się do przyjęcia planu. Tu głównie dominującą zabudową jest zabudowa blokowa lub para blokowa, budynki z lat 50, 60. Niewiele budynków o charakterze kamienic. Jeśli chodzi o ład przestrzenny to musimy mieć świadomość, że od jakiegoś czasu mówi się o rozwijaniu miasta do środka i tworzeniu możliwości zamieszkiwania w dzielnicach śródmiejskich”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „nie powiedziałam, że było drugie wyłożenie i wpłynęły uwagi i te uwagi rekomendujemy, aby je odrzucić, natomiast one w dużej mierze powielają te poprzednie. Kompromis bolesny dla obu stron”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 5 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 4 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 11. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic; Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej – druk nr 154/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 154/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Mateusz Walasek; „brakuje jednego planu, kiedy możemy się spodziewać tego ostatniego planu?”

Pani Paulina Górka z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jesteśmy w trakcie wyłożenia, obszar przy Szczecińskiej, około 3 miesiące potrzebujemy, aby znalazł się na Radzie”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 5 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 12. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Smutnej, Telefonicznej i Strajku Łódzkich Studentów w 1981 r., do terenów kolejowych – druk nr 155/2024.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 155/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „czy tam jest miejsce na Smutnej?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej;

„rozmawialiśmy nawet z Policją i jesteśmy w stanie przejść tym korytarzem. Natomiast zależy nam na tym, aby jak najszybciej to przypieczętować planem miejscowym”.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „jak Pani planuje poprowadzić ulicę Konstytucyjną na północ od Smutnej, bo tam są tereny prywatne, tereny PKS?”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tam mamy ten konflikt i już znaleźliśmy rozwiązanie”.

Wobec braku dalszych pytań i głosów w dyskusji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Ad. pkt. 9. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

W sprawach wniesionych i wolnych wnioskach Przewodniczący Komisji, odczytał pisma, które wpłynęły od mieszkańców i w związku z tym zaproponował aby na kolejnym posiedzeniu Komisji i zapoznać się z tematami: Informacja Prezydenta Miasta Łodzi o koncepcjach zagospodarowania terenu SKS START z uwzględnieniem prowadzonych prac planistycznych. Informacja Prezydenta Miasta Łodzi o planach i koncepcjach zagospodarowania obszaru miasta w rejonie ulic Kruszynowej, Bema, Zgierskiej, Sikorskiego, Aleja Włókniarzy, prowadzonych procedur budowlanych poprzedzających je postępowań administracyjnych z uwzględnieniem konieczności ochrony przyrody oraz Analiza konsekwencji prawnych w zakresie odszkodowań po przyjęciu mpzp”. Kolejne posiedzenie Komisji odbędzie się w dniu 28 czerwca 2024 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła;

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski