

Protokół nr 59/IX/2017
posiedzenia Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 września 2017 r.

DPr-BRM-II.0012.3.15.2017

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan - 11
- obecnych - 10
- nieobecnych – 1

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. Omówienie i przyjęcie projektu uchwały w sprawie terminu rozpatrzenia skargi nr 1.
2. Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za II kwartał 2017 roku – **druk nr 212/2017.**
3. Przyjęcie protokołów nr 51/V/17 z dnia 19 maja 2017 r., nr 52/VI/17 z dnia 2 czerwca 2017 r., nr 57/VIII/17 z dnia 25 sierpnia 2017 r., nr 58/IX/17 z dnia 1 września 2017 r.
4. Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał radnych. Na podstawie listy obecności stwierdził kworum niezbędne do prowadzenia obrad. Radni nie wnieśli uwag do porządku obrad.

Ad 1

Omówienie i przyjęcie projektu uchwały w sprawie terminu rozpatrzenia skargi nr 1.

Komisja przyjęła projekt uchwały w sprawie terminu rozpatrzenia skargi nr 1- **druk BRM nr 164/2017.** Projekt uchwały stanowi *załącznik nr 5 do protokołu.*

Wobec braku pytań i zgłoszeń do dyskusji przewodniczący komisji **p. Maciej Rakowski** poddał pod głosowanie projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opisany w **druku nr BRM nr164/2017**

Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 8 radnych

przeciw - 0,

wstrzymał się - 0

Ad 2

Sprawozdanie z zaawansowania prac planistycznych i realizacji harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za II kwartał 2017 roku – druk nr 212/2017.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem stanowi *załącznik nr 6 do protokołu*. Projekt omówił **Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej p. Robert Warsza**.

We wrześniu 2017 r. planowane jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu M1, w październiku – dolina rzeki Ner ze Stawami Stefańskiego oraz rejon ul. Włókienniczej, w listopadzie – plan ochronny związany z ochroną terenu zielonego w środku osiedla na Janowie, na przełomie grudnia i stycznia – pasaż Schillera, Stare Miasto, ul. Legionów i ogrody Karskiego.

Nawiązując do wcześniejszych ustaleń, zdecydowano, że rozpatrywanie uwag do Studium odbędzie się przed rozstrzygnięciem ich w postaci zarządzenia Prezydenta Miasta. Uwagi będą układane tematycznie w obszarach. Zaplanowano około 7-8 spotkań związanych z pracami nad Studium. Przewidywany termin rozpoczęcia prac- listopad 2017 r.

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski: W naszych dyskusjach nie chodzi o to, żeby zamykać się na głos mieszkańców, ale musimy być świadomi, że jak wpłyną tysiące uwag do Studium to nie jesteśmy w stanie robić publicznych wysłuchań każdego zainteresowanego. Jeżeli są jakieś grupy, stowarzyszenia organizacje, które chciałby się wypowiedzieć w ramach zbiorowej reprezentacji to jak najbardziej.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak zapytała: czy było zorganizowane spotkanie dotyczące warunków ekologicznych i hydroekologicznych w kwestii przewietrzenia miasta ?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Te tematy były poruszane na spotkaniach środowiskowych z Towarzystwem Urbanistów i architektami. Jeżeli chodzi o hydrologię, doliny rzeczne, doliny przewietrzające i system ekologiczny został on przez nas opracowany na podstawie specjalistycznego opracowania z 2014 przez firmę WINDHYDRO. Jest to zestawienie wszystkich wcześniej opracowanych operatów wodnych dotyczących wody 100-letniej jak i wód zalegających. Ustalenia przyjęte z tego dokumentu są bardzo często kontestowane.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Chodzi mi o to, że są środowiska, które mogą wnieść więcej do takiego opracowania, pod kątem na przykład warunków życia dla zwierząt. Ile na Olechowie i Janowie jest terenów dyskusyjnych, które mieszkańcy chcieliby zachować jako tereny zielone?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeśli chodzi o Olechów i Janów to widzę tam źródło potencjalnie wielu problemów. Widoczny jest proces wykupowania roszczeń związanych z niezrealizowaniem zadań publicznych do których miasto zobowiązało się czy organy zobowiązały się przy wywłaszczeniach. Nie zostały na przykład zrealizowane cele wywłaszczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym, te osoby wykupują od pierwotnych właścicieli roszczenia za nieduże pieniądze. Mamy sytuację, w której szczególnie przypatrujemy się w związku z planem – została wydana decyzja o zwrocie działki o wartości około 6 000 000 zł. Kwota do zwrotu około 200 000 – 300 000 zł. Tutaj powinniśmy się zastanowić w kwestii ewentualnych odszkodowań. Starabym się tutaj budować politykę hamowania tego procesu, ale na tyle inteligentnego, żeby nie zapłacić dużo pieniędzy.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Ostatnio czytałam artykuł, że w jakimś mieście ktoś kupił działkę pod budowę przedszkola, działkę na której wcześniej był plac zabaw dla przedszkola po sąsiedzku i mieszkańcy zbuntowali się bo nie życzą sobie przedszkola. W związku z tym miasto zmieniło klasyfikację gruntu i w związku z tym nie można zbudować tam przedszkola. Czy jest to wiarygodna informacja, że na takiej podstawie można zakazać zabudowy?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: W czerwcu została uchwalona zmiana do prawa wodnego, która wprowadziła zmiany od 1 stycznia 2018 r. do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące kwestii liczenia odszkodowań. Wydaje mi się, że to co pani powiedziała jest sprytniejszym sposobem obchodzenia, które i tak w przypadku zdeterminowanej osoby prowadzi na salę sądową.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Może bylibyśmy w stanie paru takim inwestycjom naprawdę bardzo szkodliwym zapobiec, gdyby w ten sposób interweniować. Jeśli chodzi o temat, nowe obszary pod zabudowę wielorodzinną.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Generalną rzeczą, którą chcieliśmy i musieliśmy zrobić to jest skrojenie programu mieszkaniowego i rezerw mieszkaniowych, zarówno wielorodzinnych jak i jednorodzinnych na rzeczywiste potrzeby miasta. To się bardzo nie podoba. Z tym będą państwo musieli się jako Rada zmierzyć. Jeżeli chodzi o separację zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zostały specjalnie zrobione zapisy tak, że jest zabudowa wielorodzinną czysta, zabudowa jednorodzinna i wielorodzinną jako jedna typologia ponieważ w stanie istniejącym jest przekaz, żeby w planach określić, jakie są proporcje, czy to jest 1:99,99, czy 50:50.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Chodzi o powierzchnię użytkową budynków?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Nie, bardziej patrzę na wyznaczenie tych obszarów patrząc na linie rozgraniczające. Nie staraliśmy się wyznaczać nowych pól zabudowy wielorodzinnej, czystej nie ma. Bardziej stawiamy na uzupełnienie układów, które są. Przede wszystkim stawiamy w zabudowie wielorodzinnej na centrum i wydaje mi się, że jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną uwag będzie mało. Dużo uwag będzie dotyczyło zabudowy jednorodzinnej. Z różnego typu petentami mamy do czynienia. Są osoby przychodzące po informację, ale są też osoby przychodzące się trochę wyładować emocjonalnie. Staramy się to tonować. Staramy się namawiać te osoby do składania uwag i one będą rozstrzygane.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: panie dyrektorze, czy taka mapa z terenami pod zabudowę jest przygotowywana?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: My do każdego obszaru dołączymy taką mapę, która pokazuje te tereny zabudowane i rezerwy terenów we wszystkich funkcjach.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Może warto zrobić taką mapkę na ortofotomapie.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Generalnym założeniem jest uzupełnienie zabudowy. Skupienie się na tym, żeby te rezerwy w strukturach, które się w jakiś sposób zaczęły się przekształcać.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: jeszcze kwestia terenów przemysłowych do rekultywacji pod zabudowę. Czy mamy takie plany, czy będziemy tego typu działania podejmować??

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Tego typu działania podejmujemy. Jest prowadzony cały cykl planów związanych z pierwotnym sercem przemysłowym Łodzi, czyli dolina Jasienia pomiędzy ul. Kilińskiego i ul. Milionową. Z chęcią uczestniczę w rozmowach w kwestii tkalni papieskiej i kompleksu Scheiblera. Był zorganizowany cały cykl warsztatów | z udziałem inwestorów, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Miejską Pracownią Urbanistyczną i Architektem Miasta. Naprzeciwko Białej Fabryki jest również chęć „rozkręcenia” tego obszaru. Jeżeli chodzi o tkalnię papieską, wydaje się, że forma jest uzgodniona. Chociaż osoby, które negocjują należy traktować jako pośredników. Proponowany zakres jest możliwy do uruchomienia jako zamierzenie architektoniczne, atrakcyjne. Są też obszary przemysłowe, w których lokalizacja zabudowy wielorodzinnej, może bardziej trzeba myśleć o zabudowie usługowej bo na przykład jest EC2. Są to tereny, których przekształcanie w tereny zabudowy wielorodzinnej, patrząc, że na przykład po drugiej stronie ul. Wróblewskiego jest teren w zasadzie „wygolony” po historycznej fabryce. Patrząc na te dwa tereny, jeden jest łatwą i taną rezerwą bo na przykład pod zabudowę wielorodzinną śródmiejską, miejską, a drugi jest bardzo trudny pod względem dostosowania zniszczenia, zrehabilitowania. W planach jest wpisana jest też zmiana funkcjonalna chociaż nie wszędzie jest to funkcja wielorodzinna, Miejska.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Mnie chodzi o to, czy w Studium zapisujemy też, że są to tereny do rekultywacji?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Może Studium nie schodzi wszędzie na taką szczegółowość, ale teraz w mieście prowadzona jest szczegółowa analiza dotycząca fabryki Gillette przy ul. Tuwima, która zamierza wyprowadzić się z tego obszaru. Prowadzone są badania dotyczące rekultywacji tego obszaru. Jest on stosunkowo mocno skażony jeśli chodzi o glebę. Jak to zrobić, czy jest możliwość tego przejścia bo jest nawet chęć dania tego miastu za darmo. Jest pytanie, czy biorąc taki teren, czy nie bierzemy na siebie problemu przekraczającego wartość tego obiektu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: To znaczyłoby, że badania oddziaływania na środowisko tej fabryki nie było zrobione zbyt porządnie, jeżeli tam są takie problemy.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Problemy bardziej wynikają z tego co było przed tą fabryką. W XIX w zakopywano i wylewano różne rzeczy, nie przejmując się dbałością o środowisko. Problemem jest to, czy da się to jakoś odciąć na jakiejś wysokości.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Czy takie tereny, które mają planu miejscowe, ale te plany nie do końca się sprawdzają. Kwestia na przykład podmokłych terenów na wyścigach konnych – czy my to w Studium będziemy jakoś zmieniać?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: jestem otwarty na propozycje. Przyznam się, że po wystąpieniu radnego p. Tomaszewskiego, które miało miejsce przed wakacjami, podjęliśmy próbę rozeznania hydrologicznego, co musiałoby być zrobione, żeby ten teren osuszyć. Pytanie, czy ma tam stać woda, ona się tam pojawiła w dużo większej ilości po zakłóceniu

systemu hydrologicznego związanego z Ikeą. My nie jesteśmy w stanie robić wszystkiego za inne instytucje miejskie, chociaż by na środki, zaangażowanie, zasoby.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: mam pytanie, czy w takich przypadkach rezygnować ze sprzedaży takiego terenu?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Ten teren jest niesprzedawalny. Najpierw trzeba rozwiązać problem tego terenu.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: na ile Studium rozwiązuje sprawę ochrony dolin rzecznych? Jak Studium rozwiązuje sprawę zieleni wysokiej i powierzchni biologicznie czynnej w strefie zabudowy zwartej? Obserwuję na co dzień, że powierzchnia biologicznie czynna znika nam w oczach. Jakie są problemy w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich? Czy były rozpatrywane potrzeby w zakresie mieszkalnictwa, handlu wielkopowierzchniowego?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Jeżeli chodzi o bilanse rzeczywistych programów i zapotrzebowań to musimy to zrobić. Na każde pytanie i żądanie dotyczące, żeby moja działka, plamka była taka należałoby od razu pytać, ale w którym miejscu mam ująć, bilans nie jest z gumy i jeżeli później mamy bronić tego Studium pod względem tych bilansów to nie chciałbym, żeby element rozstrzygnięcia stał się elementem gładkiego dodawania tych terenów ponieważ wszystko się wtedy rozsypuje o mamy dokument nie odpowiadający wymogom prawnym. Jeżeli chodzi o rolę Studium, chwilowo jest ona stosunkowo słaba, możemy mieć Studium z pięknymi zapisami i wz wydawane w zupełnej sprzeczności z dokumentem Studium. Rolą Studium w projektach zmiany ustawy w kodeksie bardzo wrasta. Jest on podnoszony do rangi dokumentu albo na podstawie którego wydawane są decyzje indywidualne albo nawet do rangi planu ogólnego. Zobaczmy w jakiej formie teraz zostanie przedstawiony do konsultacji. Resort odżegnuje się, że będzie to październik, listopad, chociaż od kwietnia słyszę, że będzie to za miesiąc. Wczoraj moja zastępczyni była na spotkaniu w Ministerstwie dotyczącym spraw około ustawowych. Dostała zapewnienie, że będzie to październik. Jeżeli chodzi o zieleń, z tego powodu rola Studium i ochrona tych dolin, które są w Studium powyznaczane z zakazem zabudowy bądź ograniczeniami dla zabudowy istniejącej bo są takie miejsca zabudowane w dolinach. Wtedy będzie można ocenić, że dokumenty planistyczne służą ochronie tych dolin. Jeżeli chodzi o zieleń w środku miasta, należy zwrócić uwagę, że my generalizując pewne rzeczy w takim dokumencie o takiej dużej skali, nie pokazujemy tutaj szczegółowo wszystkich skwerków. Są wpisane we wszystkie karty zielenie zwłaszcza istniejące natomiast nie wiem, czy po uchwaleniu Studium nie powinniśmy zaprzestać pracy dalej nad tym dokumentem gdyż widzę możliwość później suplementowania tego dokumentu. Jednym z takich potrzebnych i wartych do rozwijania jest suplement, który mógłby zawierać coś pomiędzy Studium a poszczególnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego czyli programy odnowy dzielnic, tak jak na przykład Zielone Polesie. Teraz szykujemy program związany z Bałutami. Może powinna później praca być skierowana na stworzenie programu odnowy dzielnic, które usystematyzowałyby system wydawania pieniędzy publicznych. Jeżeli chodzi o specjalistów, pozwolę powiedzieć, że w zeszłym roku byliśmy na konferencji w Warszawie dotyczącej zieleni miejskiej. Pozwoliłem sobie zaprosić specjalistkę p. doktor z SGGW, która przedstawiała system stosowany w krajach Europy Zachodniej dotyczący innego rodzaju podbudowy pod jezdniami, gdzie wykonuje się to za pomocą innej wielkości kamieni, jednocześnie wymywa się ziemię co umożliwia infiltrację systemu korzeniowego. Pani doktor pokazywała też systemy porowatych asfaltów, aby woda nie spływała.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Anna Lucińska: czy można zapisać bilans powierzchni biologicznie czynnej?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Przemyślę sobie to pytanie.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski: I tak będziemy poświęcać czas na poszczególne uwagi, na szczęście wyprzedając działania. Trzy razy Komisja zajmowała się sprawą terenów położonych w rejonie ulic: Długiej, Wyścigowej, Konnej i Ksawerowskiej. Stanowisko Komisji było jasne, chodzi o zmianę planu miejscowego, żeby ten teren nie był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową tylko żeby utrzymać jego funkcję rekreacyjno-zieloną. Formalnie nie wypowiedzieliśmy się w jednej kwestii bo ta sprawa dopiero pojawiła się 30 czerwca, kiedy p. dyrektor omawiał propozycje z nowego Studium. Chciałem zaproponować Komisji, żeby wypowiedziała się sprawie Brusa i chciałem zaproponować przyjęcie stanowiska, żeby utrzymać funkcję zielono-sportowo-rekreacyjną taka jaka była przypisana od samego początku i nie sprzedawać tych terenów, nie tylko ze względu na kontynuację pierwotnych założeń ale również ze względu na to, że być może narazimy się na konieczność zwrotu bonifikaty, która była zastosowana przez Agencję Mienia Wojskowego, gdy miasto nabywało te grunty.

Wiceprzewodnicząca Komisji p. Urszula Niziołek-Janiak: Panie przewodniczący, czy my nie powinniśmy najpierw z argumentami, zrobić spotkanie podczas Komisji.

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: I tak z tego miejsca wpłyną uwagi

Ustalono, że uwagi do Studium dotyczące terenów Brusa będą omawiane jako jeden z pierwszych tematów.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: mam pytanie odnoszące się do Sprawozdania z prac planistycznych, kiedy będą plany dla Julianowa?

Dyrektor MPU p. Robert Warsza: Dwa dni temu odbyła się dyskusja dotycząca terenów na północ od Parku Julianowskiego przy ul. Bema. Plan był robiony w procedurze eksperymentalnej. Spotykaliśmy się z mieszkańcami, Radą Osiedla kilkakrotnie przed uzgodnieniami, przed wyłożeniem. Osoby indywidualne jak i Rada Osiedla składały swoje uwagi, my wprowadzaliśmy korekty, skorygowany tekst ponownie przedkładaliśmy. Było to pewnego rodzaju nieformalne wyłożenie. Przełożony w tej chwili projekt do wyłożenia w tej chwili i wykładany we wrześniu chcielibyśmy potraktować jako wyłożenie kończące proces projektowania czyli doprowadzi do uchwalenia tego planu na początku roku. Plan dotyczący Julianowa przy ul. Pawilońskiej jest obecnie sporządzony. Był on jako koncepcja przekazany Radzie Osiedla. Bardzo możliwe, że w najbliższym czasie przeprowadzimy proces wyłożeń nieformalnych w celu zebrania uwag po to, żeby na jedno wyłożenie ten plan uchwalić. Mówimy o końcu tego roku bądź początku następnego. Jest to plan zachodni a plan wschodni byłby do uchwalenia do połowy przyszłego roku.

Radny p. Bartłomiej Dyba-Bojarski: jeśli chodzi o tryb pracy nad Studium, rozumiem, że te planowane 7-8 spotkań rozpoczną się w listopadzie. Jeżeli w październiku będzie posiedzenie Komisji i będziemy mieli czas to proponuje przyjęcie stanowiska w sprawie Brusa.

Radny p. Mateusz Walasek: Chciałbym odnieść się do propozycji stanowiska w sprawie Brusa. Zgadza się z p. przewodniczącym co do ogólnego zamysłu. Chciałabym usłyszeć

wyjaśnienia Biura Prawnego, czy jest zagrożenie zwrotem bonifikaty, jakie były warunki bonifikaty?

Ad 3

Przyjęcie protokołów nr 51/V/17 z dnia 19 maja 2017 r., nr 52/VI/17 z dnia 2 czerwca 2017 r., nr 57/VIII/17 z dnia 25 sierpnia 2017 r., nr 58/IX/17 z dnia 1 września 2017 r.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski poinformował Komisję, że po odsłuchaniu nagrania posiedzenia Komisji Planu z dnia 19 maja 2017 r. i 2 czerwca 2017 r., nie zgłasza uwag do ww. protokołów.

Powyższe protokoły zostały przyjęte jednomyślnie 8 głosami za.

Ad 4

Sprawy różne i wniesione.

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

1. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej.

2. Odpowiedź Miejskiej Pracowni Urbanistycznej dotycząca wniosku Komisji Planu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Długiej, Wyścigowej, Konnej i Ksawerowskiej.

Na tym zakończono posiedzenie.

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

Maciej Rakowski

Protokół sporządziła

Joanna Kaźmierczyk