

Protokół nr 53/VI/2017
posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 9 czerwca 2017 r.

DPr-BRM-II.0012.3.10.2017

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan - 9
- obecnych - 9
- nieobecnych – 0

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

Zaproszenie dla radnych i gości stanowi *załącznik nr 3 i 4 do protokołu.*

II. Planowany porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic: Sanitariuszek, Łaskowice, Chocianowickiej, Pabianickiej i Teodorowicza do terenów Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta – **druk nr 138/2017**
2. Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o zamierzeniach inwestycyjnych na skrzyżowaniu ulic Pabianickiej i Jana Pawła II w miejscu wstrzymanego planu miejscowego.
3. Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej na temat sposobów procedowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz rozstrzygnięcia uwag.
4. Przyjęcie protokołu nr 50/V/17 z dnia 8 maja 2017 r.
5. Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał radnych i gości. Na podstawie listy obecności stwierdził kworum niezbędne do prowadzenia obrad i zaproponował włączenie do porządku obrad poniższego punktu zgodnie z aneksem wysłanym radnym drogą elektroniczną:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Mickiewicza bez numeru – **druk nr 149/2017.**

Zmieniony porządek obrad:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic: Sanitariuszek, Łaskowice, Chocianowickiej, Pabianickiej i Teodorowicza do terenów Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta – **druk nr 138/2017**

2. Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o zamierzeniach inwestycyjnych na skrzyżowaniu ulic Pabianickiej i Jana Pawła II w miejscu wstrzymanego planu miejscowego.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Mickiewicza bez numeru – **druk nr 149/2017.**
4. Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej na temat sposobów procedowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz rozstrzygnięcia uwag.
5. Przyjęcie protokołu nr 50/V/17 z dnia 8 maja 2017 r.
6. Sprawy różne i wniesione.

Ad 1

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic: Sanitariuszek, Łaskowice, Chocianowickiej, Pabianickiej i Teodorowicza do terenów Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta – druk nr 138/2017

Projekt uchwały wraz uzasadnieniem stanowi *załącznik nr 5 do protokołu*. Projekt omówił **Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza.**

Uchwała przystąpieniowa jest po części pokłosiem dyskusji, którą prowadziliśmy odnośnie ochrony dolin rzecznych. Po rozmowie, którą toczyliśmy z udziałem Prezydenta, wyszliśmy z inicjatywą przystąpienia w dolinie Neru. Teren ten został podzielony na trzy plany, w tej chwili prezentujemy plan nr 3 (duży). Mam wrażenie, że plany nr 1 i nr 2 dotyczące ul. Dubois i doliny Neru nie zmaterializują się. Teren jest tak naprawdę terenem objętym uchwałą, to jest dolina rzeki, z jedną stroną zabudowy przy ul. Chocianowickiej. Zgodnie z obowiązującym jak i nowym Studium zostanie wyznaczony teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej przy ul. Chocianowickiej, natomiast dalsza część będzie wyłączona spod zabudowy. Podjęcie takiej uchwały rekomendujemy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Mówił pan, że plan miejscowy dla tego obszaru z Dubois się nie zmaterializuje. Co miał pan na myśli? My jako Komisja wystąpiliśmy o przekazanie tego projektu uchwały natomiast miałam od p. dyrektora informację, że ten teren będzie podzielony na więcej kawałków i przystąpienia będą dla osobnych fragmentów. Czy w związku z tych jest to wykreślone z harmonogramu? Jak to wygląda?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Wnieśliśmy dokładnie taki zakres, jaki jest przedstawiany na prezentacji. Sporny fragment został podzielony na dwie części. Jedna to ta, gdzie w marcu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę wielorodzinną. Specjalnie została odcięta od tego fragmentu z rzeką i nie narażoną na wydane decyzje o warunkach zabudowy, ale nie przeszło to nawet w takiej formie przez kolegium prezydenckie. Chyba moje kompetencje w tym względzie wnoszenia do Rady skończyły się.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek: Jeśli chcielibyśmy ochronić ten teren to musimy startować z konkurencyjną uchwałą dotyczącą ochrony również tego terenu, gdzie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Jak państwo widzą, w tej chwili można by mocno zastanowić się nad tym fragmentem, gdzie nie został w ogóle wbity

szpadeł, ani nie ma żadnego pozwolenia na budowę, ale zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na dwa kompleksy. Jeden zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drugi na zabudowę wielorodzinną. Drugi, który można by próbować uchwalić – ponieważ jeszcze nie jest skażony decyzjami o warunkach zabudowy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Rozumiem, że ten drugi jest obejmowany tą dzisiejszą uchwałą.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Nie, ten duży jest podejmowany. Te dwa nie przeszły przez kolegium.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Tam, gdzie są warunki zabudowy to plan już jest nieskutecznym narzędziem.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Skutecznym, ale możliwe, że kosztownym.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Jeżeli go uchwalimy to warunki zabudowy w tym momencie tracą ważność póki nie mamy wydanego pozwolenia na budowę. A co do kosztowności to tylko zwrócę uwagę, że trochę fetyszyzujemy te warunki zabudowy dlatego, że bez warunków zabudowy uzyskanie odszkodowania jest możliwe w takiej samej formie, jak wyłączamy komuś możliwości inwestycyjne i on udowodni, że mógł sobie tam postawić dom na podstawie analizy przez biegłego tego co by uzyskał w warunkach to dostanie takie samo odszkodowanie. Tylko to jest trudniejsze w procesie.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak Zwróciłabym się z wnioskiem do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o przygotowanie projektu, dwóch projektów uchwał dla tych obszarów dla których wydano warunki zabudowy i dla których takich warunków jeszcze nie wydano. Niech Rada Miejska zdecyduje, czy ryzykujemy czy nie ewentualne odszkodowanie, które i tak mogą mieć miejsce bez wydanych warunków.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Rozumiem kierunek tej propozycji, ale taka jak p. radna proponuje to nie jest to zasadne. My jako Komisja możemy ewentualnie, na przykład zwracać się do Rady o przyjęcie stanowiska, w którym Rada może wskazać na konieczność przystąpienia do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Zwracanie się o przygotowanie projektu nie ma większego sensu bo jak widać, nie ma po stronie Prezydenta woli sporządzenia planu to przyjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nic nie daje.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Wnoszę o to, żeby przekazano Komisji te dwa projekty, które zostały odrzucone na kolegium prezydenckim.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: To niczego nie zmienia. Jeżeli my jako Komisja to uchwalimy i Rada podejmie uchwałę o przystąpieniu i co dalej. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu nie rodzi zobowiązania do jego sporządzenia.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Dobrze, to uchwałę na temat kierunków działania Prezydenta przygotowujemy sobie oddzielnie. Proszę, aby te dwa projekty zostały skierowane do Komisji. Możemy je przyjąć, a w kierunku Prezydentowi powiemy, że jest to pilne i ma to na przykład zrobić w rok czy półtora.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: My występowałam o cały ten teren z prośbą o przekazanie i w zasadzie p. przewodnicząca zobowiązała się, że przygotowuje w imieniu Komisji ten projekt. Jestem za tym, żeby ten teren ochronić. Jest to fragment doliny, to nie jest teren wskazany do zabudowy z punktu widzenia warunków przyrodniczych. To jest element systemu dolinnego miasta.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Zwracam się do państwa z pytaniem, jeżeli uzyskamy ten projekt i będziemy mieli z nim wystąpić, kto zgłasza się do roli referenta.

Zgłosiła się wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Wydaje mi się, że jeżeli jest tutaj problem z jednym fragmentem i fragment planu całościowego mógłby być jakoś tam zaskarżony, podważany i byłby wtedy być może uchylony w całości to może warto rzeczywiście tą dużą część puścić jakby w formie nam dzisiaj przedstawionej i zrobić osobne przystąpienia dla tych fragmentów bardziej ryzykownych.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Takiego tekstu projektu dotyczącego tych fragmentów nie ma.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jest i dla całości z października 2016 r. i z maja 2017 r. dla dwóch. Jeżeli państwo wystąpią to prześlemy.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Przyjmujemy stanowisko, że zwracamy się o przesłanie dwóch projektów uchwał. Teraz opiniując uchwałę dotyczącą dużego obszaru, pytam państwa, kto jest za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały.

Wobec braku kolejnych pytań i zgłoszeń do dyskusji przewodniczący komisji **p. Maciej Rakowski** poddał pod głosowanie projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opisany w **druku nr 138/2017**

Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 6 radnych

przeciw - 0,

wstrzymało się – 0.

Przewodniczący Komisji: Projekt uzyskał opinię pozytywną. Po otrzymaniu projektów uchwał z MPU Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak podejmie kroki zmierzające do tego, aby Rada podjęła uchwałę o przystąpieniu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Trochę czuję się wpuszczone w maliny. Miałam nadzieję, że Prezydent podda pod rozprawę Rady Miejskiej przystąpienia dla całego tego obszaru z podziałem na osobne uchwały.

Ad2

Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o zamierzeniach inwestycyjnych na skrzyżowaniu ulic Pabianickiej i Jana Pawła II w miejscu wstrzymanego planu miejscowego.

Prezentacja stanowi *załącznik nr 6 do protokołu.*

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: jest to miejsce dla którego w poprzedniej kadencji był przygotowany projekt mpzp, który Rada Miejska odrzuciła ze względu na budowę naprzeciwko wejścia do kościoła obiektu handlowo-usługowego. Komisja negatywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Zwracamy się z prośbą rozstrzygnięcia sprawy, która zasadniczo może być powstrzymana na 7 miesięcy. Wpłynął wniosek o decyzję o warunkach zabudowy w zeszłym miesiącu na budowę stacji benzynowej naprzeciwko kościoła. W tym miejscu jest wstrzymany projekt mpzp i zwracamy się z prośbą o decyzję kierunkową. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp jest z 2009 r. i była jedną z 13 uchwał podjętych w celu ochrony szczególnych obiektów dziedzictwa kulturowego wraz z kształtowaniem ich otoczenia. Projekt miał burzliwe dzieje. W projekcie z 2011 r. wokół kościoła były zaprojektowane z jednej strony plac publiczny z parkowaniem, parkowanie i parkowanie. W wyniku analizy ekonomicznej w 2011 r. kiedy projekt był już gotowy zdecydowano (łączna kwota kosztów związanych z organizacją systemu publicznych

i parkowania pokazała, że jest to kwota około 4 800 000 zł) o przeznaczeniu tych terenów pod zabudowę. Został przeprojektowany plan, którym te tereny, które zostały zaznaczone na żółto, zostały przeznaczone na tereny pod różnego rodzaju funkcje zabudowy. Efekt tego stanu jest podobny. Mamy stację kolei aglomeracyjnej z zejściem. Był też proponowany obiekt usługowy z obowiązkowym przejściem z kolei. Minimalna wysokość zabudowy 7,5 m, maksymalna – 10,5 m. W tej chwili wpłynął wniosek na budowę stacji benzynowej. Jeżeli nic nie zrobimy to decyzja zostanie wydana. Mamy dwie możliwości postępowania. Możemy przyjąć ten plan, co jest obarczone wadą dlatego, że zmieniły się przepisy związane z ogrodzeniami, zjazdami, reklamami i to z pewnością zostałyby usunięte na etapie publikacji przez Urząd Wojewódzki jako wada. Druga możliwość to doprowadzenie do zmiany planu w kwestii zagospodarowania tego przedpola i zrobienie tam na przykład, tak jak państwo wnosili przestrzeni parkingowej niezabudowanej. Pikanterii całej sprawie dodaje fakt, że na etapie rozstrzygnięcia o zagospodarowaniu w planie zmienionym jedną ze stron, która lobbowała za zmianą i niedopuszczeniem do zabudowy był sama parafia a następnie przez ostatnie trzy lata sprzedała działki tej osobie, która chce tam zbudować tam stację. Z pewnością można w planie zapisać różnie, nie wskazywać bezpośrednio zadania publicznego czyli realizacji tego parkingu tylko wpisać, że jest to działka parkingowa. Trzeba się liczyć, że będzie próba dyskontowania wartości zwłaszcza związanej z tym zakupem, dokonany od parafii może to rodzić koszty związane z obciążaniem miasta i próbą minimalizowania strat. W momencie, w którym był plan przeprocedowywany, mniej więcej ta przestrzeń (wskazana mapie) byłaby wyceniana na około 1 500 000 zł .

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Rozumiem, że kiedy procedowaliśmy ten plan to były grunty parafialne.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Były to grunty parafialne i częściowo są to nadal grunty miejskie.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Czy stacja paliw zgodnie z tym projektem, który został przedstawiony może powstać bez zbycia gruntów miejskich?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Wydaje mi się, że jeżeli uchwalilibyśmy taki plan to stacja benzynowa nie powstanie. Bezpośrednio realizacja tego projektu bez uzyskania prawa do dysponowania działek miejskich nie jest możliwa do zrealizowania, ale jest bardzo łatwa do przeprojektowania.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Czy myjnia mieści się na działce, którą sprzedał kościół?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Stacja benzynowa.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: W poprzedniej kadencji należałem do tych radnych, którzy zdecydowanie sprzeciwiali się budowie obiektu handlowego. Sytuacja się o tyle zmieniła, że parafia, która moim zdaniem powinna być zainteresowana tym, żeby naprzeciwko wejścia z kościoła była zielen zbyła te tereny otwierając drogę do wybudowania stacji paliw. Jeżeli parafia ma taką fantazję i postanowiła zarobić na gruntach to umożliwimy stworzenie stacji paliw przed drzwiami do kościoła.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Chciałam zapytać, czy jeśli inwestor nie nabeździe działek miejskich to przesunięcie tej inwestycji, myjni spowoduje odsłonięcie wglądu w front kościoła? Wydaje się z rysunku, że bez zbycia tych terenów przez miasto inwestor będzie musiał trochę przesunąć swoją inwestycję.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: ale nieznacznie.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Wydaje mi się, że stacja benzynowa zdegraduje ten teren pod względem estetycznym. Czy obiekt kubaturowy nie zrobi tego samego?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Mamy nadal 7 miesięcy. Jeżeli chcieliby państwo, żeby wprowadzić jakieś zmiany w planie jesteśmy jeszcze w stanie to zrobić.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Jestem przeciwny ponieważ to naraża miasto na koszty. Parafia sprzedała działkę zarabiając na niej, tak jak na działce przeznaczonej pod stację paliw. My mamy problem rozwiązać wypłacając odszkodowanie. Jestem absolutnie przeciwny. Akurat w tym miejscu niech się dzieje co chce. Pozostawmy to swobodnemu rynkowi.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy na miejskich działkach jest zieleń?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Jest jeszcze troszeczkę zieleni.

Radny p. Kamil Deptuła zaproponował wystąpienie do p. Prezydent o niezbywalnie działek miejskich.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy był sprawdzany, jaki był pas ochronny dotyczący kolei, czy nie wchodzi na tę działkę? Czy kolej, w związku z tym nie ma nic do powiedzenia w kwestii lokalizacji stacji paliw?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Nie, jest to 20 metrów od toru. Działką najbardziej eksponowaną jest działka prywatna. Nie liczyłbym na to, że przesuając, czy nie sprzedając, że coś zasłonimy.

Radny p. Kamil Deptuła: mam pytanie odnośnie wjazdu do hipotetycznej stacji paliw, z którego miejsca będzie wjazd?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Tak, jak jest obecnie zrealizowany, (dyrektor wskazał na mapie).

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: czy obecnie funkcjonuje jako strefa ochronna od takiego uciążliwego obiektu, od stacji paliw?

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Nie.

Komisja przyjęła stanowisko w poniższym brzmieniu:

Komisja Planu Przestrzennego, Budownictwa, Urbanistyki i Architektury na posiedzeniu w dniu 9 czerwca 2017 r., po zapoznaniu się z informacją Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o zamierzeniach inwestycyjnych na skrzyżowaniu ulic Pabianickiej i Jana Pawła II w miejscu wstrzymanego planu miejscowego nie rekomenduje prowadzenia w tym zakresie prac zmierzających do uchwalenia powyższego planu. Komisja zwraca się także

o niezbywanie działek miejskich i podjęcie działań zmierzających do urządzenia na nich zieleni.

Stanowisko zostało przyjęte jednomyślnie 8 głosami za.

Ad 3

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Mickiewicza bez numeru – druk nr 149/2017

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przedstawiła **p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska**. Projekt uchwały stanowi **załącznik nr 7 do protokołu**.

W fazie pytań i dyskusji głos zabrała **Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak**: Czy na tej działce znajduje się ten pas drzew, które były uszkodzone w czasie prac? Czy są one w pasie drogowym poza tym terenem? Czy jest osoba zainteresowana nabyciem tego terenu?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Nabyciem nieruchomości zainteresowany jest obecny dzierżawca. Działka była zbyta w drodze przetargu w związku z tym każdy zainteresowany może przystąpić do przetargu. Na nieruchomości znajduje się szpaler drzew wzdłuż granicy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy jesteśmy w stanie wpisać do warunków przetargu zachowanie tych drzew?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Ochrona tej zieleni jest dokonywana na bazie ustawy o ochronie przyrody. Wydział Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniował sprzedaż.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy państwo są skłonni takie warunki wpisać? Byłabym za tym, aby udzielić zgody na sprzedaż tego terenu, ale pod warunkami.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Nie możemy warunków zapisywać w uchwale.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Rozważymy możliwość ochrony zieleni przez nabywcę.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Poprosiłabym o zaznaczenie w stanowisku Komisji takiego warunku.

Radny p. Kamil Deptuła: Pani dyrektor powinna wiedzieć, w jakiej formie coś chce sprzedawać. Powinniśmy stanąć przed pewnymi ogólnymi warunkami i zdecydować o tym, czy się zgadzamy na sprzedaż w takim zakresie czy innym. Nie powinniśmy decydować o tym, czy sprzedajemy działkę, a państwo się zastanowicie, w jaki sposób ochronić. Powinniśmy mieć konkretną informację, jak chcecie chronić tę zielen. Rozumiem, że nie można sprzedawać własności nieruchomości pod warunkiem. Natomiast prócz prawa rzeczowego są takie instytucje prawa zobowiązaniowego. Możemy domagać się, pod rygorem pewnej odpowiedzialności finansowej zachowania tych drzew. Nie widzę możliwości podejmowania decyzji przez Komisję, w sytuacji kiedy my nie wiemy co będzie z zielenią na tym terenie. Z naszego punktu widzenia, elementem procesu podejmowania decyzji nie jest

to, czy my chcemy sprzedać tę nieruchomość, ale również to, czy te drzewa zostaną zachowane. Od p. dyrektora oczekujemy informacji, jak chcecie zabezpieczyć te drzewa.

Przewodniczący Komisji: Zgadzam się z p. radnym, że wszelkie instytucje obligacyjne można wpisywać do umowy, ale niestety do umowy a nie do uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż. Zdroworozsądkowa interpretacja przepisów ustawy wydawałaby się prowadzić do wniosku, że skoro my możemy wyrazić zgodę na sprzedaż to możemy też określić na jakich warunkach wyrażamy. Niestety w tym zakresie, niekorzystne dla samorządów, dla organów uchwałodawczych orzecznictwo sądów administracyjnych było jednomyślne, że nie wolno tego robić. Albo wyrażamy zgodę na sprzedaż albo nie.

Radny p. Kamil Deptuła: Przewodniczący ma rację, ale ja mówię o trochę innej konstrukcji. My dzisiaj wyrażamy zgodę na sprzedaż i nic o tej sprzedaży nie wiemy i w takiej sytuacji nie możemy wyrazić pod warunkiem, a ja mówię o sytuacji w której, przedstawiciele UMŁ przychodzą, pokazują warunki na jakich to zostanie sprzedane, a my mając taką wiedzę podejmiemy decyzję. Oczekiwałbym, aby w każdym następnym przypadku będzie kompletna informacja na temat interesujących nas zagadnień i państwo wcześniej dokonacie analizy i z takim materiałem przyjdziecie na Komisję.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Zgadzam się, że nie można warunków zgody wpisać do uchwały, ale jest jeszcze uzasadnienie do uchwały. Jeżeli p. dyrektor deklaruje, że będzie wpisane, albo mówi, że rozważy. To są dla mnie dwie różne rzeczy. Proponuję, abyśmy dzisiaj negatywnie zaopiniowali projekt uchwały. A jak p. dyrektor rozważy i będzie wiedziała co chce z tymi drzewami zrobić to nam powie.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Wszystkie warunki na których nieruchomości miejskie są zbywane są przedstawiane p. prezydent. Ostateczna decyzja o tych warunkach zbycia..

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: A pani dzisiaj reprezentuje kogo? Uchwałę wniosła p. prezydent. Jak p. prezydent rozważy i zajrzy do nas i powie, że sprzeda to na określonych warunkach to będziemy rozmawiać dalej. W tej chwili uważam, że opinia powinna być negatywna bo państwo będziecie dopiero rozważać warunki na jakich to będzie sprzedane.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Uzasadnienie jest do projektu. Jak my przyjmujemy uchwałę to jest to uchwała, gdzie uzasadnienie nie jest integralną i ono traci moc. Problem polega jeszcze na tym, że uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie może zostać odgrzebana po 20 latach, w sytuacji kiedy jest już inny prezydent, inny dyrektor i nikt nie pamięta o żadnych deklaracjach, ale jest uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie i może być podstawą dokonywania czynności cywilno-prawnych. Poproszę o wyświetlenie mapy, rzutu działki, gdzie będzie można pokazać, gdzie ten pas drzew jest usytuowany.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: One rosną na działce.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski Możemy zgłosić poprawkę o wyrażeniu zgody na sprzedaż tej działki na której jest parking bez wyrażania zgody na sprzedaż tych narożników. Zostawiamy drzewa na naszym terenie.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Wtedy ten teren byłby nieregularny.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Ja w ogóle uważam, że nie powinniśmy tego terenu sprzedawać póki tam nie ma planu. Tam nawet nie ma przystąpienia, a teren jest zdewastowany.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: A gdybyśmy sprzedali tylko działkę 216 i 264.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Te kształty tych działek są nieregularne.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: To sprzedać tylko 216.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Nie, ten teren obok zostanie niewykorzystany.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: działka 216 jest samodzielna.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Jest samodzielna.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Kawałek działki nr 262 jest dla nabywcy w zasadzie obojętny czy może być?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Z punktu widzenia inwestycyjnego może mieć znaczenie.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Czy p. radny zgodzi się na modyfikację żebyśmy mieli poprawkę, że w projekcie uchwały wykreśla się oznaczenia działek nr 2/62 i 2/64. Wykreśla się słowo łącznej oraz powierzchnię działki zastępuje się liczbą 3670 m² liczbą 2611 m².

To nie wyklucza odrębnego procedowania uchwały dotyczącej pozostałego terenu. Być może można tam rozważyć, skoro są tam działki miejskie, przeprowadzenie innego podziału tych działek.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Podział był przeprowadzony zgodnie z uzgodnieniami i taki został stworzony teren inwestycyjny. Został zrobiony podział prostujący od strony ulicy.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Teraz można scalić te działki 2/62 i 2/64 i inaczej je podzielić bez skosów tylko wyciąć prostokąt.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy jeżeli teraz wyrazilibyśmy zgodę jako Rada Miejska na sprzedaż tylko tej jednej działki, a potem zrobilibyśmy inny podział tych dwóch pozostałych tak, żeby ochronić te drzewa i dać możliwość inwestowania od frontu, od ul. Wólczańskiej, czy możliwa byłaby sprzedaż łączna obu działek na podstawie dwóch osobnych uchwał?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Jeżeli wartość przekroczy 500 000 zł to tak.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Nie można łącznie sprzedawać dwóch działek i liczyć łączną wartość? Można zrobić jeden przetarg, a potem do zbycia jest podstawa w postaci dwóch uchwał.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Można. Można zbyć nieruchomość na podstawie kilku uchwał Rady Miejskiej.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Czy zostały zgłoszone jakieś wnioski o wydanie warunków zabudowy?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Nie ma wydanych wz, ani nie wpłynęły żadne wnioski.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: Kto jest dzierżawcą tego terenu?

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości p. Katarzyna Sobańska: Osoba fizyczna prowadząca działalność pod nazwą Intermar.

Następnie radni przystąpili do głosowania powyższej poprawki. Poprawka została przyjęta jednomyślnie 8 głosami za.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: zaproponowała zwrócenie się ze stanowiskiem do Prezydenta Miasta Łodzi o to, aby przeprowadzić inne podziały dwóch pozostałych działek tak, żeby ochronić te drzewa i przeprowadzić łączną sprzedaż terenu od strony ul. Mickiewicza i ul. Wólczańskiej.

Przewodniczący Komisji poprosił radną o przygotowanie tekstu stanowiska, który zostanie przyjęty w dalszej części posiedzenia, w ramach spraw różnych i wniesionych.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Intencja jest taka, żeby Komisja wyraziła swój postulat do wszczęcia procedury podziałowej. Taka intencje powinniśmy wyrazić skoro raz już obcieliśmy te dwie działki frontowe od al. Mickiewicza. Teraz naszą intencją jest to, żeby dokonać podziału tej narożnej działki i wtedy także, jeżeli będzie zainteresowany inwestor, żeby ją sprzedać.

Przewodniczący Komisji: Ja tutaj trochę dbam o swój interes jako przewodniczącego. Te uchwały intencyjne mają ten zasadniczy kłopot, że potem usiłuję je ubrać w słowa i staram się zrobić tak, żeby nie wypaczyć intencji, a w sumie słuchając nagrania dochodzi się do tego, że nie wiem o co dokładnie chodziło wnioskodawcy.

Ad 4

Informacja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej na temat sposobów procedowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz rozstrzygnięcia uwag.

Prezentacja stanowi *załącznik nr 8 do protokołu.*

Temat omówił **Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza:** jesteśmy na etapie uzgodnień z zewnętrznymi instytucjami. Pod koniec czerwca rysuje się możliwość wyłożenia Studium do publicznego wglądu. Ze względu na okres wakacyjny, chcielibyśmy wydłużyć ustawowy 30 –dniowy czas, do połowy września. W trakcie wyłożenia planujemy trzy spotkania z mieszkańcami. Oprócz dyżurów w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej będzie też punkt w Urzędzie Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej czynny 4 godziny dziennie oraz punkty konsultacyjne w różnych punktach miasta, co najmniej dwa razy w miesiącu. Zostaną

również przygotowane ulotki informacyjne i artykuły w prasie. Do końca września będziemy chcieli zebrać uwagi i w kwestii rozstrzygnięcia uwag, chciałbym, aby ten proces miał charakter publiczny.

Czy widzą państwo potrzebę powołania, w ramach Komisji Planu czy szerzej specjalnego gremium, które zajęłoby się uwagami do Studium? Czy państwo jako Komisja Planu, czy ewentualnie poszerzona Komisja chcą państwo uzyskać informacje albo przed wyłożeniem, albo na początku wyłożenia dotyczące tego, co w tym Studium znajduje się jako dodatkowa informacja.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Uważam, że my jako Komisja nie powinniśmy ze swojego grona wyłaniać żadnych podzespołów ani przekształcać się w szersze grono do prac nad Studium. Praca nad Studium jest to podstawowe zadanie każdego z nas. Wiadomo, w jakim zakresie Studium wpływa na kształt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jako Komisja in gremio powinniśmy się nad tym zastanawiać. Jeżeli będzie duża intensywność tych prac to można rozważać, czy wszelkie nasze działania powinny przybierać postać posiedzeń Komisji czy na przykład spotkań radnych. We wrześniu prawdopodobnie rozstrzygniemy, kiedy dodatkowe terminy naszych działań przewidzieć i czy przypadkiem nie warto byłoby poświęcić wolnego dnia i na przykład w sobotę zająć się pracą nad Studium od 9.00 do 21.00. Jestem za referatem wprowadzającym przed wyłożeniem. Wyłożenie ożywia dyskusję o Studium toczącą się w mieście. My uczestnicząc w różnych aspektach dyskusji powinniśmy być przygotowani do tego, żeby w czasie tej dyskusji zabierać głos i coś wiedzieć. Na przełomie czerwca i lipca zorganizujemy takie spotkanie i p. sekretarz zbierze od państwa informacje, kiedy kto dysponuje większą dawką czasu i będziemy debatować.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak : Jeśli byłaby taka wola Komisji to myślę, że znaleźli by się radni, którzy byliby chętni do pracy przy Studium. Nie mówię o uczestniczeniu w pracach Komisji Planu tylko mówię o radnych z Komisji Planu, a ja byłabym chętna do uczestniczenia w pracach nad Studium.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Z tego co p. dyrektor powiedział, prace nad Studium są ukończone, podlega to wyłożeniu.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza: Rozstrzygnięcie uwag, które w odróżnieniu od planów nie rodzi konieczności powtarzania procedury. Można rozstrzygnąć uwagę i wprowadzić korekty. Uważam, że jest dużo możliwości wpłynięcia na ten dokument ostateczny. Pod tym względem warto byłoby wypracować rozstrzygnięcie tych uwag. Proponowałabym, aby było to zrobione na takiej zasadzie- przedstawiamy propozycję, dyskusja na Komisji Planu i to stanowi rekomendacje do zarządzenia, które wydaje prezydent odnośnie rozstrzygnięcia, które i tak państwo później będziecie musieli utrzymać jeżeli będziemy chcieli uchwalić Studium. Wydaje mi się zasadne, nie działanie w kontrze między organami a jednak współdziałanie.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Będzie duża presja społeczna na nasze rozstrzygnięcia. Jeżeli mamy dążyć do tego, żeby nasze rozstrzygnięcia były merytoryczne musimy przyjąć we własnych szeregach jakieś metody kanalizowania głosu mieszkańców. Łódź to nie jest mała gmina, gdzie każdy może przez dowolny czas w dowolny sposób prezentować na posiedzeniach organów publicznych swoje stanowiska tylko jeżeli przyjdą wszyscy zainteresowani poopowiadać nam o swoich problemach ze Studium to my nie będziemy w stanie ich wysłuchać. Proponuję, żebyśmy przyjmowali taką zasadę, że prawo głosu mają przedstawiciele organizacji społecznych, przede wszystkim jednostek pomocniczych, stowarzyszenia skupiające mieszkańców. Zasada taka, że ktoś przychodzi bo

gdzieś ma dom i jest niezadowolony ze Studium i chce nam opowiadać o swoim problemie i oczekuje, że my jako Komisja poświęcimy na wysłuchanie historii jego życia na przykład 45 minut to jest to w stanie rozsądzić te prace. Ponieważ takich zainteresowanych może być 500, 1000. Jako Komisja do końca roku nie jesteśmy w stanie poświęcić na przykład 800 godzin na debatowanie nad Studium. Jeżeli mamy ograniczony czas to chodzi o to, żebyśmy zajęli się problemami, w które faktycznie musimy wejść, poznać rację stron.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Nie przyjmowałbym sztywnych zasad. Zobaczymy jak to będzie się kształtowało.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: Myślę, że obawy p. przewodniczącego są daleko idące. Będziemy się opierać na tym, co ludzie zgłoszą, co będzie zapisane, co będzie omówione. Dotychczasowe Studia pozwalały na racjonalną pracę bez względu na ilość uwag. Trochę teoretyzujemy. Podstawową konstrukcją jest to, co wpłynie jako uwagi do Studium.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Mam pytanie odnośnie naszej pracy, którą będziemy musieli zrobić zanim państwu przedstawimy. Czy państwo uważają, że powinniśmy te uwagi grupować i czy grupować je problemami czy obszarami? Z pewnością będzie kilka tysięcy uwag związanych na przykład z podobnym problemem, na przykład zabudowy w polu.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Chyba jednak obszarami bo potem będą uwagi dotyczące przebiegu dróg, a one mogą dotyczyć jednego terenu i potem okaże się, że z punktu widzenia logicznego gdzieś się minimy.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: Wyłożenie Studium do publicznego wglądu przypada na czas wakacji. Apelowałbym, aby trwało ono do 15 września.

W trakcie dyskusji ustalono, że pierwsza prezentacja Studium dotycząca struktury terenów niezabudowanych i zabudowanych, oraz układu komunikacyjnego i inwestycyjnych procesów rozwojowych, odbędzie się 30 czerwca 2017 r. o godz. 9.00 bez punktów merytorycznych. Ustalono, że zaproszenie na Komisję zostanie wysłane do wszystkich radnych.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Problemem może być dysharmonia w stanowiskach Komisji i co wtedy my mamy rekomendować jako zarządzenie Prezydenta.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: Będzie rozstrzygał Prezydent, albo w momencie pojawienia się krańcowych stanowisk to wtedy można myśleć o wspólnym posiedzeniu w celu uzgodnienia.

Ad 5

Przyjęcie protokołu nr 50/V/17 z dnia 8 maja 2017 r.

Protokół został przyjęty jednomyślnie 7 głosami za.

Ad 6

Sprawy różne i wniesione.

W ramach spraw różnych **Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak** przedstawiła stanowisko dotyczące omawianego wcześniej projektu uchwały – **druk nr 149/2017.**

*W związku z zaproponowaną przez Komisję Planu Przestrzennego, Budownictwa, Urbanistyki i Architektury poprawką do projektu uchwały **druk nr 149/2017** Komisja zwraca się o dokonanie podziału działek nr 2/62 i 2/64 w sposób umożliwiający dogodne zabudowanie obszaru narożnika ulicy Wólczańskiej oraz zapewniający wydzielenie działki z drzewami. Komisja postuluje też, aby po dokonaniu wyżej wymienionego podziału, łączną sprzedaż powstałej działki narożnej wraz z działką nr 2/16 oraz odstąpienie od zbycia działki zadrzewionej.*

Stanowisko zostało przyjęte jednomyślnie 8 głosami za

Następnie **Przewodniczący Komisji** przedstawił sprawy, które wpłynęły do Komisji i poinformował, że poniższe dokumenty są do wglądu u sekretarza Komisji:

1. Pismo p. do Prezydenta Miasta Łodzi z 5 czerwca 2017 r. i 6 czerwca 2017 r.

Informacja Zarządu Inwestycji Miejskich na temat skrzyżowania planowanej obwodnicy Nowosolnej z ul. Pomorską będzie przedmiotem obrad Komisji po 30 czerwca br. przed sesją 5 lipca br.

Na tym zakończono posiedzenie .

**Przewodniczący
Komisji Planu Przestrzennego,
Budownictwa, Urbanistyki i Architektury**

Maciej Rakowski

Protokół sporządziła

Joanna Kaźmierczyk