

Protokół nr 14/V/2025
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 30 maja 2025 r.

Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 11 radnych
obecnych - 10 radnych
nieobecnych - 1 radny
oraz zaproszeni goście.

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

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

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

Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski.

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego ulicy Piotrowskiej i historycznego ukształtowania Miasta Łodzi” – **druk nr 91/2025**.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nowej 29/31 i inwestycji towarzyszących e rejonie ulicy Nowej w Łodzi – **druk nr 108/2025**.
4. Zaopiniowanie projekty uchwały w prawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nowej 29/31 i inwestycji towarzyszących e rejonie ulicy Nowej w Łodzi – **druk nr 109/2025**.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Szczecińskiej, Podchorążych i Złotno – **druk nr 111/2025**.
6. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2025 roku – **druk nr 110/2025**.

7. Informacja w sprawie zasad i metodologii tworzenia Planu ogólnego dla miasta Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów „Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” oraz „Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów”.
8. Informacja Prezydenta Miasta o zamierzeniach i zagrożeniach w zakresie dostępu do Przedszkola Miejskiego nr 100 przy ul. Piotrkowskiej 44.
9. Sprawy różne i wniesione.

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; jeżeli chodzi o porządek, jest prośba ze strony wnioskodawcy, żeby wycofać uchwałę w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej i historycznego ukształtowania Miasta Łodzi” – **druk nr 91/2025** oraz uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nowej 29/31 i uchwałę w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nowej 29/31 i inwestycji towarzyszących e rejonie ulicy Nowej w Łodzi – **druk nr 109/2025**. Ponadto punkt nr 8 rozpatrzyć jako punkt nr 2.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek posiedzenia.

Porządek po zmianach:

1. Przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Informacja Prezydenta Miasta o zamierzeniach i zagrożeniach w zakresie dostępu do Przedszkola Miejskiego nr 100 przy ul. Piotrkowskiej 44.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Szczecińskiej, Podchorążych i Żłotno – **druk nr 111/2025**.
4. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2025 roku – **druk nr 110/2025**.
5. Informacja w sprawie zasad i metodologii tworzenia Planu ogólnego dla miasta Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów „Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” oraz „Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów”.
6. Sprawy różne i wniesione.

Ad. pkt. 2. Informacja Prezydenta Miasta o zamierzeniach i zagrożeniach w zakresie dostępu do Przedszkola Miejskiego nr 100 przy ul. Piotrkowskiej 44.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji; Dziękuję bardzo, panie przewodniczący, szanowni państwo radni. Chciałbym przedstawić informację na temat przyjęcia kwartałowego i również zaznaczyć, że 19 maja 2025 roku również odbyło się spotkanie z rodzicami, z dyrektcją w Biurze Aktywności Miejskiej, które również przedstawiałem tę informację. Krótka taka wstępna analiza i warianty, które były brane pod uwagę. Tutaj mamy usytuowanie, po lewej stronie mamy Piotrkowską, po prawej stronie mamy ulicę Wschodnią. Tutaj znajduje się przedszkole, to jest Wschodnia 59, to mamy Piotrkowską 40, tu mamy Piotrkowską 44, tu mamy Piotrkowską 38. Jakie warianty były brane pod uwagę w kontekście przebiecia, czyli w pierwszej kolejności na początku była. Ze względu na to, że właściciel Piotrkowskiej 40 wyraził taką wolę, żeby można było otworzyć ten kwartał. Była analizowana możliwość przejścia właśnie przez Piotrkowską 40, następnie wzdłuż budynków. Tu jest Wschodnia 59 i taki układ. Ze względu na to, że w tym miejscu znajduje się miejsce do ćwiczeń, jest to pomieszczenie poliuretanowe, tutaj dzieci korzystają, jak jest ładna pogoda, żeby wyjść na powietrze. Został też wzięty pod uwagę wariant, jak gdyby dookoła, nie naruszający tej infrastruktury, która znajduje się w tym miejscu przedszkola. Ona jest dłuższa trochę. Następnie też się pojawiła kwestia, ze względu na to, żeby nie naruszyć tej infrastruktury, bardzo mocno komentowana kładka, czyli przejście górą pod między nieruchomościami. Ale ostatecznie to jest całe ułożenie tego kwartału i po co jest to robione. Ze względu na to, że w ramach projektu 9 realizacji obszarowej będziemy remontować trzy nieruchomości, czyli Piotrowska 34, 36, 38. Tu mamy parkingi wielopoziomowe, które powstają. Doszliśmy do takich analiz, że ze względu na to, że otwieramy podwórka i łączymy ze sobą trzy nieruchomości, czyli tworzymy taką przestrzeń wewnątrz kwartałową, czyli Piotrowska 34, 36, 38, gdzie konserwator pozwolił nam na to, aby wyburzyć tutaj istniejący płot, czyli możemy otworzyć z tyłu przestrzeń. Następnie w tej oficynie, czyli Piotrowska 36, pozwala nam zrobić taki prześwit ramowy, czyli przejście pomiędzy 34, 36. Tu mamy dwa wejścia, wyjścia, wejścia, wyjścia na ulicę Piotrkowską. W związku z tym otwieramy w kamienicy 38. Tutaj przebiecie również, które umożliwi nam wejście na nieruchomość przedszkola i połączenie z parkingami wielopoziomowymi. Jeżeli chodzi o ten aspekt, ze względu na to, że w tym miejscu, na zdjęciach, znajdują się różnego rodzaju rzeczy, które służą przedszkolu, czyli tutaj mamy taką eko pracownię - warzywniak, następnie tutaj mamy tą powierzchnię do ćwiczeń i tutaj również znajdują się niewielkie elementy infrastruktury. Policzyliśmy, że powierzchnia, która dzisiaj jest wykorzystywana przez przedszkole do ćwiczeń, to ma 130,1 metra. Ze względu na to, tak jak od samego początku mówiliśmy, że nie chcemy, żeby przedszkole w jakikolwiek sposób straciło pewną infrastrukturę. Mamy nieruchomość Wschodniej 59, która jest gminna. Pozwala nam na to, żeby w tym miejscu, tutaj co pokazuję, na tej przestrzeni, również mogła by w zamian powstać przestrzeń poliuretanowa, która będzie służyła dzieciom do ćwiczeń. To jest o powierzchni 173,8 metra, czyli to jest rekompensata też za tą przestrzeń, którą byśmy zabrali przedszkolu. Jeżeli chodzi, bo to też się pojawiało, że nie będzie możliwości przejścia na ul. Wschodnią, do tego przebiecia, nie trzeba będzie chodzić dookoła albo do ulic Jaracza, albo do ulicy Narutowicza. Zostało to zweryfikowane, czyli mamy zgodnie z przepisami o odległość pomiędzy pasami 100 metrów z jednej strony i 100 metrów z drugiej strony. Pozostaje nam przestrzeń 6 metrów. Pasy, które są wymagane, to jest szerokość 4 metrów, więc spokojnie mamy połączenie pomiędzy tym parkingiem albo tym parkingiem. Chodzi o to też, żeby otworzyć tą przestrzeń tym bardziej, że podwórka, które planujemy zrobić na Piotrkowskiej 34,36, 38, ma być to podwórko artystyczne, które będzie ogłoszone również w ramach konkursu otwartego. Będziemy wspólnie organizować z Biurem Architekta Miasta. Oczywiście wiodącym będzie Biurem Architekta Miasta, Biuro Rewitalizacji będzie biurem wspierającym w tym aspekcie, ponieważ dążymy do tego, żeby praca, która wygra albo co zostanie zaprojektowane, zostanie wdrożone w ramach projektu inwestycyjnego. Teraz pokażę zdjęcia, jak państwo tam byli.

Przewodniczący Komisji: A zanim pan pokaże zdjęcia, czy na mapie może pan jeszcze pokazać, po której stronie jest wejście do przedszkola?

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Już pokażę. Dzisiaj mamy wejście do przedszkola. Wchodzimy przez nieruchomości Wschodnią 59, 61, 63.

Tu jest przejście, tu jest ustanowiona służebność i tu się wchodzi do budynku. Tu się wchodzi od tej strony do budynku, tu jest wejście do przedszkola, tu jest furtka zamykana, dzieci przechodzą w ten sposób i tu jest wejście do przedszkola. Tu przedszkole ma zorganizowaną przestrzeń taką zieloną, tu jest też taras, więc tutaj się odbywają różnego rodzaju imprezy. W tej części przedszkola jest mała siłownia, tu mamy powierzchnię poliuretanową, tu mamy jako eko pracownię, tu mamy taki domek. Tu mamy wschodnią 38, jest to ściana, która będzie remontowana w ramach projektu 9 i będzie ona odświeżana. Zresztą Pani dyrektor od ich czasu pisała do Wydziału Edukacji, żeby, ta ściana została naprawiona, ze względu na to, że tutaj się tynk sypie. Tutaj mamy eko pracownię niewielkie gazony, w których znajdują się warzywa. Te wszystkie krzewy, które znajdują się tutaj, jeżeli będzie taka możliwość, żeby je przesadzić, to je przesadzimy, ze względu na to, że i tak, i tak, aby to przebicie powstało to miasto będzie remontować tą ścianę, więc tutaj będą wybijane okna, będzie termo modernizowany, więc na pewno ta zieleń, która tutaj jest, musi na czas wykonywanych prac być zabezpieczona. Tu mamy kompostownię, czyli mamy rzecz, którą można przenieść. Tu się zaczynają takie elementy małej infrastruktury, a następne zdjęcie tutaj mamy przed powierzchnią poliuretanową mamy utworzony plac zabaw. Tutaj mamy taki domek drewniany, na który dzieci też korzystają. Tu mamy drugą stronę, czyli tu mamy powierzchnię poliuretanową w tle dalej widzimy Wschodnią 59. Jak Państwo widzą, drzewa, które tutaj się zajmują, one są pochylone w stronę przedszkola. Powierzchnia poliuretanowa, to co zostało potwierdzone na spotkaniu 19 maja, ona powstała w miejscu wyburzonej oficyny, czyli na fundamentach starej oficyny po prostu powstała powierzchnia poliuretanowa, która została oczywiście oddzielona siatką, bo dzieci grają w piłkę, aby ta piłka nie wylatywała. Tu mamy wejście na tą część rekreacyjną. Te drzewa wszystkie, proszę też zauważyć, że drzewa znajdują się przed tą powierzchnią poliuretanową, czyli w śladzie przejścia, przejścia powinno mieć 3 metry, nie koliduje z tymi drzewami. To też tutaj się pojawiło, tutaj najprawdopodobniej oczywiście też musimy zrobić opinię dendrologiczną, czy te drzewa, które są pochylone albo są blisko budynku, to oczywiście będzie trzeba tak naprawdę wziąć pod uwagę, że najprawdopodobniej, jeżeli nie będzie trzeba wycinać, to je pozostawimy w przejściu, jeżeli będzie to wymagało usunięcia, no to wtedy po opinii dendrologicznej zostanie takie drzewo usunięte, bądź jak będzie zagrażało, czyli ten kąt pochyleń będzie już tak duży, że będzie zagrażało bezpieczeństwu. Tu mamy Wschodnią 59, tu jest ten płot, tu się znajdują to drzewo, znajduje się w przejściu, ale ono jest w stanie dotknąć i rośnie prosto. To drzewo jest dość mocno pochylone w kierunku przedszkola. Tu mamy zagospodarowaną przestrzeń. Jest to, to są urządzenia małe, więc to też nie stanowią większego problemu, żeby przenieść i zagospodarować. Tu jest Piotrkowska 38. Jak by to wyglądało docelowo? Docelowo wyglądałoby w ten sposób, że mielibyśmy wejście do Piotrkowska 38 przez bramę. Następnie by było o szerokości 3 metrów przejście do Wschodniej 59. Ten teren, który tutaj się znajduje, byłby dołączony do przedszkola, bo to jest najważniejsze, żeby tutaj zabezpieczyć. Zresztą rodzice też o tym mówili, żeby docelowo przedszkole, ta przestrzeń, która tutaj ma powstać nowa, była dołączona do przedszkola, żeby przedszkole było w tym zakresie zabezpieczone. Tu robimy przebicie przed Wschodnią 59, przejście i tu, w tym miejscu dajemy możliwość stworzenia wejścia do przedszkola. Czyli już nie będzie przedszkole musiało chodzić przez Wschodnią 63, tylko będzie miało taką możliwość, żeby to wejście było od Wschodniej 59 i ten teren byłby zagospodarowany. Oczywiście ustaliliśmy również z rodzicami i dyrektorem przedszkola, że aspekt zorganizowania terenu na przedszkole oprócz tego, bo tutaj ta przestrzeń do ćwiczeń musi być w tym miejscu. Pozostałe elementy, jak one mają być umiejscowione, w którym miejscu, pozostawiamy to do dyirekcji przedszkola i rodzicom tak, żeby tak naprawdę ta przestrzeń służyła dzieciom i jak najlepiej była zagospodarowana przez dyrekcję, bo ona będzie wiedziała, jak najlepiej to wykorzystać.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; chciałabym uzupełnić wypowiedź Pana dyrektora Granatowskiego, że wejście do samego przedszkola jest nie tylko od Wschodniej 63, ale również od Piotrkowskiej 44. Czy w sytuacji, kiedy zrobimy wejście od Wschodniej 59, przedszkole nie straci wejścia od Piotrkowskiej 44, z którego przynajmniej połowa rodziców korzysta. To by było niekorzystne, przy czym adres przedszkola jest jako Piotrkowska 44.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Ja powiem tak, te przejścia, które są istniejące, one pozostaną. Więc jeżeli Pani dyrektor będzie chciała mieć wejście od Wschodniej 63 i od Piotrkowskiej 44, to nie ma dla mnie najniższego problemu i też będzie taka możliwość od Wschodniej 57. To będzie zależało tylko od Pani dyrektor czy będzie chciała mieć dwie furtki.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; ja bym jeszcze raz zadała Panu pytanie po tym spotkaniu naszym w Biurze Aktywności Miejskiej, bo dzisiaj Pan o tym nie wspomniał nam, jak na tym spotkaniu w Biurze mówił Pan, że będzie przesadzał te drzewa.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji; Jeżeli opinia dendrologiczna, mówimy o tych dużych drzewach, jeżeli duże drzewa, te, które są pochylone i będą wymagały wycięcia to będą wycięte, a te, które nie będą wymagały i nie będą kolidować z przejściem to pozostają. Bo tam mamy tylko trzy drzewa. Rozmawiamy tak naprawdę o trzech drzewach. To jest to drzewo przy Wschodniej 59, to pierwsze, jak się wchodzi po prawej stronie. Następnie mamy to takie wysokie i myślę, że to drzewo w ogóle pozostanie, bo to jest w pasie trzymetrowym i nie będzie wymagało tego usunięcia, bo to nie ma takiej potrzeby. Następnie proszę zauważyć, to jest trzymetrowy, to jest nawet, nawet nie zabieramy tej przestrzeni, która dzisiaj jest. Czyli to jedno drzewo, które jest tak pochylone. Pytanie jak mocno ono będzie ingerować w budynek i na tym koniec. Nie ma więcej drzew. Ja mówiłem o drzewach to na pewno zostanie przesadzone, tylko to są małe drzewka.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; Jeżeli chodzi o to duże drzewo, najbardziej pochylone przy terenie Wschodniej 59, nasza pani dyrektor starała się o wycięcie go ze względu na bezpieczeństwo, jak dobrze pamiętam, dwa lata temu i takiej zgody nie otrzymaliśmy.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Tak jak powiedziałem na spotkaniu nie mamy zamiaru wszystkiego wycinać.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; Dzisiaj widzimy się na komisji planowania, więc jako Rada, tak jak powiedzieliśmy, generalnie pomysł, który pan nam przedstawia, jest najbardziej do przyjęcia z tego, co wcześniej gdzieś tam się pojawiało. Chociaż nadal, jako Rada Rodziców Przedszkola wolelibyśmy, żeby nasz teren pozostał nienaruszony całkowicie. Więc tu jakby stanowisko się nie zmieniło nasze. Może już nie będziemy tak zaciekli w walce, ale nadal mamy duże wątpliwości co do inwestycji, którą dzisiaj pan dyrektor nam proponuje. I chciałabym zapytać o plany rewitalizacji Wschodniej 59. W tej sytuacji. W poprzednich spotkaniach, czy to w Fabryce Aktywności Miejskiej w lutym, czy później w jakichś tam przekazach medialnych była mowa o tym, że są plany sprzedaży Wschodniej 59.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji decyzja co do Wschodniej 59 moim zdaniem zapadnie dopiero wtedy, kiedy będziemy mieli jasno określone powierzchnie w stosunku kiedy powstania przebiecie kwartałowe.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; Czyli tak jak było to powiedziane w lutym przez pana podwładną. Działko zostanie sprzedane, jeśli będzie można zrobić przebiecie, bo taki jest warunek inwestora.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Nie. Powiem tak chciałabym tutaj zaprzeczyć to, co się pojawiało, że to przebiecie powstaje dlatego, bo ktoś zadeklarował z Piotrkowskiej 40 m chęć zakupu nieruchomości pod warunkiem, że powstanie przebiecie. Nic takiego nie padło. Padła deklaracja ze strony, faktycznie właściciela Piotrkowskiej 40 o chęci otwarcia swojej też przestrzeni na przebiecie. Nas spotkaniu 19 maja, jak pani wie o tym doskonale Pani dyrektor powiedziała, że właściciel z Piotrkowskiej 44 również jest zainteresowany Wschodnią 59. Więc nawet, jeżeli miasto wystawiło tą nieruchomość

Wschodnią 59, to będzie przetarg otwarty i wszyscy będą mogli do tego wystartować, ale kluczowe dla nas jest i to, co też państwo poruszali, żeby nigdy w życiu nie było takiej możliwości, że to przebiecie zostanie przez kogokolwiek prywatnego zamknięte. Więc miasto najpierw musi zabezpieczyć swój interes w kontekście takim, żeby to przebiecie było zawsze otwarte i zawsze dostępne, bo ono ma temu służyć, żeby to łączyło z parkingami wielopoziomowymi. To jest po pierwsze. Otwieramy podwórko artystyczne, które będzie łączyło trzy nieruchomości. W związku z tym miasto nie może sobie pozwolić na to, żeby to przebiecie w jakikolwiek sposób i kiedykolwiek zostało przez kogoś zamknięte. Więc dlatego powiedziałem, że najpierw musi powstać przebiecie, żebyśmy pozabezpieczali interes przedszkola, co państwu też zależy, zależało na tym, żeby nigdy ten teren nie był gdzieś tam odłączony, tylko żeby był przyłączony do przedszkola, więc to musimy zabezpieczyć. To, co powiedziałem i to, co pokazałem, czyli ten teren cały Wschodniej 59 musi być uporządkowany w taki sposób, że nawet gdyby miasto wystawiło tą nieruchomość Wschodnią 59 na sprzedaż, to nigdy nie może być zamknięte do przebiecia.

Dlatego powiedziałem, że czy to zostanie wystawione, czy my to będziemy robić, bo my to przeanalizowaliśmy pod kątem generalnego remontu, czyli żeby tam powstały mieszkania komunalne. I to jest tak niewielki budynek, że nawet dzisiaj go nie możemy nadbudować w żaden sposób, ponieważ na Wschodniej 57 są okna, na Wschodniej 61, w tym miejscu, dokładnie w tym miejscu, czyli pośrodku przebiecia, tego tutaj na mapach nie widać, jest taka klatka schodowa, wewnątrz tutaj jest taki wykurz zrobiony, gdzie znajdują się okna. Bo nawet miasto planowało, żeby nadbudować, bo mamy taką możliwość nadbudowania, ale ze względu na to, że tu znajdują się okna, to nie możemy tego budynku podnieść. Dzisiaj 8 mieszkań by prawie kosztowało 10 milionów złotych. Możemy dostać dofinansowanie w ramach rewitalizacji na powstanie mieszkań komunalnych. Czyli byśmy mieli sytuację taką, żeby by powstało 8 mieszkań za 10 milionów złotych, czyli 1 mieszkanie komunalne by nas kosztowało milion złotych. My patrzymy pod każdym kątem. W pierwszej kolejności pod możliwość stworzenia mieszkań komunalnych, tak jak to robiliśmy przy Piotrkowskiej 34, 36, 38. Tam gdzie mieliśmy możliwość na tych nieruchomościach, zgodnie z planem, podnieść nieruchomość, czyli dobudować, żeby powstało więcej mieszkań. To robimy. W tym przypadku plan nam pozwala, ale niestety czynniki techniczne nam na to nie pozwalają. W związku z tym to miasto będzie musiało podjąć decyzję po zabezpieczeniu najpierw własnego interesu, zaznaczam, i przedszkola, ponieważ przedszkole jest miejskie, więc mówię o imieniu miasta, a dopiero będzie podjęta decyzja, czy i w jaki sposób ta nieruchomość zostanie wystawiona na przetarg nieograniczony

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; Tylko Panie dyrektorze, pragnę zaznaczyć, że w Łodzi jest wiele takich inwestycji, w których miasto zabezpieczało swoje interesy, a i tak finalnie zostało zamknięte. Nie mamy gwarancji, jeśli ta nieruchomość zostanie sprzedana, nie mamy gwarancji, że prywatny właściciel tego nie zamknie, mając w nosie służebność czy interesy miasta, bo tak się dzieje chociażby na Kopernika.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Ja powiem tak, jeżeli będzie służebność ustanowiona, to niestety nie może.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; Ale dokładnie taka sytuacja jest na Kopernika.

Przewodniczący Komisji; Przepraszam, już nie rozwijamy tematu innych nieruchomości. Dyskutujemy tutaj o przejściu koło przedszkola, tak? Już nie rozstrzygamy, czy miasto skutecznie może służebność wynotować. Służebność drogowa, już to wpisane do Księgi Wieczystej, czy służebność przejścia rozwiązuje ten problem.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Ja bym chciał uzupełnić jedną rzecz, bo tego nie powiedziałem, a to też padło na spotkaniu, że jeżeli chodzi o bezpieczeństwo dzieci, to też tutaj pozostawiliśmy jak gdyby też, żeby pani dyrektor mogła zaproponować, bo oczywiście też proponujemy ze swojej strony, żeby tutaj to zabezpieczenie od strony Wschodniej 57 i od Piotrkowskiej 38 było w taki sposób zabezpieczone, żeby dzieci bezpiecznie się czuły, tak? To chodzi o ten płot.

Chcemy zbudować nowy płot, bo to będzie tak naprawdę, przepraszam za określenie, ale spacernik wtedy, tylko żeby w taki sposób zabezpieczyć, żeby, bo to też się pojawiało gdzieś w przestrzeni publicznej, że każdy będzie miał w takiej przejściu stanąć i podglądać dzieci.

Ja zrobiłem trochę analizę i w żadnym przedszkolach nie ma samochodu zamkniętego, więc musimy to w taki sposób zaprojektować, żeby faktycznie ta bezpieczeństwo dzieci zachować. To uwzględnimy do mojej wypowiedzi wcześniej.

Przewodniczący Komisji; Dziękuję i spróbujemy dojść do jakiejś konkluzji. Rozumiem, że z państwa nie ma jakiegos kategorii protestu wobec tego wariantu proponowanego przez pana dyrektora, czyli przejścia od strony północnej przy zapewnieniu przeniesienia infrastruktury na teren wskazany na zielono teren, tak?

Fundacja Tkalia Inicjatyw Społecznych, wcześniej Stowarzyszenie dla Rodziny, które prowadziło najpierw w 1968 te działania, które przyczyniły się do tego, że to podwórko było znane, można powiedzieć, chętnie odwiedzane przez turystów, przewodników łódzkich do nas przychodzili czyli to podwórko w bezpośrednio w sąsiedztwie, na przykład, w sposób przypadkowy, jako turyści z Krakowa, z Biura Rewitalizacji Krakowskiego, które było pierwsze podlegało rewitalizacji, mówili, u was jest pełno życia, tu są dzieci, tu są mieszkańcy u nas w Krakowie, popełniono błędy w pierwszej rewitalizacji, wypędzono z Centrum wszystkich mieszkańców jak przyszła pandemia, miasto zgasło. Nawet te osoby mówiły, że cenne jest to, że tam jest połączenie tutaj właśnie i mieszkańców, i usług, i działań tych artystycznych i my mamy pewne doświadczenie przez te lata, które tam działaliśmy, jak to miejsce mogłoby dobrze funkcjonować i jak rewitalizacja mogłaby się przyczynić do wsparcia, bardzo ważne jest to, że konkurs jest przewidziany na to miejsce, bo to jest wyjątkowe miejsce, cenne, warte uwagi, dosyć duży kwartał i warto byłoby tutaj chętnie się jeszcze spotkać i podzielić uwagami, zrobić takie warunki, żeby ta sztuka, która tutaj przyciągnęła tysiące turystów, miała możliwość ekspozycji. Natomiast jeśli chodzi o to przejście, które jest, ja szczerze mówiąc jestem bardzo zdziwiony, że w ogóle powstał taki pomysł tego przebiecia, ponieważ od ul. Jaracza, można bezpośrednio do parkingu dojść, w ramach 44 jest też przewodnik, który został pominięty, główne przejście od przedszkola łącznie z adresem jest od Piotrkowskiej 44, czyli równolegle. To przejście dubluje przejścia z Jaracza z Piotrkowskiej, 44, więc podejrzewam, że to służy tylko hotelowi, który jest prowadzony Irakijczyka, który prowadzi restaurację Sphinx, który już dostał na ten hotel 4 miliony dofinansowanych, nawet nie ma tablicy, słuchajcie, informacyjnej, że to zostało dofinansowane z Wojewódzkiego Urzędu Pracy w takiej kwocie. Przez te lata ja nie wiedziałem, że tutaj były jakieś działania społeczne ze strony hotelu prowadzone, takie wspierające to miejsce, natomiast nagle pojawił się pomysł zabrania kawałka odkrojenia plasterka przedszkola pod pretekstem zrobienia przejścia, którego wcześniej nigdy nie było, tam takiego nigdy nie było, to może to służyć tylko hotelowi w tym momencie. Pytanie jeszcze, czy rewitalizacja nie powinna służyć rozwojowi infrastruktury społecznej, nie jest przewidzianym tego, żeby rozwijać taką infrastrukturę społeczną, jaką jest przedszkola, która podnosi jakość życia. Są badania przeprowadzone, czy ilość miejsc usług przedszkolnych na tym terenie w stosunku do mieszkańców jest jakoś określona, czy jest za dużo, czy nie powinniśmy wykorzystać rewitalizacji do tego, żeby to miejsce rozwinąć. W przedszkole na przykład, czy w rewitalizacji można wybudzić tą kamienicę przy Wschodniej. Konkluzję jest taką, że to przejście nie ma uzasadnienia w obecnym kształcie, służy tylko i wyłącznie hotelowi. Na pewno temu podwórku nie. Podwórko otwarte nabiera charakteru ulicy, a cała cenna wartość to było podwórko z mieszkańcami, z usługami artystycznymi. Pytanie, czy w ramach rewitalizacji nie można było i nie ma takiej potrzeby, ja pytam czy są badania, bo ja się takim nie dysponuję, ale rozwinięcie tego przedszkola, to przedszkole nie jest duże, bo to jest małe. Jeżeli odkroimy jeszcze kawałek plasterka to to odpadnie. Jeżeli tam jest w planie, planach zagospodarowania przestrzennego teren społeczny, no to powinien taki pozostać, czy chcę rozwijać albo to przebić, tego typu decyzja.

Przewodniczący Komisji; Dobrze, tak pan już zadaje to samo pytanie, ubierając je różnie w słowa piąty raz. Powtarzam pytanie do przedstawicieli Rady Rodziców. Odniesienie się wyrażne do propozycji dyrektora.

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; nadal Rada Rodziców wolałaby, żeby teren został nienaruszony w formie takiej, jakiej istnieje chyba od powstania.

Przewodniczący Komisji: a odniesienie się do tej propozycji pana dyrektora?

Rada Rodziców Przedszkola nr 100; cieszymy się, że jest tu uwzględniona kwestia terenu za teren, więc powiedzmy, że nie odbędzie się to jakimś dużym kosztem naszej przestrzeni. Niemniej wolelibyśmy, żeby to zostało w formie nienaruszonej.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji odnosząc się do pana słów, które pan poruszył. To nie jest ulica, to jest przejście, czyli otwieramy ruch pierwszy. My przygotowując się do rewitalizacji do projektu 9 i to wynika wprost z ustawy. W pierwszej kolejności rozmawialiśmy z obecnymi najemcami w lokali użytkowych, lokali kreatywnych, które tutaj się zajmują, że mają taką możliwość powrotu. I otworzenie tej przestrzeni w tym miejscu, czyli właśnie podnosimy tą atrakcyjność dla artystów, bo dzisiaj nie każdy dociera do tego miejsca na Piotrkowskiej 38. Jak pan wie, to jest jedyne wejście przez bramę, ale w momencie, kiedy otworzymy całą tę przestrzeń i zrobimy podwórko artystyczne, czy zostanie zaprojektowane, to w tym momencie osoby będą chętni tutaj przychodzić. Jeżeli chodzi o komunikację, to nie będą musiały wchodzić od Piotrkowskiej 38, tylko również właśnie od parkingów wielopoziomowych, czyli będą mieli możliwość zaparkowania samochodu na parkingu wielopoziomowym i w linii prostej przejadą. To pozwala nam na stworzenie większego ruchu, czyli podniesienie atrakcyjności tego miejsca. Akurat szczególnie tego mówimy, bo to jest takie typowo ludzkie podwórko na końcu, gdzie, proszę mi wierzyć, ludzie nie zaglądają na sam koniec. Taka jest prawda. Na koniec podwórka raczej nikt nie przychodzi, raczej wszystkie lokale, czy atrakcyjności znajdują się w ulicy Piotrkowskiej, bądź ewentualnie na początku pierwszych oficynach. Dlatego też, proszę zauważyć, to podwórko było tak zabudowane, czyli tu mamy możliwość otwarcia, czyli tu już będzie otwarcie do Piotrkowskiej 34. Następnie również otwieramy tył tutaj, tego podwórka, więc to podwórko całe będzie stanowiło, bo po to było to przebicie, ja rozumiem, że może za późno ta informacja wyszła do państwa, bo to też zresztą wyszło w naszych rozmowach, ale my byliśmy na etapie, proszę wierzyć, naprawdę analizy i przygotowania do tego. To nie jest tak, że jakbym wyszedł do państwa i powiedział, że na to nie odpowiem, na to nie odpowiem, bo tego nie sprawdziłem, tego nie sprawdziłem. W momencie, kiedy ja mam to zweryfikowane, to mogę przedstawić całą koncepcję tego projektu, ponieważ my też czekaliśmy na informację, czy nam konserwator pozwoli wybić, czy usunąć te przejścia, które tutaj się znajdują na nieruchomości. Jeżeli mówimy o Piotrkowskiej 44 i Wschodniej 63, to państwo wiedzą o tym doskonale, że na Wschodniej 63 jest służebność ustanowiona prawnie z dostępem do przedszkola. Trzeba znać kod. Jest służebność ustanowiona w kacie w momencie, kiedy miasto sprzedawało nieruchomość, że na rzecz miasta jest ustanowiona służebność w komunikacji dla przedszkola. Teraz mamy właśnie wszystko pozamykane. Jeżeli nie znam kodu, to proszę mi wybaczyć, ale ja na Wschodniej 63 nie będę. Państwo znają ten kod, bo są rodzicami przedszkola. Ja rozumiem, że okoliczni mieszkańcy, którzy tam mieszkają, znają ten kod i sobie funkcjonują i super przechodzą. Jeżeli ktoś przyjedzie do Łodzi, a na tym polega realizacja, żeby podnosić atrakcyjność naszego miasta i po to otwieramy te przestrzenie, żeby właśnie, czy to artyści mogli przyjeżdżać. Czyli miejsca parkingowe, które powstają do komunikacji, po to, żeby samochód zostawić. Bo dzisiaj centrum jest problem z zaparkowaniem. Szukają na Jaracza, na Rewolucji. Ta droga na ulicę Piotrkowska musi być jak najkrótsza. I po to są otwierane te przestrzenie. Przebicie kwartałowe właśnie wynikają z rewitalizacji. Czyli jak jest duży kwartał, to warto to podzielić, żeby te przejścia, bo to nie jest przejście samochodowe, to jest pieszkie przejście. Więc po to są te kwartały pootwierane, żeby też otwierać potencjał wewnątrz kwartałów. Ja rozumiem, że dlatego też tutaj w trakcie rozmowy, nie chcemy i nigdy nie było takiego założenia, żeby przedszkole straciło na atrakcyjności, dlatego jest też powstanie tej przestrzeni na Wschodniej 59. I jeżeli, nie będzie to, tak jak tu też kiedyś była taka propozycja, żeby jednak otworzyć może Wschodnią 53 do Piotrkowskiej 44. Dzisiaj jest to wspólnota mieszkaniowa, więc żeby taką służebność ustanowić, to wszyscy właściciele musieli się na to zgodzić.

Fundacja Tkalinia Inicjatyw Społecznych Zgodził się na przebicie. Tego tutaj nie ma na planie. Proszę powiedzieć, jak ono doprowadziło.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji nie. On powiedział jedną rzecz, że on może udostępnić nieodpłatnie swoją przestrzeń przez Piotrkowską 40, aby cały czas, żeby było otwarte, żeby osoby mogły.

Mieszkaniec; w jego interesie, bo on jako hotelarz chce mieć dzisiaj dostęp do parkingu.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Ja patrzę, ale to nie ma nic z tym związane, bo ja patrzę po prostu z punktu widzenia miasta w tym momencie, żeby otworzyć nasze przestrzenie i nasze przestrzenie promować, a nie prywatnie.

Przewodniczący Komisji; Państwo możecie prezentować stanowisko, ale proszę, żeby pan tego nie przekształcał w przesłuchanie dyrektora. Mamy stanowisko, wysłuchaliśmy informacji.

Mieszkanca w Piotrkowskiej 38; Jeżeli już był poproszony właśnie temat przebicia i właściciela hotelu. Jak może pan wytłumaczyć obecność właścicielki hotelu plus męża z urzędniczką miasta na podwórku Piotrkowska 38 i właśnie oglądania wchodzenia w klatki schodowe tam, gdzie ma być przebicie. Jego hotel w granicy z naszym podwórkiem i myślę, że tu jest nadal interes pana z hotelu, Właściciela. Był u nas już dwukrotnie w przeciągu trzech tygodni na podwórku i no tak, chciałam odpowiedź znać.

Pan Sławomir Granatowski p.o. dyrektora Biura Rewitalizacji Ja powiem tak, nie znam takiego spotkania i nie wiem, jak urzędnik się spotykał z panem właścicielem Piotrkowskiej 40. Przepraszam. Moje jedno spotkanie, na którym uczestniczył właściciel hotelu i jego żona, dyrektor przedszkola, ja, dyrekcja Wydziału Edukacji. To było jedno spotkanie Wydziału Edukacji. W momencie, kiedy analizowaliśmy było pytanie, czy nadal podtrzymuje chęć otworzenia swojego hotelu. To było jedyne spotkanie, które odbyłem z właścicielem Piotrkowskiej 40 w obecności dyrekcji Wydziału Edukacji, dyrekcji przedszkola, po to, żeby na etapie analizy organizowaliśmy. Nie znam innych spotkań, tym bardziej urzędników, którzy spotykali się z żoną właściciela Piotrkowskiej w tej chwili.

Przewodniczący Komisji; Proszę Państwa, nie wpłynęły żadne propozycje stanowiska Komisji. Uznaję, że informacje wysłuchaliśmy. Dziękujemy, Panie Dyrektorze.

Ad. pkt.3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic; Szczecińskiej, Podchorążych i Żłotno – druk nr 111/2025.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 111/2025 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Marek Michalik; na tym planie nie widać w ogóle zabudowy. Czy tutaj w ogóle na tym terenie jest jakkolwiek zabudow?

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej na tym planie my mamy taką mapę, jaka była aktualna na moment przystąpienia udostępniona na przez ŁOG. Natomiast tutaj widać, że są jakieś pojedyncze enklawy. Tu chociażby widać, że jakaś zabudowa się zrealizowała. Tym niemniej ona będzie mogła funkcjonować na tych samych zasadach, które zawsze wprowadzamy w planach miejscowych tego rodzaju, czyli oczywiście remont i przebudowa w oparciu o przepisy odrębne i niewielka możliwość rozbudowy, adaptacji w przypadku jakichś indywidualnych potrzeb. Nie podejmujemy wojny z istniejącą zabudową. Wokół drogi jest istniejąca zabudowa, jest kilka budynków, natomiast to się dalej obsługuje z tej ulicy.

Radny p. Marek Michalik; czy będzie można otrzymywać WZ

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Nie. W oparciu o ten plan właśnie nie będzie. Plan będzie gwarantował, że to zabudowanie będzie się rozwijać. Zachowamy status quo po prostu. Jedyne, co się zmienia, to to, że ta droga w tym poprzednim wydaniu planu, myśmy zakładali, że ona docelowo może się stać drogą wewnętrzną w zasobie gminnym i nie mieć tej ramki drogi publicznej. W tej chwili jesteśmy zmuszeni usankcjonować, że to będzie droga publiczna nadal, natomiast nie zwiększamy jej parametrów. Ona pozostaje tym, czym była.

Radny p. Marek Michalik; ta Wyspę Białą?

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej pracowni Urbanistycznej wyspa biała to jest teren, który nie został uchylony, z tego względu nie podejmowaliśmy przyszłego planu.

Radny p. Kosma Nykiel; Jeszcze chciałem to precyzować, bo rozumiem, że reszta tego uchylonego planu, tego szerszego, cały czas obowiązuje. Obowiązuje, tak. I to uchylenie odnosiło się tylko do tej środkowej części, którą dzisiaj mamy?

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Ono odnosi się dokładnie do tego nakresu, który został objęty tym przystąpieniem. To był taki ogromny teren o bardzo spójnych uwarunkowaniach, o spójnych przesłaniach wynikających ze studium ze studiów i z tego względu standardowo jako jeden duży teren. Studium akurat traf chciał, że w obrębie tego terenu była ta działka drogowa, która spowodowała uchylenie całego dużego terenu.

Przewodniczący Komisji; stawiam wniosek o to, żeby rekomendować radzie podjęcia uchwały przy negatywnym zaopiniowaniu wszystkich zgłoszonych uwag,

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

Ad. pkt. 4. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2025 roku – druk nr 110/2025.

Komisja zapoznała się ze Sprawozdaniem zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za I kwartał 2025 roku – druk nr 110/2025.

Ad. pkt. 5. Informacja w sprawie zasad i metodologii tworzenia Planu ogólnego dla miasta Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów „Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” oraz „Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów”.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Szanowni Państwo, myśmy się już od dłuższego czasu umawiali na to, żeby rzeczywiście przedstawić założenia do planu ogólnego. Ja jedną rzecz ruszę od razu na wstępie wyjaśnić, że my nie jesteśmy w stanie przedstawić, założyć tego, co konkretnie będzie w planie ogólnym. Do takiej rozmowy się ciągle przygotowujemy, ponieważ cały czas jeszcze nie zakończyliśmy tych prac analitycznych, które nam pozwolą na wygenerowanie tego projektu planu ogólnego, więc do tej rozmowy przejdziemy. Natomiast chcielibyśmy dzisiaj też, to jest trochę for pocztą, przedstawić całą metodologię, z którą my się borykamy i którą Państwo musicie jej podstawy przynajmniej poznać i zrozumieć, żebyśmy byli w stanie te rozmowy w przyszłości niedalekiej przeprowadzić. Dlatego, że to są dosyć złożone kwestie. Ja też nadmienię, że w związku z faktem, że to jest tak złożone i opiera się o tę część ustawy i o rozporządzeniach, z którymi jeszcze Państwo nie mieli bezpośredniej styczności, to doprosiliśmy osobę, która jest kierownikiem od projektu planu ogólnego na wypadek bardziej szczegółowych pytań i zagadnień. Mam taką propozycję, bo mamy przygotowaną prezentację, która w naszym przekonaniu powinna rozstrzygać te wątki. Jeśli chodzi o zmianę systemu planowania, to podstawowa ta zmiana właśnie, którą dzisiaj chcemy omówić, to jest kwestia tego, że w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego ustąpi miejsca planowi ogólnemu. I to tylko pozornie jest takie zastąpienie jednego drugim, dlatego, że jednak umocowanie jednego i drugiego dokumentu jest inne.

Jeśli chodzi o studium, to istotna jest informacja, żebyśmy pamiętali, że ono do połowy przyszłego roku będzie w grze i będzie obowiązywało. Później przestaje obowiązywać bez względu na to, czy zdążymy, czy nie zdążymy z planem ogólnym. Jeśli nie zdążymy, to będzie taki czas takiego zawieszenia wszystkich czynności związanego z faktem, że będziemy czekać na ten plan ogólny. Termin uchwalenia planu ogólnego jest połowa przyszłego roku. Jeśli chodzi o charakter dokumentów, to ze studium usunięto, zmieniając to na studium na plan ogólny, usunięto istotną taką część, jaką były uwarunkowania. Cała ta analiza uwarunkowań w tej chwili została przesunięta przez ustawodawcę na strategię. Nie zmienia to faktu, że ze względu na fakt, że cała ta zmiana systemu planowania musi się zmieścić w krótkim czasie, to ustawodawca nie wymaga są tam zastrzeżenia, natomiast nie ma konieczności doprowadzenia do zgodności ze strategią, bo też strategię mogą być nieaktualne. To jest kolejny element, który komplikuje te kwestie. Tym niemniej najistotniejsza różnica z naszego planistycznego punktu widzenia w moim przekonaniu jest taka właśnie, że badanie tych uwarunkowań ma zupełnie inny charakter niż miał w przypadku studium. I teraz tak, jeśli chodzi o to, w jaki sposób to się przekłada na zapisy, to strategia rozwoju gminy będzie wskazywała bardzo ogólną strukturę funkcjonalno-przestrzenną jako model. Ona musi być ogólna po to, żeby można ją było uszczegóławiać potem, żeby ona nie była wiążąca w sposób taki, że nie będzie można dokonać korekty, jeśli jakieś uogólnienie byłoby szkodliwe przestrzennie. Większość pozostałych ustaleń studium przeniesiona do strategii jako ustalenie jej rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Te zapisy, które są, które się w studium pojawiają chociażby jako właśnie podsumowanie uwarunkowań, one w tej chwili będą przeniesione, znaczy pojawią się w nowej formie w strategii. Natomiast jeśli chodzi o plan ogólny gminy, to w planie ogólnym gminy będziemy mieli strukturę funkcjonalno-przestrzenną o takim dużo wyższym poziomie szczegółowości niż to miało miejsce w studium. Będą się pojawiały parametry zabudowy i zagospodarowania, standardy dostępnościowe, obszary zabudowy śródmiejskiej, obszary uzupełnienia zabudowy. Jeśli chodzi o studium i plan ogólny, to należy pamiętać, że tak łączy te dokumenty fakt, że to są obowiązkowe dokumenty planistyczne, bez których kolejne kroki związane z zagospodarowaniem przestrzeni nie będą mogły być podejmowane, albo nie mogły do tej pory być podejmowane. Ustalenie tego dokumentu się obowiązkowo bierze pod uwagę przy chociażby sporządzeniu planu miejscowego. Podstawowa różnica, o której na pewno wszyscy już wiemy, to jest fakt, że plan ogólny, w odróżnieniu od studium, będzie aktem prawa miejscowego i będzie się odnosić do możliwości zagospodarowania z bardzo dużą dokładnością. Będzie stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy w odróżnieniu od studium, ponieważ studium nie było brane pod uwagę. To jest taka rzecz, która potem nam powodowała duże rozbieżności między tym, co się działo w przestrzeni, a tym, co zakładaliśmy w planistyce. To na pewno wszyscy Państwo doskonale macie z tym kontakt jako osoby zasiadające w Komisji Planu, bo to jest codzienne zmagania całej naszej struktury. Opierają się o ten właśnie rozdzźwięk. Kolejna kwestia. W planie ogólnym nie będzie takiej stricte pojętej części tekstowej i rysunkowej. To są nowe zasady tworzenia tego dokumentu. On będzie zbiorem danych, a to, co będziemy mogli sobie przeczytać i obejrzeć jako część tekstową i rysunkową, graficzną jest uzasadnieniem, czyli raczej jest taką wizualizacją tych danych przestrzennych, które będą wprowadzone w pliku gier.

Przewodniczący Komisji: prosiłbym Panią Dyrektor sprezentować już teraz jedną bardzo ważną rzecz. Co to znaczy, że miejscowy Plan Ogólny nie liczy przy postępowaniu dotyczących zgłoszeń budowy. To jest to, co tam jest napisane. Czy to oznacza, że w tych budowach, które teraz zgodnie z prawem można robić na zgłoszenie bez pozwolenia, to rozumiem, że wtedy planem się nie trzeba przejmować ogólnym. Tak to należy czytać? Tak jest napisane.

Miejska Pracownia Urbanistyczna Plan Ogólny tak naprawdę wskazuje zasięgi obszarów wypełnianych, w ramach których będziemy musiały zadawać warunki zabudowy. To będzie w kolejnym slajdzie.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zgłoszenia przecież wymagają WZ To też nie jest tak, że zgłoszenie musi być w oparciu o

coś, więc to jest jakieś uproszczenie. Zanotujmy to pytanie, dobrze? I zaraz postaramy się przybliżyć. To, o czym mówiłam, że ta część tekstowa i rysunkowa, ona się będzie różniła od tego, do czego przywykliśmy, ponieważ to nie będzie treścią uchwały, tekstem uchwały. I myślę, że to są najistotniejsze kwestie. Kolejna rzecz. Jak to będzie wyglądało, jeśli chodzi o te właśnie warstwy informacyjne? No to w jaki sposób my w ogóle możemy podejść do tworzenia napisów planu ogólnego? W studium myśmy mogli przyjmować autorskie nazwy jednostek i ich zakres, czyli mogliśmy określić na podstawie uwarunkowań, co nam jest potrzebne, jakie chcemy przyjąć kryteria do kształtowania przestrzeni, jakie strefy są najważniejsze, jakie nazwać w kontekście specyfiki miasta. I to jest to, do czego też wszyscy przywykliśmy, co mamy w naszym studium. Natomiast nie jest powiedziane, że każde studium w kraju musiało operować tymi samymi, dokładnie tą samą terminologią i tymi samymi zasadami, jeśli chodzi o podział na jednostki. Natomiast w planie ogólnym jest to bardzo silnie narzucone i sparametryzowane już na poziomie przepisów. I jest wylistowany katalog stref, co w tych strefach może się zawierać i my mamy możliwość jedynie korzystania z tego katalogu. I teraz tak, jeśli chodzi o strukturę dokumentu, to jest to, o czym mówiłam właśnie, że ta uchwała Rady Miejskiej, ona będzie tak naprawdę będąc uchwalone dane, które dopiero można odczytać w postaci mapy i do tego będzie część tekstowa, która będzie zawierała takie wyjaśnienia wszystkich, chociażby metodologii, według jakiej tworzyliśmy ten dokument i część graficzna, którą już będzie można odczytać jako normalną mapę. Ta część graficzna, gdyby ją tak zupełnie surowo pojmować, tak jak Plan Ogólny to zakłada, nie zawiera nawet podziału własności, więc ona nawet byłaby trudna do przyjęcia. To jest raczej, to jest po prostu dokument, który w bardzo zerojedynkowy sposób określa granice tych stref. Tym niemniej niezbędne jest to oprzyrządowanie dalsze, żeby całe to uzasadnienie po to, żeby każdy z nas mógł się zapoznać z tym, co to dokładnie oznacza dla której konkretnej działki. Kolejna kwestia, co ustala i co może ustalać Plan Ogólny. Jeśli chodzi o strefy planistyczne, to tak jak mówiłam, jest ten katalog stref planistycznych, który będziemy mogli określić i profil funkcjonalny stref planistycznych. Ja o tym jeszcze za chwilę szerzej powiem. I tutaj istotna jeszcze jest kwestia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Tutaj te parametry będą się sprowadzały do maksymalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w tym terenie inwestycyjnym, w działce budowlanej i minimalnego udziału powierzchni geologicznej. I tutaj już pojawia się pierwsza kwestia, którą warto zapamiętać, że na przykład taki parametr jak wysokość zabudowy nie będzie uwzględniany w planach miejscowych na podstawie planu ogólnego. W planach miejscowych będziemy mogli ustalać indywidualnie wysokość zabudowy. To, co wpisujemy w plan ogólny, będzie obowiązujące przy WZ. Czyli tak jakbyśmy mieli większą elastyczność tam, gdzie zejdziemy do szczegółów, nie wydajemy WZ, która cały czas się pewnymi mechanizmami będzie rządziła, a nie sztuką planowania. I rzeczywiście przy zastosowaniu właśnie tej sztuki planowania i zejściu do takich szczegółów, jakie się określa w planie miejscowym, będzie można dokonywać korekty tych rozstrzygnięć. Kolejna kwestia, to, co może ustalać, ale nie musi, to są obszary uzupełnienia zabudowy, czyli te obszary, na których można wydawać decyzję o warunkach zabudowy, bo one będą ściśle określone. Nie tylko WZ będą musiały być zgodne z planem ogólnym, ale jeszcze dodatkowo będą mogły być wydawane tylko i wyłącznie w tych obszarach, które w planie ogólnym wskażemy do tego celu. Kolejna kwestia, obszary zabudowy śródmiejskiej, to też przypomnę, że to są te obszary, w których chociażby można korzystać z przywilejów mniejszych wymagań, mniej restrykcyjnych wymagań co do naświetlenia, przesłaniania i tego rodzaju parametrów i one nie muszą być obowiązkowo ustalone. To jest też przywilej mi właśnie, żeby tę ulgę taką do jakichś terenów w mieście przypisać. Więc to jest kwestia, którą też można ustalić w planie ogólnym. Ja nie ukrywam, że też jest to jedna z kwestii, które w tej chwili szczególnie nas pochłaniają, dlatego, że trzeba to zrobić bardzo precyzyjnie, bo nie będzie możliwości uszczegółowienia tego w planie miejscowym z kolei. Czyli są takie kwestie, które musimy rozstrzygnąć do działki i nie będziemy w stanie w żaden sposób zweryfikować tej decyzji na etapie spowodowania planu miejscowego. To, co postanowimy w planie ogólnym będzie obowiązywało. Kolejna kwestia ustalenia elementy, które właśnie się pojawiają w planie.

Ogólnie jeśli chodzi o strefy planistyczne. Tutaj kwestia wygląda w ten sposób, że będziemy musieli skorzystać z tego katalogu, który obejmuje strefy o różnym charakterze funkcjonalnym i w ramach tego katalogu stref mamy wskazany profil podstawowy, który jest profilem obowiązkowym i profil dodatkowy, z którego można wybrać pewne elementy. To oznacza, że w planie ogólnym musimy, wskazując strefę, przyjąć cały ten profil podstawowy i dodać to, co w naszym przekonaniu jest zasadne z tego katalogu.

Profilu dodatkowego. Będzie się to w złożony sposób przekładało potem na plan miejscowy. Ja za chwilę też o tym powiem. Jeśli chodzi o kolejne elementy, które będą ustalone w planie ogólnym, to będą to parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. I tutaj dla wyznaczonych stref planistycznych, tych z katalogu, jest określone, które parametry muszą być obowiązkowe, a które fakultatywnie określone. I tutaj na tym bieżącym slajdzie są przykłady z tego zakresu. I np. dla stref wielofunkcyjnej zabudowy, zabudową, mieszkaniową wielorodzinną będzie obowiązkowe wyznaczenie maksymalnie nadziemnej intensywności, udział powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, a fakultatywnie te parametry będą np. dla strefy infrastrukturalnej. Natomiast jeśli chodzi o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, to ona będzie obowiązkowa w strefach zabudową, mieszkaniową, wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej, zabudową, zagrodową, w strefie usługowej itd., a fakultatywnie w strefach np. górnictwa, otwartej, komunikacyjnej. Kolejna kwestia. Jeśli chodzi o tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, to wyznaczając te strefy musimy zgodnie z ustawą wziąć pod uwagę kilka aspektów. Pierwsza kwestia jest taka, że wyznaczając strefę pod zabudowę mieszkaniową, czyli szeroko pojętą, musimy zbadać i brać pod uwagę obszary, dla których w obowiązujących planach określono przeznaczenie umożliwiające funkcji mieszkaniowej. I tutaj bada się również ten margines, który jest jeszcze nie wypełniony treścią, czyli to, co zostało przeznaczone, jaki jest zasób tych terenów w gminie, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a jeszcze nie są wykorzystane, czyli cały czas stanowią potencjał rozwojowy. Kolejna kwestia – obszary uzupełnienia zabudowy, czyli te obszary, które na podstawie szczegółowych zapisów z rozporządzenia wyznaczamy i w których można docelowo wydawać WZ. I kolejna kwestia – obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk zabudowy. To jest przepis, który ostatnio został dołączony. On nam też trochę cofnął pracę w pewnych aspektach do początku, ponieważ on pozwala z jednej strony na uzupełnienie tej zabudowy, której nie da się uzupełnić w obszarach uzupełnienia zabudowy, natomiast też wymaga bardzo precyzyjnej analizy każdej nieruchomości w skali całego miasta. I teraz kolejna kwestia, że wyznaczając te strefy planistyczne uwzględniamy uwarunkowania wynikające z prognoz demograficznych i zapotrzebowania na teren budowlany. To wygląda w ten sposób, że prognozy demograficzne muszą być w oparciu o dane GUS-u, czyli my z GUS-u się dowiadujemy, jakie są te nasze zasoby i perspektywy. I zapotrzebowanie na teren budowlany, które też jest dość złożone, ponieważ ono wynika z analiz chłonności, z analiz tego, jakie w tej chwili mamy średniej wielkości mieszkanie w gminie i jakie ono powinno być za 20 lat. I krótko mówiąc, to bilansuje się wszystkie te elementy po to, żeby stwierdzić ile w gminie brakuje terenów tych rozwojowych. I to dopiero pozwala na podejmowanie ostatecznej decyzji o wyznaczaniu stref planistycznych.

Kolejna kwestia, ilość terenów niezabudowanych w planach miejscowych, to jest to, o czym mówiłam i te obszary uzbrojenia zabudowy. Zasięg sieci infrastruktury technicznej, zasięg dróg o prawidłowym standardzie i dostęp do infrastruktury społecznej, to są takie kwestie, które my traktujemy, że są dodatkową przesłaną do tego, żeby priorytetować niektóre obszary jako takie najbardziej predestynowane do rozwoju zabudowy. Teraz co o ustali plan ogólny i kwestia właśnie obszaru uzupełnienia zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy, jeszcze raz to powiem, to jest też złożona rzecz i ja sobie zdaję sprawę z tego, że jednorazowe opowiedzenie o tym może być tylko wstępem, bo myślę, że będziemy wielokrotnie wracać do tego, do wyjaśnienia tych pojęć. Natomiast obszar uzupełnienia zabudowy, to jest ten obszar, na którym można uzyskiwać później w oparciu o plan ogólny decyzję o warunkach zabudowy. Będą one musiały być zgodne i z dobrym sąsiedztwem, tak jak było do tej pory i z planem ogólnym. Natomiast oprócz tego, nawet jeśli w planie ogólnym są jakieś strefy pod rozwój zabudowy przeznaczone, powołane do tego, a nie będą

zawierały w sobie obszaru uzupełnienia zabudowy, to nie będzie można uzyskać WZ. Czyli krótko mówiąc, będzie można tam inwestować dopiero w momencie, w którym zostanie uchwalony plan miejscowy w oparciu o zapisy tego planu. Więc tutaj kwestia zdyscyplinowania WZ jest rzeczywiście bardzo poważnie potraktowana w tej reformie planowania. I teraz kolejna rzecz, myślę, że to jest w tym slajdzie już więcej nie uzupełnione, natomiast teraz jak ten obszar uzupełnienia zabudowy jest wyznaczony, bo to jest kolejna sprawa. Jest bardzo złożony na to wzór matematyczny, natomiast na nasze szczęście minister udostępnił taką wtyczkę, która pozwala na wygenerowanie automatyczne do pewnego momentu, pewnego przybliżenia, takiego przestrzennego wymiaru tego, co ten wzór za sobą niesie dla danego miasta. I teraz tak, jest określone, które budynki zgodnie z rozporządzeniem w ogóle podlegają analizie. Czyli my wprowadzamy faktycznie te budynki, które spełniają przesłanki wynikające z przepisów, są brane pod uwagę w analizie. Krok drugi to jest taka kwestia, że te budynki, które z racji swojego profilu funkcjonalnego podlegają w ogóle analizie, muszą spełniać warunek zgrupowania pięciu budynków w zadanych odległościach od siebie. Jak się ten warunek zbada, to powstaje tego rodzaju chmurka, można powiedzieć, z takimi w środku pustymi plamami. W kroku trzecim, te luki, które tutaj pozostają się badać, jeśli one są mniejsze niż pięć tysięcy metrów kwadratowych, to zalewa się je też tą strefą związaną z obszarem uzupełnienia zabudowy. To jest wszystko tak naprawdę mechaniczne odwzorowanie przestrzenne tego wzoru i tych zasad, które nam dał minister rozporządzenia, więc to cały czas nie jest twórcze. Tak zaznaczam, że to nie jest kwestia, po której my możemy w ogóle jakkolwiek podejmować decyzje.

My tylko to analizujemy i stwierdzamy na czym stoimy. Krok czwarty, zakłada zmniejszenie tej granicy, czyli tej chmurki, tam gdzie wyłącznie z uzupełnieniem tych dziur, które pozostały, tych luk, które pozostały są mniejsze niż pięć tysięcy metrów, zmniejsza je o czterdzieści metrów. Tak się je odchudza, jakby się je pakowało próżniowo.

I krok piąty, ten obszar, bo ten obszar oczywiście ma dosyć przypadkowe granice, one się z niczym nie pokrywają, to jest taka ameba, więc żeby ta ameba zaczęła być w ogóle możliwa do zastosowania do jakichś obszarów w mieście, które jak wiemy budują się kwartały, zgromadzą się tu jakieś układy przestrzenne, to musimy mieć możliwość drobnego ruchu chociaż korekty i doprecyzowania tych granic. No i tutaj zostało to przewidziane w ten sposób, że 25% tego obwarunka, czyli tej różnicy między chmurką, która wyszła w kroku trzecim, a chmurką, która powstała po tym zapakowaniu próżniowym, po tym odjęciu czterdziestu metrów, 25% tego obszaru to jest ta powierzchnia, która nam daje margines. I my możemy tym marginesem skorygować jakieś nieścisłości tych granic, na przykład dociągnąć do granic działek, albo uzyskać kąty proste, albo jakieś no właśnie foremne kształty tych terenów. I ten powstały już w ostatnim roku, ten powstały obszar można ograniczać, uwzględniając okazję uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Czyli na przykład, no bo przypominam, że to jest, znowu to jest obszar, w którym można uzyskiwać WZ. Czyli jeśli byśmy na przykład stwierdzili jako gmina, że mamy Dolinę Rzeczną, w której są tereny podmokłe i z tej mechanicznej wtyczki wychodzi, że można by tam wydawać wózećki, ale my mamy świadomość, że inne uwarunkowania powinny nas przed tym powstrzymać, no to mamy prawo jako gmina w ogóle nie wskazać tego obszaru uzupełnienia zabudowy. Mamy prawo z niego zrezygnować, natomiast nie mamy prawa powiedzieć, że na przykład tu zrezygnujemy i sobie zużyjemy ten sam areał w innym miejscu. Tego rodzaju prawa nie ma. Jeśli chcemy modyfikować cokolwiek, to tylko na tych zasadach, o których powiedziałem.

Radny p. Marek Michalik: Czy to jest bardziej restrykcyjnie, a nie mniej restrykcyjnie?

Pani Magdalena Talar Wiśniewska Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: Tak, tak, bardziej a nie mniej. Czyli tutaj na dobrą sprawę widzimy, że jeśli chodzi o te warunki zabudowy, to nie śledziłam tego bardzo precyzyjnie jak się zmieniają zasady wydawania samych wózek. Natomiast one, co do takiej ogólnej zasady, poza faktem, że będą miały czasową przydatność do skonsumowania, ponieważ nie będą już ważne bezterminowo, to one jednak będą wydawane w oparciu o dobre sąsiedztwo i takie zasady, jakie były do tej pory. Więc tutaj ewidentnie widać, że u ustawodawcy taka chęć zminimalizowania tych obszarów, w których w ogóle te narzędzia można się posłużyć. Kolejna kwestia, co ustawił

plan ogólny obszar zabudowy śródmiejski? Mój obszar zabudowy śródmiejski do tej pory, on funkcjonował. Ja przypomnę, że on jest w studium wpisany. On był określony w studium dosyć globalnie i tak mniej więcej z pewnym doprecyzowaniem pokrywał się ze strefą wielkomiejską. Natomiast według dotychczasowych przepisów mieliśmy możliwość doprecyzowania tego zakresu przy stworzonym planu miejscowego. Czyli mogę się powiedzieć, że z tego przywileju zmniejszania odległości od sąsiednich budynków o połowę skorzystają tylko te nieruchomości, które dokładnie zbadamy weźmiemy w pod lupę przy sporządzaniu planu miejscowego. I na przykład stwierdzimy, że są tam istniejące oficyny wartościowe w ewidencji zabytków, które żeby mogły mieć możliwość przekształcenia to muszą mieć ten przywilej. W tej chwili nie możemy zrobić takiej ogólnej plamy, dlatego że tak jak już wspomniałam wcześniej będzie ta strefa musiała być zupełnie bez żadnej już możliwości korekty przenoszona do planów miejscowych. Czyli to jest kolejna kwestia, którą musimy uwzględnić. Oczywiście to nam nastręcza też pewnych problemów i powoduje, że zawiera mnóstwo czasu, dlatego że musimy przeanalizować to, co było dane w planach miejscowych do tej pory, przyjąć zasady w jaki sposób do tego podchodzić w przyszłości i spróbować znaleźć takie rozwiązania, które będą jak najważniej precyzyjne i będą pojęte, żeby rzeczywiście dać ten przywilej tam, gdzie on jest zasadny, a nie otworzyć zbyt wielkich możliwości na korzystanie z możliwości wprowadzenia je na substandardowe zabudowy w niejednokrotnie. Więc to jest kwestia, która też jest kolejną, dużą transzą pracy do wykonania. I teraz jeśli chodzi o etapy sporządzania, to myślę, że to jest silną pytaniem, to do tego możemy wrócić, bo to mniej więcej jest pokrewne z tym, jak było sporządzane studium i plany miejscowe, więc myślę, że to akurat są kwestie Państwu dużo bliższe i to się mniej zmieniło. Jeśli chodzi o przełożenie planu ogólnego na plany miejscowe i decyzję o warunkach zabudowy. Tutaj wracamy do kwestii chociażby tego profilu funkcjonalnego, podstawowego i dodatkowego i przypomnę, że myśmy sporządzając plan ogólny, powiedzmy, że już wybraliśmy profil podstawowy, ten obowiązkowy, z dodatkowego dopisaliśmy te elementy, które w naszym zdaniu mogą być w danej strefie przydatne, żeby późniejsze warunki rozwojowe określać w planach miejscowych. Natomiast jak sporządzamy plan miejscowy, to już możemy podejmować, weryfikować te decyzje i z całego tego zasobu możemy wybrać tylko jeden element i on niekoniecznie musi być z tego podstawowego zakresu. Dobrym przykładem tutaj jest przykład ostatni, który pokazuje, że możemy mieć w terenie podstawowym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usług komunikacji, zieleni urządzonej i tak dalej. Dodatkowo możemy mieć teren lasu i inne elementy. Natomiast jeżeli uznamy, że w tym miejscu jest użytek leśny, który jest wart zachowania i nie chcemy zmieniać jego przeznaczenia, to możemy wskazać las. Czyli tu akurat mamy możliwość jakiegoś ruchu i tu będziemy mieć możliwość doprecyzowania. Więc to warto zapamiętać, dlatego że faktycznie tu są decyzje takie, które będą mogły podlegać weryfikacji na etapie sporządzania planów miejscowych i będziemy za każdym razem mogli te dyskusje precyzyjnie toczyć i sprawdzać nawet pojedynczych nieruchomości. Jeśli chodzi o to, jak wygląda później ten plan ogólny i plan miejscowy z uwzględnieniem tych wszystkich elementów, które on będzie zawierał, o których w sposobie wyznaczania mówiłam przed chwilą, to tak, po jednej stronie mamy plan ogólny, przykładowy fragment planu ogólnego. I myśmy to zrobili na przykładzie takim, który można pomylić z planem miejscowym, który istnieje, żeby to było łatwe w zrozumieniu. I tutaj tak, w tym planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest wyznaczona dla całego tego obszaru, z wyłączeniem stref otwartych i wielkich i to oznacza, że dla całego tego obszaru można stworzyć w planie miejscowym możliwość wprowadzenia zabudowy. Natomiast jeśli chodzi o możliwość wydawania WZ, zanim ten plan miejscowy wszedłby w życie, no to już ogranicza do obszaru uzupełnienia zabudowy, czyli do tych kresek pionowych, do tego szlaku pionowego. I oczywiście nawet te WZ musiałyby być zgodne ze wskazaniem planu ogólnego, czyli muszą dotyczyć wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z tymi parametrami, o których mówiłam, które musiałyby być w tym planie ogólnym określone, włączając w to chociażby wysokość tej zabudowy. Natomiast potem plan miejscowy, który by powstał poprzez taki plan ogólny, mógłby to doprecyzowywać, na przykład wprowadzając układ komunikacyjny, różnicując te strefy

otwarte zależnie od jakichś lokalnych uwarunkowań, wprowadzając w linię zabudowy, czyli wszystkie te elementy, wszystkie te narzędzia, z których korzystamy w sporządzaniu sprawy miejscowej, które są Państwu doskonale znane. Tak wyglądają te dwa dokumenty, widać też ogólność planu ogólnego na tym przykładzie. Kolejna kwestia, w jakim zakresie plan miejscowy właśnie musi być zgodny z planem ogólnym. Tutaj mamy ten minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy. To są te elementy, które mieliśmy też w studium, więc tutaj się niewiele zmienia i cały czas ta zależność zachodzi. Będziemy mogli, tak jak wspominałam, uszczegóławiać zapisy dotyczące wysokości. Czyli na przykład, jeżeli w sporządzaniu spraw miejscowych dojdziemy do wniosku, że gdzieś jest potrzebna dominanta, która przewyższałaby wysokością wskazania prawa ogólnego, to możemy to zrobić. Tym niemniej pamiętajmy o tym, że ze względu na fakt, że plan ogólny będzie narzucał chociażby intensywność zabudowy, to to nie będzie mogło powodować wzrostu chłonności. To będą tylko i wyłącznie takie zabiegi, które pozwolą na zaakcentowanie przestrzennej już układu miasta, a nie na zwiększanie chłonności terenu. To są zilustrowane kwestie, o których już mówiłam, czyli kwestia wydawania WZ, że one będą mogły się pojawiać tam, gdzie jest ten obszar uzupełnienia zabudowy, czyli ten teren, który wskażemy po przeanalizowaniu wszystkich tych chmur i podciąganiu ich do takich granic, które są powiedzmy zbliżone do ewentualnych kwartałów, które mogłyby powstać.

Plan ogólny nie stanowi podstawy radnej decyzji, czyli podstawy warunków zabudowy, które będą dodawane do obszaru uzupełnienia zabudowy, sprzeciwu sprawie zgłoszenia budowy i wykonywania rolników budowlanych, czy sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania oraz projektu architektonicznego budowlanego. Tak naprawdę plan ogólny ma wpływ tylko i wyłącznie na możliwość wydawania warunków zabudowy.

Przewodniczący Komisji: Czyli jeżeli ktoś chce budować na zgłoszenie, to zgłasza i my mając plan ogólny nic nie możemy z tym zrobić.

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: Ale zgłoszenie jest w oparciu o WZ. Nie można robić tego. Ja zawsze jak coś nie dotyczy stricte mojej dziedziny bardzo niewolniczą, to ja nigdy nie powiem, że na 100%, natomiast z tego co wiem, tak jest. Możemy to sprawdzić. Zawsze wiedziałam, że zgłoszenie musi być w oparciu o WZ.

Przewodniczący Komisji: Czyli plan ogólny nie wyrzuca WZ z obiegu?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: Nie.

To jest tak, że w ogóle WZ, które są w tej chwili wydane są utrzymane w mocy i to w dodatku to jest bezterminowo i te, które są wydawane do wejścia w życie planu ogólnego będą bezterminowe. Więc dopiero jak wejdzie plan ogólny, to będą WZ, które będą miały ten termin, termin ostateczny, w którym będą wygasać. To są też pytania, które można doprosić kiedyś Wydziału Urbanistyki i Architektury, żeby nam przybliżyli, dlatego że ja tu nie chciałabym jakimś szczególnie wprowadzić Państwa w błąd.

Radny p. Marek Michalik: System ogólnej budowy będzie nadal istotny?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: Jak najbardziej tak, bo to jest tak, że dalej podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę będzie albo WZ, tylko już wydawana w zgodzie z planem ogólnym, albo plan miejscowy uchwalony w oparciu o plan ogólny. Czyli tutaj w tym zakresie cały czas cel się nie zmienia, czyli te plany powstają po to, żeby decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę były zgodne z tym planem.

Radny p. Marcin Hencz: Czy były jakieś takie słowa, sugestie od samorządu, ministerstwa, żeby jednak wprowadzić harmonogram wygaszenia WZ?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej:

Liczne, bardzo liczne. Myśmy nawet na takich spotkaniach, proszę Pana dyrektor, proponowały, żeby wprowadzić taki zapis, który byłby analogiczny do tego, co w tej chwili obowiązuje dla WZ przy sporządzaniu planów miejscowych. Czyli wstrzymanie na wydania WZ na te 18 z możliwością przedłużenia do 24 miesięcy, po to, żeby one się nie namnażały

w trakcie, kiedy sporządzamy plan ogólny. Natomiast nie udało się tego przeforsować i wprowadzić.

Radny p. Kosma Nykiel; Ja chciałem się zapytać, gdzie my jesteśmy jako miasto i jakie prace już wykonała miejska pracownia? Jakie są przed pracownią, to na pewno jest wszystko inne w tym momencie, jak mamy ten harmonogram. Chciałem się też zapytać, czy już mamy wyliczoną tą chłódność naszą, bo wiem, że wiele gmin w województwie łódzkim już wyliczyło sobie tą chłódność i zwykle to, co wyznaczyły w planach miejscowych, to jest 600% tego, co wyszło z wyliczenia. Więc zastanawiam się też, jak to u nas w mieście będzie. Czy już mamy jakieś takie wskazanie mniej więcej, ile to może być?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jeśli chodzi o te kwestie, to tak, chłódność jeszcze weryfikujemy. Ja nie chcę robić takiego falstartu, bo oczywiście wszystkich tych danych i informacji się Państwo doczekacie, tylko ja chcę mieć pewność, że one są sprawdzone i pewne. Problem polega na tym, że całe sporządzanie planu ogólnego wygląda trochę tak, jak robienie tych analiz. I my jesteśmy na ukończeniu większości tych procesów. Czyli mamy je skończone w 80-90%, co nie zmienia faktu, że póki nie zakończymy tej pracy, nie podciągamy tych wszystkich granic, nie narysujemy, nie przeanalizujemy tych wszystkich stref związanych z zabudową śródmiejską, nie złapiemy wszystkich tych zależności liczbowych, to ja nie chcę mówić nic o tych rozstrzygnięciach, dlatego że nie jestem w stanie wziąć za to odpowiedzialności, podpisać się pod tym, przedstawić zarządowi miasta jeszcze. Więc my to kończymy, na pewno jak skończymy, przedstawimy zarządowi miasta i razem z naszymi rekomendacjami, no to Państwo się też z tym zmierzają, bo my do Państwa przyjdziemy, żeby to pokazać i zapytać, co Państwo sądzicie, jakie macie refleksje. Nam też zależy na tym, żeby się skonfrontować ze zdaniem z zewnątrz, tylko że w tej chwili to było przedwcześnie, bo po prostu nie jestem w stanie wziąć odpowiedzialności za te materiały robocze, które mogłabym Państwu pokazać. One po prostu są na ukończeniu, ale charakter tej pracy jest taki, że tutaj niegotowej rzeczy nie ma nawet jak przedstawić.

Radny p. Kosma Nykiel; To ja zapytam troszkę inaczej, czy będzie można wyznaczyć jeszcze w naszym mieście jakieś strefy, jeśli chodzi o mniej więcej tą płonność, która gdzieś wychodzi, czy jeszcze nie wiemy?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jeszcze nie wiemy, być może tak, natomiast ja jeszcze tego nie wiem. Póki nie będę wiedziała na 100%, to nie powiem. Proszę mnie zrozumieć i mi wybaczyć, ale ja nie chcę zaczynać w oparciu o niezaweryfikowane, niezakończone procesy tego, że dyskusja i tak nas czeka. Ja myślę, że i ta ciekawość będzie zaspokojona i potrzeba dyskusji na ten temat jeszcze będzie zaspokojona tak bardzo, że już będziemy zmęczeni.

Radny p. Kosma Nykiel; A jeśli chodzi o taką oś czasu, czego możemy się spodziewać i kiedy, to jak to wygląda?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Ja tutaj, spojrzę jak Pani Magda, ale ja zakładam, że w ciągu dwóch miesięcy chciałabym, żebyśmy wyszli z tych prac naszych już takich roboczych i podjęli pierwsze rozmowy z zarządem miasta, bo wiadomo, że nasi przełożeni muszą poznać wynik naszej pracy, zaakceptować go, mieć w pierwszym rzędzie swoje uwagi po to, żebyśmy ludzie nieautoryzowanych nie pokazywali społeczeństwu i Państwu, dlatego, że mogliśmy popełnić jakieś błędy, więc jak tylko przejdziemy taką weryfikację, będzie to potwierdzone, że zrobiliśmy właściwe przybliżenie, naniesiemy ewentualne korekty, to wtedy wystąpimy z drogą o to, żeby Państwu przedstawić założenia już prawa ogólnego. Natomiast na pewno to parę tygodni jeszcze nam zajmie, bo sam fakt chociażby, że musieliśmy wrócić jeszcze raz do analizy tego istniejącej zabudowy, bo się zmienił przepis, tak to o czym wspominałam, że teraz sprawdzamy i pomijając to, że zostało zanalizowane do zgrupowania pięć budynków, to mamy kolejne wyzwanie, bo analizujemy teraz pojedyncze budynki również. Skali całego miasta przy rozproszonych zabudowie to są godziny. Jak jeszcze wziąć pod uwagę, że cały czas szukamy przejrzystych, klarownych zasad, które będzie można zastosować do wszystkich nieruchomości po to, żeby mieć pewność, że wszystkich

potraktowaliśmy w ten sam sposób i uczciwie i sprawiedliwie w skali całego miasta, to siłą rzeczy to jest długi proces.

Radny p. Kosma Nykiel; Czyli myślę, że tak po wakacjach możemy się spodziewać też, że coś będzie przedstawione nam jako radnej.

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Myślę, że po wakacjach to już jak najbardziej.

Radny p. Kosma Nykiel; Super. A jeśli chodzi o rozpatrywanie tych wszystkich wniosków, które wpłynęły na tym początkowym etapie, bo wiem, że było olbrzymie zainteresowani. Czy to było 20 tysięcy wniosków do planu ogólnego?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Jeśli o to chodzi, to tak. My musimy mieć skończony ten etap, zmapowane to, co możemy dać w kontekście płynności i tego, co nam wychodzi z tej buchalterii, którą przedstawiłam. Dopiero wtedy możemy nałożyć filtr wniosków. Duża część dotyczy ochrony na przykład takich zasobów jak ogródki działkowe. To będzie stosunkowo proste, bo myślę, że wiecie, ile udzielanych jest za ogródki działkowe, więc to nie będzie skomplikowana czynność. Natomiast jest też dużo takich, które pochodzą od właścicieli terenu i którzy oczekują przeznaczenia pod inwestycje swoich terenów. I siłą rzeczy odpowiedź na to, czy te wnioski można uwzględnić w jakim zakresie, będzie podyktowana chociażby odpowiedzią na pierwsze pana pytanie dzisiaj, czyli co nam wychodzi z tej chłodności, czy my jesteśmy w stanie jeszcze w ogóle wygenerować zapasy tych terenów inwestycyjnych, które będą racjonalne w planie ogólnym na tym etapie rozwinięcia miasta. Tego się też dowiemy ile z tych wniosków uda się uwzględnić. Na pewno duża część z nich zostanie uwzględniona automatycznie przez sam fakt, że może nawiązywać do istniejącej zabudowy. Chociażby to są przypomnę nasze zobowiązania, które powzięliśmy chociażby uchwalając plany na Wzniesieniach Łódzkich. Powiedzieliśmy, że owszem, chcemy chronić to, co jest naturalne. W zgodzie ze studium w naszym przekonaniu nie możemy wskazać terenów budowlanych wszędzie tam, gdzie ta zabudowa powstała na WZ, ale mieliśmy to w kolejnej edycji studiów, a w tej chwili już w planie ogólnym, uwzględnić. Więc to jest rzecz, która na pewno też się we wnioskach manifestuje i która będzie uwzględniona. No bo to i było naszą intencją i to prawo, jak widać, nam na to pozwala, więc z całą pewnością tego będziemy mogli dopilnować. Natomiast jest dużo niewiadomych i musimy jeszcze chwilę cierpliwie poczekać.

Radny p. Kosma Nykiel; moje ostatnie pytanie. Rozumiem, że zmieścimy się w limicie czasowym na uchwalenie planu ogólnego?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Tak zakładam. No zrobimy wszystko, żeby się zmieścić, przy czym tych niewiadomych jest sporo. Tym bardziej będziemy dążyć do tego, żeby jak najszybciej podjąć rozmowy takie, które nam pozwolą na wyłapanie ewentualnych potknięć błędów. To też często jest tak, że jak się coś robi samemu, to się traci dystans, nie widzi się czasem oczywistych rzeczy, więc będziemy otwarci na to, żeby nam na coś zwrócić uwagę i na pewno do tych rozmów dojdzie. Tylko musimy mieć pewność, że ręczymy za to, żeby szliśmy do granic naszej własnej możliwości.

Radny p. Marek Michalik; Ja chciałem zapytać, bo rozumiem, że jak mówimy o tym przyjęciu, to mówimy o jakim terminie? O tym, który pani dyrektor wskazała jako czerwiec 2026, czyli wygaśnięcie studium, tak?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Tak, no to jest ten termin ustawowy, który nam zobowiązuje i chce nam to doprowadzić.

Radny p. Marek Michalik; Ja sądzę, przyglądając się dosyć spokojnie tym pracom, że one po pierwsze są bardzo wielkie, po drugie może się zdarzyć taka sytuacja, że nie zdążycie. Tak mi się wydaje. I moje pytanie pierwsze brzmi w następujący sposób, jak będziecie pracować, jak będzie funkcjonował urząd i cały ten system planistyczny w momencie, gdyby to się nie udało, w oparciu o co? Drugie pytanie brzmi tak, bo to dosyć groźnie zabrzmiało, że wydaje mi się to dosyć naturalne, że może się zdarzyć taka sytuacja, że wy jeżeli chodzi o ten plan ogólny, biorąc pod uwagę ilość parlamentów, które tam się znajdują, możecie popełnić błąd. To będzie błąd, który oczywiście będzie można tam szukać jakichś innych nieistotnych, mniej ważnych, bardziej ważnych, a może być nawet 50 błędów albo 100

błędów. I okaże się, że ten teren jest z jakiś przyczyn ważny dla miasta, ważny dla kogoś, ważny dla obywatela i zrobi się z tego wielka sprawa. To jak wy będziecie na takie sytuacje reagować? W jaki sposób będziecie te sytuacje rozwiązywać? Poprzez przystąpienie do poprawienia planu ogólnego, biorąc pod uwagę, że to będzie oczywiście zasadne, bo przyjmimy taki wariant, że jest jakiś błąd i rzeczywiście ten błąd powinien zniknąć. Więc uwagi są zasadne, czy to Urzędu, czy to obywatela, więc w jaki sposób będziecie to poprawić? Czy prawo to w ogóle reguluje, czy też nie reguluje? Ostatnia kwestia to taka, że ja osobiście bardzo chętnie dostałbym tą prezentację. Jeśli członkowie komisji mogą ją otrzymać, to byśmy sobie może trochę więcej popatrzeli, bo to niezwykle interesująca rzecz.

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej To jest tak złożone, że jak Państwo widziecie, my też jesteśmy we trzy dzisiaj, żeby mieć pewność, że nie wprowadzimy Was w błąd. Więc to na pewno ludzie muszą do tego wracać. Jeśli chodzi o prezentację, to ja już prezentując tam, widziałam w dwóch miejscach może jakieś drobne przesunięcia, bo zrobienia by się wkrały w takie błędy już techniczne. Skorygujemy ją, prześlemy Państwu w ciągu tygodnia. Teraz kolejna kwestia. Jeśli chodzi o to, co będzie, jeśli nie zdążymy. Oczywiście, jeśli nie zdążymy, to robi się taka kwestia, że nie będzie można przez jakiś czas wydawać WZ. Czyli, siłą rzeczy niektóre procesy w niektórych miejscach mogą spowolnić. Natomiast, no zakładam, że jeśli nie zdążymy, to nie będzie tak, że zabraknie nam roku, tylko zabraknie nam tygodni, więc to nie powinno mieć ogromnego takiego znaczenia, żeby paraliżującego. Też proszę zwrócić uwagę na fakt, że plany miejscowe będą obowiązywały nadal. My tych planów miejscowych mamy już więcej niż kiedyś. Strefa, ta centralna miasta wielkomiejska ma ich bardzo dużo. Mamy je tam, gdzie chcemy mieć możliwości wprowadzenia rozwoju funkcji przemysłowych, chociażby w pierwszym rzędzie. Więc to też nie jest tak, że miasto jest zupełnie bezbronne i że wszystkie inwestycje mogą się tylko i wyłącznie w oparciu o WZ rozwijać. Oczywiście to będzie niedobrze, jeśli się tak stanie. Natomiast jest to rzecz, która nie powinna doprowadzić do jakiegoś ostatecznego paraliżu. I na pewno będzie ograniczona w czasie. Jeśli chodzi o ewentualne błędy, to oczywiście, jeśli chodzi o zupełnie nową procedurę, zupełnie nową formułę, jaką będzie Plan Ogólny, to może się to zdarzyć bardziej jest to prawdopodobne niż w przypadku takich dokumentów, których już zrobiliśmy bardzo wiele. Natomiast chociażby dzisiaj był przykład Planu Miejscowego, który częściowo podjęliśmy się na nowo, dlatego że został uchylony w związku z różnicą zdań na temat sposobu uwzględnienia drogi. To są kwestie, które po prostu, jak się pojawia tego rodzaju, to się go rozwiązuje. I tak jak Pan wspomniał, przystępuje się do zmiany takiego dokumentu. Czyli Plan Ogólny. Ja w ogóle zakładam, że jeśli chodzi o Plan Ogólny, to ze względu na paru drzew, w tej chwili nie mamy wszystkich informacji o drzewie. Nie mamy jeszcze całej strategii, chociażby zrobionej według tych nowych zasad. Co ustawodawca przewiduje też, siłą rzeczy te pierwsze Plany Ogólne, które przyjmimy, one najprawdopodobniej będą podlegały weryfikacji w dość krótkim czasie. Na to trzeba być gotowe. Z tym się trzeba liczyć. Z całą pewnością my dołożymy wszelkich starań, żeby tych błędów nie popełnić i żeby nie ściągać żadnego ryzyka na ten dokument, który przedstawimy Państwu do uchwalenia. Jeśli się okaże, że będą poprawki, to będziemy poprawniaki. Tutaj niestety będziemy musieli pójść tą procedurą, która jest przewidziana w ustawie. W uzupełnieniu, że ustawa przewiduje jednak odejmowanie części obszaru gminy zmianą Planu Ogólnego. Nie będzie kłopotu, żeby się podejmować na cały czas.

Radny p. Marek Michalik: Ja bym powiedział, że często przy studiów to zawsze mieliśmy po prostu taki problem, że no to wielki dokument jest i nie będziemy przystępowali do zmiany studiów, chociaż należałoby, ale poczekamy, zbierzemy tych uwag więcej, dlatego, że to jest olbrzymi dokument, długo to wszystko trwa. Więc pytanie jest takie, no bo Plan można zmienić w sześć miesięcy, a ten Plan Ogólny będzie można zmienić w ile?

Pani Magdalena Talar – Wiśniewska dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej To jest trochę ten problem co ze studium, bo studium swego czasu było powiedziane, że można zmieniać sporządzać dla całej gminy i zmieniać w tym samym trybie. Potem zostało zrobione otwarcie na to, żeby można było zmienić punktowo, co nie zmienia faktu, że na

przykład bilanse tego, co teraz Planie Ogólnym jest chłonnością i tak trzeba było zrobić dla całego miasta. Więc tutaj będzie podobnie, ponieważ to jest dokument, który chwyta tyle zależności, to nawet jeśli byśmy go zmieniali punktowo, zależy co będziemy za parametr ruszać, bo jeżeli będziemy wprowadzać nowe tereny pod zabudowę na przykład, albo się z nich wycofywać, no to to może wpływać na te bilanse. Trudno mi jest powiedzieć, przyznam się, że my nie analizowaliśmy na razie kwestii, w jakiej formie będziemy reagować, tylko na razie jesteśmy skupieni na tym wszyscy, żeby zrobić jak najrzetelniej ten dokument, żeby wszystko przebadać i zminimalizować ryzyko tego rodzaju problemów. Oczywiście może się zdarzyć, że one się pojawią. Wtedy będziemy wypracowywać najlepszy model radzenia sobie, natomiast my i tak nie mamy wpływu na to. My będziemy poszukiwać w tym, co jest nam dane, bo my nie mamy żadnej mocy sprawczej, czyli żeby te przepisy zmienić. No to jest tak, jak padło pytanie o tę czasowość WZ. Nie mamy na to wpływu. Będziemy rozwiązywać problemy w miarę tego, jak się będą pojawiały, tak jak państwo znacie doświadczenie w współpracy z nami, że staramy się to robić, jak się pojawia jakiś kłopot z planem miejscowym, nawet uchwalonym, to reagujemy i szukamy takiego rozwiązania, żeby osiągnąć cele i żeby minimalizować problem. Nasz artykuł 59 ustawy mówi o tym, że każdy sposób, każda zmiana sposobu zagospodarowania, wymaga decyzji o warunkach zabudowy, więc to nie jest tak, że zgłoszenia będą, mogły być wydawane bez WZ.

Ad. pkt. 9. Sprawy różne i wniesione

Przewodniczący Komisji; Proszę państwa, z uwagi na to, że za trzy tygodnie przed sesją nasz termin to piątek po Bożym Ciele, zakładam, że państwo nie oczekujecie zwołania komisji w tym dniu, proponuje posiedzenie 13 czerwca.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła;

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski