

Protokół Nr 83/X/2018

**posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa, Urbanistyki i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi,
z dnia 5 października 2018 r.**

I. Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 13 radnych

obecnych - 12 radnych

nieobecnych - 1

oraz zaproszeni goście.

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

Zaproszenia stanowią załącznik nr 3 i 4 do niniejszego protokołu.

II. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczącą Komisji radny p. Maciej Rakowski

III. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu nr 82/IX/18 z dnia 14 września 2018 r.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czciwora, i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi – **druk nr 302/2018.**
3. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Przewodniczącą Komisji p. Maciej Rakowski powitał radnych, zaproszonych gości i po stwierdzeniu quorum (na podstawie podpisów radnych złożonych na liście obecności) otworzył posiedzenie Komisji.

Przewodniczący przedstawił porządek posiedzenia i zaproponował wprowadzenie trzech projektów uchwał zgodnie z informacją przesłaną do radnych pocztą elektroniczną:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C.Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi – **druk nr 308/2018.**
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie kierunków działania Prezydenta Miasta Łodzi w przedmiocie upowszechniania informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości miejskich wśród mieszkańców Łodzi – **druk BRM nr 166/2018.**
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – **druk nr 315/2018.**

Zmieniony porządek obrad:

1. Przyjęcie protokołu nr 82/IX/18 z dnia 14 września 2018 r.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora, i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi – **druk nr 302/2018.**
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C.Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi – **druk nr 308/2018.**
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie kierunków działania Prezydenta Miasta Łodzi w przedmiocie upowszechniania informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości miejskich wśród mieszkańców Łodzi – **druk BRM nr 166/2018.**
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – **druk nr 315/2018.**
6. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Radni nie wnieśli uwag do porządku obrad, porządek został przyjęty.

Ad pkt 1 - Przyjęcie protokołu nr 82/IX/18 z dnia 14 września 2018 r.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poinformował, że protokół został przesłany radnym pocztą elektroniczną. Zapytał, czy radni zgłaszają uwagi?

Uwag nie zgłoszono.

Przewodniczący poddał pod głosowanie ww. protokół.

Komisja w głosowaniu przy 7 głosach „za”, **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymującym się” przyjęła powyższy protokół.

Ad pkt 2 - Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czсібora, i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi – druk nr 302/2018.

Zastępcza Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Danuta Lipińska przedstawiła projekt uchwały, który stanowi załącznik nr 5 do protokołu.

Radni nie zgłosili uwag ani pytań do przedstawionego projektu uchwały.

Przewodniczący poddał pod głosowanie pozytywne zaopiniowanie projektu planu wraz z pozytywną opinią Komisji co do wniosku Prezydenta Miasta dotyczącego odrzucenia wszystkich zgłaszanych uwag. – **druk nr 302/018.**

Komisja w głosowaniu przy 8 głosach „za”, braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się” przyjęła powyższy projekt uchwały.

Ad pkt 3 - Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C.Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi – druk nr 308/2018.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Radni nie zgłosili uwag ani pytań do przedstawionego projektu uchwały.

Przewodniczący poddał pod głosowanie pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały– **druk nr 308/2018**

Komisja w głosowaniu przy 9 głosach „za”, braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się” przyjęła powyższy projekt uchwały.

Ad pkt 4 - Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie kierunków działania Prezydenta Miasta Łodzi w przedmiocie upowszechniania informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości miejskich wśród mieszkańców Łodzi – druk BRM nr 166/2018.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik nr 7 do protokołu.

W fazie pytań i dyskusji głos zabrał **radny p. Mateusz Walasek**: czy p. radny szacował, jakie byłyby koszty funkcjonowania i działania tej uchwały?

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Nie. Jest to nie do oszacowania.

Radny p. Mateusz Walasek: Ja trochę nie rozumiem tego zapisu dotyczącego listy nieruchomości, które nie są przeznaczone na sprzedaż. Zakładam, że ta działka nie jest przeznaczona na sprzedaż, działka, która jest pod pl. Wolności nie jest przeznaczona na sprzedaż. Myślę, że kilka działek pod Piotrkowską też nie są przeznaczone na sprzedaż. Chodzi mi o to , o jakie działki chodzi. Czy chodzi o wszystkie działki będące własnością miasta z których 95% z przyczyn oczywistych nie jest przeznaczona na sprzedaż

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: *Nieczytelny zapis.*

Radny p. Mateusz Walasek: chciałem zapytać, czy ta uchwała dotyczy tylko sprzedaży nie dzierżaw?

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Tylko sprzedaży.

Przewodniczący Komisji: czy to, że w tytule uchwały jest mowa o innym zakresie przedmiotowym niż w § 1 jest to celowy zamysł? W tytule jest napisane – w przedmiocie upowszechniania informacji o zamiarze sprzedaży, w § 1 jest mowa o kierunkach w zakresie informowania i konsultowania sprzedaży nieruchomości z mieszkańcami miasta. Apeluję o to, aby to ujednoclić.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: zgłoszę o odpowiednią poprawkę.

Przewodniczący Komisji: Czasami pan radny używa określeń, że o czymś informuje się mieszkańców a w § 3 nie ma mowy o informowaniu mieszkańców. Proszę rozważyć określenie na przykład: zamieści informację, zamieści ogłoszenie. Dalej, jak pan mówi o informowaniu zawsze pan dodaje, że mieszkańców. Tu pozostaje jakiś niedosyt kogo. W § 7 ust. 3 warto zrobić odesłanie do konkretnego ustępu, bez określania, że powyższy wykaz. W § 6 na pewno nie myślą tylko litery.

Przewodniczący poddał pod głosowanie pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały– **druk BRM nr 166/2018**

Komisja w głosowaniu przy **6 głosach „za”**, **braku głosów „przeciw”** i **4 głosach „wstrzymujących się”** przyjęła powyższy projekt uchwały.

Ad pkt 5 - Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – druk nr 315/2018.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak zgłosiła wniosek formalny o zdjęcie punktu z porządku obrad. Dalej powiedziała: Dwa tygodnie temu przesłałam projekt standardów urbanistycznych do Biura Prawnego i spieramy się w tej chwili o prawidłowość zapisów tych standardów. W mojej opinii standardy przedstawione w tej uchwale będą uchylone ze względu na to, że nie nawiązują wprost do standardów ze Studium. Spieramy się tutaj o strefowanie w projekcie, który złożyłam. Strefowanie jest w uchwale warszawskiej już funkcjonującej i nie uchylonej przez wojewodę. Wolałabym, abyśmy procedowali jednocześnie dwa projekty, aby przyjrzeć się proponowanym rozwiązaniom

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski poddał pod głosowanie wniosek Wiceprzewodniczącej.

Komisja w głosowaniu przy **1 głosie „za”**, **4 głosach „przeciw”** i **5 głosach „wstrzymujących się”** odrzuciła powyższy wniosek formalny.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza przedstawił projekt uchwały, który stanowi załącznik nr **8** do protokołu.

W fazie pytań i dyskusji głos zabrał **Radny p. Bartłomiej Dyba:** niezależnie od tego, że dotyczy określonej ustawy to w mojej ocenie nadaje się, aby te standardy urbanistyczne zostały zastosowane szerzej to znaczy w zakresie wszystkich wydawanych warunków zabudowy na terenie miasta i to dałoby nam czas i możliwość interweniowania w innych miejscach nawet nie na zasadzie lex developer ale tam gdzie nam, się zabudowa rozlewa. Mam propozycję, aby Komisja wystąpiła do Biura Prawnego z prośbą o przygotowanie opinii, czy uchwalone standardy urbanistyczne mogą być stosowane do decyzji o warunkach zabudowy na terenie całego miasta biorąc pod uwagę treść art. 61 ust. 1 pkt.5. Na tej

podstawie kilka osób zajmujących się planowaniem przestrzennym twierdzi, że wcześniej takich przepisów odrębnych w zakresie standardów urbanistycznych nie było. Tutaj odnosi się to do inwestycji realizowanych w ramach tej ustawy. Jednak mowa jest o uchwaleniu standardów dla całej gminy. Wydaje się, że przynajmniej należy spróbować z tego skorzystać w sytuacjach gdy inwestycja jest niekorzystna z punktu widzenia mieszkańców czy miasta czy przyszłego planowania przestrzennego bo koszty i ewentualne zagrożenia związane z przegraniem sprawy, jeżeli spróbujemy i okaże się, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze i Sąd nie podzieli naszej interpretacji jako miasta są znikome. W drugim punkcie tej opinii prosiłbym, aby zwrócić się o ocenę ryzyka korzystania z przepisów i doprowadzenia takiej sprawy do rozstrzygnięcia sądowego, zwracając uwagę, że koszt przegrania sprawy przed SKO jest z punktu widzenia miasta żaden a przed Wojewódzkim Sadem Administracyjnym jest to kilkaset złotych.

Przewodniczący Komisji poinformował, że w imieniu Komisji zwróci się do Biura Prawnego o przygotowanie opinii prawnej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: W Warszawie jest złożona decyzja o warunkach zabudowy i urzędnicy powołali się już na te standardy i prawdopodobnie w określonym czasie będzie rozstrzygnięcie. Panie Dyrektorze, jak mam pytania dotyczące odległości. Przy projektowaniu kierowaliśmy się zasadą, że nie można stawiać inwestorowi różnych wymagań tylko z powodu różnego trybu jakim podchodzi się do inwestycji i trzymaliśmy się zapisów Studium, żeby nie przekroczyć uprawnień w tym zakresie. Jednocześnie ponieważ w Studium też mamy wyznaczone strefy wprowadziliśmy strefowanie co prawnicy urzędowi podważyli blokując tę uchwałę.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: mam pewnego rodzaju dysonans przy współczynnikach parkingowych, że są one dużo bardziej rozbudowane w Studium i odnoszą się do stref jeżeli chodzi o te uchwałę są one prosto sformułowane i starają się uśrednić to. Co z pewnością dla obszarów w samym centrum są wyższe niż zapisane w Studium, dla obszarów zewnętrznych są niższe. Jeżeli chodzi o inne odległości, pozwoliliśmy sobie zrobić wizualizację standardów zaproponowaną przez panią. Mam wrażenie, że jeśli chodzi o odległości od szkół, przedszkoli, zwłaszcza od komunikacji są bardzo liberalne. Mam wrażenie, że Studium może trochę mniej pozwalać. Jeżeli chodzi o te odległości zasadniczo można popatrzeć, że budować można w bardzo wielu miejscach, decyduje o tym tylko przystanek. Ta uchwała ten tryb nie wyklucza inwestowania na bazie planów i trochę mam tutaj zarzut do ustawy, że otwiera ona drogę do budowania wbrew planom.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Panie Dyrektorze, nie chodzi o to, jakie my mamy intencje, my byśmy chcieli zabezpieczyć cały obszar miasta tylko chodzi o to, jakie my mamy umocowanie. Moim zdaniem istota standardów urbanistycznych jest zbliżenie wymagań dla realizacji inwestycji do parametrów i wskaźników określonych w Studium. Nawet ustawodawca do tego się odwoływał. Jakie są te odległości określone w Studium i dlaczego rezygnujemy ze strefowania skoro w Studium ono jest.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Ja widzę odwrotną zależność. Jeżeli przyjmiemy bardzo liberalne standardy to pojawią się wnioski, żeby zmieniać Studium ponieważ te standardy dają więcej. Jeżeli my mówimy i ustawa mówi, że rozważamy inwestycję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej powyżej 25 lokali i powyżej 10 domów w zabudowie jednorodzinnej to ja nie widzę sprzeczności pomiędzy tymi standardami zwłaszcza dla strefy zewnętrznej, którą nie przygotowaliśmy w Studium pod realizację dużych ilości zabudowy wielorodzinnej albo intensyfikowanie zabudowy z przyjętymi standardami. Wręcz widzę tutaj niepokój związany z tym, żeby teraz próbować zmienić Studium ponieważ są odległości od przystanków, od szkół i są one postawione stosunkowo liberalnie. Jeśli chodzi o współczynniki parkingowe można byłoby zastanowić, czy w jakiś sposób tego nie

doprecyzować. Wydaje mi się, że kluczowy jest element opinii prawnej, który skutkował zaopiniowaniem pani wniosku negatywnie czyli, że rada gminy nie ma prawa dzielić miasta na strefy według tej ustawy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Mam wrażenie, że uchwała jest przygotowana po to, żeby była i żeby była szybciej niż inna. Ja nie czynię zarzutu do p. Dyrektora, ale tryb przygotowania tej uchwały wskazuje na to. W momencie w którym zgłosiłam, że będę zgłaszała tę uchwałę, to okazało się, że p. Prezydent właśnie ogłasza, że będzie robiła standardy urbanistyczne. Ja już miałam ją gotową.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Chciałem spytać o wysokość zabudowy.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: To jest problem ustawy, która mówi, że można budować 14 m. 7 to jest maksymalne zmniejszenie, które daje nam ustawa co i tak w wielu miejscach jest za dużo. Kondygnacje są słabym miernikiem wysokości. Ustawa otwiera okno, żeby występować z tych wnioskami w miejscach gdzie są obowiązujące plany, i to uważam za niegodziwość podobna jak unieważnienie planów w 2003 r. Nie można budować systemu polegającego na jego niszczeniu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały– **druk nr 315/2018**

Komisja w głosowaniu przy **8 głosach, „za”**, **braku** głosów **„przeciw”** i **3** głosach **„wstrzymujących się”** przyjęła powyższy projekt uchwały

Ad ptk 6 - Sprawy wniesione i wolne wnioski.

W ramach spraw różnych **Przewodniczący Komisji** przedstawił sprawy, które wpłynęły do Komisji i poinformował, że poniższe dokumenty są do wglądu u sekretarza Komisji:

1. Pismo p. dotyczące zamierzeń planistycznych obejmujących teren ogrodu na Księżym Młynie.

Radny p. Radosław Marzec zapytał kiedy będzie opiniowany projekt uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kościuszki, Zamenhoffa, Piotrkowskiej. Wstępnie Komisja zajmowała się sprawą w kwietniu, maju br.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: za rok od podjęcia uchwały.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski podziękował za udział w obradach i zamknął posiedzenie Komisji.

Protokół sporządziła

Przewodniczący Komisji

Joanna Kaźmierczyk

Maciej Rakowski

Sekretarz Komisji