

Protokół nr 5/VIII/2024
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 23 sierpnia 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. Przyjęcie protokołu z dnia 21 i 28 czerwca 2024 r.
3. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Długiej, Wyścigowej, Konnej i Ksawerowskiej – **druk nr 178/2024.**
4. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Ikara i Sanitariuszek – **druk nr 181/2024.**
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Strykowskiej, Łupkowej, Chromowej i Rogowskiej – **druk nr 175/2024.**

6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Mileszki i Gerberowej – **druk nr 190/2024**.
7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Kolumny i Józefów – **druk nr 191/2024**.
8. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Aneks

1. Analiza konsekwencji prawnych w zakresie odszkodowań po przyjęciu mpzp.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi na nieruchomość stanowiącą własność, współwłasność lub będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa – **druk nr 200/2024**.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej – **druk nr 201/2024**.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Grohmanów oraz ulic: Wysokiej, Juliana Tuwima i Wodnej – **druk nr 203/2024**.

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. Zdjęto punkt 5.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 6 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła porządek obrad.

Ad. pkt. 2. Przyjęcie protokołu z dnia 21 i 28 czerwca 2024 r.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 6 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” przyjęła protokoły z dnia 21 i 28 czerwca 2024 r.

Ad. pkt. 3. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Długiej, Wyścigowej, Konnej i Ksawerowskiej – druk nr 178/2024.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 178/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Kosma Nykiel; „rozumiem, że ten fragment od ulicy Konnej on będzie rozparcelowany pod zabudowę mieszkaniową i rozumiem, że będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową?”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „on jest już dzisiaj w tym uchwalonym planie i był cały czas i faktycznie mieliśmy dylemat z tym fragmentem obszaru planu. Natomiast uznano, że ulica Konna zawiera wszelką infrastrukturę gotową, by obsłużyć tą zabudowę, która miałaby powstać zdecydowaliśmy, aby zostawić ten pasek do zabudowy. Jeden obiekt już powstał na narożniku, więc wydaje się to racjonalne. Były również głosy, że będzie trudność dostępu do terenu zieleni przez to, że ta zabudowa tutaj powstanie od ulicy Konnej. Stary plan jeszcze uwzględnia kawałek przebiegu drogi publicznej, więc ta droga nie może zostać sprzedana. Wobec tego też dostęp od ulicy Konnej będzie do parku”.

Radny p. Kosma Nykiel; „czyli poprzedni plan w zdecydowanej większości zostanie zastąpiony nowym, natomiast dla tego paska od strony ulicy Konnej będzie utrzymany, czyli te działki będą pokryte planem miejscowym jak dotychczas, tak?”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak ten plan obowiązuje na tym fragmencie”.

Radny p. Kosma Nykiel; „jakie są zapisy planu od ul. Konnej tego starego planu sprzed 20 lat”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca”.

Radny p. Marek Michalik; „na tym fragmencie, który pozostaje do zabudowy mogą powstać np. szeregowce, albo bliźniaki”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „należałoby otworzyć ustalenia obowiązującego planu natomiast to jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Parcelacja jest pod zabudowę jednorodziną. Nie wydaje mi się, aby powstała tam intensywna zabudowa”.

Radny p. Marek Michalik; „pamiętam te czasy, kiedy teren był blokowany na wyścigi konne, czy to jest koniec idei wyścigów konnych w Łodzi, czy też nie?”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „plan nie zakłada zabudowy na tym terenie, chroni tylko fragmentarycznie obiekty istniejące i pozwolą im funkcjonować, bądź delikatnie się rozwinąć w ramach zgodności ze studium. Nie ma tutaj obaw o to, że ten teren zostanie zabudowany ponieważ jest to zieleni wskazana w planie”.

Radny p. Marek Michalik; „czy mogą powstać wyścigi konne?”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „umożliwiliśmy w tym narożniku południowym w miejscu dawnych stajni przeznaczenie rolne wraz z hodowlą. Można odtworzyć tą dawną stajnię, która tutaj była i plan nie mówi o tym, że zakazuje wyścigów. To jest zieleni urządzona publiczna w rękach Gminy”.

Radny p. Mateusz Walasek; „ja chciałem zauważyć, że w dniu dzisiejszym od 2002 roku nie mogą tam powstać wyścigi dlatego, że to jest teren pod zabudowę w obowiązującym planie i żadna zieleń poza małym kawałkiem nie może pojawić. Dopiero po 28 sierpnia plus czas na uprawomocnienie się to dopiero wtedy mogłyby ewentualnie powstać wyścigi. To jest plan uchwalany na istniejącym planie. My w tym momencie zwiększamy przyzwolenie na zieleń, istniejącą w tamtym miejscu. Te stary plan, który tam obowiązywał”.

Radny p. Marek Michalik; „tam istniała możliwość zrobienia toru wyścigowego i każdorazowo jak sprawa trafiała do Wydziału Gospodarowania Majątkiem to pojawiała się informacja taka, że nie, nie, nie. To nie jest dobry teren. Ten teren blokujemy pod to, że może kiedyś w przyszłości jednak jakaś inicjatywa tam powstanie związana z tym”.

Radny p. Mateusz Walasek; „mogła być blokowana sprzedaż i tu ja nie widzę sprzeczności między tym co Pan Radny mówi. Natomiast zapisy planu tego obowiązującego, który jest w tej chwili po lewej stronie nr 29 wykraczają z budowaniem tam toru wyścigowego. Tam są drogi wyznaczone w poprzek”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „jeżeli Pani wspomniała, że te tereny, o których mówi Radny Nykiel już są na ulicy Konnej już są zdecydowane, że mogą tam powstać zabudowy, czy istnieje możliwość prowadzenia uwagi, czy zapisu stosownego, żeby wykluczyć pata deweloperkę, aby wprowadzić teren rezydencjonalny”.

Przewodniczący Komisji; „o jaki teren Pani pyta?”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „przy Konnej”.

Przewodniczący Komisji; „ten pasek nie objęty planem?”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „tak, czy jest możliwość uszczegółowienia tego, aby nie dawać możliwości rozbudowy tego terenu w kierunku zabudowań deweloperskich.

Generalnie powinniśmy zadbać o to, żeby to była zabudowa rezydencjonalna, czy Pani mogła by się do tego odnieść?”.

Pani Paulina Górka z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „musielibyście Państwo Radni podjąć uchwałę o to, aby zmienić ten fragment planu obowiązującego, ale jak mówię on jest przeznaczony pod zabudowę jednorodziną, wolnostojącą. Parcelacja jest już dokonana. Gmina będzie sprzedawała ta nieruchomości, bo ten cały pasek należy do Gminy, więc tutaj nie widzę obawy, żeby powstała pata deweloperka ponieważ są tam już wskaźniki określone jak ta zabudowa ma wyglądać”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „czy można to zaprotokołować?”.

Przewodniczący Komisji; „wszystko jest protokołowane, ja sobie pozwolę sobie zauważyć, że pytanie o to czy można zmienić ten plan, aby nie było pata deweloperki zdaje się być pozbawione sensu jeżeli nie ustaliliśmy tego, co jest w tym planie. Proponuję zajrzeć i sprawdzić jaka funkcja jest w planie obowiązującym przy Konnej, a potem się zastanawiać co można zrobić, aby zmienić. To jest właściwa kolejność”.

Radny p. Marcin Hencz; „powiedzieć, że jest to najpiękniejszy piątek w moim tegorocznym życiu, dziękuję Miejskiej Pracowni Urbanistycznej za ten plan, bo mieszkańcy Rudy bardzo długo czekali, bowiem brak tego planu utrudniał otworzenie tam parku. To nie był najważniejszy plan do zrobienia, bo te tereny są miejskie tym bardziej doceniam, że MPU ten plan przygotowało. Tłumacząc kwestię zawężenia planu to jest wątek, który powstał na konsultacjach i to jest wątek, który wskazali sami mieszkańcy. Te tereny od ulicy Konnej, mieszkańcy chcieli, aby je sprzedać, po drugie, że będą środki na utworzenie terenu zielonego. Tereny wzdłuż ulicy Konnej zaczęły się urbanizować. Tam są porobione wjazdy, uzbrojone przez miasto i tam nie ma takiego zalesienia. Rosną krzewy i samosiejki

wysokości 2 metrów to nie jest jakaś trata dla tego terenu. Po wycięciu nawet tego paska jest gigantyczny, bo dalej mówimy o kilkudziesięciu hektarach, które będzie trzeba zagospodarować jako park. Jestem za takim kształtem tego planu”.

Radny p. Mateusz Walasek; „mam otwartą uchwałę dotyczącą tego planu obecnie obowiązującego i odnośnie tych dwóch jednostek, bo tam są dwie jednostki 8MM i 17MM. Plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na wydzielonych działkach. Warunki i standardy zagospodarowania i tereny zabudowy, podział terenów dla zespołów działek obsługiwanych przy przylegającej ulicy publicznej. Przy podziale terenu w ramach zespołu obowiązują następujące ustalenia; 1300 m² jako minimalna powierzchnia działki, 20 metrów jako minimalna długość boku działki przylegającego do obsługującej tą działki ulicy. Linie zabudowy nieprzekraczalne i ściśle określone na rysunku planu. Wysokość budynków do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki”.

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

Komisja w głosowaniu; 10 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 4. Zaopiniowanie projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Ikara i Sanitariuszek – druk nr 181/2024.

Pani Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 181/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Kosma Nykiel; „jaka jest własność tego terenu, czy tam są działki miejskie, czy jest w całości teren prywatny?”.

Pani Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „w całości teren prywatny. Ta kolej w obowiązującym planie przecina ten teren w poprzek faktycznie nie pozwala na racjonalne zagospodarowanie działek, które są polami prostymi i nie wpisują się w te obszary. Nie ma ostatecznej decyzji o CPK natomiast te dokumenty, które zostały złożone na decyzję środowiskową ewidentnie nie zgadzają się z tym przebiegiem, który tutaj był przedmiotem tego obecnego planu, więc taki projekt nowy przedkładamy do zaopiniowania ”.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „obsługa komunikacyjna tego terenu przemysłowego, tam jest ulica Sanitariuszek natomiast ten obszar, który pokazuje Pani Dyrektor jest dużym obszarem, nie wiem jaki jest tam podział na działki i jaka jest możliwość zabudowy przemysłowej?”.

Pani Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „obszar ma dostęp do ulicy Ikara, to jest nie istotna w układzie miejskim droga. Przewiduje się obsługę głównie z ulicy Sanitariuszek. Działki są rękach jednego inwestora, więc nie będzie dużego kłopotu. Ulica Ikara jest ulicą wewnętrzną”.

Radny p. Marek Michalik; „ile tam jest hektarów i z jaką intensywnością i wysokością?”.

Pani Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „ 35 hektarów i intensywnością 2, a wysokością na poziomie 15 metrów dopuściliśmy lokalne przewyższenia do 25 metrów, ale na 20% powierzchni obszaru”.

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

Komisja w głosowaniu; 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Mileszki i Gerberowej – druk nr 190/2024.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 190/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Mateusz Walasek; „tam robiliśmy plan na obszarze, w którym jest kolej, a tu my nie przystępujemy. Stan prawny tych odcinków jest nieco inny, ale pozwolenia na budowę kolej jeszcze nie ma. Kolej jest budowana w oparciu o Ustawę kolejową, co nam szkodzi uchwalić plan dla tego terenu, czy są przepisy wykluczające uchwalenie planu dla tego terenu, który jest docelowo terem kolejowym, albo w czym nam przeszkadza?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „argumentem jest fakt, że będziemy szybciej procedować ten dokument. Natomiast faktycznie w przypadku zmiany zakładamy, że ten wariant, który jest złożony na tym odcinku nie ma innych preferowanych wariantów”.

Przewodniczący Komisji; „nasuwa się jedno pytanie dlaczego ten górny prostokąt nie dochodzi do samej Gerberowej. Tam jest zabudowa paroma domami pytanie czy nie chcemy tego w jakiś sposób uporządkować czy zatwierdzić”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tutaj też jest MK w Studium”.

Pan Mariusz Pujan z-ca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; „zapewniam, że deweloper nie wykupi, nie rozpocznie zabudowy, bo nie sprzeda takich nieruchomości”.

Radny p. Radosław Marzec; „dla tego obszaru klejowego nie ma żadnych WZ wydanych innych?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „na południu też są wydane WZ. Na południu jest wydana WZ na 12 budynków”.

Radny p. Marek Michalik; „to jaki jest los WZ w części południowej, rozumiem, że w tej chwili w związku z tym, że one są wydane to w nowym planie zagospodarowania przestrzennego one będą respektowane?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „nie ma takiego przepisu, który obligował by nas wprowadzając plan do respektowania wydanej WZ. WZ jest promesą wydana na jakiś czas, ona nie daje gwarancji. Nasze intencje są takie jak w Studium, czyli ochrona terenów przed zabudową”.

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

Komisja w głosowaniu; 10 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Kolumny i Józefów – druk nr 191/2024.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 191/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Kosma Nykiel; „czy tam są już jakieś WZ, czy są w trakcie procedowania?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „dla tego obszaru również są trzy postępowania wszczęte na 8, 24, 34 budynki w zabudowie bliźniaczej”.

Radny p. Radosław Marzec; „w załączniku do projektu uchwały jest wydane mi się błędna nazwa ulic, bo na górze jest ulica Józefów, na dole Kolumny, Jakie wydane WZ”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „bardzo przepraszam zauważyliśmy to wczoraj i miała nastąpić korekta. Być może Pan Radny zdobył ten dokument najszybciej, w obiegu powinna być już poprawiona. To nie są wydane decyzje tylko postępowania, które są zawieszony”.

Radny p. Radosław Marzec; „proszę o zaznaczenie w protokole, że nie będę brał udziału w głosowaniu”.

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

Komisja w głosowaniu; 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 7. Analiza konsekwencji prawnych w zakresie odszkodowań po przyjęciu mpzp.

Przewodniczący Komisji; „my uchwalając plan jesteśmy związani wcześniejszymi rozstrzygnięciami mającymi oparcie w decyzjach administracyjnych, czyli co możemy zrobić jeżeli chodzi o pozwolenia na budowę i warunki zabudowy, a potem proszę opowiedzieć o prawnych konsekwencjach i w zakresie istniejących decyzji i w zakresie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych, czy też należnej Miastu renty planistycznej”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „Szanowni Państwo jestem przygotowany do opowiadania Państwu o skutkach planistycznych jakie mogą dla właścicieli nieruchomości wywoływać podjęte i uchwały, które wejdą w życie w sprawie planów miejscowych natomiast jeśli chodzi o odpowiedź na to pytanie, które Pan przewodniczący sformułował, uzupełniające to mogę jedynie powiedzieć, że tak mniej więcej wygląda sytuacja. Plany miejscowe jako akty prawa miejscowego mają za zadanie porządkowanie przestrzeni. W momencie, kiedy w 2003 roku podjęto decyzję na poziomie uchwały dawcy powszechnego, czyli Sejmu, ażeby Gminy zostały pozbawione aktu prawa miejscowego w postaci planów ogólnych przestał istnieć obowiązek do podejmowania planów miejscowych i obejmowania nimi całych obszarów Gmin. Co to spowodowało. To spowodowało taki skutek, że zasady uregulowania sposobów zagospodarowania nieruchomości zostały przerzucone do postępowań indywidualnych w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Te decyzje indywidualne o warunkach zabudowy są wydawane na podstawie wniosków inwestorów, które są formułowane w sposób najczęściej bardzo odbiegający od polityki jaką Gmina chciałaby realizować na terenie swojego obszaru.

Dlatego, dlatego, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy brane są pod uwagę innego rodzaju uwarunkowania niż te uwarunkowania, które Gmina sobie zabezpieczyła w postaci uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest dokumentem powszechnie obowiązującym natomiast jest obowiązującym dokumentem dla gminy do prowadzenia polityki przestrzennej poprzez realizację tej polityki poprzez podejmowanie planów miejscowych. Mamy to nieszczęście w postaci rozbieżności jakiej niejednokrotnie powstaje poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które są wydawane na skutek postępowań prowadzonych przez Prezydenta jako organ administracji publicznej weryfikowane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz Sądy Administracyjne. Plany miejscowe realizowane są jako akty prawa miejscowego w procedurze o charakterze prawodawczym i są one związane ustaleniami polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań. Plany miejscowe są związane studium, a nie są związane koniecznością uwzględnienia w sensie utrwalenia stanu wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Jest to oczywiście podyktowane takim faktem, że decyzje o warunkach zabudowy na konkretną nieruchomość można wydać wiele dla różnych inwestorów i taki wnioskodawca o decyzji o warunkach zabudowy nie musi się wykazywać tego terenu dla którego uzyskuje decyzję o warunkach zabudowy. Dlatego decyzje o warunkach zabudowy w pewnym zakresie są traktowane jako swoiste promesy do możliwości zrealizowania ich w przyszłości jeżeli wnioskodawca i dysponent taką decyzją staje się właścicielem nieruchomości. Natomiast nie mogą być zrealizowane oczywiście wszystkie. W tym sensie decyzje o warunkach zabudowy poprzez co powiem w następnej części mojej wypowiedzi te decyzje o warunkach zabudowy stały się pewnego rodzaju papierem wartościowym, który podnosi wartość nieruchomości w momencie, kiedy taki dysponent decyzją o warunkach zabudowy może ją zrealizować np. może ją sprzedać właścicielowi nieruchomości czy innemu inwestorowi, który się pojawi dla tej nieruchomości. Decyzję o warunkach zabudowy w momencie wejścia w życie uchwały o planie miejscowym wygasają. Jest dokonywane postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia takich decyzji. Jeden przypadek, kiedy taka decyzja o warunkach zabudowy nie wygasa, przewidziany przez przepis ustawy o planowaniu zagospodarowania przestrzennym, wtedy kiedy inwestor dysponujący tą decyzją o warunkach zabudowy uzyskał na jej podstawie pozwolenie na budowę dotyczące inwestycji określonych w tej decyzji o warunkach zabudowy. Wtedy ta decyzja o warunkach zabudowy staje się utrwaleniem stanu w oparciu, o który tę budowę można zrealizować. Wszystko byłoby oczywiście jasne i czytelne, w pewnym stopniu obowiązujące nas w kontekście tworzenia planów miejscowych na takich nieruchomościach dla, których już są wydane pozwolenia na budowę, aby uwzględniać ten stan określony w pozwoleniu na budowę gdyby nie ten fakt, że to pozwolenie na budowę również nie wprowadza w momencie jego uzyskania stanu zabudowania nieruchomości tylko daje możliwość zrealizowania tego pozwolenia na budowę. Co oznacza, że nie zawsze jest ono zrealizowane, a wręcz ustawodawca przewidział, że w momencie, kiedy takie pozwolenie na budowę nie jest realizowane poprzez czynności wykonawcze to jest poprzez zatwierdzenie dziennika budowy oraz później wpisywanie tym dzienniku budowy określonych czynności realizacyjnych w zakresie budowy takie pozwolenie na budowę również może wygasnąć po okresie trzech lat bez czynności. Sytuacji i wariantów jest sporo. W planach miejscowych co do zasady oczywiście uwzględniamy i mamy taki obowiązek ustawy uwzględniać kierunki wynikające Studium, czyli te które Państwo zawsze macie prezentowane przy planach miejscowych, te wskazania obszarów pożądanego przeznaczenia nieruchomości. Staramy się szanować te pozwolenia na budowę, które są już realizowane, są prowadzone na danymi nieruchomościami inwestycje. Traktujemy pozwolenia na budowę na inwestycje już wydane, ale jeszcze nie rozpoczęte fizycznie, jako również zabudowę istniejącą, ażeby ochronić się przed zagrożeniem pojawienia się zarzutu, że taka zabudowa, kiedy postanie w oparciu o pozwolenie na budowę będzie sprzeczna z planem miejscowym co może rodzić wiele różnych konsekwencji zarówno dla realizatora pozwolenia, dla przyszłych użytkowników nieruchomości, dla nabywców nieruchomości, dla kwestii wycen tych nieruchomości, możliwości uzyskania kredytów. Natomiast zasadą jest również to jest rozważane na etapie analizy przy sporządzaniu projektu planu miejscowego

czy decyzje o warunkach zabudowy można uwzględnić w oparciu o istniejące przepisy i obowiązujące studium, czy też chcemy ze względu na interes publiczny te decyzje o warunkach zabudowy zignorować, chcemy postawić na priorytet taki, ażeby ta zabudowa, która przewidziana jest w tych decyzjach o warunkach zabudowy się tam w przyszłości nie pojawiała”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „ja zajmuje się taką lokalizacją na ul. Strykowskiej”

Przewodniczący Komisji; „ja mam prośbę, abyśmy pytali nie o konkretne przypadki, tylko o reguły”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „czy mogłabym Pana prosić o dane, bo chciałabym poza komisją skontaktować się z Państwem i mieszkańcami i uzgodnić dlaczego dla terenu, gdzie już powstał plan zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zabudowy, czy mogę prosić o taką pomoc?”.

Pan Paulina Górską z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „proszę kontaktować się przez sekretariat Miejskiej Pracowni Urbanistycznej”.

Przewodniczący Komisji; „jeżeli my uchwalamy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który narusza wydane decyzje o warunkach zabudowy. Pan Mecenase powiedział, że on kasuje te decyzje pytanie czy otwiera to drogę do postępowań odszkodowawczych”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenase Miejska Pracownia Urbanistyczna; „sytuacja jest o tyle skomplikowana, że przepisy rangi ustawowej dotyczące skutków wejścia planów miejscowych z jednej strony realizują taką konstytucyjną zasadę rekompensowania skutków wpływania na prawo własności nieruchomości oraz status tego prawa własności, a również w pewnym sensie na aspekt ekonomiczny tego prawa własności jaka jest wartość rynkowa nieruchomości, a z drugiej strony mają za zadanie zrównoważyć możliwość realizowania polityki przestrzennej z tymi potencjalnymi roszczeniami, które mogą się pojawić. Zasada jest taka. Prawo własności jest prawem oczywiście najszerszym jakie może być konstytucyjnie chronionym, natomiast nie jest prawem ograniczonym ponieważ do jego ograniczenia może dochodzić na podstawie ustawowej. Druga zasada jest to, że wyłączenie nieruchomości, czyli pozbawienie prawa własności. Co do zasady może się odbywać tylko za odszkodowaniem. Wyłączenie, czyli pozbawienie prawa własności jest najbardziej szerokim przypadkiem, kiedy właściciela tego prawa się pozbawia to są różnego rodzaju potrzeby i możliwości dokonywania takich czynności. Natomiast każdy aspekt wpłynięcia czy też ograniczenia tego prawa własności poprzez jego umniejszenie i tu w tym przypadku po tym umniejszeniu również rozumieć obniżenie wartości nieruchomości jaka ona posiadała przed dokonaniem takiej czynności umniejszającej powinny być rekompensowane. To jest zasada konstytucyjna z którą każdy się zgadza. Władza publiczna może realizować swoją politykę przestrzenną musi mieć zawsze z tyłu i rozważać te skutki jakie polityka może wywoływać. Teraz tak w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako akt wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów z jednej strony umożliwia realizowanie tej polityki przestrzennej, która ono przewiduje, z drugiej strony w żaden sposób nie odnosi się do tego, co zdarzyło się w przestrzeni w zakresie pozyskiwania tych promes w postaci decyzji o warunkach zabudowy. Założeniu ustawy z 2023 roku na podstawie, której pracujemy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było takie, żeby poprzez ujęcie terminologiczne to jest określenie, że przeznaczenie terenu określa się wyłącznie w planach miejscowych, a zasady warunków, zasady zagospodarowania tego terenu, czego nie chciano utożsamiać z przeznaczeniem terenu określać można w przypadku braku planu miejscowego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy było bardzo prawidłowe. Mające na celu umożliwienie prowadzenia Gminie elastycznej i takiej

polityki przestrzennej nazwijmy ją ograniczającą koszty jej prowadzenia. Niestety orzecznictwo sądowe przez 20 lat, które zostało w miarę mocno utrwalone doprowadziło do takiej sytuacji, że decyzję o warunkach zabudowy, które służą do ustalania wartości nieruchomości przy ich szacowaniu w oparciu o ustawy o gospodarce nieruchomościami wpływają na wartość tej nieruchomości. Co oznacza, że w momencie, kiedy decyzja o warunkach zabudowy jest posiadaniu właściciela nieruchomości czy użytkownika wieczystego tej nieruchomości to on może zakres sposobu korzystania ze swojej nieruchomości wpisywać wartość tej nieruchomości. Konsekwencja w momencie kiedy decyzja o warunkach zabudowy zostaje wygaszona na podstawie przepisów KPA w momencie wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest taka, że ta wartość nieruchomości, która jest aspektem prawa własności zostaje umniejszona. To wpisuje się w tą pierwotną podstawową zasadę, o której powiedziałem konstytucyjnego rekompensowania skutków ograniczania prawa własności. Tu mamy ten problem, z którym borykamy się przy szacowaniu skutków finansowych, jakie plany miejscowe mogą wywoływać na etapie ich sporządzania i później w momencie, kiedy plan miejscowy wchodzi trzeba się z tym mierzyć najczęściej przed sądami, ponieważ właściciele nieruchomości często korzystają z tych swoich uprawnień, ażeby dochodzić, że wejście w życie planu miejscowego uniemożliwiło im korzystanie, lub ograniczyło im korzystanie sposób dotychczasowy z tej nieruchomości, której są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Ewentualnie obniżyło tę wartość. 20 lat orzecznictwa doprowadziło nas do takiej sytuacji, że zasadniczo jest tak, że dla planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 2018 roku ta zasada obowiązuje to znaczy decyzja o warunkach zabudowy ukształtowała wartość nieruchomości i ubiegając się o odszkodowanie właściciel ma bardzo duże szanse, że takie odszkodowanie przed sądem uzyska. To jest pierwsza zasada. Starając się prowadzi postępowania w imieniu miasta należy bronić się przed takiego rodzaju interpretacją jest to bardzo trudne i wymaga wielu licznych zabiegów prawnych, wyszukiwania szczególnych przypadków w stanach faktycznych ponieważ nie zawsze jest tak, że jesteśmy przegrani na wejściu na początku procesu. Często te uwarunkowania jakie plan miejscowy wprowadza wynikają z różnych okoliczności, które dają nam możliwość zmniejszenia naszej odpowiedzialności. Orzecznictwo poszło jednak dalej i również jest dość mocno prezentowany taki pogląd taka linia orzecznicza, że nie tylko decyzje o warunkach zabudowy dają możliwość uzyskania odszkodowania poprzez wykazanie zmniejszenia wartości nieruchomości, ale także wykazanie faktu, że nieruchomość, która nie była objęta decyzją o warunkach zabudowy, ale według wszelkich możliwych realnych okoliczności faktycznych i prawnych możliwości uzyskanie takiej decyzji było graniczące z pewnością. Tu mamy liczne postępowania również, kiedy nie dysponujący decyzją o warunkach zabudowy mieszkańcy, właściciele nieruchomości, deweloperzy składają takie wnioski o odszkodowania dowodząc, że po sąsiedztwie nieruchomości są zabudowane, że stopień zabudowanego obszaru jest bardzo wysoki czy też uzyskanie takiej decyzji o warunkach zabudowy było np. bardzo bliskie, ale zostało zablokowane poprzez wejście w życie planu miejscowego. To jest taka reguła. Roszczenia są oparte o art. 36 ust.1 Ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje takie stany faktyczne, które należy wykazać, aby roszczenie zostało w sposób określony co do wysokości i co do zasady przesądzone i uwzględniony przez sąd. Ograniczenie lub istotne ograniczenie uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. To jest ta przesłanka. Gmina może się zwolnić z realizacji odpowiedzialności odszkodowawczej ewentualnie z obowiązku wykupu nieruchomości poprzez zaoferowanie nieruchomości zamiennej. Jest jeszcze jeden wariant odpowiedzialności odszkodowawczej taki szczególny przypadek ustawodawca przewidział również klasyczną odpowiedzialność za obniżenie wartości nieruchomości w sytuacji, kiedy właściwie nieruchomości dokonuje sprzedaży nieruchomości, wtedy już nie musimy się bawić w żadne dowodzenie możliwości zabudowania tylko dochodzi do prostego porównania wartości nieruchomości w oparciu o sytuację w momencie wejścia w życie planu i po wejściu w życie planu według ustaleń tego planu, jeżeli dochodzi do sprzedaży. Tutaj jest prosta procedura szacowania nieruchomości w oparciu o przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak jest na dziś. Dlaczego

powiedziałem, że jest trochę inaczej i być może jest jakaś szansa na odwrócenie tego niekorzystnego trendu dla planów miejscowych od 1 stycznia 2018. Otóż 1 stycznia 2018 roku weszła w życie nowelizacja do Ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca przemycił ją w przepisach bardzo odległych prawa wodnego, co jest bardzo ciekawym zabiegiem natomiast. Do czego sprowadza się ta nowelizacja otóż ustawodawca przewidział, że dla roszczeń związanych ze skutkami planów miejscowych, a orzecznictwo pojawiające się już po 2018 roku przesądziło, że muszą to być plany miejscowe uchwalone po pierwszym stycznia 2018, ażeby uchronić się przed zarzutem działania prawa wstecz. Dla takich planów miejscowych wykazanie ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy powinno opierać się o faktyczny sposób użytkowania tej nieruchomości jaki był realizowany. Faktyczny sposób użytkowania tej nieruchomości oraz dostęp do mediów, które w tym momencie były ma być podstawą ustalenia wartości tej nieruchomości dla porównania wartości przy ustalaniu wysokości roszczeń odszkodowawczych. To jest według planu miejscowego wycenia się nieruchomości po wejściu w życie tego aktu prawnego. Ustala się wartość, która założmy określa ile ta nieruchomość jest warta po jego wejściu. Niech to będzie 100 z m², a przed wejściem w życie planu miejscowego należy ustalać taką wartość rynkową z pominięciem wszystkich aspektów potencjalności, możliwości zagospodarowania. Jak rozumieć faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. O to się toczy intensywny spór w tej chwili przed sądami również z udziałem biegłych sądowych wyceniających i prowadzących swoją własną politykę wyceniania nieruchomości, czy zakres faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości należy włączać również ten sposób jakby byłby możliwy w oparciu o posiadaną decyzję o warunkach zabudowy czy już nie wolno tego robić. Na linii obrony, jakie należy stosować, póki co nie jest przesadzone, że nie są prawidłowe zmierzają ku temu, ażeby porównywać wartość rynkową dla nieruchomości przed wejściem w życie planu według ich faktycznego sposobu zagospodarowania w terenie”

Przewodniczący Komisji; „6 letnie przedawnienie liczone od momentu uchwalenia planu ?”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „w tej chwili mamy przedawnienie 6 letnie, tak jak klasycznie wynika to z ustawy, od wejścia w życie planu”.

Przewodniczący Komisji; „czy spotkał się Pan Mecenasa z przypadkiem dochodzenia roszczeń w związku ze zmianą wartości nieruchomości wskutek zmian planistycznych na nieruchomościach sąsiednich. Przykład; po uchwaleniu planu dla tego terenu wyścigów ci, którzy mieszkają przy ulicy Konnej wybudują swoje rezydencje mają na razie od miasta pewną planistyczną gwarancję, że za płotem będą piękny kompleks zielony. Jeżeli nasi następcy uchwalą, że jednak rezygnujemy z tego planu obejmującego tereny zielone i wprowadzamy tam uciążliwą zabudowę wielorodzinną, albo jakieś inwestycje przemysłowe czy otwiera to drogę do roszczeń tego człowieka, który tam zainwestował, kupił ziemię, wybudował budynek i było dla niego niezwykle istotne że chce mieszkać przy lesie, a my mu mówimy teraz masz zabudowę przemysłową za płotem”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „przepisy ustawy nie ograniczają możliwości ubiegania się o odszkodowanie czy też wykazywania straty poniesionych przez niemożliwość korzystania z nieruchomości lub jej ograniczenie istotne tylko dla osób, które chciałyby żądać odszkodowania dla nieruchomości objętych planami miejscowymi. Z jednej strony skutki oczywiście dla nieruchomości położonych na terenie planu miejscowego powstają w sposób dosyć bezpośredni. Z drugiej strony, ale roszczeń odszkodowawczych nie byłoby tak proste do udowodnienia mogą się wiązać z tym, że ktoś wykazuje, że chciał mieszkać w obszarze o określonej jakości, co wpływa na wartość nieruchomości zawsze. Uwzględnia się sąsiedztwo i takie parametry wpływają na wartość nieruchomości. Nie spotkałem się z takim roszczeniem, nie wpłynęło do miasta. Natomiast można sobie wyobrazić”

Przewodniczący Komisji; „uzasadnienie dlaczego można wystąpić z powództwem to ja też byłbym w stanie sformułować, ale chodzi czy w praktyce się toczyły” .

Radny p. Marcin Hencz; „czy mamy jakieś statystyki ile rocznie płacimy odszkodowań?”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „są takie statystyki Państwo radni jesteście zgodnie z ustawą co pół roku informowani przez Wydział Gospodarowania Mieniem. Natomiast Miejska pracownia Urbanistyczna się nie zajmuje realizacją roszczeń, czyli wypłatami oraz prowadzeniem tych spraw sądowych. My takich statystyk nie posiadamy. Takie statystyki i monitoring tych roszczeń, żądań, które później zamieniają się w procesy sądowe oraz kończą się orzeczeniami prowadzi WDM”.

Przewodniczący Komisji; „my rok temu mieliśmy taką informację na komisji. Jest istotna część mieszkańców, która z ewentualnie przysługujących im roszczeń na szczęście nie korzysta”.

Radny p. Marcin Hencz; „zawalenie się kościoła dawnego czeskiego my w planie przestrzennym przyjęliśmy na tej działce przestrzeń publiczną zieloną i pojawiły się takie pytania w przestrzeni publicznej czy jeśli miasto na prywatnej nieruchomości narzuca taką formę zagospodarowania to czy to niesie za sobą jakieś skutki do wykupu, czy nie?”.

Pan Mariusz Pujan z- ca Dyrektora WZiNN; „jeśli jakkolwiek teren w planie miejscowym jest wpisane jako publiczny, czyli np. zielen, czy układ drogowy i miasto jest zainteresowane pójściem z jakąś inwestycją na tym terenie to rzeczywiście jest taka możliwość, że dostaje stosowny wniosek Wydział, jednostki i przystępuje do nabycia w trybie cywilnym. Jeżeli taka osoba się nie zgodzi, taki podmiot to może być to do wywłaszczenia i taką sytuacją mogą powiedzieć jest dawna Pizza Hut. Jest to na pasażu Rubinsteina. Mamy z przodu hotel a Pizza Hut jest jako teren zielony próbowałem to nabyć od użytkownika wieczystego, ale niestety przez ileś lat nie udało się. Były robione wyceny, on przesuwiał terminy, aby się wypowiedzieć. W efekcie z pół roku temu został złożony wniosek do Wydziału Dysponowania Mieniem mój o rozpoczęcie procedury wywłaszczenia i ta procedura trwa.

Radny p. Marcin Hencz; „czy takie działania miasta są obligatoryjne w przypadku przyjęcia takich planów, czy nie?”.

Pan Mariusz Pujan z- ca Dyrektora WZiNN; „nie, nie, plany to są tylko wytyczne, które docelowo kiedyś mają być, czyli np. Pan mówi o tym dawnym kościele tam jest faktycznie zielen publiczna i jeżeli by się okazało, że miasto ma jakiś pomysł na ten teren i oczywiście środki to wtedy jak mówiłem ja dostaję informację wniosek o rozpoczęciu procedury nabycia takiej nieruchomości, jeżeli się nie dogadam z właścicielem, a tutaj jest o tyle taka sytuacja nietypowa, że proszę pamiętać tam jest zielen. Zielen budynek jest faktycznie pod ochroną, on jest w rejestrze zabytków, więc jest zrobiona wycena. Ta wycena jest przedstawiona właścicielowi- tu jest użytkownik wieczysty i jeżeli by nie podjął negocjacji i nie zgodził się zbyć w formie cywilnej to wniosek o wywłaszczenie”.

Radny p. Marcin Hencz; „ a takie procedowanie wdrażanie tych planów w życie i to wywłaszczenie idzie normalną ścieżką sądową kilkuletnią, jaki to jest czas?”.

Pan Mariusz Pujan z- ca Dyrektora WZiNN; „to jest normalna procedura wywłaszczeniowa, czyli jest wydawana decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, normalny proces wywłaszczeniowy, czyli można się odwołać do sądu i później dalej odwoływać. Mamy mało takich przypadków, duża część społeczeństwa rozumie ten aspekt. Podmiot, spółka, która jest użytkownikiem wieczystym, przed planem dużo nie mogła zrobić, bo był budynek w rejestrze zabytków i jakkolwiek rozbudowa, przebudowa cokolwiek musiała być

skonsultowana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Inwestycyjne plany były ograniczone, ale po wejściu planu miejscowego to tylko kolokwialnie mówiąc trawa i budynek ten, który się zawalił. Są plany miejscowe gdzie jest przestrzeń publiczna bez prawa grodzienia”.

Pani Paulina Górską z-ca Dyrektora MPU; „przepisy się też zmieniły i nie mamy możliwości wpisywania w nowych planach, jest kodeks krajobrazowy, który określa zasady lokalizacji i realizacji ogrodzeń. Tutaj tak naprawdę bez wyłączenia i bez przejęcia przez Gminę tego terenu to właściciel ma dowolność w realizacji swojego prawa własności dopóki nie zostanie przejęta przez Gminę”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „chciałbym zapytać się o taki przypadek, który omówił Pan Mecenasa co w sytuacji, kiedy Miejska Pracownia Urbanistyczna zmienia plan zagospodarowania przestrzennego i tym sposobem blokuje np. prawo dojazdu do innej działki, gdzie w tym momencie występuje możliwość odszkodowania, wystąpienia odszkodowania. Znam taki przypadek dotyczy ul. Wólczańskiej, gdzie plan zagospodarowania przestrzennego został zmieniony dla dwóch działek, które sprawowały funkcję transportową, komunikacyjną po to, aby w następnym etapie doprowadzić do sprzedaży tych działek, a jednocześnie zablokować drogę dojazdu przeciwpożarową do trzech obiektów, co wtedy?”.

Przewodniczący Komisji; „ja muszę Pana Mecenasa zwołać z obowiązku odpowiedzi na to pytanie, ponieważ Mecenasa świadczący pomoc prawną na rzecz Urzędu Miasta nie może, zwłaszcza publicznie udzielać porad prawnych jak dochodzić od Miasta w sprawach, których się zajmuje odszkodowań”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „Pan Mecenasa pracuje w ramach Urzędu Miasta Łodzi”.

Przewodniczący Komisji; „tak, ale jest zobowiązany do dbania o interes Miasta, to Pan Mecenasa zdecyduje czy na to pytanie odpowiada. Natomiast ja śmiem twierdzić, że nie można oczekiwać od zatrudnionego przez Miasto prawnika, aby publicznie opowiadał jak prowadzić sprawę przeciwko niemu, w której reprezentuje Miasto”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „ja nie pytam o prowadzenie sprawy tylko odnoszę się do tej wypowiedzi, która wskazuje, że w momencie, kiedy tworzy się nowe plany zagospodarowania przestrzennego rodzi to nowe skutki przeciwko innym posiadaczom innym sąsiednim działkom”.

Pan Mariusz Pujan z-ca Dyrektora WZiNN; „ja mogę zająć stanowisko, bo Wydział sprzedawał tę nieruchomość, o której Pani mówi i tam była taka sytuacja, że tam są dwie nieruchomości narożnik Wólczańskiej a Mickiewicza. Jak Państwo pamiętacie jest jedna nieruchomość, gdzie zawsze od strony Mickiewicza jest mural i stan prawny jest taki. Jedna nieruchomość jest po obrysie budynku i to właśnie te Panie są właścicielkami lub użytkownikami wieczystymi, a druga nieruchomość jest z tyłu tego budynku takim wjazdem od strony ul. Wólczańskiej. Litera L to jest druga nieruchomość. Miasto Łódź zaproponowało parę lat temu ustanowienie służebności dojazdu do tego budynku, Panie nie skorzystały, więc mój Wydział sprzedał nieruchomość w takim stanie, w jakim sprzedał”.

Radna p. Izabela Kaczmarska; „zajmuje się tą sprawą. Właściciel nieruchomości sąsiedniej deklarował i potwierdził drogą pisemną, że jest zainteresowany i ponadto tam z tyłu jak Pan”.

Przewodniczący Komisji; „przepraszam to zupełnie nie w tym punkcie, mówimy o konsekwencjach prawnych roszczeniach planistycznych, a nie o tym, że w konkretnym przypadku została ustanowiona służebność przejazdu, to w ogóle nie ten temat”.

Radny p. Marek Michalik; „ja chciałem nawiązać do tych wcześniejszych planów, które tutaj dzisiaj przyjmowaliśmy te, które były przystąpieniami, albo te, które pokazywały nam też na rysunkach te decyzje o warunkach zabudowy, które zostały przyjęte. Pokazywały również te, które nie zostały przyjęte w tym kontekście biorąc pod uwagę, że raczej ci deweloperzy byli właścicielami, albo są właścicielami tych nieruchomości. To jest klasyczny przykład, że oni będą mieli prawo dochodzenia swoich praw. Czy ten podział, który Pan Mecenasa naszkicował ten do 2018 roku i po 2018 roku jakkolwiek w tych przypadkach, które dzisiaj tutaj widzieliśmy on ma swoje odniesienie, czy też to są te przykłady, które dzisiaj przyjmowaliśmy jako projektu planów, albo projekty przystąpień?”

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „wszystkie te plany miejscowe, które weszły w życie po 1 stycznia 2018 i które wejdą w życie po tej dacie, również te, które teraz realizujemy i które będziemy realizować na podstawie tych przystąpień póki co będą oceniane według tych reguł co w tej chwili obowiązują”.

Radny p. Marek Michalik; „chodziło mi raczej o to, że biorąc pod uwagę pewne konsekwencje, żeby dobrze sobie wyobrazić. Jeżeli dzisiaj przyjęliśmy takie przystąpienie, odwołajmy się do ostatniego planu, który był przystąpieniem. Gdzie na terenach jest wydane kilka lub kilkanaście decyzji o warunkach zabudowy na duże inwestycje deweloperskie. Można przyjąć, że jeśli ci deweloperzy są bardzo zdecydowani to oni wytoczą w ostateczności procesy Miastu. Tym bardziej, że decyzje o warunkach zabudowy są wydane. Nasza intencją jest to, aby nie powstały tam te zbiorowiska deweloperskie, ale jednak mimo wszystko powstają konsekwencje finansowe. Czy też mogą powstać konsekwencje finansowe, to biorąc pod uwagę te sytuację to rozumiem, że tutaj nie jesteśmy w tej linii 2018 – 24 tylko jesteśmy w tej wcześniejszej, która jest gorsza, bo to orzecznictwo się tam utrwaliło”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „nie, właśnie jesteśmy w stanie prawnym w tej chwili obowiązującym, czyli mówiącym o tym, że jeśli przystępujemy do planu jest lepiej, to znaczy konsekwencją przystąpienia do planu jest zakładam docelowe uchwalenie tego planu i w tym momencie pojawiają się roszczenia, które należy wtedy rozważyć w zależności od tego jaki stan faktyczny istniał w momencie wejścia w życie planu. Decyzje o warunkach zabudowy niestety są bezterminowe. Czyli niejednokrotnie pojawia się roszczenie oparte np. o decyzję z 2018 roku, która ktoś wyciąga z szuflady i żąda kilku milionów złotych”.

Radny p. Mateusz Walasek; „Pan Mecenasa użył sformułowania stan faktyczny, czy decyzja o warunkach zabudowy jest stanem faktycznym, czy formalnym. W przypadku tego konkretnego przypadku jeżeli byśmy stworzyli tam plan przy autostradzie, czy to będzie wyceniane jako ziemia orna, która jest tam faktycznie, czy ziemia orna z decyzją o warunkach zabudowy?”

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „w mojej ocenie stanem faktycznego użytkowania jest to istnieje w przestrzeni. Natomiast jak są wyceniane nieruchomości to mógłbym Panu Radnemu zaprezentować kilka różnych wycen, które są oparte o zupełnie innego rodzaju założenia i biegli się upierają, że każdy z nich ma rację. To są sprawy prawne, przysądzi docelowo sąd, który oceni, która wersja prawnych interpretacji tych przepisów w kontekście konstytucyjnego prawa własności zostanie ostatecznie przyjęta. Szacując, że możemy liczyć na jakieś przesądzenie takie, które będzie utrwaloną postacią interpretacji tych wątpliwości czy stanem faktycznym. To jednak jest stan z WZ nierealizowaną, czy jednak nie powinniśmy jej uwzględnić. To się przysądzi za kilka ładnych lat, kiedy Sąd Najwyższy się wypowie. Zakładamy, że jeśli będziemy przegrywali takie sprawy będziemy je kierowali do Sądu Najwyższego”.

Przewodniczący Komisji; „w paru pismach już zdarzyło mi się napisać, że biegli są zdecydowanie najsłabszym ogniwem polskiego wymiaru sprawiedliwości, a biegli od spraw od nieruchomości mogą wycenić wszystko co im przyjdzie do głowy. Czy przy wycenie wartości nieruchomości, gdy pojawia się kwestia wyznaczenia WZ jest brane pod uwagę to na kogo jest decyzja o warunkach zabudowy, czy sądy to różnicują?”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „nie, ponieważ decyzja o warunkach zabudowy w sposób łatwy, lekki i przyjemny może być przeniesiona na każdego”.

Przewodniczący Komisji; „z drugiej strony ma to znaczenie, bo jeśli ja mam pole orne, ale ja się ubiegałem o warunki zabudowy na budowę domu to chociaż przed sądem jestem w stanie twierdzić, że miałem takie zamierzenia. Natomiast w tych projektach do których odwoływał się Pan Radny Michalik tam, gdzie są warunki zabudowy to może być tak, że tam istnieje sieć pól, na których miejscowi kmiecie uprawiają zboże natomiast może tam być deweloper zainteresowany budową. Wystąpi o warunki zabudowy, a często ludzie się denerwują dlaczego ktoś wystąpił o warunki zabudowy na moją działkę. Ja chce sobie pole uprawiać, a po 10 latach jego spadkobiercy wpadną na pomysł, że oni jednak są zainteresowani tą decyzją deweloperską”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenasa Miejska Pracownia Urbanistyczna; „przepis mówi tak: uwzględnia się stan nieruchomości nie stan właścicielski tej nieruchomości. Roszczenie skutecznie kieruje oczywiście właściciel bądź użytkownik wieczysty kiedy idzie do sądu, natomiast oceny możliwości zagospodarowania nieruchomości ustala w oparciu o wydane dla tych nieruchomości sąsiedztwa akty prawne. Może być ich dużo różnych, paradoksalnie mogą być takie decyzje o warunkach zabudowy, które są sprzeczne ze sobą, bo się je ustala w oparciu o sąsiedztwo, które istnieje w danym obszarze, a to sąsiedztwo jest różne. Po lewej stronie jest mieszkaniówka, po prawej jest przemysł, a na górze są usługi w postaci hipermarketów i można uzyskać decyzje o warunkach zabudowy oparciu o wszelkie przepisy prawa na każdą z inwestycji. Jaką wartość bierze biegły w procesie sądowym do ustalenia wartości nieruchomości najwyższą”.

Radny p. Marek Michalik; „mnie się wydaje, że do tej pory mieliśmy taką sytuację mówmy sobie na wprost, że albo właściciel albo deweloper, albo deweloper w imieniu właściciela często występował o tą WZ tylko i wyłącznie w celach spekulacyjnych, żeby dalej to zbyć. Jednak ona przez WZ kosztowała x, a po WZ kosztowała X plus 100 i on tą swoją nadwyżkę uzyskiwał, często taka działka była kilkakrotnie obracana. Nie tylko raz. Zmierzam do tego, że niezależnie od takiego dużego chęćstwa, że to orzecznictwo pójdzie w kierunku korzystnym dla samorządu. To jednak jest tak, że jest to prywatna własność. Jeżeli prywatna własność kiedyś kosztowała tyle, a po WZ kosztuje tyle to ona tyle kosztuje. Jeżeli ktoś jako organ administracyjny nagle mówi, nie, nie tam nie ma WZ dlatego, że Rada Miejska podjęła taką decyzję, że nie ma WZ. To to się kuci z porządkiem prawnym sprawiedliwością społeczną”.

Przewodniczący Komisji; „ja się z Panem Radnym zgadzam, jest tylko jeden drobny szkopuł w tym wszystkim. Pan Radny mówi, że wtedy kosztowało tyle, teraz kosztuje tyle. Jest problem co to znaczy kosztuje, bo tak naprawdę tą ile kosztuje ustalamy na podstawie wyceny przez biegłego. Możemy powołać 10 biegłych i okaże się, że dla jednego będzie to kosztowało 40 zł z metra, dla drugiego 180 z metra. Widziałem już wyceny jakiś podmokłych łąk, które zdaniem biegłego kosztowały 280 tysięcy, tylko nikt tego nie chce kupić. My musimy dostrzegać, że jeżeli nie uciekniemy od silnego uwzględniania WZ to my nakręcamy coraz szybciej spiralę, która ten cały system wysadzi. Można spojrzeć na studium na plan, wystąpić o WZ, aby podnieść wartość mojej nieruchomości. Podnieść iluzorycznie. Potem po

uchwaleniu planu przychodzę do miasta i mówię mam WZ na wieżowiec. To jest czysto spekulacyjna operacja”.

Radny p. Marek Michalik; „jeśli wystąpił o WZ o dostał WZ to dostał coś bardzo poważnego, dostał promesę na to, że będzie mógł kiedyś budować”.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „wydaje mi się, że jasne jest, aby najlepiej ten system uporządkować i przyjąć plany. Gdyby były plany nie mielibyśmy problemów WZ. System został gdzieś stworzony, ale pewnie też ktoś go przygotował, żeby i chronić interes właścicieli, ale także umożliwić Gminom funkcjonowanie, bo jednak możemy podejmować decyzję, że nie chcemy, aby ten teren był zabudowywany, żeby nam się miasto rozlewało, aby nie było osiedli deweloperskich na polach. Tereny miejskie powinny być urbanizowane, one powinny być odrolnione. Śmieszne, że w Łodzi mamy gospodarstwa rolne, albo chcemy być metropolią, albo chcemy być miastem rolniczym. Należy podjąć jakąś decyzję. Jeśli miasto chce chronić przed zabudową to to kosztuje, bo jeżeli mówimy właścicielowi, że ma pole i ma to pole uprawiać, a sąsiad może wybudować sobie dom i tam mieszkać, albo podzielić tą działkę na kilka działek i sprzedać i ustawić swoją całą rodzinę to wydaje się, aby sprawiedliwie zapłacił odszkodowanie. Poprzedniej kadencji był temat Nowosolnej, gdzie jedni mieszkańcy chcieli sprzedawać swoją ziemię deweloperom pod budynki, a drudzy po drugiej stronie Brzezińskiej chcieli sprzedawać pod hale. Te hale powstały i ci ludzie dostali 6, 7 mln zł za sprzedaż tej działki i się cieszą. Drugą stronę zablokowaliśmy i tam są pola i ludzie też chcieli sprzedawać te ziemie pod deweloperkę. Zawsze będzie konflikt interesów. My jeśli podejmujemy decyzje jako miasto i ograniczamy komuś prawo własności to musimy się liczyć z roszczeniami. Jest możliwość, że ktoś złoży wiele WZ, ale jeśli jest zaradny to tak to wykorzysta. Jedni korzystają, drudzy na tym tracą”.

Przewodniczący Komisji; „to nie dzieje się bez władzy publicznej. To są skutki działań władzy publicznej, czyli ukształtowania 100% norm na określonym poziomie, a przede wszystkim dopłaty do kredytów. Ja ruszył program dopłat do kredytów to nakręcił sztucznie koniunkturę na rynku mieszkaniowym poszybowały ceny”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenas Miejska Pracownia Urbanistyczna; „im więcej planów, tym więcej będzie roszczeń statystycznie. Pewna statystyka istnieje także co do tego przy szacowaniu skutków tych roszczeń ile z możliwych roszczeń się pojawi jako wnioski o odszkodowanie. Po drugie ile z tych wniosków zostanie skierowanych do sądu i ile uzyska stosowny wyrok, który będziemy musieli zrealizować. Ta statystyka wzrasta im więcej jest planów, ale z każdym stopniem maleje jeśli chodzi o jej konsekwencje już w postaci wydatków finansowych. To jest konieczna dla Państwa świadomość tej działalności planistycznej ale również uwzględnienie jako kosztu tej działalności planistycznej w relacji do korzyści jakie odnosi się poprzez robienie planów miejscowych. Kolejna kwestia jest taka to nie jest nowy pomysł, aby występować o wiele WZ ponieważ jest wielu takich specjalistów, którzy zdążyli przez te 20 lat zgromadzić w swoich szufladach wiele WZ i mają je na każdy możliwy teren, na pewne istotne nieruchomości. Co należy traktować jako przejaw zapobiegliwości z drugiej strony wykorzystywanie wiedzy, bo te WZ nie będą służyły nigdy inwestycjom natomiast mogą służyć realizacji roszczeń”.

Przewodniczący Komisji; „wystarczyłoby, aby była zgoda właściciela na wystąpienie o WZ”.

Pan Sławomir Klimczak Mecenas Miejska Pracownia Urbanistyczna; „wystarczyłoby. Trzecia kwestia to co, Pan Radny Michalik podniósł wartość WZ nieruchomości podnosi według przepisów o szacowaniu nieruchomości. Nie było takim założeniem wprowadzenie systemu rekompensat za utratę wartości nieruchomości w ustawie o planowaniu zagospodarowania przestrzennym ponieważ w przepisie art. 36 jest w zasadzie pomijany

przez orzecznictwo zwrot szkoda rzeczowyista. To znaczy ustawodawca chciał ograniczyć możliwość dochodzenia roszczeń w momencie wykazania, że one stanowią szkodę rzeczowyistą, czyli w odmiennej części szkody znajdują się utracone korzyści. Szkodę rzeczowyistą musi być poniesiona. Wszystko byłoby pięknie gdyby taki sposób klasyczny były rozumiany stany faktyczne, jakie wiążą się z posiadaniem własności nieruchomości przed wejściem w życie planu. Niestety Sąd Najwyższy wielokrotnie się wypowiedział, parę razy próbował ograniczyć te wypowiedzi do szkody rzeczowyistej, natomiast wypowiedział, że szkoda rzeczowyistą jest nawet sytuacja, kiedy nieruchomość leży, ale jej wartość wzrasta ze względu na okoliczności. Czyli możliwość zagospodarowania, uzyskanie WZ. To jest wynik Konstytucji i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Sąd Najwyższy stwierdził moim zdaniem i z tym nie można walczyć, nie da się walczyć w tej chwili, mimo oburzenia, że jak nie sprzedałem nieruchomości to i tak szkodę rzeczowyistą poniosłem. Ja bym ją moim zdaniem poniósł, gdybym ją sprzedał, chciał ją sprzedać i wykazał, że straciłem ileś. A nie, że ja potencjalnie tracę na oczekiwanych korzyściach w przyszłości”.

Radny p. Marcin Hencz; „na początek odpowiem Radnemu Kacprzakowi, że jeśli pojawił się zarzut, że Łódź ma takie granice musi być cała zurbanizowana, więc w Europie mamy dwie kultury wyznaczania miast i mamy taką w Wielkiej Brytanii, w Hiszpanii, we Francji, że dana Gmina składa się z podobnej skali urbanizacji i dlatego Łódź jest większa od Paryża powierzchniowo, bo sam Paryż, czy Barcelona jest wyznaczona tylko po obręb, a pozostałe części dzielnicy to są inne Gminy. My jesteśmy w tej kulturze niemieckiej, gdzie na terenie Berlina jest tak, że jest dużo terenów zielonych typowych leśnych i to są dwie kultury. Łódź po 100 latach zaszczeplania pewnej kultury urbanistycznej powinna z tym zrywać. Raczej to jest już nasza tradycja i nie musimy całej Łodzi zabudowywać i to walczyć, choć zgodzę się z tym, że jest pewnym problemem według mnie w kulturze pracy naszej Gminy, ale nie tylko naszej Gminy, że my nie idziemy śladem poprzednich władz, poprzednich dekad i nie wyznaczamy nowych osiedli. Powinniśmy wyznaczać nowe osiedla w sposób przemyślany planując nowe szkoły, nowe ulice tak jak stało się to z Rokiciem czy z Marysinem i tym sposobem moglibyśmy mądrze zagospodarować tę przestrzeń i nie wypychać tej zabudowy poza granice miasta i to jest taki pewien mój niesmak. Co do kwestii roszczeń i tego jak my powinniśmy podchodzić jako radni. To wydaje mi się, że my jako radni przyjmując Studium przestrzenne dla miasta wyraziliśmy nasza wolę i wole jak miasto powinno wyceniać dane nieruchomości. To jak WZ zostały wprowadzone 25 lat temu do polskiego systemu prawnego to prawdopodobnie można postawić tezę, że poszło za jakąś akcją lobbystyczną, bo te założenia prawne są nonsesowne i działają wbrew interesowi publicznymi. Jeśli będziemy zakładać, że nic nie możemy robić, bo pojawią się roszczenia to tak naprawdę byłoby działaniem na rzecz cwaniaków, którzy realizują takie roszczenia, a nie interesem publicznym. Dlatego przede wszystkim nie przejmujemy się roszczeniami. Będą się kończyć w sądzie to się będą kończyć w sądzie, a my przede wszystkim dbajmy o to i patrzmy na miasto przez pryzmat Studium, które jest dokumentem przyjmowanym, przemyślanym i przebadanym”.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „ja bym podzielał zdanie Pana Radnego Hencza, jeśli chodzi o granice Gmin, gdyby nie stan faktyczny jaki dzisiaj mamy. Można się przejechać między osiedlem Nowosolna, a Gminą Nowosolna jadąc na północ Łodzi i tam widzimy bardzo duży przeskok taki urbanistyczny między Łodzią, gdzie w Osiedlu Nowosolna mamy tereny typowo rolne, gdzie urbanizacja jest niewielka i nagle wjeżdżamy do Gminy Nowosolna, gdzie mamy osiedle rezydencjonalne, gdzie mamy piękny asfalt, piękne chodniki, gdzie mamy oświetlone ulice, jest zagospodarowany teren. Chodzi o zurbanizowanie i jak to wygląda. Jedziemy wioską z początku XX wieku i nagle wjeżdżamy na bardzo ładne osiedle. Wtedy podatki trafiały by do nas, a nie do Gminy Nowosolna. Wójt Gminy Nowosolna jest zadowolony”.

Przewodniczący Komisji; „na koniec powiem, że nie mogę się zgodzić z tak radykalną tezą Pana Mecenas, bo ona z pozoru jest słuszna, że im więcej jest planów tym więcej

roszczeń. Wszystko zależy jakie plany i w którym momencie. Możemy uchwalić mało planów, ale bardzo radykalne i jednym planem bardzo zmieniającym rzeczywistość otworzyć puszkę Pandory. Natomiast możemy przy planach jednak robić to co się da, uwzględniając pewne okoliczności, myśleć o potencjalnych roszczeniach, by tych roszczeń nie generować. Musimy zdawać sobie sprawę, że pewne rzeczy jest lepiej zrobić szybciej, bo wcale nie jest tak, że te roszczenia wszystkie potencjalne zamieniają się na rzeczywiste. Jest termin przedawnienia, widać ile roszczeń już się przedawniło, bo te plany i tak trzeba będzie uchwalić. Będziemy uchwalać plan ogólny, czyli powstanie plan dla całej Łodzi. To nie jest tak, że nic nie robiąc unikamy roszczeń, bo w pewnym momencie mleko nam się na głowę wyleje”.

Ad. pkt. 8. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi na nieruchomości stanowiące własność, współwłasność lub będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa – druk nr 200/2024.

Pan Mariusz Pujan z-ca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; omówił projekt uchwały, którego druk nr 200/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji; „ta wartość nieruchomości jaką mamy dać na jednostkę ratowniczo-gaśniczą, gdzie Pan Dyrektor powiedział, że jest WZ wartość była szacowana z tą WZ, czy bez niej?”.

Pan Mariusz Pujan z-ca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; „oczywiście, że z tą WZ. W planie miejscowym 35% jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, a 65% to jest zieleń publiczna”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „czy można zobaczyć teren na Przybyszewskiego na orto fotomapie, tam jest ustanowiony park leśny”.

Pan Mariusz Pujan z-ca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; „nie obejmuje tego terenu”.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; „teren zielony bardzo szybko się kurczy, bo tam obok powstaje zabudowa deweloperska”.

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

Komisja w głosowaniu; 8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujących się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 9. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej – druk nr 201/2024.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 201/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji; „co oznacza likwidacja tych lasów, będzie zmiana przeznaczenia, czy zmiana funkcji?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „zmiana przeznaczenia, tu gdzie funkcjonuje zieleń obecnie jest zieleń i stanowi użytek leśny to zostanie użytkiem leśnym. Nie będziemy przeznaczać użytków leśnych pod

zagospodarowanie tylko na tych działkach, które są prywatne i które w Studium zakłada usługi. Będą przeznaczone pod funkcję zgodną ze Studium”.

Przewodniczący Komisji; „Pani Dyrektor powiedziała, że jest gwarancja, że to co jest na Gminnych zostaje zielone, a to co jest zielone na prywatnych. Tu nawet nie wkraczamy w sferę roszczeń, bo dotychczasowy plan na jakiś działkach przewiduje zieleni, czy jest możliwe, że plan dziś obowiązujący przewiduje na jakiejś działce zieleni, a my zmienimy to przeznaczenie na zabudowę?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest taka opcja, bo tu plan 2015 roku zakładał faktycznie cały ten obszar pod skomunalizowanie i las komunalny. Nieruchomości Gminne są te u góry. Tutaj jest użytek leśny na tej nieruchomości prywatnej i on pozostanie użytkiem leśnym. Poniżej jest Ls czyli użytek leśny, który powinien pozostać. Celem tego planu będzie uhonorowanie tej istniejącej zabudowy, która dziś funkcjonuje i żeby mogła tam funkcjonować i zachowanie jak największej ilości zieleni”.

Przewodniczący Komisji; „jak największej, czy całej zieleni, która dzisiaj faktycznie istnieje i jest na gruntach, dla których w obecnym planie jest planowana zieleni?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jest takie ryzyko ponieważ mamy wniosek, to jest poprzednie Studium z 2010 roku na podstawie, którego był zrobiony ten plan i tu faktycznie z wnioskiem wystąpiła osoba, która tak naprawdę przedstawiła nam plan z 1999 roku, który dawał jej możliwość zabudowy na nieruchomości oznaczonej na czerwono”.

Przewodniczący Komisji; „czy to jest ta osoba na wniosek, której zmieniamy ten plan?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak” .

Przewodniczący Komisji; „i tam na swojej działce ma teraz drzewa ?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „jest ta działka zadrzewiona, ale ona jest zadrzewiona w sąsiedztwie działki zagospodarowanej. Tam nie ma użytku leśnego tam są drzewa. Tam jest wniosek o przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową”.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „jeśli mamy tu twarde przemysł i obok wpuścimy mieszkaniówkę to prosimy się tylko o kłopoty”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to ja wytłumaczę wzdłuż Ornej już ta zabudowa mieszkaniowa występuje i Studium dopuszcza uzupełnienie o mieszkaniową funkcję”.

Radny p. Marek Michalik; „tam jest jeden wniosek i o czym mówi o zabudowie wielorodzinnej?”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest niewielka działka, która może pomieścić zabudowę jednorodzinny budynek wolnostojący”.

Przewodniczący Komisji; „zastanawiam się dlaczego w sytuacji, kiedy mamy harmonogram, określone moce przerobowe tutaj rzucamy siły i środki na to, aby na wniosek jednej osoby zainteresowanej niedużą działką przystąpić i robić nowy plan”.

Pan Paulina Górka z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „mieliśmy ten dylemat przy przystąpieniu do podjęcia tych prac i tutaj ostatecznie przedstawiamy ten projekt. Też mieliśmy dylemat”.

Radny p. Kosma Nykiel; „nie wydaje mi się, aby największym priorytetem w sytuacji bardzo ograniczonych zasobów Pracowni Urbanistycznej zważając, że na poprzednich komisjach przyjmowaliśmy stanowiska Komisji by dać priorytet planom ochronnym na Radogoszczu.

Nie wydaje mi się, żeby należało przystępować do planu miejscowego, który tak naprawdę nic nie zmienia, w takim strategicznym sensie dla Miasta”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „przyjmę każdą decyzję Komisji”.

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

Komisja w głosowaniu; 3 głosów „za”, 4 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” – wydała opinię negatywną.

Uzasadnienie negatywnej opinii Komisji; „to zmierza po pierwsze do niewielkich zmian, nie o charakterze strategicznym, to jest realizacja indywidualnego wniosku dotyczącego niewielkiej działki i zmierza do odrzewienia tej działki. Przy ograniczonych zasobach Pracowni nie należy się na przeznaczając”.

Ad. pkt. 10. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Grohmanów oraz ulic: Wysokiej, Juliana Tuwima i Wodnej – druk nr 203/2024.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej omówiła projekt uchwały, którego druk nr 203/2024 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Tomasz Kacprzak; „czy tam zostaną te drogi 2KDY?”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak zostanie przesunięte delikatnie na północ, żeby było równo z 7 KDD po stronie zachodniej. Uszczupli się troszkę ten plac publiczny, natomiast cały ten teren północny stanie się jedną jednostką MW, czyli mieszkaniowa zabudowa jednorodzinna przez usługi”.

Radny p. Kosma Nykiel; „czy to jest na jakiś konkretny wniosek, czy w wyniku jakiś rozmów, to jest działka miejska?”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „tak, ta północna część jest działką miejską”.

Radny p. Kosma Nykiel; „czy to jest wniosek właściciela terenu 31MW”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to jest miejski teren”.

Radny p. Kosma Nykiel; „a budynek ten mały usługowy to jest obiekt zabytkowy jakiej wartości?”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „nie jest wpisany. Obiekt niskiej wartości, który jest chroniony planem miejscowym przez jego zachowanie. Wydaje się, że moglibyśmy złuzować tę ochronę, bo to nie jest obiekt wpisany do ewidencji czy rejestru i można byłoby rozważyć jego podwyższenie ze względu na to jak on teraz wygląda, a mógłby zyskać to zmiana planu”.

Radny p. Kosma Nykiel; „patrząc na jego jakość można było by rozważyć jego unieszkodliwienie patrząc na jakość architektoniczną i urbanistyczną”.

Pan Paulina Górski z -ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; „to był minus zapisów w planie, że on był przeznaczony do ochrony ten obiekt”.

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

Komisja w głosowaniu; 6 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. pkt. 11. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Przewodniczący Komisji poinformował, że kolejne posiedzenie odbędzie się w dniu 16 września 2024 r. o godz. 8:30.

Spraw wniesionych i wolnych wniosków nie zgłoszono.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski