

Protokół nr 4/VI/2024
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 28 czerwca 2024 r.

Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 10 radnych
obecnych - radnych
nieobecnych - 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. Informacja Prezydenta Miasta Łodzi o koncepcjach zagospodarowania terenu SKS START z uwzględnieniem prowadzonych prac planistycznych.
3. 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 postępowania administracyjnych z uwzględnieniem konieczności ochrony przyrody.
4. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

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. Zdjęto punkt 4.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek obrad.

Ad. pkt. 2. Informacja Prezydenta Miasta Łodzi o koncepcjach zagospodarowania terenu SKS START z uwzględnieniem prowadzonych prac planistycznych.

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: Koncepcja będzie dopiero wypracowywana. W tej chwili MOSiR przygotowuje do procedowania Zarządzenie Prezydenta Miasta. Zarządzeniem będzie powołany zespół składający się z bardzo merytorycznych przedstawicieli Urzędu Miasta Łodzi. Zespół rozpocznie wypracowanie takiej koncepcji.

Przewodniczący Komisji: Najpierw pytanie do MPU co do uwarunkowań planistycznych. Ci jest zapisane w Studium dla tego terenu. Wbrew temu, co wielu z nas myślało, nie ma miejscowego planu.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Nie ma.

Radny, p. Tomasz Kacprzak: Jaki mniej więcej przewiduje Pani Dyrektor okres czasu, żeby przygotować taką koncepcję i jak ten teren zagospodarować? Wiem, że wcześniej sam pomysł i tej koncepcji nie można było przygotować ze względu na niedokończenie tych spraw właścicielskich. Dziś Urząd może ponosić koszty, żeby tę koncepcję przygotować. Wcześniej było to niezasadne, bo moglibyśmy wydać pieniądze na coś, czego byśmy w ogóle nie zrealizowali. Wiem, że w sprawę zaangażowany jest Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz, który zabiegał o to, aby ten teren był komunalny i był terenem sportowym.

Przewodniczący Komisji: Jaki tam jest stan własności? Cały teren SKS START?

Radny, p. Marek Michalik: Chcę wiedzieć co się wydarzyło. Mamy sytuację taką, że zajmuje się tym Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, a wcześniej się nie zajmował.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Mówimy o terenie, który w Studium jest wskazany pod usługi. Wskazuje się na

potrzeby zachowania funkcji sportowo – rekreacyjno – wystawienniczej. Ten teren, który był na południe był gminny, ale już nie jest. Tutaj (obszar zaznaczony na niebiesko) jest własnością gminy, natomiast w części południowej jest klin, który składa się z własności prywatnej i własności nieustalonej. Zawsze stanowił problemy przy każdej „przymiarce” do planowania zagospodarowania przestrzennego, do jakichkolwiek koncepcji przestrzennych.

Radny, p. Marek Michalik: Gdzie jest płyta boiska?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: (wskazano na mapie)

Radna – A czy coś się znajduje na tym odcinku prywatnym?

Przewodniczący Komisji: Nie wiadomo czy prywatnym.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Tu są zabudowania. To jest w obszarze tego zagospodarowania. Natomiast tu są te własności nieuporządkowane. To widać z ortofotomapy.

Przewodniczący Komisji: A do tej pory władał tym Klub Sportowy.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Tego nie wiem.

Przewodniczący Komisji: Na jakiej zasadzie władał tym Klub Sportowy? To może mieć znaczenie dla uporządkowania stanu własności.

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: Myślę, że Wydział Dysponowania Mieniem byłby władny, który zna stan prawny i prowadził wieloletnie postępowania z tym klubem.

Przewodniczący Komisji: Co się stało, że się MOSiR pojawia.

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: Zostało wydane Zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi, które określiło, że MOSiR stanie się administratorem tego obiektu z chwilą wydania nieruchomości przez Klub Start miastu Łódź. Wydział Dysponowania Mieniem prowadził sprawę. Miasto wygrało proces. Plan jest taki, że w dniu 1 lipca MOSiR przejmuje ten obiekt. Naszą rolą jest sprawne, szybkie przejęcie obiektu w administrowanie. Jest kilka priorytetów. Przede wszystkim umożliwienie przedsiębiorcom (tam jest kilkadziesiąt osób) sprawne, bezproblemowe funkcjonowanie. Miałam spotkanie w poniedziałek. Myślę, że przedsiębiorcy zostali uspokojeni i usatysfakcjonowani, że będą mogli dalej tam pracować i prowadzić swoją działalność. Mamy tam też wiele innych priorytetów: uporządkowanie dokumentacji – technicznej i innej, wszystkie te czynności techniczno – organizacyjne związane z administrowaniem obiektu. Dalej będziemy procedować powołanie zespołu. Dziś na temat planów nie mogę się wypowiedzieć, bo MOSiR nad tym nie pracuje.

Przewodniczący Komisji: Czy ktoś z Państwa reprezentujący Prezydenta może zadeklarować... czy jest zdefiniowana jakaś wola, co do tego, co to ma być za teren? Czy tak jak rozstrzygaliśmy przy okazji dyskusji o Studium, że to ma być teren z funkcją sportową, czy pojawiają się jakieś inne pomysły?

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: Jedyne co mogę powiedzieć, to powołać się na poniedziałkowe spotkanie z przedsiębiorcami, w którym uczestniczył Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi, i cytuję jego słowa: zapewnił przedsiębiorców wówczas, że zespół i Miasto będą pracowały nad tym, żeby utrzymać ten teren w funkcji sportowo – rekreacyjnej. Z wiadomych względów, o których była mowa, nie określał szczegółowo czy tam będzie taki, czy inny budynek. Intencja jest taka, żeby dalej to był teren dla mieszkańców oczywiście też udostępniony.

Przewodniczący Komisji: Rozumiem, że nie jest rozważona koncepcja sprzedaży dla deweloperów, żeby zamiast stadionu były dwa wieżowce.

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: W ślad za tym, co powiedział p. Przewodniczący, mogę powtórzyć, że nie mówił o takiej koncepcji. Deklarował, że zostanie zachowana funkcja sportowo – rekreacyjna.

Radny, p. Kosma Nykiel: Chcę doprecyzować, że całość terenu pozostanie terenem sportowym, że nie będzie tak, na przykład, że część zostanie „wykrojona” i przeznaczona pod inne cele. Czy taka deklaracja może paść dziś?

Radny, p. Tomasz Anielak: Nie jestem członkiem Komisji, ale rozumiem, że mogę zabierać głos. Jestem zainteresowany sprawą. Mieszkańcy Berlinka – osiedla, które graniczy z tym terenem - zwrócili się do mnie z prośbą o pomoc. Wiem, że wystosowali pismo do Pana Przewodniczącego. Nie wiem czy ktoś dotarł. Natomiast nie tak silna reprezentacja, jak miała być, ponieważ zaproszenie nie dotarło do tych, którzy byli inicjatorami. Niemniej jednak tu jest wiele pytań związanych z tym terenem. Po pierwsze mówimy o Klubie z 70-letnią tradycją, który działał przez lata na tym terenie. Od kilkunastu lat jest w sporze z Miastem. To nie było niespodzianką, że zakończy się spór w taki, czy inny sposób. Mało tego, z tego co wiem, to sprawa rozstrzygnięcia to był marzec/kwiecień. Mam pytanie, co Miasto zrobiło do tej pory i dlaczego zabrakło najważniejszej kwestii, czyli konsultacji społecznych zarówno z mieszkańcami okolicznymi, żeby wiedzieli czego mogą się spodziewać, bo nawet Państwo nie jesteście w stanie określić, czy te tereny będą sportowo – rekreacyjne. Myślmy tu o „deweloperce”. Jeśli jest Studium, a nie ma planów, ja mogę przypuszczać, że może być z tym różnie niestety. Dobrze byłoby zapewnić mieszkańców, że mogą być spokojni, bo tam część ulic nie jest w stanie dużego obciążenia znieść, patrząc na ich stan. Nie mówiąc o samym natężeniu ruchu i sytuacji, w której jest to urokliwe osiedle i dobrze, gdyby takim zostało. Druga kwestia – przez to, że była taka sytuacja, że przedsiębiorcy przez lata zarabiali na tym terenie (giełda kwiatowa, motobazar), mnóstwo osób czerpało korzyści na tym terenie. Teraz z dnia na dzień Państwo mówicie, że spotkaliście się z przedsiębiorcami – akurat nie mogłem przybyć, ale nieoficjalnie usłyszałem o tym spotkaniu. Szkoda, że w ten sposób się to odbywa, że nie jest to klarowne i że wszyscy nie mogą się z tym zapoznać. Jak umowy będą sporządzane, skoro wypowiedziane są, z tego co wiem,

stare umowy. Kto będzie partnerem do zawierania umów, skoro Miasto nie może prowadzić działalności gospodarczej. Jak to zostało uporządkowane?

Przewodniczący Komisji: Wyjaśnię tylko, Pan radny zgłosił zastrzeżenie, co do sposobu informowania Państwa mieszkańców o dzisiejszym posiedzeniu. W piątek zdecydowaliśmy, że dziś się spotkamy. Państwo jesteście, więc zostaliście powiadomieni.

Mieszkanca: Nie wszyscy.

Przewodniczący Komisji: Państwo przysyłacie pismo. Jest wskazana osoba. Pan został powiadomiony. Pan jest. Wobec Pani Sekretarz Pan się zobowiązał, że przekaze informację. Nie rozumiem czego dotyczą pretensje. Pan radny został wprowadzony w błąd, bo jeżeli otrzymaliśmy pismo, do którego są dołączone listy z podpisami - szacuje, że tych podpisów jest 200 - to nie należy oczekiwać, że każda z tych osób zostanie telefonicznie zaproszona na spotkanie. Państwo zorganizowaliście komitet. Został Pan wskazany. Pan jest. Państwo jesteście. Powiadomienie okazało się skuteczne.

Proszę, aby ktoś odniósł się do pytań Pana radnego, Tomasza Anielaka. Myślę, że najważniejsze jest to pytanie, w sytuacji kiedy już kilka miesięcy temu się spodziewaliśmy, że będziemy władać tym terenem, że jako Miasto odbierzemy go od Klubu, to dlaczego dziś jesteśmy w takiej sytuacji, że 1 lipca odbieramy teren, powołujemy zespół, który będzie opracowywał koncepcję. Czy coś stało na przeszkodzie, żeby ten zespół mógł zacząć działać pół roku wcześniej?

Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz: Podstawową przeszkodą do powołania tego zespołu i rozpoczęcia realnych prac nad koncepcją dla tego terenu była niemożliwość dostępu przez służby urzędowe do samego terenu, przeprowadzenia inwentaryzacji, oceny stanu technicznego budynku. Bez wiedzy na temat tego, które z tych naniesień są do adaptacji, do remontu, a które z nich wymagają wyłącznie już wyburzenia, jakkolwiek forma próby opracowania biznesplanu dla tego terenu byłoby jak „pisanie palcem na wodzie”. Przypomnę, że ze strony Urzędu Miasta Łodzi były wystąpienia kierowane do władającego bezprawnie tym terenem Klubu SKS Start już wcześniej z prośbą o wpuszczenie pracowników Urzędu Miasta Łodzi jeszcze przed samym wydaniem, już po wyroku i były odmowy. Nie mogli pracownicy Urzędu wejść na ten teren i przeprowadzić prac inwentaryzacyjnych. Dziś okazuje się, że część tych obiektów jest w bardzo złym stanie technicznym. Oceni to jeszcze MOSiR.

Przewodniczący Komisji: Jestem zaskoczony, że to od Pana Przewodniczącego mamy te informacje. Nie ma przedstawicieli Urzędu, którzy są w stanie się wypowiedzieć. Jak my powołujemy posiedzenie i zapisujemy określony punkt, to nawet w sytuacji, kiedy przychodzą przedstawiciele jednostek, którzy akurat tego tematu nie prowadzą, to jednak – w ramach Urzędu – powinien być przepływ informacji i powinno tak się zadziać i to nie Komisja powinna o to zabiegać, żeby przychodził ten urzędnik, który tematem się zajmował. W strukturach Urzędu należy sprawę tak wyjaśnić, aby poważnie traktować i radnych, i mieszkańców, którzy przychodzą na posiedzenie. Państwo, którzy są naszymi gośćmi są zdziwieni. Trudno mieć pretensję do Państwa każdego z osobna, ale gdzieś coś „nie zagrało”.

Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz: Ja ten temat pilotuję od lat. Brałem udział w procesie rozmów z Klubem kilka lat temu, które mogły doprowadzić do zawarcia porozumienia, być może nieniszczenia tego obszaru. Niestety za namową posła p. Włodzimierza Tomaszewskiego klub to porozumienie wyrzucił i kolejne 7 – 8 lat procesował się z Miastem, doprowadzając do kompletnego upadku tego obszaru, uniemożliwiając czerpanie dotacji ze strony Miasta. Każdy klub sportowy, który jest zadłużony w mieście, nie może uzyskać dotacji. To są wewnętrzne regulacje prawne w Urzędzie. Całościowo pieczę nad tym sprawował Departament Strategii i Rozwoju. To tam dopytywałem o wszystko (o stan spraw sądowych, o to, jak dziś wygląda nasza formalna sytuacja). Proces sądowy toczył się 15 bądź 17 lat. Sama decyzja co do władztwa na tym terenie zapadła ponad rok albo dwa lata temu, a sam proces decyzji nakazowej sądowej wydania tego terenu trwał kolejne dwa lata. To są bardzo długie procedury. W moim przekonaniu, pełną odpowiedzialność za stan tego obiektu ponoszą władze Klubu, które podjęły bardzo błędne i szkodliwe decyzje.

Radny, p. Marek Michalik: Nie o to chodzi, żebyśmy wysłuchiwali informacji Pana Przewodniczącego B. Domaszewicza, co w tej sprawie się dzieje w Urzędzie. To są tylko oceny p. Przewodniczącego. Wolelibyśmy zadać pytania komuś z Wydziału Gospodarowania Majątkiem na ten temat. Najważniejszą sprawą jest to, że skoro kwestia została wywołana, to jest jakiś niepokój. Rozumiem, że ze strony mieszkańców, którzy obawiają się, że ta funkcja, która tam jest w tej chwili funkcją sportową, w części jest też funkcją handlową (pamiętam, że w przeszłości była tam spółka komandytowa, ale handlują kupcy, jest giełda, weteran bazar). Teren jest ważny. Zawsze niepokój budziło to, że są tam deweloperzy, którzy są zainteresowani zabudową tego gruntu. Rozumiem, co mówi Pani Dyrektor, że jest odpowiedzialna tylko za przejęcie tego, co decyzjami zostało przyznane Miastu. To jest naturalne, że trzeba zrobić tam inwentaryzację. Czy ktokolwiek w strukturach Urzędu ma informacje, że są jakieś plany, żeby ten teren częściowo był zagospodarowany na inną funkcję? Czy będzie tam dominowała funkcja sportowa? Nie słyszałem wypowiedzi MPU, czy będzie tam robiony plan. Czy jest decyzja Prezydenta Miasta, żeby tam przystąpić do planu i te kwestie rozwiązać? Jeżeli jest pełne władztwo Miasta to wydaje się, że najbardziej naturalną rzeczą byłoby określenie tych funkcji i przystąpienie do planu. Żałuję Startu, bo byłem zawodnikiem Startu. Bardzo bym chciał, żeby ta funkcja sportowa tam została. A jeżeli MOSiR będzie tym kierował, to bardzo dobrze.

Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz: Nie jestem przedstawicielem UMŁ, ale jestem mocno zaangażowany w ten temat, więc mam nadzieję, że te informacje, które przekazuję będą miały jakąś wartość. Na tym terenie jest przystąpienie do planu, więc uchwała przystąpieniowa została podjęta. Po rozmowie przeprowadzonej z Klubem SKS Start lat 7 czy 8 i porozumieniem, które było doprowadzone do ostatniej fazy, a później „wywrócone do góry nogami”, które polegało na tym, że Klub wycofuje się z procesu o zasiedzenie, którego finał jest zgodny z tym, o czym informowaliśmy, że dokumenty są jednoznaczne, że oni ten proces po prostu przegramy i o tym byli informowani, mieli pełną wiedzę. Była prośba o wycofanie się z tego procesu z jednej strony, a z drugiej strony – rozłożenie zobowiązań finansowych w formule długoletniej, odblokowanie możliwości finansowania przez te działalności sportowe klubu, przystąpienie do planu, który będzie gwarantował funkcję sportową i umowa z Klubem, która gwarantuje mu

użytkowanie tego terenu. To był element tego porozumienia, które zostało odrzucone. Minęło kolejne 7-8 lat, całość podupadła. Zapewniam Pana Przewodniczącego, że w tych rozmowach, w których brałem udział nie pojawiła się żadna intencja związana z zabudową tego terenu w inny sposób niż na funkcję związane ze sportem i rekreacją. Taka jest też intencja p. Prezydent, z którą miałem okazję na ten temat wielokrotnie rozmawiać. Uczestniczyłem w poniedziałkowej rozmowie. Te podmioty otrzymały maksymalnie to co było możliwe, a więc możliwość prowadzenia działalności – na razie bezumownie, później z perspektywą przeprowadzenia postępowań, które pozwolą tym ludziom w dłuższym terminie mieć pewność, że będą tam prowadzili działalność. Ci ludzie podnoszą podstawowe kwestie, tam nie ma dostępu do wody pitnej. Wynajmowali teren i przynosili w baniakach wodę dla siebie. W hali, w której handlują kwiatami, przecieka dach. Ta sytuacja stwarza zagrożenie.

Przewodniczący Komisji: Proponuję przyjęcie stanowiska w następującym brzmieniu: „W związku z odzyskaniem przez Miasto terenu, którym władał spółdzielczy Klub Sportowy START, Komisja wskazuje na konieczność utrzymania dla tego terenu funkcji sportowej, bez zabudowy mieszkaniowej, z utrzymaniem działalności handlowej w dotychczasowym zakresie. Komisja zgłasza gotowość udziału w pracach nad koncepcją zagospodarowania tego terenu”.

Radny, p. Tomasz Anielak: Bardzo źle się dzieje, że wysłuchujemy jednej strony. W moim przypadku, jeśli chciałbym zaznajomić się z opinią, dobrze by było, żeby przedstawiciele Klubu byli i mogli się wypowiedzieć co do swoich racji. Mówimy o 70-letnim klubie z ogromnymi tradycjami. Przerzucamy odpowiedzialność na włodarzy Klubu. Byli dobrzy, teraz zaczęli być źli. Ta narracja mi nie odpowiada. Z tego co wiem, to Klub wydawał rocznie ok. 1 mln zł, musiał szukać środków. Miasto od 2010 roku nawet złotówki nie dało. Z tego co wiem, to był jakiś podatek od działań sportowych. Chyba jako jedyny klub w Polsce miał podatek od Miasta dodatkowo. Jest konflikt i dobrze by było, żeby dwie strony zostały wysłuchane i żebyśmy w tę czy inną stronę nie opiniowali. Myślę, że gdyby władze Miasta były zainteresowane rozwiązaniem problemu, też mogły go rozwiązać. Dobrze, że się spotkaliście z przedsiębiorcami. Szkoda, że późno. Natomiast nadal uważam, że zabrakło konsultacji z mieszkańcami. Nie może tak być, że z dnia na dzień mieszkańcy dowiadują się „pocztą pantoflową”, że Klubu nie będzie, nie wiadomo co będzie. Nikt do nich z informacją nie dotarł. Dobrze byłoby zrobić spotkanie, poinformować mieszkańców, a nie, że teraz mieszkańcy muszą przychodzić na Komisję. Właściwie sami podjęli inicjatywę, żeby być tu obecni. To Miasto powinno wyjść z inicjatywą rozmów z mieszkańcami, którzy bezpośrednio mieszkają w obrębie Klubu.

Przewodniczący Komisji: Dwie rzeczy wymagają sprostowania. Po pierwsze, pamiętając o sukcesach Klubu, to pamiętajmy jak działalność Klubu wyglądała, bo tam w tym Klubie już nic nie było (np. biegnąc po bieżni czuło się nawłocie na nogach, a na płycie boiska rosły już niemal zadrzewienia). Nie przyjmuję uwagi, że wysłuchujemy jedną stronę, która krytykuje Klub, nie dając głosu Klubowi. Spotkanie nie ma na celu rozliczeń historycznych jak Klub działał, a po drugie to ze strony Urzędu nie padły żadne krytyczne uwagi na temat Klubu. Na temat Klubu wypowiedział się źle p. radny Domaszewicz, p. radny Anielak wypowiedział się dobrze. Radni dyskutują.

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska: Nie tylko handlowa działalność. My cały czas poznajemy obiekt. Jak tam zaistniejemy, to będziemy mieli większą wiedzę na ten temat. Oprócz tej działalności handlowej, jest też działalność usługowa, jest auto szkoła, są tresury psów...

Przewodniczący Komisji zapytał o zgodę mieszkańców o zgodę na ujawnienie w protokole danych osobowych. Mieszkańcy wyrazili zgodę.

Mieszkaniec Jesteśmy zainteresowani, aby zachowana została forma sportowo-kulturalna. Chodzi nam o to, że to jest ogromna szansa dla mieszkańców tego rejonu, który się bardzo rozwija i jest bardzo dużo nowych osiedli wokół. Mniej handlowo, a więcej rzeczy związanych z rekreacją sportową powinno być. Jarmarki są dla nas utrapieniem, ze względu na to, że jest najczęściej bardzo głośno. Dla nas jest bardzo ważne, aby przemyśleć zmianę postrzegania mieszkańców. W przypadku moto bazaru jesteśmy zajeżdżeni przez samochody (zniszczone chodniki, zniszczone drogi). Powinno to być rozwiązane w ten sposób, że jeżeli odbywa się tego typu impreza, to jakiś budżet z tej imprezy powinien być wydzielony na rewitalizację rejonu. Nie wiem, czy nie można byłoby w tym czasie zrobić parkowania płatnego i z tych środków dokonać napraw. Ten park i nasze ogrody mają walor estetyczny i ekologiczny. Chcemy, aby Urząd Miasta pomógł nam, np. zorganizował spotkania z ekologami, aby nam podpowiedziano co możemy więcej zrobić, aby miejsce było jeszcze bardziej ekologiczne. To jest niepowtarzalna atmosfera tego osiedla. Nie chcielibyśmy, aby tam była jakakolwiek „deweloperka” i ten element sportowo – kulturalny był wzięty pod uwagę.

Radny, p. Marek Michalik: Start jest ważnym uzupełnieniem tego komfortu, który mają mieszkańcy Berlinka. Do zaproponowanego stanowiska, myślę, że należałoby dopisać, że „z wyłączeniem funkcji deweloperskiej czy mieszkaniowej”, to treść odpowiadałaby nam całkowicie. Byłem świadkiem rozmowy, podczas której deweloperzy rozmawiali o tym terenie, więc to nie jest tak, że ten teren nie jest w obszarze zainteresowań deweloperów, dlatego proponuję ten zapis.

Przewodniczący Komisji: Przeczytałem jeszcze raz, ponieważ mam wrażenie, że jest to już zapisane. Nie chciałbym tylko pisać od strony negatywnej, bo nam też nie chodzi o to, żeby utrzymać ruiny obiektów sportowych byleby tylko nie było tam zabudowy deweloperskiej, tylko – pewną drobną korektę wprowadziłem po Pana głosie – i proponuję: „z utrzymaniem dla tego terenu funkcji sportowej bez zabudowy mieszkaniowej, z utrzymaniem działalności handlowej i usługowej”.

Radny, p. Marek Michalik: Dobrze.

Przewodniczący Komisji: Nie możemy napisać „bez zabudowy”, bo funkcja sportowa wiąże się z zabudową.

Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz: Proponuję dopisać jeszcze funkcję sportowo – rekreacyjną.

Przewodniczący Komisji: Tak.

Przewodniczący Rady, p. Bartosz Domaszewicz: Zgadzam się z Państwem, odnośnie motobazaru, i to co się tam działo na terenie świeżo utworzonego trawnika, to był „dramat”. Podjąłem interwencję. Teraz trawniki są wyгородzone. Jest lepiej, ale to jest jeszcze za mało. Ja będę rozmawiał z organizatorami, aby wynajęli pobliski plac na parking. Pan radny Anielak mówi, że nie wiadomo jak to było i jak to się stało, i jest tylko jednostronna wersja. Proszę odczytać protokoły z Komisji Sportu i Rekreacji. W tej sprawie odbywały się spotkania. To nie jest tak, że 10 lat temu Miasto odcięło pieniądze Startowi. Nie odcięło. Klub zaczął mieć zadłużenie w stosunku do Miasta i Miasto nie może dotować klubów, które mają w stosunku do niego zadłużenie. Nie dziwi fakt, że deweloperzy są zainteresowani tym terenem. Natomiast jest tak, że jest to teraz władztwo Miasta, mamy kompletną decyzyjność, to jest nasz teren. Może w pełni kształtować jego przyszłość. Są jasne deklaracje, że takiej woli w tej sprawie absolutnie nie ma. Dla tej części Miasta bardzo brakuje terenu sportowo – rekreacyjnego. On się dynamicznie rozwija. Zabudowa się powiększa. To jest duży teren z dużą ilością naniesień. Mówimy o inwestycjach przynajmniej kilkudziesięcio milionowych. Miasto nie jest w stanie wyłożyć tych pieniędzy. Należy poszukać pieniędzy zewnętrznych (w Totalizatorze Sportowym, w ministerstwie sportu). Są różne możliwości. Potrzebujemy na to chwilę czasu. Na dziś musimy zabezpieczyć interes ludzi, którzy mają tam pracę. Jestem przekonany, że jeżeli ten komitet sterujący rozpocznie prace, to jego rola będzie taka, aby rozmawiać z mieszkańcami tego terenu.

Radny, p. Radosław Marzec: Odnosząc się do wypowiedzi Przewodniczącego B. Domaszewicza, to pragnę wspomnieć, że 8 ostatnich lat to rządzi Prezydent, p. Hanna Zdanowska, i my wszyscy, jako radni, powinniśmy robić wszystko, żeby ten teren wrócił do swoich funkcji, czyli ta działalność sportowa była prowadzona.

Radny, p. Tomasz Anielak: Chcę sprostować. Nie jestem mecenasem Klubu Sportowego. Natomiast to, że z jednej strony nie mamy przedstawicieli Urzędu, którzy poświadczyliby tę historię i z drugiej – władz Klubu, myślę, że ta dyskusja dalsza nie ma sensu. Ja chcę przedstawić tylko realia z innej strony, które usłyszałem.

Radny, p. Kosma Nykiel: Ja również byłem na Starcie. Okolica jest mi bardzo dobrze znana. Miałem, patrząc z perspektywy czasu, wątpliwą przyjemność pływać na Starcie przed rokiem 2010 i muszę zapewnić, że zapach chloru do dziś czuję. Nawet przed 2010 rokiem jakość tamtejszych usług sportowych była bardzo mocno dyskusyjna i wątpliwa. Jeśli chodzi o zabudowę deweloperską, to – o ile się orientuję – będzie od ulicy Pojezierskiej. W okolicy i tak się tam coś zbuduje, ale to nie ma związku z samym terenem Startu. Jeśli chodzi o to co wspomniał Pan Andrzej a' propos rozjeżdżania terenu w czasie imprez masowych, zakładam, że teraz w momencie kiedy MOSiR jest dysponentem terenu, to Miasto będzie podpisywało umowę na organizację imprezy i myślę, że w tej umowie można zawierać konkretne obostrzenia i wymagania co do organizatora. Jeśli będzie taka wola, możemy dopisać coś zapewniającego mieszkańców. Rozumiem troskę radnego p. T. Anielaka o konsultacje społeczne. Myślę jednak, że trudno było cokolwiek konsultować w sytuacji, gdy był spór sądowy. Teraz jesteśmy w dobrym momencie, kiedy jest przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zacznie funkcjonować komitet sterujący (zespół roboczy). Kto będzie wchodził w jego skład?

Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, p. Iwona Safjanowska:
W trakcie ustalania.

Radny, p. Marek Michalik: Radni są przewidziani?

Przewodniczący Komisji: Uważamy, że powinni być. Dlatego jest to stanowisko.

Radny, p. Kosma Nykiel: Powinniśmy udzielić głosu MPU, która w tym momencie jest najważniejsza z tego względu, że przez plan miejscowy możemy zagwarantować funkcje i wyeliminować podstawowe obawy mieszkańców, czyli wykluczyć zabudowę deweloperską na tym terenie.

Przewodniczący Komisji: Państwo planujecie utrzymać takie rozwiązania planistyczne, jakie są w Studium?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska:
Nawet, gdybyśmy mieli pomysł, żeby zrobić inaczej, to nie moglibyśmy.

Przewodniczący Komisji: Ale przy okazji nowego planu ogólnego?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska:
Nie widzę podstaw, żeby to zmieniać, bo te wskazania Studium w tym zakresie są zgodne z wolą Miasta i z oczekiwaniami społecznymi. Nie widzę niebezpieczeństwa. Jeśli chodzi o plan miejscowy, to on jest przewidziany w harmonogramie sporządzania planów przyjętych Zarządzeniem Prezydenta Miasta na 2024 plus, czyli nie ma określonego konkretnego terminu z tego względu, że to jest teren Miasta i że rzeczywiście przy tym jakie mamy potrzeby planistyczne tam gdzie nie mamy tego władztwa i tam, gdzie nie jesteśmy w stanie kontrolować tego co się wydarzy w przestrzeni, to nigdy nie było uznawane za taki priorytet, żeby ten plan musiał powstać bardzo szybko. Można go zrobić. Przystąpienie jest i jak będą konkrety dotyczące potrzeb przestrzennych zagospodarowania, to my to „ubierzemy w język planu” i zadbamy, żeby było w zgodzie z ładem przestrzennym i ze wskazaniem Studium.

Przewodniczący Komisji: Przed głosowaniem stanowiska, chcę zwrócić uwagę na dwie kwestie. My dostrzegamy jak ta działalność handlowa tam wygląda. Giełda kwiatowa na Starcie to właściwie jest pieśnią przeszłości, bo tam chyba jest obecnie 2 czy 3 sprzedawców. Natomiast działa w niedzielę giełda zoologiczna. To jest cenne do zachowania miejsce. Jeśli chodzi o moto weteran bazar, to w oczywiste w umowach można napisać różne rzeczy, ale ja śmiem wątpić, czy da się narzucić na organizatora obowiązki co do zachowań kierujących na ulicy Kalinowej czy ulicy Św. Teresy do Dzieciatka Jezus. Nie możemy napisać, że ludziom przyjeżdżającym nie wolno parkować na chodniku Kalinowej. Natomiast on ma na to wpływ taki jak my tutaj, czyli żaden.

Mieszkaniec (???): Wystarczyłoby gdyby była tam Straż Miejska.

Przewodniczący Komisji: To chodzi o zachowania tego rodzaju, a nie postanowienia w umowie.

Przewodniczący Komisji: „zachowania dla tego terenu funkcji sportowej i rekreacyjnej, bez zabudowy mieszkaniowej z utrzymaniem działalności handlowej i usługowej”

Kto jest za przyjęciem takiego stanowiska

Za: 6 głosów, Przeciw: 0 głosów, Wstrzymujących się: 0

Komisja przyjęła stanowisko

Przewodniczący Komisji: Będziemy sprawę monitorować. Przypomnę, kiedy pracowaliśmy nad Studium, to w odniesieniu do tych terenów była ożywiona dyskusja i zdecydowanie dominowała koncepcja, że trzeba w Studium określić taką funkcję.

Ad. pkt 3. 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 postępowania administracyjnych z uwzględnieniem konieczności ochrony przyrody.

Przewodniczący Komisji: Czy są przedstawiciele mieszkańców? Pytanie do MPU – planów nie ma dla tych terenów?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Nie. W Studium jest wskazany pod zabudowę wielorodzinną.

Przewodniczący Komisji: Źle się stało, że nie podziałaliśmy, żeby te tereny chronić.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Tam zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy (*prezentacja mapy z wyjaśnieniem*). Ta pierwsza decyzja nie wymagała decyzji środowiskowej, dlatego szybciej mogła być procedowana. W swoim zakresie obejmuje przebudowę skrzyżowania ul. Bema i ul. Zgierskiej. Przez taką drogę serwisową wzdłuż ul. Zgierskiej odbywa się obsługa komunikacyjna tej inwestycji. Na to przedsięwzięcie już zostało pozwolenie na budowę wydane. To są trzy budynki. Następna decyzja została wydana już na większy teren, z decyzją środowiskową. Tam jest przewidziane pięć budynków. (*prezentacja mapy z wyjaśnieniem*). Wszystkie budynki są 4-kondygnacyjne. Cała inwestycja obsługiwana od strony ul. Zgierskiej przez to przebudowywane skrzyżowanie. (*prezentacja mapy z wyjaśnieniem*).

Przewodniczący Komisji: Rozumiem, pozwolenia na budowę są wydane. Co jest w sąsiedztwie?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: To pozwolenie na budowę tych 3 budynków – jest ostateczne. Zostało złożone

odwołanie do wojewody – czyli jest nieostateczna i nie może stanowić podstawy do rozpoczęcia robót budowlanych.

Przewodniczący Komisji: Jaki problem podniesiono w odwołaniu?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie potrafię odpowiedzieć. W sprawie tej drugiej decyzji o warunkach zabudowy dostaliśmy wniosek o wznowienie postępowania i rozpatrując uznaliśmy, że wnioskodawcom nie przysługuje przymiot strony. Odmówiliśmy uchylecia decyzji i ta decyzja jest zaskarżona.

Przewodniczący Komisji: Te dwie inwestycje i tak nie zajmują całego terenu zielonego, który tam się znajduje.

Wyświetlono ortofotomapę

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Plany są na ogródki działkowe i na dolinę Brzozy razem z zielenią. Planów nie ma na to, co jest pod zabudowę. Tu jest mieszana funkcja.

Przewodniczący Komisji: Na wschód od ul. Zgierskiej wzdłuż ul. Sikorskiego ten teren też jest chroniony planem?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Tak, bo tam były plany interwencyjne, żeby nie wchodziła wielorodzinną zabudowa. Zapisy Studium są takie, że na terenach M2 (*mapa*) dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinną, ale niskiej intensywności. Niska intensywność to jest 09. Wysokość – do 12 m z przewyższeniami do 20 m. To są maksymalne oczekiwania.

Radny, p. Kosma Nykiel: W tej sprawie skontaktował się ze mną mieszkaniec, który jest biologiem, zaangażowany w sprawy ekologiczne w Łodzi. Pomijamy w tej sprawie bardzo ważny aspekt. Będzie tam wycinka drzew. Poważniejszym problemem są kondygnacje podziemne, gdyż my mamy obok rzekę Brzozę. Mamy użytek ekologiczny po drugiej stronie ul. Zgierskiej. Czy my wiemy, na jakiej głębokości będzie garaż podziemny?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Mamy te informacje w dokumentacji, ale aktualnie nie posiadam dokumentacji. Jest odwołanie do wojewody i wszystkie dokumenty zostały przekazane.

Radny, p. Kosma Nykiel: Jeśli to będzie wykop na głębokości 5 m od poziomu gruntu, to dno tego garażu będzie niżej niż koryto rzeki. W piśmie, które otrzymałem od mieszkańca, to pismo do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w którym mieszkaniec wskazuje, że: Urząd Miasta Łodzi wydając powyższą zgodę określił warunki wykorzystania terenów w fazie realizacji i eksploatacji oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego

przedsięwzięcia. Zdaniem wnioskującego tym samym w sposób rażąco naruszył prawo, ponieważ, co zostanie wykazane w dalszej części pisma, błędnie ocenił stan faktyczny, nie zastosował się ponadto do postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 14 lipca 2021 r., w którym stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W dalszej części tego pisma wnioskujący wykazuje, w których miejscach doszło do tych zaniedbań i naruszeń. W decyzji zapomniano o użytkach ekologicznych, które są formą ochrony przyrody. W samej decyzji wskazano, że najbliższe formy ochrony przyrody znajdują się 1,5 km stąd. Użytek ekologiczny mokradła Brzozy znajduje się w odległości 90 m od granicy inwestycji. Użytek ekologiczny mokradła Brzozy jest formą ochrony przyrody, stąd ja chcę zapytać czy to jest przeoczenie? Wydaje mi się, że przy podejmowaniu decyzji planistycznych na podstawie wz powinno się użytki ekologiczne uwzględniać. Ten użytek został wyznaczony w roku 2009.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Dla tej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. W tym momencie zadaje mi Pan pytania, na które nie bardzo potrafię odpowiedzieć, bo to podlega ocenie Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa. Oni wydają decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Moją rolą jest czy złożony wniosek – projekt jest zgodny z tą decyzją. Natomiast jej zawartość, jej zakres, to poza kompetencjami Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Radny, p. Kosma Nykiel: W tym przypadku winnym tego niedopatrzenia...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie chciałabym mówić o winie, bo może są okoliczności...

Radny, p. Kosma Nykiel: Na podstawie tej opinii, którą wydaje Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Państwo wydają decyzję.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Tak.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Rozumiem, że przystąpienie do planów w tym momencie nie wstrzymuje wydania decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o budowie?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie. Wydane pozwolenie na budowę, o ile utrzyma się w obrocie prawnym, bo wojewoda będzie rozpatrywał to odwołanie, to niezależnie od tego, jaki plan zostanie uchwalony, to pozwolenie na budowę zostaje w obiegu prawnym.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Jaki tam jest obszar tego terenu (powierzchniowo)? Jest dwóch inwestorów, czy jeden? Pytam się o tę powierzchnię,

bo jeżeli to jest powyżej 0,1 ha to mogła to być inwestycja, która potencjalnie wpływa na środowisko i inwestor powinien taki raport przygotować.

Głos z Sali: Czy możemy poznać nazwę tego inwestora?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Tree Development. To jeden inwestor.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Czy w przypadku tych dwóch działek była brana pod uwagę kwestia negocjacji z inwestorem w celu zamiany tych nieruchomości na inne? Po to, żeby przyjąć plany ochronne.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: O żadnych negocjacjach nie wiem, natomiast wprowadzenie planu ochronnego jest niemożliwe na tym terenie przy takim Studium.

Przewodniczący Komisji: Ale zamiana rozwiązywałaby problem z punktu widzenia uprawnień właścicielskich.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Potem mamy plan ogólny i można by było te zapisy zmienić. Chodzi o rzeczywistą ochroną przed zabudową tego terenu.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Mnie też nic nie wiadomo.

Pan Tomasz Głowacki: Dla nas wydaje się, że jest to trochę późno. Od dłuższego czasu wskazywaliśmy na pewien ciąg zdarzeń, który dla nas jest zastanawiający, który w konsekwencji ma doprowadzić do bardzo gęstej zabudowy tego terenu. Ile w sumie decyzji o warunkach zabudowy innych niż te zostały wydane aż do ul. Liściastej? Ile jest planowanych budynków, ile lokali, ilu mieszkańców ma się tam pojawić?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Jeszcze tylko powiem, że nie mogę znaleźć tej powierzchni. Ja to odszukam w teczce i przekażę tę informację. Na tym terenie (między ul. Zgierską a ul. Liściastą, od północy są plany chroniące ogródki działkowe i dolinę Brzozy) mamy w toku postępowania z obsługą komunikacyjną od strony ul. Liściastej. Ta inwestycja planowana - częsta praktyka inwestorów, że są składane w odcinkach – część A to zabudowa wielorodzinna – 6 budynków, dla całości na 12 budynków i jeszcze jeden z drugiej strony ten obszar C – obsługa komunikacyjna tej inwestycji jest planowana od strony ul. Liściastej. Inwestor nie uzyskał parametrów, o jakie wnioskował. Dostał projekt decyzji odmownej ze względu na rozbieżność. Wobec projektu odmownego zawniósł o zawieszenie postępowania. Postępowanie w granicach określonych jako B również jest zawieszona, ponieważ inwestor czeka na decyzję środowiskową. Obszar C – brakuje mu umowy ze ZWiK. Tam jest funkcja mieszana: usługi i „mieszkaniówka”.

Pan Tomasz Głowacki: Mówimy o 22 budynkach plus..

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: O 12.

Pan Tomasz Głowacki: i 3, które mają pozwolenie na budowę, tak?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie ma jeszcze decyzji o warunkach zabudowy. 3 budynki od ul. Zgierskiej mają ostateczne pozwolenie na budowę. 5 budynków od ul. Zgierskiej ma pozwolenie na budowę, ale nie jest ostateczne. Gdyby wszystko „wypaliło” to mamy 20 budynków wielorodzinnych na całym terenie. Liczbę mieszkańców trudno oszacować. Jest ponad 400 mieszkań.

Pan Tomasz Głowacki: To pokazuje o jak dużej zmianie w tej części Miasta mówimy. Mówimy o przemodelowaniu całego osiedla, które w trójkącie Zgierska – Liściasta – Włókniarzy jest od lat terenem zabudowy jednorodzinnej plus terenem zieleni z tą częścią usługową. Dlaczego UMŁ zgodził się na wydawanie warunków zabudowy na powstawanie bloków w sąsiedztwie domów jednorodzinnych?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nasza działalność, wydawanie decyzji, to jest odpowiedź na wniosek inwestora. Wpływa wniosek do Urzędu i my go rozpatrujemy. Ustawa o planowaniu przestrzennym i rozporządzenia wykonawcze do niej dają przepis jak to robić. Od 10 lat utrwalił się pogląd w orzecznictwie, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bądź wielorodzinna, to nie ma znaczenia, jest kontynuacją funkcji – to jest zabudowa mieszkaniowa. Jeżeli są domy jednorodzinne, a inwestor chce wielorodzinne, to jest to kontynuacja funkcji. W sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej (decyzja o warunkach zabudowy wydana jest na średnich parametrach), która znajduje się na działce, której front determinuje wielkość obszaru analizowanego, w ten obszar wchodzi zabudowa przy ul. Bema, która jest bardzo okazała i tą średnią podnosi.

Pan Tomasz Głowacki: Czy Wydział Urbanistyki i Architektury odmawia wydania wz. Czy to się zdarza?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Z tego powodu, że jest sąsiedztwo domów jednorodzinnych – nie. To jest trwale ugruntowany w orzecznictwie sądowym pogląd.

Pan Tomasz Głowacki: Pani powiedziała o drodze serwisowej...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Ja ją tak nazwałam.

Pan Tomasz Głowacki: Tam doszło do wycinki części drzew i żadną drogą to się nie odbywało, więc jak to się stało, że pewne prace zostały podjęte bez modernizacji skrzyżowania ul. Bema i drogi serwisowej? Obawiamy się, że zaraz będzie narażony ciąg komunikacyjny, który będzie służyć na czas budowy i potem na czas użytkowania. Proszę o doprecyzowanie, gdzie ta droga jest i na jaki czas?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Ona ma być głównie na czas eksploatacji tego osiedla po realizacji. Obsługa komunikacyjna tego osiedla będzie się odbywała z ul. Zgierskiej. Odcinkiem drogi, do którego ma prawo inwestor... całość tej obsługi komunikacyjnej, wydając decyzje o warunkach zabudowy, to robimy w porozumieniu z ZDiT. ZDiT oszacował, że istniejące uzbrojenie drogi jest niewystarczające dla takiego przedsięwzięcia. Z inwestorem została podpisana umowa na przebudowę tego skrzyżowania. Inwestor zobowiązał się, że to sfinansuje, wykona i zrobi. Przypuszczam, że jest to w pasie drogowym ul. Zgierskiej (mamy tu torowiska), więc prawdopodobnie ZDiT użył tego terenu na budowę tego odcinka drogi, który pozwoli obsługiwać to osiedle z ul. Zgierskiej, a nie poprzez system komunikacyjny osiedla.

Pan Tomasz Głowacki: Ten temat powinien być przedmiotem kilku komisji. Mamy kwestie środowiska, kwestie transportowe. Nie wiem jak ZDiT sobie wyobraża wybudowanie skrzyżowania pomiędzy przystankami, gdzie tramwaj jedzie pod górę.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Dodam, że będzie sygnalizacja świetlna.

Pan Tomasz Głowacki: Czy ta inwestycja może się rozpocząć bez budowy tego skrzyżowania?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Może.

Pan Tomasz Głowacki: Którędy będzie odbywała się obsługa inwestycji?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Przez istniejący system ruchu. Drogę swoją inwestorzy zawsze budują na koniec.

Przewodniczący Komisji: Ten system dróg jest własnością Miasta?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Tak.

Przewodniczący Komisji: Miasto może zdecydować o zamknięciu tej drogi dochodzącej do ul. Zgierskiej?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: W świetle zawartego porozumienia z inwestorem to... ono było warunkiem wydania tej decyzji o warunkach zabudowy. Przedstawiając projekt decyzji o warunkach

zabudowy, przysyłamy do uzgodnienia w zakresie obsługi komunikacyjnej i ZDiT powiedział, że na istniejącym układzie – nie, dopiero po podpisaniu porozumienia z Zarządem, możliwe będzie wydanie tej decyzji. Czekaliśmy aż porozumienie zostanie zawarte i dopiero została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Przewodniczący Komisji: Mamy odpowiedź, Pani Dyrektor musiała wydać decyzję, ZDiT mógł, ale nie musiał.

Pan Tomasz Głowacki: Pani Dyrektor powiedziała, że obsługa inwestycji może się rozpocząć bez budowy tego skrzyżowania?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Na tym terenie jest siatka dróg publicznych, gminnych.

Pan Tomasz Głowacki: Jedna – ul. Kruszyńska.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Tak, ul. Kruszyńska, i uciążliwości wynikające z budowy są przejściowe.

Pan Tomasz Głowacki: To co Pani mówi jest ciekawe dlatego, że ul. Kruszyńską nie będzie odbywać się obsługa tej inwestycji.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Inwestycji – nie, ale budowa.

Pan Tomasz Głowacki: Czy budowa może powstać na bazie istniejących dróg?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Mam wrażenie, że ta ul. Kruszyńska dochodzi. Trzeba przeczytać to porozumienie.

Pan Tomasz Głowacki: Mamy pismo ze ZDiT. Proponuję, aby Komisja Transportu i Ruchu Drogowego zajęła się też tym tematem i Komisja Ochrony Środowiska.

Przewodniczący Komisji: My, jako Miasto, poszliśmy „na rękę” i uzgodniliśmy ten przejazd i daliśmy nasze grunty na wjazd w ul. Zgierską, to już jest „pozamiatane”.

Radna, p. Joanna Budzińska : Czy argumentem dla wojewody może być aspekt transportowy?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie sądzę.

Radny, p. Radosław Marzec: Czy Pan Przewodniczący mógłby zawnioskować o to porozumienie dla członków Komisji?

Przewodniczący Komisji: Tak.

Pan Tomasz Głowacki: Rozumiem, że decyzje WZ wydaje się „z marszu”...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie, to nie jest decyzja uznaniowa. Po uzgodnieniu warunków, które są określone, nie można tej decyzji odmówić.

Pan Tomasz Głowacki: Czyli zasada dobrego sąsiedztwa, interes społeczny w tym przypadku nie jest żadnym argumentem brany pod uwagę.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Dobre sąsiedztwo rozumie się kontynuację tej funkcji mieszkaniowej.

Radny, p. Kosma Nykiel: Rozumiem, że to co Pani przedstawiała do drugiego etapu, to jest najbardziej szczegółowe...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Proszę brać pod uwagę, że koncepcja załączona do wniosku o warunki zabudowy, ona jest niewiążąca.

Radny, p. Kosma Nykiel: Rozumiem, że tylko w pierwszych dwóch etapach będzie 400 mieszkań.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Tak

Radny, p. Kosma Nykiel: w 8 budynkach...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie, to nie jest etap. To co pokazywałam od strony ul. Liściastej to tam jest zupełnie inny inwestor.

Radny, p. Kosma Nykiel: Tak więc w etapie 1, 2, czyli pierwsze dwie decyzje, jest 400 mieszkań w 8 budynkach, czyli można zakładać, że w pozostałych 12 budynkach będzie ich ponad 600...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Niekoniecznie. Tam te parametry, które my zaproponowaliśmy inwestorowi są niższe. Dlatego inwestor nie zgodził się i zawiesił postępowanie. Nie chciał w takiej formie tej decyzji uzyskać. Parametry, o które wnioskował, to wysokość – 4-5 kondygnacji, a nam z analizy urbanistycznej wyszło 4,5 do 7 m, czyli niecałe 3 kondygnacje. Powiedzmy, że tamte 12 budynków – jest ich więcej niż tutaj. Może ma Pan rację, że sumarycznie to będzie podobna liczba mieszkań.

Radny, p. Kosma Nykiel: Zakładam, że wyjdzie tak, że w momencie kiedy coś w pierwszym etapie powstanie, wtedy inwestor złoży znowu wniosek i w analizie powoła się na te istniejące budynki i uzyska... te 4 kondygnacje to jest... w takim

razie, czy etap trzeci będzie odcięty od drugiego? No nie.. tam będzie przelot od ul. Zgierskiej przez teren osiedla do ul. Liściastej? Mówię o nowym osiedlu. Jest wjazd na przedłużeniu ul. Bema. Jest droga, która prowadzi przez osiedle i potem będzie wjazd na ul. Liściastą w ramach tego jednego

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Z tego pierwszego przedsięwzięcia – nie. To nie będzie połączone.

Radny, p. Kosma Nykiel: A to jest ten sam inwestor?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie. Od ul. Liściastej jest inny i od ul. Zgierskiej jest inny.

Radny, p. Marek Michalik: A ten drugi jak się nazywa?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie wiem, chyba Murapol.

Radny, p. Kosma Nykiel: Mam pytanie a' propos „wpięcia” tych dwóch inwestycji – umożliwienie przejścia pieszemu na istniejącą siatkę ulic – chodzi mi o dostęp do transportu publicznego, z tego względu że dla tego osiedla najbliższym przystankiem będzie Przedwiośnie, do którego – zakładam – jeśli będzie dostęp tylko przez ul. Liściastą, to nie będzie można komfortowo tam dotrzeć. Czy możemy zagwarantować włączenie tego osiedla w siatkę ulic tak, żeby to nie były wygrozione enklawy, tylko faktycznie, żeby mieszkańcy mogli dojść komfortowo do tramwaju w stronę Julianowa?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Do tego osiedla dochodzi ulica Turzycowa.

Radny, p. Kosma Nykiel: Tak, ale nie widzę wyjazdu na ul. Turzycową.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Obsługa komunikacyjna ustalona w warunkach zabudowy, potem ewentualnie w projekcie do pozwolenia na budowę ma się odbywać od ul. Liściastej.

Radny, p. Kosma Nykiel: Czy w takim wypadku, kiedy tutaj jeszcze nie ma nawet decyzji o warunkach zabudowy, to czy możemy przystąpić do planu miejscowego w tym miejscu, aby zagwarantować sensowną zabudowę tego kwartału, gdyż takie dwie rozczłonkowane inwestycje jeszcze oddzielone od wszystkiego niekoniecznie dobrze wpłynę na funkcjonalność tej części Bałut.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Niestety to jest jeden z przykładów na to, że plany są potrzebne. Są miejsca w Mieście, gdzie jeszcze tych planów nie zdążyliśmy zrobić i trudno się dziwić, że w tych miejscach pojawiają się konflikty. Natomiast musiałby się pojawić wniosek,

sygnał z oczekiwaniem takiego planu, bo MPU nie decyduje, do których planów przystępować. To są decyzje podejmowane w szerszym gronie. Bierze się pod uwagę priorytety. My w tej chwili mamy duże obciążenie pracą związaną z planem ogólnym. To jest taki element, którego jeszcze dwa lata temu nie było „w grze”, a teraz się pojawił i obciąża nas w bardzo duży sposób, co powoduje, że mimo że nadrabiamy braki, to tempo może być spowolnione. Reasumując, w tej chwili nie mamy decyzji o przystąpieniu do planu.

Radny, p. Radosław Marzec: Ile będzie musiało zostać wyciętych drzew przy tych wszystkich inwestycjach? Patrząc na zdjęcie satelitarne i to jest obszar o intensywnym zadrzewieniu (zieleni).

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Dostyc oszczędnie są wycinane drzewa. Jeżeli na działce budowlanej znajduje się zadrzewienie, ale nie jest to użytek, nie ma charakteru leśnego, a drzewa nie mają żadnej formy ochrony przyrody, to Wydział Ochrony Środowiska wydaje decyzję na wycinkę drzew w związku z planowaną inwestycją kubaturową. Takie są przepisy.

Radny, p. Radosław Marzec: Tam są jakieś nasadzenia zastępcze w ramach tej inwestycji, ale ile?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie potrafię odpowiedzieć.

Radny, p. Radosław Marzec: Inwestor nie podawał takiej informacji?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Być może w dokumentacji jest inwentaryzacja zieleni, ale nie mamy pozwolenia na budowę. Nie mamy dokumentów, bo są u wojewody.

Radny, p. Radosław Marzec: Na pierwszą mamy.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Tak, na pierwszą mamy.

Radny, p. Radosław Marzec: Mam prośbę o sprawdzenie i wyliczenie, ile przez te trzy inwestycje, będzie musiało zostać wyciętych drzew. Mieszkańcy podpowiadają, że może to być 1200 – 1300 drzew.

Radny, p. Marek Michalik: Chcę wrócić do uzgodnień komunikacyjnych. Znacnie Państwo ten teren. Po co tam kolejne skrzyżowanie? Tam już nie jeździ się dobrze. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu, to kolejne skrzyżowanie jest dopiero przy pomniku na Radogoszczu. Będziemy mieli 700 – 800 m 4 skrzyżowania. Ta propozycja, z punktu widzenia mieszkańców, jest trochę bezsensowna, bo spowoduje kolejne spowolnienie. Rozumiem spowolnienia w centrum Miasta, to tam

ta droga jest dwupasmowa. Nie ma drogi odbarzeniowej. Jest droga tramwajowa, co mocno komplikuje też to skrzyżowanie.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Jaka tam jest klasyfikacja gruntu?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Działki budowlane.

Przewodniczący Komisji: Mam propozycję konkluzji. Przedstawię projekt stanowiska: „ze świadomością rozstrzygnięć w Studium zagospodarowania przestrzennego Komisja zwraca się do Prezydenta Miasta Łodzi o podjęcie działań zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu (...) w celu zagwarantowania odpowiedniej urbanistycznej jakości zabudowy mieszkaniowej, z możliwie szeroką ochroną przyrody, w tym istniejących tam zadrzewień”. Przy takiej treści Studium, my nie jesteśmy w stanie uchwalić tam planu innego niż rozstrzygnięcia w Studium. Natomiast by móc szybko coś zrobić to możemy próbować określić, jeżeli ma być zabudowa, to z określoną intensywnością i z określonym układem budynków i z odpowiednio szeroką ochroną zieleni. To nie jest tak, że nic nie możemy zrobić. Wolałbym, aby tam ta zabudowa, zwłaszcza tak intensywna, nie powstawała, ale mogąc zrobić niewiele, zrobimy to niewiele bez rozkładania rąk.

Przewodniczący Komisji oddał głos mieszkańcom, zapytał o ujawnienie w protokole danych osobowych. Mieszkancka wyraziła zgodę na ujawnienie w protokole danych osobowych.

Mieszkancka: Odniosę się do propozycji stanowiska, bo jeśli ma być to zgodne ze Studium, to od ul. Zgierskiej jest przewidziana zabudowa niska do 8 mieszkań w budynku. A nie bloki. Mówimy o terenie, który zajmuje 10 ha. To jest obszar między ul. Zgierską a ul. Liściastą, który jest przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną do 4 kondygnacji. To że ten teren podzielony jest na mniejsze działki i jest rozdzielony pomiędzy różnych inwestorów, dwóch i ich spółki córki. Dla nas, z punktu widzenia mieszkańców, nie ma większego znaczenia, dlatego, że traktujemy to jako jedną wielką inwestycję mieszkaniową. Przedsięwzięcie, które zmierza do tego, żeby zabudować ten teren 10-hektarowy, który obecnie jest terenem zielonym. To jest teren dzikiej przyrody. A mają powstać 22 bloki, z tego co wiemy z projektu. To jest nieporównywalny stan do tego, co jest obecnie, a który ma być. Z naszego punktu widzenia, wszystko przemawia za tym, żeby te bloki tam nie powstały. Po pierwsze to bezpośrednio sąsiedztwo z osiedlem domów jednorodzinnych. To, że jest zachowana ta funkcja mieszkaniowa, owszem, ale z tych decyzji, które już zostały wydane o warunkach zabudowy wynika, że pierwszeństwo w tej analizie porównawczej miały bloki, które są oddalone od tego terenu od planowanej inwestycji o kilkaset metrów, a mianowicie chodzi o bloki za al. Włókniarzy. Natomiast zupełnie zignorowano nasze domy, które są oddalone o kilkadziesiąt metrów od tego terenu. To budzi nasze wątpliwości. Druga rzecz, to są kwestie środowiskowe. Jako

mieszkańcy osiedla nie mieliśmy możliwości uczestniczenia w tym postępowaniu (dot. pierwszego, w drugim już tak) dot. części terenu od ul. Zgierskiej, choć teoretycznie tak. Natomiast de facto nikt z mieszkańców nie brał w nim udziału, dlatego że zawiadomienia o toczącym się postępowaniu były w formie obwieszczeń, które zamieszczone były w BIP, w związku z tym nikt o tym nie wiedział. Doszło do tego, że dowiedzieliśmy się o tej inwestycji w momencie kiedy zostały wydane decyzje (decyzje były wydawane od wielu lat). Nie byliśmy stronami, nie mogliśmy w tych postępowaniach uczestniczyć i reagować. Kwestie środowiskowe – przede wszystkim te kwestie gruntowe, wodno – gruntowe nie zostały należycie w naszym przekonaniu zbadane przez organ środowiskowy. W decyzji środowiskowej, ten teren od ulicy Zgierskiej, nie ma jednego słowa o rzece Brzozie i o użytku ekologicznym, który jest oddalony o kilkadziesiąt metrów od tej planowanej zabudowy. Jest natomiast odniesienie do oddalonych o kilka kilometrów dalej obiektów środowiskowych. Wskazuje to na jakąś tendencyjność organów, które te decyzje wydawały. To są tereny podmokłe. To są informacje publicznie dostępne (wody podziemne 2-3 m). Te kwestie nie zostały należycie zbadane. Nie ma do nich odniesienia w decyzjach środowiskowych. Kolejna kwestia, to połączenie komunikacyjne. O ile ta część inwestycji od strony ul. Liściastej ma tam dojazd od ul. Liściastej obok Lidla, o tyle ta część od ul. Zgierskiej – to są działki pozbawione dostępu do drogi publicznej (są oddzielone chodnikiem, torowiskiem, ścieżką rowerową od ul. Zgierskiej). Tam przejazdu nie ma. To, że jest w planach budowa skrzyżowania z ul. Bema, jest zawarte to porozumienie co do budowy tego skrzyżowania, naszym zdaniem też nie rozwiązuje sprawy, ponieważ na zjazd do drogi publicznej i na teren inwestycji musi być wydana zgoda, która wydawana jest w formie decyzji administracyjnej. Z tego co się orientuję to tej decyzji nie ma.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: To nie jest zjazd tylko skrzyżowanie. Działka przylega do pasa drogowego, a więc ma dostęp do drogi publicznej. Gdyby ta inwestycja chciała się obsługiwać przez zjazd, to potrzebna byłaby decyzja zarządcy drogi na lokalizację takiego zjazdu. Zarządca drogi uznał, że takie rozwiązanie jest niedobre i zostało podpisane porozumienie na realizację skrzyżowania.

Mieszkanek; Nawet gdyby do budowy tego skrzyżowania doszło, to wydaje mi się, że budziłoby to ogromne sprzeciwy i protesty mieszkańców, ponieważ i tak ta ul. Zgierska jest zakorkowana. Budowa kolejnego skrzyżowania w odległości, myślę, że nawet mniejszej niż te 700 – 800 metrów od ronda Biłyka, to będzie komunikacyjny paraliż tego odcinka. Natomiast innego dojazdu my sobie tu nie wyobrażamy. Nasza ul. Kruszynowa, która jako jedyna ma dojazd do ul. Liściastej, zgodnie ze stanowiskiem ZDiT, nie jest przystosowana do obsługi wielotysięcznego osiedla mieszkaniowego. A to osiedle, które ma powstać łącznie na tych 10 ha i 20 blokach ma 3,5 tys. mieszkańców. Ubolewamy, że tak późno się o tym dowiedzieliśmy. Nie wiem czy plan miejscowy mógłby pomóc i sprawę rozwiązać. Powtórzę jeszcze raz, że w Studium jest możliwa zabudowa, ale do 8 mieszkań.

Przewodniczący Komisji: Plan nie jest w stanie rozwiązać problemu. Natomiast może być lepiej niż by było bez planu.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Podsumowując, ta zabudowa wielorodzinna ma określony parametr tych 8 mieszkań. Ja nie wspominam, ale on się przekłada na plany miejscowe. Jeśli chodzi o intensywność to ona by była maksymalnie 09 i rzeczywiście wysokości by nie przekraczały tych wysokości wskazanych w Studium. Można by było powiązać te inwestycje i pomyśleć o obsłudze komunikacyjnej i układzie komunikacyjnym dla tego dużego kwartału. Można to trochę powiązać w całość, żeby nie były to przypadkowe inwestycje, które powstają tak jakby były same na świecie, mówiąc kolokwialnie. Nie można jednak oczekiwać cudów, bo te decyzje, które już będą prawomocne, to plan ich nie odwróci, chyba że inwestor sam by podjął decyzję o odłożeniu inwestowania, na co trudno liczyć.

Radny, p. Radosław Marzec: Czy jeśli teraz byśmy zrobili przystąpienie, a nie ma prawomocnej decyzji...

Przewodniczący Komisji: To się zawiesza postępowanie.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: wniosek jest z listopada 2023 roku.

Radny, p. Radosław Marzec: Czyli tej drugiej decyzji byśmy nie byli w stanie wstrzymać? Nawet jeśli nie jest prawomocna.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Mówimy o ul. Liściastej? To tej decyzji nie ma.

Przewodniczący Komisji: Pan radny pyta o ten drugi etap tej inwestycji od strony ul. Zgierskiej.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Tam już jest pozwolenie na budowę.

Przewodniczący Komisji: Ono jest nieprawomocne, nieostateczne, ale nie zawiesza tego.

Radny, p. Radosław Marzec: Czyli jakbyśmy teraz zrobili przystąpienie to już nie jesteśmy w stanie wstrzymać nieprawomocnej decyzji.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie, przystąpieniem można wstrzymać tylko postępowanie w sprawie warunków zabudowy. W sprawie pozwolenia na budowę – nie. Ostateczną decyzję o warunkach zabudowy mają, więc nawet przystąpienie w tej chwili, po ewentualnym

uchyleniu przez wojewodę tego pozwolenia na budowę, powoduje ponowne rozpatrzenie w oparciu o tamtą decyzję o warunkach zabudowy.

Mieszkanca: Czy jest taka optymistyczne wersja, gdyby udało się tę decyzję uchylić? Czy jest wtedy szansa na zachowanie tego terenu w takim kształcie, jaki jest?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Gdyby wojewoda uchylił decyzję o pozwolenie na budowę do ponownego rozpatrzenia, to nie zmienia faktu, że cały czas inwestor dysponuje ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

Przewodniczący Komisji: Która już rodzi skutki.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: I przystąpienie do planu nie może tej decyzji o warunkach zabudowy nic zrobić. Musimy ponownie rozpatrywać wnioski o pozwolenie na budowę w oparciu o tę decyzję. Przystąpienie do planu niczego nie zmieni.

Mieszkanca: Ale gdyby udało się wszystkie decyzje uchylić?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Jest pewna szansa, bo jest odwołanie od decyzji w postępowaniu wznowieniowym, które rozpatruje SKO. Jeżeli SKO uzna... Postępowanie wznowieniowe. Wynik postępowania wznowieniowego może zaburzyć istnienie tej podstawowej decyzji o warunkach zabudowy.

Mieszkanca: A u podstaw wszystkich decyzji leży decyzja o środowiskowym uwarunkowaniu, która też jest kwestionowana. Gdyby udało się uchylić decyzję środowiskową to rozumiem, że wszystkie kolejne decyzje...

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: To wtedy trzeba wznowić wszystkie postępowania, które zostały zakończone w oparciu o tę decyzję środowiskową. W tym wznowieniowym postępowaniu odmówiliśmy uchylenia, uznając w dalszym ciągu, że wnioskujące osoby nie mają przymiotu strony, więc teraz, jeżeli nawet wojewoda stwierdzi, że przymiot przysługuje to ponowne rozpatrzenie doprowadzi raczej do takiej sytuacji, że stwierdzimy, że wydaliśmy decyzję z naruszeniem prawa nie uznając Państwa za stronę, ale Państwa udział w tym postępowaniu nie ma wpływu na rozstrzygnięcie.

Mieszkanca: Ale w ramach tego wznowionego postępowania przywrócone strony mają prawo uczestniczyć i wносить argumenty i niewykluczone, że wniosą takie argumenty, które zmienią Państwa decyzję.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Te decyzje nie są uznaniowe. Przy spełnieniu warunków opisanych w ustawie o planowaniu przestrzennym organ nie może odmówić wydania takiej decyzji.

Mieszkaniec: Jak do tej pory zostało wyciętych kilkaset drzew, transport tych wyciętych drzew odbywał się ul. Kruszynową. Te wielkie samochody wjeżdżały od ul. Liściastej, jechały tyłem ul. Kruszynową. Parkowane samochody są w połowie na chodniku, w połowie na ulicy. Jeżeli samochód był bardziej wysunięty na ulicę, kierowca dzwonił do budynku i właściciel musiał przestawić samochód na chodnik. Jak Pani wyobraża sobie obsługę budowy przez taką uliczkę?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Ja sobie nie wyobrażam, ale moim zadaniem jest sprawdzić, czy projektowana inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej i obsługę komunikacyjną na czas eksploatacji, a nie budowy.

Mieszkaniec: Kto się interesuje budową?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Prawidłowość prowadzenia robót budowlanych należy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W momencie wydania decyzji o pozwolenie na budowę, cała ta inwestycja „wychodzi” spod jurysdykcji Urzędu Miasta Łodzi i od tego momentu do momentu oddania do użytkowania jest w gestii PINB.

Mieszkaniec: To znaczy, że Państwo nie macie żadnej kontroli nad tym, jak będzie przebiegać budowa, wydając pozwolenie.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Nie, nie mamy.

Mieszkaniec: Garaż podziemny 5 m w dół to jest nic, bo garaż przynajmniej musi mieć 6 – 7 metrów wysokości ze względu na bezpieczeństwo, tam parkują samochody, są spaliny. Ja bym się nie martwił, że inwestor będzie miał z tym kłopot, ale martwi mnie to, że ten teren będzie musiał być osuszony zanim zostanie prowadzona budowa. Czy ktoś sobie zdaje sprawę z tego co się stanie z rzeką Brzozą?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Poruszamy znowu kwestię ze spektrum o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

Mieszkaniec: Nie możemy powiedzieć, że „mleko się wylało”.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprovicz: Ale podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy, a potem pozwolenia na budowę jest właśnie ta decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Jeżeli ona nie uwzględnia tego aspektu, to być może stanowi jakąś jej wadę, a może są jakieś inne uwarunkowania, że została wydana w takiej formie.

Przewodniczący Komisji: W związku z tym można mieć nadzieję w postępowaniu odwoławczym u wojewody. W tym momencie Miasto nie jest w stanie już nic zrobić. Można dyskutować, czy słusznie tej okoliczności nie wzięto pod uwagę na etapie wydawania decyzji pierwszej instancji, ale teraz ta decyzja jest wydana. To jest decyzja, na podstawie której podmiot nabywa prawo. Miasto już nie może uchylić własnej decyzji jak jest postępowanie odwoławcze tylko ta decyzja musi zostać rozpoznana przez organ drugiej instancji.

Mieszkaniec: Czy jest na to jakaś szansa, żeby nasze osiedle nadal było spokojnym osiedlem?

Przewodniczący Komisji: W tym momencie wszystko zależy od rozstrzygnięcia wojewody.

Mieszkaniec: Proszę sobie wyobrazić, że 400 mieszkań każde będzie miało dwa samochody i każdy samochód przejedzie raz ul. Kruszynową. Tam będzie kompletny zator przez cały dzień.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Ale obsługa komunikacyjna jest od ul. Zgierskiej. Teren inwestycji nie ma połączenia z ul. Kruszynową.

Mieszkaniec: Nie ma takiej gwarancji.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Wczoraj rozmawiałam z dyrektorem Woźniakiem (ZDiT).

Przewodniczący Komisji: Była mowa o wywózce drzew ul Kruszynową.

Radny, p. Kosma Nykiel: Co innego obsługa budowy, a co innego obsługa inwestycji. Jeśli nie będzie wyjazdu na ul. Kruszynową, a nie będzie, bo będzie wyjazd bezpośrednio na ul. Zgierską, to nie będzie się odbywała obsługa komunikacyjna osiedla przez ul. Kruszynową.

Przewodniczący Komisji: Pytanie, w jakiej kolejności inwestor zbuduje budynki, a w jakiej skrzyżowanie?

Radny, p. Kosma Nykiel: To zależy od umowy ze ZDiT.

Mieszkaniec: Znając życie, najpierw wybuduje bloki”.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: Rozumiem, że podstawą zaskarżenia tej decyzji do wojewody była decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Nie znam treści odwołania. Decyzja wojewody powinna być wydana do 30 czerwca.

Radna, p. Magdalena Gałkiewicz: A Państwo wiecie jaka tam była podstawa?

Mieszkancka: Nie, była podniesiona kwestia dojazdu, połączenia komunikacyjnego tej działki z drogą publiczną, ale nie dotyczyło uwarunkowań środowiskowych.

Radna, p. Joanna Budzińska: Była mowa, że nielogiczne, antyspołeczne jest to, że buduje się bloki przy osiedlach domów jednorodzinnych. Czy podobna sytuacja nie jest na osiedlu Żłotno, gdzie od dawna było osiedle domów, a w tym momencie już funkcjonuje osiedle bloków? Czy to nie jest sytuacja analogiczna? I wg prawa nie jest niczym kontrowersyjnym, niedopuszczalnym.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Powtórzę co mówiłam wcześniej, jest kontynuacja funkcji mieszkaniowej. Nie ma znaczenia, że są domy jednorodzinne, może mieć wpływ na gabaryty. Zdarzały się sytuacje, że wydawaliśmy decyzje o warunkach zabudowy na ul. Biegańskiego, gdzie sąsiednie działki dookoła były zabudowane budynkami jednorodzinnymi, na budynek mieszkalny wielorodzinny. On oczywiście miał niewielkie parametry, bo był na średnich z terenu otaczającego, ale w środku tego osiedla powstawał dom wielorodzinny.

Radny, p. Marek Michalik: ja do stanowiska...

Przewodniczący Komisji: To ja jeszcze raz przeczytam: „ze świadomością rozstrzygnięć w Studium zagospodarowania przestrzennego Komisja zwraca się do Prezydenta Miasta Łodzi o podjęcie pilnych działań zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu (tego, który był wyświetlany, ale Pani Dyrektor powie nam, jak to opisać) w celu zagwarantowania odpowiedniej urbanistycznej jakości zabudowy mieszkaniowej, niskiej jej intensywności...

Radny, p. Marek Michalik: Problem polega na tym, że dziś rozmawiamy z Państwem Dyrektorami, i oni nam tłumaczą jak to wygląda od ich strony, ale tak naprawdę nikt nam nie powiedział jaka jest intencja władz Miasta. Rozumiem, że Pani Prezydent, która nadzoruje ZDiT, prawdopodobnie wie o tym, że takie porozumienie jest zawarte z deweloperem.

Przewodniczący Komisji: Niezależnie od tego, zwrócę się do ZDiT o przesłanie do Komisji kopii tego porozumienia.

Radny, p. Marek Michalik: To co ja bym chciał uzyskać w wyniku takiego stanowiska Komisji... zastanawiam się, czy to najlepszy moment na to stanowisko, bo w tej chwili, jeżeli podejmiemy takie stanowisko bez rozpoznania do końca tej

sprawy (nie znamy stanowiska Prezydenta Miasta i ZDiT), to nie wiem, czy to nie będzie trochę „wywieszenie białej flagi”. Niczym nie wzmacniamy.

Przewodniczący Komisji: Nie wzmacniamy, ale my bez wiedzy o treści tego porozumienia i innych uwarunkowaniach, nie jesteśmy w stanie zrobić nic więcej. Jeśli Pan Radny ma inny tekst, proszę zaproponować. Teraz mamy alternatywę albo przyjąć to, albo nie przyjąć nic. Jeżeli Pan Radny proponuje, żeby nic nie przyjmować, to ja się z tym nie zgadzam.

Radny, p. Marek Michalik: Nie mam uwag do tego tekstu. Nie wnoszę poprawek do tego tekstu tylko stawiam pytanie, czy w tej sytuacji - trwają odwołania, nie znamy stanowiska ZDiT i PMŁ - co uzyskamy tym stanowiskiem?

Radny, p. Kosma Nykiel: Jeśli chcemy przyjąć plan, co do zasady jest to naszą intencją dla tego obszaru, nieistotne jest stanowisko Prezydenta i ZDiT, gdyż my mamy stanowisko, które – niektórzy radni tu obecni przyjęli jako Studium – i to Studium determinuje tak naprawdę..

Radny, p. Marek Michalik: To jest clou tego naszego stanowiska, że chcemy przyjąć plan. Dobrze rozumiem?

Przewodniczący Komisji: Tak. My uważamy, że tam ma być plan. Plan niestety musi być zgodny ze Studium dla tego terenu, więc on może tylko regulować, porządkować i określać intensywność zabudowy mieszkaniowej. Jeżeli przyjęlibyśmy stanowisko, że apelujemy, żeby tam nie było żadnej zabudowy, żeby pozostała zieleń, to oczywiście...

Radny, p. Marek Michalik: Proszę o przeczytanie pierwszego zdania.

Przewodniczący Komisji: „ze świadomością rozstrzygnięć w Studium zagospodarowania przestrzennego Komisja zwraca się do Prezydenta Miasta Łodzi o podjęcie pilnych działań zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu (tego, który był wyświetlany, ale Pani Dyrektor powie nam, jak to opisać) w celu zagwarantowania odpowiedniej urbanistycznej jakości zabudowy mieszkaniowej, niskiej jej intensywności, z możliwie szeroką ochroną przyrody, w tym istniejących tam zadrzewień”. Drugiego zdania nie ma.

Mieszkanca: Obawiam się, że przyjęcie takiego stanowiska nic nie zmieni w sprawie dlatego, że ono jest zgodne z planami i intencjami deweloperów i z wydawanymi decyzjami.

Przewodniczący Komisji: Niekoniecznie. Intencje dewelopera widzieliśmy na rysunku.

Radny, p. Kosma Nykiel: Czy woli Pani mieć jakąkolwiek kontrolę nad tym co powstanie, czy brak kontroli?

Mieszkanca: Co się kryje, może ja nie rozumiem?

Radny, p. Kosma Nykiel: W sytuacji, kiedy przystąpimy do sporządzenia planu miejscowego to my wyznaczymy deweloperowi konkretne ramy, w których ma się poruszać. Możemy wyznaczyć teren zieleni, możemy wyznaczyć intensywność, możemy wyznaczyć przebieg dróg publicznych. W sytuacji, kiedy pozostawimy decyzyjność i władztwo planistyczne jedynie decyzją o warunkach zabudowy, to w tym momencie musimy się poruszać po bardzo ułomnych (już poprzednia ustawa o planowaniu przestrzennym, gdzie wz są szkodliwe dla polskiej przestrzeni) i my w tym momencie nie mamy możliwości zagwarantować tego, żeby nie było tam żadnej zabudowy. To co możemy zrobić, to możemy ją maksymalnie ją ograniczyć i wyznaczyć parametry tak, aby były jak najmniej szkodliwe dla sąsiadów.

Radny, p. Marek Michalik: Mam techniczne pytanie: Kiedy przystąpienie do planu?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: W tej chwili mamy określone priorytety na najbliższe lata i ten nasz harmonogram prac pęka w szwach. Mamy plan ogólny do zrobienia równolegle do końca przyszłego roku. Nie ukrywam, że to wiązałoby się z koniecznością zweryfikowania, który priorytet musi ustąpić przed tym planem. W priorytetach są np. Rogi. Z całą pewnością trzeba rozważyć co jest do zyskania i uratowania. To nie jest moja decyzja, bo te decyzje zapadają w szerszym gronie. Nie ja mam ostatnie słowo.

Radny, p. Marek Michalik: Pytam Panią technicznie. Jakby dziś zostało podjęte stanowisko, Pani Prezydent zgodzi się z tym stanowiskiem jutro albo w poniedziałek, to kiedy Pani jest w stanie przystąpić do tego planu.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Na sesji po wakacjach. Jeżeli będę miała takie polecenie.

Radny, p. Radosław Marzec: a jeśli byśmy zwołali sesję nadzwyczajną w lipcu? Ile potrzeba czasu na przygotowanie?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: My jesteśmy w stanie przystąpienie zrobić sprawnie. Wciągu 2- 3 tygodni jesteśmy w stanie. My mamy również wewnątrz Urzędu pewne elementy proceduralne do przejścia. To kilka dni musi trwać. To nie jest napisanie jednej strony tekstu i zrobienia załącznika graficznego, bo to przechodzi legislację i całą proceduralną ścieżkę. Jest jeszcze analiza zasadności. Jest kilka kroków, które trzeba zrobić.

Radny, p. Radosław Marzec: Czas wydania warunków zabudowy dla tej trzeciej inwestycji?

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: (Wniosek w jednej z tych spraw jest z listopada ubiegłego roku???) We wrześniu 2023 był złożony jeden. Wszystkie były z września 2023, a nie jest też z kwietnia 2024 r. Zawieszenie możemy zrobić na 18 miesięcy od daty złożenia wniosku. Jeżeli od daty złożenia minęło 10 miesięcy, to możemy zawiesić na 8.

Przewodniczący Komisji: A jak przystąpienie zrobimy we wrześniu, to na 6.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, p. Małgorzata Kasprowicz: Tak.

Pan Tomasz Głowacki: Czy ten teren, o którym mowa w stanowisku jest objęty w Studium w zabudowie mieszkaniowej czy już nie mówimy o terenie usługowym?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Pierwszy, o którym mówiliśmy to mogę powiedzieć, że był w obszarach M2, a ten drugi już (Murapol) to nie wiem, czy nie wchodzi w te mieszane funkcje.

Pan Tomasz Głowacki: Czy nie możemy pójść krok dalej i wpisać zamierzenie zachowania zieleni bez zabudowy.

Przewodniczący Komisji: Nie.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, p. Magdalena Talar – Wiśniewska: Proszę pamiętać o tym, że trzeba brać pod uwagę możliwości gminy. To są tereny prywatne i wykupienie ich wszystkich, po to żeby stały się parkiem byłoby ogromnym kosztem. Należy szukać kompromisu i myślę, że tę drogę kompromisu Studium wskazuje. Uzupełniająco dla stref zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak najbardziej mogą pojawiać się tereny zielone. To prawidłowe działanie i w planach można uwzględnić. Natomiast trudno sobie wyobrazić, że cały ten obszar miałby zostać przeznaczony w planie pod park.

Przewodniczący Komisji: Poddaję pod głosowanie stanowisko

Za - 6

Przeciw – 0

Wstrzymujących się - 0

Stanowisko zostało przyjęte.

Wystąpię do ZDiT o nadesłanie kopii porozumienia zawartego z tym pierwszym inwestorem, który chce prowadzić działalność budowlaną.

Radny, p. Marek Michalik: Gdyby zechciał Pan Przewodniczący przekazać Pani Prezydent, że to nasze oczekiwanie jest natychmiastowe.

Przewodniczący Komisji: Napisałem „pilne”.

Pan Tomasz Głowacki: Czy my, jako mieszkańcy osiedla Radogoszcz, możemy liczyć na to, że Państwo nadal będziecie ten temat pod kontem komunikacyjnym kontynuować, czy my mamy zwrócić się do Komisji Transportu i Ruchu Drogowego?

Przewodniczący Komisji: My będziemy kontynuować, ale nie chcę przez to powiedzieć żebyście nic nie robili.

Pan Tomasz Głowacki: Czy my możemy się zwrócić do komisji?

Radny, p. Kosma Nykiel: Są tutaj członkowie komisji Transportu i ruchu Drogowego i myślę, że Przewodniczący Marcin Hencz na pewno zajmie się tematem.

Przewodniczący Komisji: Tak, ale Państwo razem monitorujcie.

Ad. pkt 4. Sprawy wniesione i wolne wnioski

Nie wniesiono.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła:

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski