



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

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projektach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonych w rejonie:

- 1) alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej;
- 2) alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia;
- 3) alei Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.

Protokół sporządził w dniu 5 grudnia 2018 r. mgr inż. arch. Gerard Goszczko - Główny Projektant w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

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 27 listopada 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w 3 projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmujących łącznie obszar ograniczony aleją Tadeusza Kościuszki i aleją Adama Mickiewicza oraz ulicami: Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

Dyskusję prowadziła mgr inż. arch. Danuta Lipińska – Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję otworzyła Pani Danuta Lipińska - Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Na wstępie poinformowała, że jest to dyskusja publiczna zorganizowana w ramach drugiego wyłożenia trzech projektów planów miejscowych dotyczących obszaru Starego Polesia. Wyłożenie zostało zorganizowane tak, aby w jednym czasie były procedowane trzy projekty planów miejscowych dotyczące jednego obszaru o bardzo zbliżonej strukturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla centrum miasta. Pani Danuta Lipińska poinformowała uczestników spotkania, że ze względów formalnych dyskusja publiczna jest nagrywana, ponieważ ze spotkania będzie sporządzony protokół, który zostanie zamieszczony na stronie internetowej MPU.

Pan Bartłomiej Idzikowski – projektant jednego z wyłożonych do publicznego wglądu planów miejscowych, przedstawił projektantów pozostałych dwóch planów miejscowych – Panią Annę Sokołowską – kierownika zespołu projektowego oraz Pana Gerarda Goszczko – głównego projektanta.

Pan Bartłomiej Idzikowski omówił przebieg procedury planistycznej oraz przypomniał, że jest to drugie wyłożenie trzech projektów planów miejscowych obejmujących obszar Starego Polesia. Omówił główne założenia, wytyczne i uwarunkowania, które zostały przyjęte w opracowaniu projektów przedmiotowych planów. Przedstawił historyczne uwarunkowania rozwoju przestrzennego dzielnicy i wynikające z tego problemy funkcjonalne i przestrzenne. Wskazał na niedobór przestrzeni publicznych ograniczonych do przestrzeni ulic miejskich i Zielonego Rynku. Przypomniał, że szybkie wypełnienie się terenu zabudową przyczyniło się do wielu problemów funkcjonalnych, z których brak ogólnodostępnych terenów zielonych jest szczególnie odczuwalnym dla mieszkańców dzielnicy. Z tego względu wykładane do publicznego wglądu projekty planów miejscowych w znacznym stopniu skupiają się na rozwiązaniach mających na celu podniesienie jakości życia i funkcjonowania całej dzielnicy. Przedstawione rozwiązania projektowe dla dzielnicy dają możliwość podniesienia wskaźnika powierzchni terenów zielonych na jednego mieszkańca z 0,5 m² do 3,5 m². Istniejące tereny zielone, np. Park Poniatowskiego czy Park na Zdrowiu, są położone zbyt daleko i oddzielone arteriami komunikacyjnymi, które utrudniają dostęp mieszkańcom Starego Polesia do tych terenów.

Podniesienie jakości życia w mieście jest sposobem na walkę ze zjawiskiem „kurczących się miast” - postępującą depopulacją i odpływem mieszkańców z centrów miast. Wskazane rozwiązania mają na celu zatrzymanie odpływu mieszkańców, który w przypadku braku podjęcia odpowiednich działań może wynieść nawet 30%.

Omówione zostały także rozwiązania układu komunikacyjnego dzielnicy. Wskazano obwodnicę (Trasę Karskiego), po której będzie przebiegał ruch międzydzielnicowy. Uzupełnieniem układu są ulice przeznaczone do komunikacji kołowej. Pozostałe ulice przeznaczone są na ulice – ogrody. Zaproponowane w projektach planów miejscowych tereny zielone tworzą ogólnodzielnicowy system, pozwalający również na przekraczanie niektórych kwartałów zabudowy. Przedstawiono także dotychczasowe realizacje w ramach programu „Zielone Polesie” – przebudowane odcinki ulic z dużym udziałem zieleni oraz zrealizowane tereny zielone w postaci „parków kieszonkowych” – niewielkich ogólnodostępnych terenów zielonych. Planowany w ramach programu „Zielone Polesie” przyrost terenów zielonych wynosi 650% w stosunku do stanu istniejącego.

Kolejnym omówionym zagadnieniem były zasady zabudowy określone w planach miejscowych. Zaprezentowane zostały w szczególności zasady kształtowania wysokości zabudowy z rozdziałem na zabudowę frontową i we wnętrzach kwartałów. Zaproponowane rozwiązanie zakłada, że zabudowa frontowa utrzymuje wysokości wynikające z uwarunkowań historycznych, a zabudowa wewnątrz kwartałów w większości została obniżona, co ma poprawić warunki nasłonecznienia.

Ważnym elementem zagospodarowania jest teren Zielonego Rynku, dla którego w projekcie planu przewidywane jest przeniesienie funkcji handlowej z północnej części placu do nowoprojektowanej hali targowej położonej w terenie sąsiadującym z terenem rynku. Realizacja wskazanych inwestycji umożliwi

uwolnienie rynku od zabudowy i teren ten odzyska swój pierwotny charakter placu miejskiego, który będzie mógł zostać zagospodarowany z udziałem zieleni.

Pan Bartłomiej Idzikowski omówił także przebieg dotychczasowej procedury planistycznej planów miejscowych ze szczególnym wskazaniem etapu składania i rozpatrzenia uwag. Przedstawił także najważniejsze zmiany wprowadzone w poszczególnych projektach planów miejscowych od czasu pierwszego wyłożenia.

Pani Danuta Lipińska otworzyła etap dyskusji nad ustaleniami trzech projektów planów miejscowych.

Pan [REDACTED] zapytał o możliwość przeznaczenia terenu fabryki Polleny Ewy na teren zielony, co w kontekście Zielonego Expo stanowiłby o dodatkowych możliwościach zagospodarowania i stworzenia ogólnodostępnego terenu zielonego, parku.

Pani Anna Sokołowska wyjaśniła, że jest to teren prywatny i Miasto musiałoby podjąć decyzję o jego zakupie. Możliwość taka była analizowana, ale Miasto nie zdecydowało się na taką inwestycję prawdopodobnie ze względu na aspekt finansowy.

Pani Danuta Lipińska dodała, że wymagałoby to zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym na zielen publiczną, czyli cel publiczny. Decyzja o zmianie przeznaczenia tego terenu na zielen, w sytuacji, gdy nie jest pewna możliwość finansowania zakupu tego obszaru, jest ryzykowna względem właściciela działki.

Pan [REDACTED] [REDACTED] powiedziały, że opracowywanie planów miejscowych powinno dawać podstawę do wywłaszczenia.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała że trzeba mieć na uwadze możliwości finansowe Miasta.

Pani Anna Sokołowska powiedziała, że niedaleko terenu Polleny Ewy jest położony teren Zielonego Rynku, na którym planowane jest urządzenie placu z dużym udziałem zieleni. Z tego względu wydatkowanie dużych środków finansowych na dwa blisko położone siebie tereny o podobnym zagospodarowaniu i ogólnodostępne może stanowić zbyt duże obciążenie dla budżetu Miasta.

Pan [REDACTED] zauważył, że place miejskie w Łodzi nie spełniają prawidłowo swojej funkcji. Wyraził obawę, że duży udział zieleni zaproponowany w placu Barlickiego spowoduje, że nie będzie to prawdziwy plac.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że zapisy planistyczne zawarte w projektach trzech planów zabezpieczają powstanie dużej ilości terenów zielonych, a w przypadku Placu Barlickiego przewiduje się utrzymanie funkcji

publicznej z zachowaniem funkcji handlowej, z możliwością przeniesienia tej funkcji na sąsiednie działki. Proces przeniesienia funkcji handlowej był prowadzony z udziałem kupców, którzy prowadzą tam działalność gospodarczą.

Pan [REDACTED] powiedział, że wskazane byłoby uzyskanie w sąsiedztwie planowanej hali targowej przestrzeni wykorzystywanej na urządzenie jarmarku świątecznego czy okolicznościowych imprez. A koncepcja traktowania tego terenu placu jako parku z zielenią niską jest sprzeczna z możliwościami funkcjonowania tej przestrzeni jako jarmarku świątecznego.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że projekt planu miejscowego zawiera szczegółowe zapisy dotyczące placu (Zielonego Rynku) – jego urządzenia z obowiązkiem realizacji zieleni. Po przeznaczeniu przez Miasto pieniędzy na realizację rynku, projekt zagospodarowania płyty placu oraz hali targowej powinien zostać wyłoniony w drodze konkursu architektonicznego.

Pan [REDACTED] zapytał, czy program zazielenienia był konsultowany z osobami przygotowującymi w Urzędzie Miasta Łodzi Zielone Expo.

Pani Anna Sokołowska wyjaśniła, że Zielone Expo przejmuje część programu Zielone Polesie. Od stycznia 2018 r. program Zielone Polesie prowadzony jest przez Wydział Zarządzania Projektami Urzędu Miasta Łodzi, który zajmuje się również przygotowaniem Zielonego Expo.

Pan [REDACTED] zapytał, czy Miejska Pracownia Urbanistyczna próbowała wpłynąć na zasięg i wybór terenów wskazanych do zazielenienia.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że problematyka terenów zielonych została gruntownie przeanalizowana i przedyskutowana. Program Zielone Polesie został dostosowany do możliwości realizacyjnych Miasta.

Pani Anna Sokołowska dodała, że program Zielone Polesie został bardzo szczegółowo przeanalizowany i przed rozpatrzeniem uwag projekty planów miejscowych zostały bardzo dokładnie zweryfikowane, w szczególności pod kątem gospodarki gruntami i własności nieruchomości. Z tego względu można powiedzieć, że proponowany kształt programu i projekty planów miejscowych w zakresie przestrzeni zielonych i publicznych należy uważać za w pełni dopracowane.

Pan [REDACTED] [REDACTED] powiedział, że zespół opracowujący Zielone Expo ogłosił rozpoczęcie konsultacji projektu z mieszkańcami.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że program Zielone Polesie nie jest programem Zielonego Expo. Natomiast wykładane do publicznego wglądu trzy projekty planów miejscowych będą przygotowywane do uchwalenia i staną się obowiązującym prawem miejscowym dla tego obszaru.

Pan [REDACTED] powiedział, że nowe tereny zielone i zagospodarowanie terenu Polleny Ewy wpisaloby się w już istniejące inwestycje - w zielone odcinki ulic oraz tereny zagospodarowane pod zieleń.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że odnośnie projektów planów miejscowych nie możemy zapewnić o realizacji większej liczby terenów zielonych.

Pani [REDACTED] zapytała, czy w związku z tym, że program Zielone Polesie jest realizowany przez Wydział Zarządzania Projektami Urzędu Miasta Łodzi, udział tego zespołu w dyskusji publicznej nie jest konieczny.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że nie ma takiej konieczności, ponieważ program Zielone Polesie powstał przed opracowaniem projektów planów miejscowych i został w nich zapisany, w związku z czym nie ma kolizji pomiędzy tymi dokumentami.

Pani [REDACTED] zapytała, czy ramy czasowe inwestycji programu Zielone Polesie będą ustalone przez Wydział Zarządzania Projektami.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że realizacja programu Zielone Polesie jest dalszym etapem działań. Pierwszym etapem jest opracowanie dokumentów planistycznych, które wskażą tereny przeznaczone pod zieleń.

Pan [REDACTED] zauważył, że sprawy Stowarzyszenia Kupców Zielony Rynek związane z handlem na placu zostały już wcześniej omówione i wyjaśnione.

Pani Danuta Lipińska powiedziała, że plan miejscowy stanowi podstawę do zmiany zagospodarowania placu i obecnie trwają prace nad przygotowaniem materiałów konkursowych na projekt nowej hali handlowej. Jest to następny etap realizacji ustaleń planu miejscowego.

Pan [REDACTED] [REDACTED] poprosił o szersze przedstawienie planowanego zagospodarowania Placu Barlickiego.

Pani Anna Sokołowska przedstawiła ostateczne ustalenia dla terenu. W obszarze Placu Barlickiego wprowadzono zapis o możliwości funkcjonowania hal handlowych w północnej części placu do końca trwania umowy, którą Miasto podpisało ze Stowarzyszeniem Kupców Zielony Rynek – do 2033 roku. Na Placu Barlickiego została wyznaczona strefa lokalizacji obiektów przeznaczonych do tradycyjnego handlu kwiatami. W projekcie planu miejscowego zapisane są również ustalenia w zakresie zieleni, zgodnie z którymi minimum 1/3 jego powierzchni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, a zagospodarowanie placu musi uwzględniać minimum 40 drzew. Wywiązała się krótka dyskusja w zakresie sposobów zazieleniania przestrzeni placu. Projektantka wyjaśniła dalej, że ze względu na tak duży niedobór zieleni w dzielnicy konieczne jest urządzenie go w bardziej zielonej formie dla

zapewnienia przestrzeni wypoczynku. Projekt planu wprowadza także nakaz lokalizacji fontanny, która historycznie istniała na placu.

Pan [REDACTED] zapytał o termin i tryb uzgodnienia zapisów dotyczących placu oraz z kim były one prowadzone.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawierał zapis o wymaganym minimum powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni placu. Plan nie przewidywał możliwości utrzymania handlu w północnej części placu, ani kwaciarni w obecnej lokalizacji. Po wyłożeniu do projektu planu zostały złożone różne uwagi i na ich podstawie, w trakcie ich rozpatrywania w krótkim ustawowym terminie, były rozpoczęte konsultacje ze stowarzyszeniami kupieckimi w celu wypracowania kompromisu.

Pan [REDACTED] zapytał, czy zgodnie z projektem planu istniejąca funkcja handlowa zostanie przeniesiona na działki sąsiednie.

Pani Anna Sokołowska odpowiedziała, że zgodnie z projektem planu miejscowego funkcja handlowa istniejąca obecnie na placu zostanie przeniesiona na sąsiadujący teren gminny - na którym można zrealizowany obiekt handlowy, który pomieści więcej przestrzeni usługowej niż jest jej obecnie. Szczegółowe warunki realizacji tego obiektu i przekształcenia terenu zostaną określone po zakończeniu etapu planistycznego – planu miejscowego.

Pan [REDACTED] zapytał, czy projekt nowej hali zostanie wybrany w drodze konkursu.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że planowane przekształcenie całej przestrzeni będzie prowadzone w oparciu o konkurs architektoniczny dotyczący przekształcenia zarówno przestrzeni placu, jak i obiektu hali targowej. Obecnie będą prowadzone prace nad przygotowaniem materiałów określających warunki konkursowe. Będą dotyczyć aspektów architektonicznych projektu, ale przede wszystkim będą opisywać zasady funkcjonowania całej inwestycji. Ogłoszenie konkursu architektonicznego zostało zaplanowane na rok 2019. Funkcjonowanie handlu na placu zostało zagwarantowane do końca terminu dzierżawy, jednak działania przygotowawcze należy podjąć wcześniej, po zakończeniu prac planistycznych, we współpracy z Biurem Architekta Miasta, które będzie odpowiedzialne za przeprowadzenie konkursu. Uzyskane prace konkursowe będą dostępne dla mieszkańców, ponieważ zwyczajowo będą prezentowane na wystawie pokonkursowej.

Pan [REDACTED] zapytał, czy konkurs będzie ogłoszony na projekt budowlany czy na koncepcję architektoniczną.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że konkursy architektoniczne najczęściej rozstrzyga się na koncepcje zagospodarowania, ponieważ opracowanie projektu

budowlanego wymagałoby poniesienia przez uczestników konkursu zbyt wysokich nakładów i kosztów. Oprócz wyglądu architektonicznego w tym wypadku bardzo istotny będzie aspekt społeczno-ekonomiczny. Odrębnym zagadnieniem będzie ustalenie zasad finansowania całej inwestycji i kto będzie partycypował w kosztach.

Pan [REDACTED] [REDACTED] powiedział, że dobrym sposobem poznania ciekawych rozwiązań jest konkurs fotograficzny, który prezentowałby miejsca które są interesujące w różnych miastach. W ten sposób możliwe byłoby poznanie preferencji i tego co się podoba mieszkańcom.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że pomysł ogłoszenia konkursu fotograficznego jest bardzo interesujący i pozwoliłby na uzyskanie różnych inspirujących koncepcji i rozwiązań. Byłby to także doskonały sposób na prezentację w jaki sposób podobne przestrzenie handlowe o wyższych standardach funkcjonują w innych miastach.

Pan [REDACTED] [REDACTED] powiedział, że w projekcie planu miejscowego w wersji poprzednio wyłożonej do publicznego wglądu był zapis dotyczący lokalizacji podcieni w kamienicy u zbiegu ulic Gdańskiej i Zielonej oraz zadał pytanie, czy konieczne było zlikwidowanie tego zapisu.

Pani Anna Sokołowska wyjaśniła, że w projekcie planu zrezygnowano z zapisu o obowiązku realizacji podcieni ze względu na uporządkowanie przebiegu linii rozgraniczających skrzyżowania, poszerzenie chodnika na długości przystanku komunikacji miejskiej, a co za tym idzie zmniejszenie głębokości możliwej zabudowy. Zmiana ta poprawi funkcjonowanie przystanku komunikacji publicznej i umożliwi lokalizację wiaty przystankowej. Wyznaczona linia zabudowy nie wyklucza możliwości realizacji podcieni i pozostawia ostateczną decyzję w tej sprawie inwestorowi.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że ustalenie w projekcie planu podcieni powoduje obowiązek ich wykonania, natomiast w sytuacji gdy w projekcie planu nie ma takiego ustalenia - to nadal istnieje możliwość ich realizacji. W przypadku nieruchomości u zbiegu ulicy Gdańskiej i Zielonej wprowadzenie obowiązku podcieni przy poszerzeniu chodnika spowodowałoby zmniejszenie głębokości działki i stanowiłoby ograniczenie przestrzeni podwórka - przestrzeni wewnętrznej.

Pani [REDACTED] [REDACTED] zapytała, czy program Zielonego Expo będzie dodatkowo konsultowany przez Wydział Zarządzania Projektami Urzędu Miasta Łodzi.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że program Zielonego Expo na pewno zostanie upubliczniony, natomiast nie zostało jeszcze określone w jakiej formie to nastąpi.

Pani Danuta Lipińska wobec braku dalszych pytań, podziękowała wszystkim obecnym za udział w dyskusji publicznej.

Na tym dyskusję zakończono.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:
dla Prezydenta Miasta Łodzi;
do dokumentacji planistycznej;
do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 8 ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 5 grudnia 2018 r.

Protokół sporządził:

Gerard Goszczko 

Sprawdziła:

Anna Sokołowska 


WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech ROSICKI