



PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

Protokół został sporządzony w dniu 28 listopada 2018 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr Aleksandrę Kraszewską – Projektanta w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 14
fax: +48 42 638 42 17
e-mail: w.rosicki@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w dniu 14 listopada 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję prowadziła dr inż. arch. Aneta Tomczak – Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Na wstępie Pani dyrektor przybliżyła lokalizację obszaru planu, zwracając uwagę na kontekst planowanej na 2024 r. wystawy Expo Horticultural, a także przypomniła dotychczasowy przebieg procedury planistycznej, akcentując, że jest to drugie wyłożenie. Pani Dyrektor przedstawiła projektanta odpowiedzialnego za przygotowanie projektu planu i prowadzenie procedury planistycznej – mgr Aleksandrę Kraszewską i kierownika zespołu projektowego – mgr inż. arch. Andrzeja Makowskiego.

Pan Andrzej Makowski poinformował zgromadzonych o nagrywaniu przebiegu spotkania dla potrzeb sporządzenia protokołu z dyskusji oraz poprosił o wpisanie się na listę obecności. Następnie Pani Aleksandra Kraszewska scharakteryzowała obszar będący przedmiotem dyskusji powołując się na przeprowadzone analizy stanu istniejącego zagospodarowania, omówiła główne założenia funkcjonalno-przestrzenne projektu planu, a także wskazała najbardziej istotne zmiany, jakie wprowadzono w projekcie względem wersji wyłożonej do publicznego wglądu w trakcie poprzedniego, pierwszego wyłożenia.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan [REDACTED] poprosił o wyjaśnienie przebiegu drogi SKDL. Zapytał, czy odległość pomiędzy skrzyżowaniem al. Piłsudskiego z tą właśnie drogą, a skrzyżowaniem z projektowaną ul. Konstytucyjną zgodna jest z przepisami *Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*. Zwrócił uwagę, że odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drogach tej klasy (G i L) powinna wynosić 500 m, ewentualnie 400 m, natomiast aktualnie wynosi ok. 260 m.

2. Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ulicą „Nowokonstytucyjną” jest projektowane jako dwupoziomowe z tzw. włączeniami. Tzn. planowana ulica „Nowokonstytucyjna” będzie biegła ponad al. Piłsudskiego i posiadała do niej jedynie włączenia, w związku z czym takie skrzyżowanie ma zupełnie inny charakter. Pani Aneta Tomczak poinformowała, że projekt planu uzgadniany był m.in. z Zarządem Dróg i Transportu i nie budził zastrzeżeń w zakresie zgodności z przepisami o drogach publicznych.

3. Pan [REDAKTOWANO] poprosił o doprecyzowanie, czy ulica Nowokonstytucyjna będzie biegła po wiadukcie nad al. Piłsudskiego?

4. Pani dyrektor Aneta Tomczak potwierdziła, że rezerwa terenu przewidywana w projekcie planu dla ulicy Nowokonstytucyjnej umożliwia jej realizację w ten sposób. Następnie wyjaśniła, że projekt planu nie przesądza ostatecznie jak droga będzie wyglądała, określa jedynie linie regulacyjne, szerokość i klasę drogi, a ostateczny kształt ulicy ustalany jest na etapie pozwolenia na budowę. Musi on spełniać warunki techniczne wynikające z przepisów odrębnych dla dróg.

5. Pan [REDAKTOWANO] zapytał, czy oznacza to, że nie będzie zjazdu z ulicy Nowokonstytucyjnej w stronę alei Piłsudskiego i na odwrót.

6. W odpowiedzi Pani dyrektor Aneta Tomczak stwierdziła, że będą to włączenia. Następnie wyjaśniła, że dla ulicy Nowokonstytucyjnej nie istnieje projekt budowlany, a wyłącznie mocno zaawansowana koncepcja, która została odzwierciedlona w projekcie planu. Pani dyrektor pokazała diskutowane rozwiązanie na rysunku projektu planu.

7. Do dyskusji włączył się Pan [REDAKTOWANO] zwracając uwagę, że doskonale widać to na prezentowanej w sali przestrzennej makiecie obszaru objętego planem.

8. Kontynuując wątek ulicy Nowokonstytucyjnej, Pani Aneta Tomczak powiedziała o tym, że działki w rezerwowanym korytarzu drogowym są działkami miejskimi, a wykorzystanie całej szerokości korytarza jest celowe i ma zapewnić projektowanej ulicy możliwość nasadzeń zieleni wysokiej i realizacji ścieżki rowerowej.

9. Pan [REDAKTOWANO] zacytował przepisy *Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* dotyczące dopuszczalnego zmniejszenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami na drodze klasy G oraz podsumował, iż rozumiejąc zaprezentowane przez Panią dyrektor wyjaśnienia, nadal jest zdania, że przedmiotowe połączenie dróg powinno być traktowane jako skrzyżowanie.

10. Do dyskusji włączył się Pan Andrzej Makowski zwracając uwagę, że całą sytuację argumentować można stanem istniejącym, bowiem analogiczne, blisko siebie usytuowane powiązania drogowe (skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. „Nowokonstytucyjną” i droga prowadząca do CH Tulipan) funkcjonują obecnie, ale w innej klasie dróg.

11. Pan [REDACTED] zapytał o możliwość przeprowadzenia drogi 5KDL w śladzie istniejącej drogi wewnętrznej przy terenie parkingu CH Tulipan i o rozważanie takiego wariantu w toku opracowywania projektu planu.

12. W odpowiedzi Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że zaproponowany przebieg w śladzie funkcjonującej drogi wewnętrznej przecinałby kolejny teren nie dając wiele w zamian. Zmieniając w sposób zasadniczy parametry kształtowania zabudowy dla lokalizacji, która obecnie funkcjonuje przy ul. Piłsudskiego i wprowadzając drogę publiczną uzyskano dwa tereny (8.5.U i 6.3.U - przyp.) o bardzo dobrych proporcjach i wysokich wskaźnikach intensywności zabudowy. Wyjaśniła, że przebieg drogi 5KDL nie jest przypadkowy. Omijanie tego terenu (łącznie 8.5.U i 6.3.U - przyp.), niewiele by temu terenowi dało w zakresie przyszłych parametrów budowlanych. Pani dyrektor zasugerowała by przeanalizować jakie ten teren ma parametry dzisiaj, a jakie będzie miał w przyszłości.

13. Pan [REDACTED] stwierdził, że korzystniejsze parametry diskutowany teren (8.5.U i 6.3.U – przyp.) ma obecnie.

14. Pani dyrektor Aneta Tomczak zanegowała to, twierdząc, że obecnie teren odznacza się niską zabudową i dużą powierzchnią niezabudowaną w części frontowej terenu, co nie tworzy właściwej jakości w „obudowie” al. Piłsudskiego.

15. Pan [REDACTED] powiedział, że decyzja o warunkach zabudowy byłaby dla tego terenu korzystniejsza, dawałaby mu wyższe parametry niż przyjęte zapisy planu miejscowego.

16. Pani dyrektor Aneta Tomczak poddała to w wątpliwość, wyjaśniając że przyjęcie parametrów z całego obszaru analizy, a nie wyłącznie parametrów istniejącego w sąsiedztwie biurowca, z pewnością nie dałoby parametrów takich, jakie wskazuje rozmówca.

17. Pan [REDACTED] wtrącił, że aktualnie intensywność zabudowy na rogu ulic Kopcińskiego i Piłsudskiego jest wyższa.

18. Pani dyrektor Aneta Tomczak wskazała na mapie orientacyjny zakres obszaru, jaki byłby objęty analizą w procedurze wydania decyzji o warunkach zabudowy dla diskutowanego terenu, zwracając uwagę na intensywność, jaka panuje w całym wskazywanym obszarze analizy. Pani dyrektor przypomniła, że decyzja o warunkach zabudowy uśrednia parametry i w tym kontekście parametry ustalone w projekcie planu są wyższe (niż wynikałyby z analizy rzeczowej obszaru analizy wyznaczonego dla potrzeb decyzji o warunkach zabudowy). Ustalenie wyższych parametrów w planie wynika z potrzeby odpowiedniego kształtowania układu zabudowy al. Piłsudskiego, co jest następstwem zaistniałych już procesów inwestycyjnych (m.in. biurowca „Symetris”).

19. Pan [REDACTED] stwierdził, że jako reprezentujący teren przez który jest projektowana ta nowa droga, będzie w uwagach kwestionował takie rozwiązanie.

20. Pani dyrektor Aneta Tomczak zapytała jakie są zamierzenia i pomysły na ten teren, zwracając jednocześnie uwagę na fakt, że pomimo podejmowanych wcześniej prób, Pracowania nie otrzymała informacji o zamierzeniach inwestycyjnych.

21. Pan [REDAKTOWANO] odpowiedział, że aktualnie nie ma takowych. Planowana jest kontynuacja prowadzonej działalności.

22. Pani dyrektor Aneta Tomczak stwierdziła, że projekt planu w aktualnej wersji to umożliwia.

23. Pan [REDAKTOWANO] zwrócił uwagę, że nie będzie możliwa rozbudowa i realizacja jakiegokolwiek planu inwestycyjnego, a tylko śmierć techniczna budynków.

24. Pani dyrektor Aneta Tomczak przyznała, że faktycznie teren drogi uniemożliwi jakąkolwiek rozbudowę w miejscu, w którym jest ona projektowana, jednak w pozostałym terenie funkcja i parametry przyjęte w projekcie planu na taką rozbudowę pozwalają, pozostaje tylko kwestia aranżacji architektonicznej.

25. Pan [REDAKTOWANO] ocenił, że alternatywne formy komunikacji, są na tyle dogodne, że droga 5KDL nie jest w tym miejscu niezbędna.

26. Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, iż zadaniem zespołu projektowego było szukanie jak najlepszych przestrzennie powiązań, które stwarzają możliwości kształtowania parametrów adekwatnych do takiego miejsca jak al. Piłsudskiego. Jednocześnie Pani dyrektor zaproponowała złożenie uwagi przypominając, że każdy ma do tego prawo.

27. Do dyskusji włączył się Pan [REDAKTOWANO], chcąc kontynuować rozmowę na temat drogi 5KDL. Zapytał czy analizowane było przedłużenie skorygowanej drogi przy Castoramie (2KDD– przyp.) bezpośrednio do al. Piłsudskiego. Podkreślił, że CH Tulipan zostanie wywłaszczone pod drogę. Zapowiedział, że będzie to przedmiotem uwag, a w przypadku ich nieuwzględnienia – stosownych skarg. Następnie Pan [REDAKTOWANO] powtórzył pytanie o rozważanie przebiegu drogi 5KDL inną trasą, np. wzdłuż granicy, po innych sąsiednich działkach. Jednocześnie zaznaczył, że CH Tulipan nie uchyla się by droga 5KDL zajmowała część działek CH Tulipan i część terenów sąsiednich. Pan [REDAKTOWANO] zarzucił, że sąsiednie działki skomunikowane zostały kosztem nieruchomości CH Tulipan, uniemożliwiając w przyszłości jego rozbudowę. Ponadto wyłączony został teren 7.4.KS. ujęty w Studium jako obszar handlu wielkopowierzchniowego, a także wprowadzono drogę lokalną, której Studium nie przewiduje. Po raz kolejny Pan [REDAKTOWANO] sformułował swoje pytanie: czy nie lepiej byłoby z korzyścią dla wszystkich poprowadzić ulicę 5KDL ok. 70 m na zachód przedłużając ulicę lokalną przy Castoramie do al. Piłsudskiego.

28. Pani dyrektor Aneta Tomczak wskazując na mapie proponowany przebieg zapytała, czy właśnie taki przebieg ma na myśli.

29. Pan [REDACTED] potwierdził wskazywany przebieg tj. przez środek terenu biurowców „Symetris” i halę, zaznaczając, że hala nadaje się praktycznie do wyburzenia.

30. Odnosząc się do wypowiedzi Pana [REDACTED], Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że nie można przekładać wprost rysunku Studium na rysunek planu, bowiem Studium definiuje tylko nadrzędny układ drogowy tj. układ dróg głównych i zbiorczych. Zespół projektowy, przekładając zgodność (niesprzeczność) Studium na ustalenia planu miejscowego jest zobligowany zaprojektować plan tak, aby każda nowa i istniejąca działka budowlana miała zapewniony dostęp do drogi publicznej. Stąd z istniejącego, bardzo fragmentarycznego układu komunikacyjnego, w planie wyłania się siatka ulic, która definiuje możliwość poruszania się po przedmiotowym terenie.

31. Pan [REDACTED] doprecyzował, że kwestią problemową jest także wydzielenie terenu 7.4.KS, który obecnie stanowią parkingi wliczane do bilansu miejsc parkingowych CH Tulipan, a który pomimo wnoszonych uwag w dalszym ciągu nie został włączony do terenu 6.2.UC. Pan [REDACTED] podkreślił, iż przez takie rozwiązanie CH Tulipan jest stratne o 400 miejsc parkingowych.

32. Pani dyrektor Aneta Tomczak poddała w wątpliwość to, że na tym terenie mieści się 400 miejsc parkingowych. Zwróciła uwagę, że kwestionowana przez Pana [REDACTED] droga daje możliwość bezpośredniej obsługi terenu CH Tulipan od drugiej strony (tj. od strony zachodniej).

33. Pan [REDACTED] wtrącił, iż CH Tulipan ma dzisiaj tam obsługę.

34. Pani dyrektor Aneta Tomczak przyznała, że owszem, jednak obsługa ta będzie zupełnie inna w momencie kiedy powstanie ul. Konstytucyjna, będąca tu nadrzędnym elementem komunikacyjnym. Pani dyrektor zwróciła uwagę, na to że zaproponowane przez Pana [REDACTED] przejście drogi SKDL ingeruje w dwa obiekty i przechodzi przez kolejne dwa obiekty nowozrealizowane. Zdaniem Pani dyrektor straty właścicieli tych nieruchomości byłyby większe niż straty CH Tulipan spowodowane wejściem tą drogą w przestrzeń, która jest niezabudowana i wykorzystywana obecnie w dużej mierze pod ruch kołowy.

35. Pan [REDACTED] najpierw opisał, następnie na prośbę Pani Anety Tomczak pokazał na rysunku planu, możliwości innych rozwiązań komunikacyjnych, które omijałyby nieruchomości CH Tulipan. Wskazał przebieg do al. Piłsudskiego pomiędzy budynkami „Symetris” oraz w miejscu nieruchomości nadających się do wyburzenia. Pan [REDACTED] wskazał na wagę terenu wydzielonego jako 7.4.KS, który obecnie jest wykorzystywany jako parking i wliczany do bilansu miejsc parkingowych CH Tulipan. Podał, że w terenie 6.2.UC miejsc parkingowych jest 1062, a w całym obszarze CH Tulipan miejsc parkingowych jest 1462.

36. Pani dyrektor Aneta Tomczak zanegowała twierdzenia przedstawiciela CH Tulipan, sugerujące że projekt planu „zabiera” miejsca parkingowe, twierdząc, że CH Tulipan sam chce realizować tu inne funkcje niż komunikacyjne. Przypomniała, że dla

tego terenu, na wniosek właściciela wydana jest decyzja o warunkach zabudowy, która też „zabiera” co najmniej 400 miejsc parkingowych.

37. W odpowiedzi [REDAKTOWANE] uznał, że bezcelowe jest podnoszenie jako argumentu tego, że „ktoś, kiedyś coś planował”. Powtórnie przytoczył ilość miejsc parkingowych na poszczególnych terenach CH Tulipan podkreślając wielkość ponoszonej w wyniku ustaleń planu straty.

38. Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że wydzielony teren 7.4.KS nadal pozostanie własnością CH Tulipan. Jednocześnie Pani dyrektor wskazała miejsca w granicach nieruchomości CH Tulipan, w które plan nie ingeruje, a które mogą być wykorzystane jako uzupełniające parkingi.

39. Pan [REDAKTOWANE] zwrócił uwagę na to, że projekt planu nie przewiduje bilansowania wspólnie z innymi terenami.

40. Pani dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że ustalenia planu, odnoszą się do działki budowlanej, rozumianej jako zespół działek ewidencyjnych które tworzą jeden sposób użytkowania. Pani dyrektor nawiązała również do dotychczasowych spotkań i rozmów z przedstawicielami CH Tulipan w sprawie docelowego zagospodarowania przedmiotowego terenu. Przypomniała, że rozwiązania w zakresie wysokości i sposobu zagospodarowania całej działki były przedmiotem rozmów i uzyskały akceptację stron. Wyraziła tym samym ubolewanie, że problem bilansowania miejsc parkingowych wypłynął dopiero dzisiaj, po czym zasugerowała złożenie stosownej uwagi do projektu planu.

41. Głos zabrała Pani projektant Aleksandra Kraszewska uzupełniając dotychczasowe wypowiedzi o stwierdzenie, że proponowany przebieg przedmiotowej drogi jest najkorzystniejszym z punktu widzenia interesu Miasta, głównie w zakresie możliwości pozyskania nieruchomości na ten cel oraz jego wielkości. Jest to bowiem najkrótszy odcinek wśród analizowanych rozwiązań.

42. Pan [REDAKTOWANE] wtrącił, że również i najdroższym oraz narażającym Miasto na roszczenia.

43. Pani dyrektor zauważyła, każda projektowana droga publiczna naraża Miasto na roszczenia ze strony właścicieli gruntów, a prezentowane rozwiązanie niekoniecznie jest tym najdroższym. Miasto ma natomiast obowiązek projektować układ komunikacyjny w sposób systemowy, gwarantujący poprawność i jakość rozwiązań przestrzennych.

44. Pan [REDAKTOWANE] dodał, że propozycja Pana ([REDAKTOWANE] – przyp.) wyklucza roszczenia względem Miasta.

45. Pani dyrektor Aneta Tomczak zwróciła uwagę, że propozycja Pana ([REDAKTOWANE] – przyp.) tylko przesuwa roszczenia w inne miejsce.

46. Pan [REDACTED] zapytał, czy były prowadzone jakieś badania dotyczące przepustowości tego terenu, obecnej ul. Wydawniczej i potencjalnej ul. Nowokonstytucyjnej. Czy taka bogata komunikacja jest tutaj potrzebna, skoro CH Tulipan jest skomunikowany?

47. Pani dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że prowadzenie tego typu badań leży w zakresie działań ZDiT i ZIM. Po czym wyjaśniła, że chociaż dzisiaj może się wydawać, że wskazana droga nie jest potrzebna, to w rzeczywistości plan daje możliwość uruchomienia inwestycyjnego nowych terenów, a te wymagać będą obsługi komunikacyjnej.

48. Pan [REDACTED] wskazał, że istnieje w tym obszarze ring 4 potężnych dróg, które obsługują ten teren.

49. Pani dyrektor Aneta Tomczak zwróciła uwagę, że dzisiaj obsługuje ten teren jedna droga i sięgacze.

50. Pan [REDACTED] sprostował, że chodzi o projekt, w którym, zaprojektowany jest cały ring głównych dróg o naprawdę dużej przepustowości.

51. Pani dyrektor Aneta Tomczak wskazując kolejno projektowane w planie drogi główne na rysunku planu wyjaśniła, że ich rola polegać będzie przede wszystkim na wyprowadzaniu ruchu z centrum miasta. Natomiast pozostałe drogi tworzą układ dróg dojazdowych, po to, aby lokalnie możliwe było „uruchomienie” i obsługa nowych terenów. Dodała, że bezprawne jest dopuszczanie nowych możliwości inwestycyjnych bez zapewnienia dojazdowego układu komunikacyjnego.

52. Pan [REDACTED] zasugerował wprowadzenie tylko drobnych zmian, tzn. przesunięcia drogi SKDL o 70 m na zachód.

53. Pani dyrektor Aneta Tomczak zapytała, czy pomysłodawca takiego rozwiązania jest w stanie dać gwarancję, że właściciele tych gruntów wyrażą zgodę na taką propozycję przebiegu drogi SKDL.

54. W odpowiedzi Pan [REDACTED] stwierdził, że dopóki projekt planu prezentowany jest w obecnej formie, to na pewno takiej zgody nie wyrażą. Jego zdaniem, skoro teren ten jest niezagospodarowany, to prędzej jego właściciele w porozumieniu z sąsiadami zaakceptują zaproponowany przez niego przebieg drogi SKDL niż CH Tulipan wyrazi na to zgodę rozwiązanie proponowane w projekcie planu. Zapewnił, że chodzi przede wszystkim o ograniczenie możliwości parkowania klientów (wywołane wyodrębnieniem terenu 4.7.KS.-przyp.), co prowadzić będzie do ponoszenia strat przez najemców CH Tulipan, a w rezultacie do strat samego CH Tulipan. Pan [REDACTED] dodał, że przesunięcie przedmiotowej drogi tak by biegła pomiędzy biurówkami („Symetris” – przyp.) będzie także korzystne dla działki reprezentowanej przez Pana ([REDACTED] – przyp.), a właściciele biurówków z przyjemnością wyrażą zgodę na bezpośredni wjazd do ich budynków.

55. Pan [REDACTED] zwrócił uwagę, że mowa jest o zgodzie właścicieli na przesunięcie tej drogi, ale przecież na jej przebieg w obecnym kształcie zgody właścicieli też nie ma.

56. Pani dyrektor Aneta Tomczak potwierdziła, dodając, że zadane przez nią wcześniej pytanie miało retoryczny charakter. Poprosiła o napisanie uwagi. Dodała, że proponowana ingerencja w grunty prywatne, szczególnie w teren CH Tulipan przebiega po granicy własności, przez co stanowi rozwiązanie rozsądne, a nie krzywdzące. Z kolei w przypadku terenów 8.5.U i 6.3.U, ingerencja ta daje dwa nowe tereny inwestycyjne i duże możliwości ich przekształcenia. Biorąc pod uwagę istniejącą oś al. Piłsudskiego i jej potencjał rozwojowy, należy oczekiwać dużego zainteresowania przekształceniem ww. terenów.

57. Pan [REDACTED] wtrącił, że właściciel chce mieć możliwość wyboru – czy będzie to jeden czy dwa tereny inwestycyjne.

58. Pani dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że możliwości wyboru istnieją. Natomiast w projekcie planu konieczne jest przyjęcie rozwiązań umożliwiających obsługę komunikacyjną tych terenów również z dróg innych niż tylko takich, które stanowią podstawowy, miejski „ruszt komunikacyjny”.

59. Pan [REDACTED] zaproponował dopuszczenie w projekcie planu zabudowy nad ulicą.

60. Pani dyrektor Aneta Tomczak doprecyzowała, że chodzi o przejazd pod budynkiem, co w przypadku kilku właścicieli może zostać obciążone koniecznością właściwej służebności. Pani Dyrektor zauważyła, że niestety w Polsce brak jest właściwego prawa warstwowego umożliwiającego wprost takie rozwiązania.

61. Do rozmowy włączył się Pan [REDACTED], prosząc Panią dyrektor o nakreślenie w trzech punktach jakie były główne założenia przyjęcia takich rozwiązań urbanistycznych dla tego obszaru i kiedy te decyzje urbanistyczne zostały wypracowane.

62. Udzielając odpowiedzi Pani dyrektor Aneta Tomczak zaczęła od wskazania na istniejący stan zagospodarowania i zupełny brak ładu przestrzennego. Zwróciła uwagę, że omawiany obszar jest składową przypadkowych elementów przestrzennych, w tym wysokich przewyższeń i historycznych nawarstwień w istniejącej strukturze. Istotnym problemem terenu jest niewykształcony w pełni układ komunikacyjny, co przekłada się na niską atrakcyjność inwestycyjną całego terenu. Plan zmienia sposób postrzegania przedmiotowego obszaru. Wykorzystując atut bardzo dobrej lokalizacji „pomiędzy” dwoma istniejącymi dworcami kolejowymi w mieście (Łódź Fabryczna i Łódź-Widzew), uwzględnia również możliwości wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa dróg o charakterze ponadlokalnym („Nowowęglowa”, „Nowokonstytucyjna” i Piłsudskiego) oraz bliskości Nowego Centrum Łodzi. Tym samym plan wprowadza funkcje usługowe z możliwością lokalizacji tzw. biznesu, a także usług kultury i handlu z poszanowaniem potrzeb społecznych w strukturze o funkcji mieszkaniowej. Wewnątrz obszaru planu ukształtowane zostały formy urbanistyczne o dobrych proporcjach, zaprojektowany

został nowy układ dróg dojazdowych, umożliwiających realizację i właściwą obsługę komunikacyjną nowych inwestycji.

63. Pan [REDAKTOWANE], zgodził się z wypowiedzią Pani dyrektor, stwierdzając jednak, że prezentowany zakres mocno zawęża pole widzenia tego obszaru w skali miasta. Oceniał propozycję projektu planu jako zachowawczą w zakresie wykorzystania tego terenu jako „nowego centrum Łodzi”. Wyraził ubolewanie z powodu nie uwzględnienia w projekcie funkcji miejskich o wymiarze ponadregionalnym, a także pominięcie w nim kontekstu wystawy EXPO 2024. Pan [REDAKTOWANE] wskazując na bliską odległość do komunikacji kolejowej oraz przebieg istniejących i projektowanych dróg wysokiej klasy podkreślił naturalne predyspozycje przedmiotowego obszaru dla lokalizacji intensywnej zabudowy usługowej. Liniowe przewyższenia wzdłuż al. Piłsudskiego i ul. Wydawniczej oceniał jako zachowawcze, sugerując, że możliwość realizacji wyższej zabudowy wewnątrz obszaru będzie odpowiedzią na oczekiwania właścicieli nieruchomości i inwestorów. Następnie jeszcze raz podkreślił brak funkcji nadmiejskich i regionalnych w kontekście EXPO 2024. Zauważył również, że w pasie wzdłuż terenów kolejowych jest projektowana zabudowa mieszkaniowa zapewne z powodu bliskości terenów zieleni Parku 3-go Maja, natomiast brakuje jakiegokolwiek odniesienia do tego co Miasto planuje wykonać w kontekście EXPO 2024. Pan [REDAKTOWANE] doprecyzował, że nie chodzi mu o pawilony, które po wystawie zostaną rozebrane, a o infrastrukturę miejską o wymiarze ponadregionalnym albo krajowym, o przestrzenie konferencyjne, kongresowe, hotelowe. Oceniał przeznaczenie terenów wzdłuż projektowanej ul. „Nowowęglowej” na funkcje mieszkaniowe (tereny 2.1.MW/U, 3.1.MW/U, 12.1.MW/U – przyp.) jako niekorzystne w diskutowanym kontekście ukierunkowania rozwoju obszaru. W opinii rozmówcy szkoda przestrzeni o takim potencjale na zabudowę mieszkaniową, której w Łodzi jest naprawdę dużo, kiedy miejsce to daje możliwości ulokowania funkcji wysokiej klasy – miejskich, regionalnych, ponadregionalnych czy o standardzie krajowym. Przyznał, że oczyma wyobraźni widzi w tym miejscu piękne centrum kongresowe, z hotelem, dużą ilością usług, które mogą nawiązywać do tego co jest planowane w tym obszarze obok. Dodał, że jest to taki rodzaj inwestycji, który biorąc pod uwagę realizowane „Monopolis” i „Imagine” prowadzić będzie wkrótce do zwielokrotnienia wartości tego terenu. Pan [REDAKTOWANE] przyznał, że ma wrażenie, że projekt planu odpowiada na potrzeby przedmiotowego terenu, które istniały przed podjęciem decyzji o przygotowaniu EXPO 2022 i 2024. Jeszcze raz podkreślił wyjątkowość komunikacyjną i potencjał tego obszaru, wskazując go jako jedyny w mieście teren, który pozwoli na realizację wielkoskalowych inwestycji tego typu, tworzących infrastrukturę miejską. Za bezcelowe uznał prowadzoną dotychczas dyskusję, określając CH Tulipan mianem elementu, który z łatwością można wyburzyć, a w jego miejscu zrealizować inwestycję o skali porównywalnej z innymi dużymi centrami handlowymi Warszawy, Gdańska czy Krakowa.

64. Do rozmowy włączył się Pan [REDAKTOWANE] twierdząc, że CH Tulipan ma w planie wyburzenie istniejącej hali i budowę obiektu dwu i pół kondygnacyjnego, z 125 000 m² powierzchni najmu i dwukondygnacyjnym parkingiem na 3500 miejsc. Jednak, aby to zrealizować potrzebny jest plan miejscowy.

65. Pan [REDAKTOWANE] przedstawił się jako przedstawiciel grupy orędującej ideę centrum wystawienniczo-kongresowego w Łodzi. Zanegował stanowisko władz

miasta o istnieniu już takiego centrum w Łodzi przytaczając przykłady przestarzałej czy niewystarczającej infrastruktury hali Expo oraz Atlas Areny. Krótko przedstawił jakiego rzędu wielkości obiekt winien powstać w Łodzi. Przyznał również, że jako właściciel firmy organizującej „eventy” tego typu, zmuszony jest organizować je poza Łodzią (w Poznaniu) z uwagi na brak w Łodzi odpowiedniej infrastruktury. Dodał, że przedmiotowy teren powinien wykorzystywać istniejące możliwości komunikacyjne jak i perspektywiczne w postaci Centralnego Portu Komunikacyjnego. Powinien być tym miejscem w Łodzi, w którym Miasto wykorzysta swoją szansę na stworzenie czegoś, co będzie konkurencyjne dla Krakowa, Poznania, Gdańska. Stwierdził, że jeśli przedmiotowy teren poszatowany zostanie na kolejną mieszkaniówkę, to szansa na stworzenie czegoś takiego w bliskiej odległości od dworca Łódź Fabryczna zostanie utracona.

66. Pani dyrektor Aneta Tomczak poprosiła o doprecyzowanie jakiego rzędu wielkości działki wymagana byłaby dla takiego przedsięwzięcia.

67. Pan [REDAKTOWANO] odpowiedział, że 6 ha, a następnie wskazał na rysunku projektu planu orientacyjny zasięg terenu wystarczającego dla realizacji opisanego przez niego przedsięwzięcia. Dodał, że propozycja wraz z założeniami projektu została przedstawiona już Wiceprezydentowi Wojciechowi Rosickiemu oraz Dyrektorowi Robertowi Kolczyńskiemu. Przyznał, że zdaje sobie sprawę, że koszty przedsięwzięcia są duże, jednak jest przekonany, iż można je zrealizować w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, gdzie poszczególne elementy realizowane będą przez zainteresowane podmioty (jako przykład podał hotel 4 gwiazdkowy).

68. Pani dyrektor Aneta Tomczak potwierdziła, że pomysł i miejsce na jego realizację są właściwe. Dodała, że plan nie przesądza o braku możliwości realizacji przedstawionej idei. Przeanalizowania wymagają wartości wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy.

69. Pan [REDAKTOWANO] zadeklarował, że pozostaje w tej sprawie do dyspozycji.

70. Pani dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że podobna idea przyświecała twórcom projektu planu – idea stworzenia strefy reprezentacyjnej miasta. Pani dyrektor powiedziała, że działki położone w tym jedynie terenie (wzdłuż terenów kolejowych – przyp.) należą do trzech różnych właścicieli, z których jednym jest Miasto Łódź.

71. Pan [REDAKTOWANO] wtrącił, iż zgodnie z jego wiedzą teren „Budo-hurtu” (spółka będąca jednym z właścicieli działek w przedmiotowym terenie – przyp.) jest wystawiony na sprzedaż.

72. Pani dyrektor kontynuowała swoją wypowiedź wyjaśniając, że założeniem planu było wytworzenie tutaj strefy usługowej. Generalnie, funkcją podstawową powinna tu być funkcja usługowa. Pani dyrektor tłumaczyła do jakich efektów urbanistycznych i kompozycyjnych ustalenia planu mają prowadzić oraz jakie możliwości architektoniczne dają niektóre rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Dodała, że być może należałoby przeanalizować na ile parametry ustalone

w projekcie planu pozwolą realizować diskutowane przedsięwzięcie. Pani dyrektor zapewniła, że dwa główne elementy, które projekt planu będzie realizował to: wytworzenie „obudowy” ulicy (Nowowęglowej – przyp.), która docelowo ma mieć charakter ulicy wielkomiejskiej oraz ograniczenie intensyfikowania zabudowy w górę, bowiem miejsca jest w obszarze wystarczająco dużo by zaspokoić potrzeby inwestycyjne. Pani dyrektor wyjaśniła, że nie można sobie pozwolić na intensyfikowanie zabudowy w tym obszarze, skoro w Nowym Centrum Łodzi maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 35 m. Następnie przytoczyła badania, z których wynika, że realizacja jednego wysokiego budynku usługowego „wysysa” rynek w całym jednym kwartale łódzkim. Stąd założenie jest takie, że zanim zacznie się intensyfikować zabudowę, to najpierw należy wypełnić zabudową istniejące rezerwy. Pani dyrektor Aneta Tomczak podkreśliła, że jest otwarta na rozmowę o parametrach zabudowy.

73. Pan [REDAKTOWANE] zapewnił, że nie reprezentuje żadnego inwestora, ani nie stoi za nim żaden kapitał. Przedstawił się jako mieszkaniec Łodzi i określił w jakiej branży pracuje. Jako przykład wskazał miasto Katowice, które stara się o organizację międzynarodowej konferencji ONZ z racji tego, że ma „Spodek”, Międzynarodowe Centrum Kongresowe, gmach NOSPR i wobec tego ma możliwości przyjęcia i obsługi przedsięwzięcia na kilka tysięcy osób. Dodał, że Łódź nigdy nie będzie miała żadnej imprezy wyrastającej rangą poza wystawę o skali „Interstone”, jeśli nie stworzy odpowiedniej infrastruktury. Zaznaczył, że to jest jedyny moment by ten temat przedstawić.

74. Pani dyrektor Aneta Tomczak omówiła jeszcze raz tereny inwestycyjne wzdłuż terenów kolejowych, uruchamiane w ramach projektu planu, wskazując na ich ewentualne możliwości zagospodarowania na cele przedsięwzięcia, o którym mówił Pan [REDAKTOWANE]. Podkreśliła, że miejsce godne jest tego aby tego typu inwestycje tu wprowadzać. Jednocześnie nie zgodziła się z wątpliwościami przedmówcy dotyczącymi tego, że projekt planu realizację takiego przedsięwzięcia uniemożliwia. Wy tłumaczyła, że plan nie może wskazać wprost miejsca pod budowę centrum kongresowego, bowiem rolą planu miejscowego jest m.in. określenie przeznaczenia, jakie na danym terenie może być realizowane. Projekt planu dopuszcza usługi, a centrum kongresowe, centrum hotelowe są elementem funkcji usługowej.

75. Pan [REDAKTOWANE] zadał pytanie o to w jaki sposób wpisuje się w to (o czym mówi Pani dyrektor – przyp.) określenie „wiodąca funkcja mieszkaniowa”.

76. Pani Aleksandra Kraszevska wyjaśniła, że w projekcie planu obie te funkcje (mieszkaniowa i usługowa – przyp.) są równoważne, obie dopuszczone są jako przeznaczenie podstawowe.

77. Pan [REDAKTOWANE] jeszcze raz podkreślił swoją determinację jako osoby, której zależy na rozwoju Łodzi. Zapewnił, że będzie rozmawiał na ten temat z innymi przedstawicielami Miasta, do których tylko uda się dotrzeć związanej z nim grupie. Zapewnił, że cały czas prowadzone są rozmowy, aby zaszczerpić przedstawioną tu ideę „Łodzi kongresowej”. Z uwagi na brak funduszy i brak możliwości wykupu gruntów na tego typu przedsięwzięcie, Pan [REDAKTOWANE] wskazał na Miasto

Łódź, jako jedyny podmiot, który jest w stanie zarezerwować w swoich planach teren i następnie próbować porozumieć się z kimkolwiek w sprawie skupu, zamiany gruntów, wspólnej inwestycji. W ocenie Pana [REDAKTOWANE], bez strategicznych decyzji teraz, teren ten zostanie dla inwestycji, o której mowa bezpowrotnie stracony.

78. Pani dyrektor Aneta Tomczak zwróciła uwagę, że Miasto ma prawo rezerwować w planie tereny wyłącznie dla inwestycji publicznych. I jedynie taka droga byłaby możliwa, by móc ewentualnie wywłaszczyć właścicieli.

79. Pan [REDAKTOWANE] zapewnił, że jest to jak najbardziej inwestycja publiczna. Wyraził przekonanie, że realizacja przedstawionej przez niego idei jest jednym ze sposobów by Łódź wreszcie wróciła na mapę Polski. Dodał, że jako uczestnik spotkania w EC1, miejsca uznawanego za obiekt kongresowy, ocenia to miejsce jako zupełnie niewydolne do organizacji jakiejkolwiek imprezy dla więcej niż tysiąca osób. Miejsce to stanowi wg niego „ligę regionalną”, bowiem „liga krajowa” zaczyna się od 2 tysięcy uczestników, a międzynarodowa to 4-5 tysięcy. Taki kongres można obsłużyć wyłącznie w centrum kongresowo-wystawienniczym z dużym hotelem i dużą restauracją. Podkreślił, że mowa tu oczywiście o obiekcie miastotwórczym.

80. Pani dyrektor Aneta Tomczak dziękując za wypowiedź Pana [REDAKTOWANE] stwierdziła, że bardzo wpisuje się ona w kontekst projektu planu i omawianego terenu.

81. Pan [REDAKTOWANE] polecił książki Donalda Trumpa „The Art of the Deal”, „Trump tower” opisujące umierający Nowy Jork lat 80-tych i rozmach prowadzonych wówczas inwestycji, również centrów kongresowych. Zadeklarował także realizację „drugiej Manufaktury” na Widzewie, o ile zmianie ulegną ustalenia projektu planu.

82. Pani dyrektor Aneta Tomczak zapytała, jaka jest obecnie wysokość obiektu CH Tulipan.

83. W odpowiedzi Pan [REDAKTOWANE] powiedział, że jest to 12,0 m.

84. Pan [REDAKTOWANE] wtrącił, że dla hal wystawienniczych 12-15 m to jest minimum, natomiast centrum kongresowe to dwie do trzech kondygnacji. Nakreślił także jakie inne elementy składowe tworzą zaplecze całego takiego przedsięwzięcia, ilość i wielkość sal konferencyjnych, powierzchni wystawienniczych. Zaapelował, by zrobić wszystko, aby tej szansy nie stracić i jeszcze raz zadeklarował, że pozostaje do dyspozycji.

85. Pani dyrektor Aneta Tomczak zapytała czy ktoś ze zgromadzonych gości ma jeszcze jakieś pytania. W sytuacji braku głosów z sali, Pani dyrektor zakończyła dyskusję, dziękując za poświęcony czas i ciekawe głosy w dyskusji.

III. Ustalenia z dyskusji:

Pani dyrektor Aneta Tomczak przypomniała, o upływającym dnia 30 listopada 2018 r. nieprzekraczalnym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

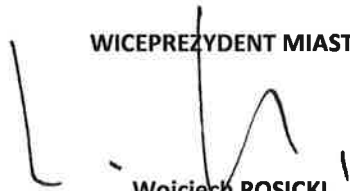
- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera trzynaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 28 listopada 2018 r.

Protokół sporządziła:
mgr Aleksandra Kraszevska


Projektant MPU w Łodzi


WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech ROSICKI