

PP2 .IV.0057 / 4 / 10

Łódź, dnia 25.03.2010 r.

Pan Jerzy Balcerek  
Radny Rady Miejskiej

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego z dnia 17.03.2010 r w sprawie udzielenia informacji na temat zagospodarowania przestrzeni publicznej na dawnym poligonie wojskowym na Brusie wyjaśniam:

Z informacji podanej przez Wydział Strategii i Analiz wynika, że prace archeologiczne podjęte przez Prezydenta w 2007 r zaplanowano do kontynuacji w 2010 r. Podjęcie prac w bieżącym roku uzależnione jest od przesunięć środków budżetowych – wnioski w tej sprawie trafił do Prezydenta Miasta Łodzi, uzyskania odpowiednich pozwoleń oraz przygotowania osób prowadzących badania. Ich wykonanie przed przystąpieniem do jakiegokolwiek zagospodarowania terenu Brusa jest konieczne dla uniknięcia przypadkowego odkrycia grobów w sytuacji rozpoczętej inwestycji uwarunkowanej harmonogramem jej realizacji. Z uwagi na powyższe najbardziej prawdopodobnym terminem wznowienia prac jest maj 2010 r. W załączeniu podaję pełną informację Wydziału Strategii i Analiz dotyczącą prac archeologicznych na tym terenie.

Z informacji podanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną wynika, że dla obszaru Brusa nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu, natomiast uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi przystąpiono do jego sporządzenia. Prace nad planem zostały jednak wstrzymane do czasu uchwalenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi. Projekt nowego Studium wyznacza strefę funkcjonalną obejmującą Brus z przeznaczeniem ZP – na tereny zieleni urządzonej z programem usługowym, obejmujące tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych; dopuszczalna będzie lokalizacja obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Jednocześnie w obowiązującym od 2002 r Studium teren Brusa znajduje się w granicach strefy nie zurbanizowanej, w jednostce 19 Stare Złotno – Brus – Zdrowie obejmującej obszar o bardzo wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, dla których podstawowym celem polityki przestrzennej powinno być zachowanie obszaru jako integralnego elementu systemu przyrodniczego miasta, zapewnienie ochrony indywidualnej walorów ekologicznych terenów otwartych oraz przywrócenie stanu względnej równowagi środowiska przyrodniczego i wysokiej jakości krajobrazu. Dla obszaru w obowiązującym Studium wyodrębniono różne rodzaje terenów:

- tereny strefy nie zurbanizowanej w granicach których obowiązuje zakaz wszystkich form zabudowy
- tereny dolin rzecznych, wymagających bezwzględnej ochrony przed zabudową i formami zagospodarowania konfliktowymi z warunkami środowiska przyrodniczego
- tereny zieleni miejskiej – leśnej i parkowej – podlegające ochronie oraz inne tereny zielone o dobrym i zadowalającym stanie zagospodarowania, wymagające ochrony.

W załączeniu podaję pełną treść informacji MPU wraz z załącznikami wypisów obowiązującego oraz projektowanego Studium.

Podane wyżej zapisy obowiązującego Studium jak również projektu nowego Studium wskazują na duże wymogi ochrony i przywrócenia stanu środowiska przyrodniczo – krajobrazowego, które będą miały zasadniczy wpływ na dopuszczenie możliwości realizacji programu funkcjonalnego na tym terenie. Z pewnością w celu sprostania tym zapisom oraz ze względu na cechy terenu takie jak wielkość, jednorodność, zwartość, sąsiedztwo, walory naturalne, lokalizacja i inne - teren Brusa powinien zostać przeznaczony na cele publiczne o funkcji wspierającej i eksponującej jego walory, o ponad lokalnym zasięgu oddziaływania. Zagospodarowanie terenu Brusa powinno być realizowane w oparciu o kompleksowy, całościowy plan zagospodarowania aby możliwe było racjonalne i celowe wykorzystanie walorów bez uszczerbku dla środowiska, służące możliwym do realizacji w tej lokalizacji potrzeb publicznym. Dlatego też została podjęta uchwała RM o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, który powinien uregulować wszystkie wymienione wyżej zagadnienia w oparciu o zaktualizowane Studium. Z powodu właściwej hierarchii prac projektowych – od Studium przez plan miejscowy do planów i projektów realizacyjnych – szczegółowe przeznaczenie terenu nie zostało jeszcze określone, a nawet zaproponowane. Intencją władz miasta jest jak najlepsze wykorzystanie pozyskanego terenu na drodze zrównoważonego rozwoju, czyli w sposób godzący potrzeby społeczności z koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

Tak określone i zarysowane w podanej wyżej informacji wymagają interdyscyplinarnych, zespołowych i pogłębionych studiów planistycznych, którym nie są w stanie sprostać prace studenckie charakteryzujące się dużą dozą pomysłowości i dopiero zmierzające w kierunku pełnego profesjonalizmu. Należy zauważyć, że choć prace studentów zasługują na uwagę ze względu na niekonwencjonalny, bo nie obarczony ogółem uwarunkowań sposób myślenia to jednak ich zadaniem jest edukacja przyszłych kadr zawodowych, a nie pozyskiwanie rozwiązań do realizowania złożonych projektów planistycznych lub inwestycyjnych. Trudno odnieść się szczegółowo do przywołanej w piśmie Pana Radnego wystawy prac studenckich, ponieważ prace nie zostały przedstawione do zaopiniowania Wydziałowi Planowania Przestrzennego odpowiedzialnemu za sprawy z tego zakresu. Zatem Wydziałowi, w którego kompetencjach jest zajmowanie stanowiska w imieniu Prezydenta w zakresie spraw właściwych planowaniu przestrzennemu nie jest znana ich pełna zawartość merytoryczna. Prezydent popiera wskazywanie do prac studenckich na uczelni tematów mających ścisły związek z zadaniami lub problemami przestrzennymi miasta w celu zbliżenia przygotowania zawodowego do realiów lokalnych jednak aby związek ten mógł być dwukierunkowy i prowadzić do czerpania ogólnych wniosków z analiz takich opracowań prace te muszą być udostępniane w sposób możliwy do odbioru przez wyspecjalizowane Wydziały i jednostki pomocnicze miasta. Powyższe wskazuje na brak możliwości odniesienia się Prezydenta do projektów zagospodarowania terenów na Brusie zaprezentowanych przez studentów Politechniki Łódzkiej podczas LXXIX Sesji Rady Miejskiej w Łodzi.

Dla terenu Brusa prywatny podmiot uzyskał dwie decyzje o warunkach zabudowy:

Pierwsza o Nr PPZ.I.24/10 z dnia 10.01.2010 r ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenów zielonych na cele rekreacyjno – sportowe wraz z urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Krańcowej – ul. Biegunowej (teren objęty wnioskiem B1 do B23 – oznaczenie na załączniku graficznym do wniosku). Decyzja dopuszcza rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa - inwestycja obejmuje: budowę zespołu wielofunkcyjnych obiektów sportowych i rekreacji czynnej w tym m. in.:

boiska sportowe, obiekty zaplecza socjalnego z szatniami i pomieszczeniami socjalnymi, trybuny widokowe z zapleczem, wieża widokowa, zespół hotelowy, obiekty zaplecza technicznego związane z funkcjami obiektów podstawowych, infrastruktura techniczna, trafostacje, system wewnętrznych dróg wielofunkcyjnych, pozostałe drogi ogólnodostępne, parkingi, place manewrowe, ogrodzenie i inne urządzenia budowlane oraz budowę/przebudowę zjazdów.

Druga decyzja o Nr PPZ.I.25/10 z dnia 19.01.2010 r ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenów zielonych na cele rekreacyjno – sportowe wraz z urządzeniami budowlanymi przewidzianej do realizacji w Łodzi w rejonie ul. Krańcowej – ul. Biegunowej, (teren objęty wnioskiem C1 do C12 – oznaczenie na załączniku graficznym do wniosku). Decyzja dopuszcza rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – inwestycja obejmuje: budowę kompleksu sportowo – rekreacyjnego w tym m. in.: punkt widokowy, całoroczny kryty stok narciarski, całoroczne sztuczne lodowisko, zespół krytych i otwartych basenów wraz z terenami rekreacyjnymi, zespół hotelowy, obiekty towarzyszące związane z funkcjami obiektów podstawowych, infrastruktura techniczna, trafostacja, drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ogrodzenie, oświetlenie i inne urządzenia budowlane oraz budowę/przebudowę zjazdów.

Decyzje o warunkach zabudowy nie przesądzają o realizacji inwestycji, określają jedynie możliwość jej realizacji. Wydanie decyzji nie jest także tożsame ze stanowiskiem Prezydenta co do możliwości wykorzystania terenu przez jego właściciela. Prezydent nie podjął decyzji o wykorzystaniu terenu z uwagi na podane w odpowiedzi na interpelację okoliczności.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Lukasz Magin