



## PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

Protokół został sporządzony w dniu 22 czerwca 2022 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Gretę Świt – Asystenta w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

### Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 42 638 44 48  
fax: +48 42 638 59 01  
e-mail: lckm@uml.lodz.pl  
www.uml.lodz.pl

Na podstawie art. 17 pkt 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w dniu 5 maja 2022 r. w godzinach od 15.00 do 17.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams, w sposób umożliwiający każdemu jej uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję otworzyła Pani **Dorota Staręga** – Projektant w Zespole Projektowym Nr 4 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na wstępie poinformowała: o pracach planistycznych prowadzonych w obrębie osiedla Montwiłła - Mireckiego, przewidywanym porządku spotkania, możliwości zabrania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu oraz w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane w celu sporządzenia protokołu.

**Pani Dorota Staręga** zaprezentowała obszar będący przedmiotem dyskusji, przedstawiła ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru objętego projektem planu. Następnie omówiła główne założenia dotyczące układu funkcjonalnego obszaru oraz główne cele sporządzenia planu miejscowego. Pani Dorota omówiła teren opracowania, dzieląc go na trzy strefy i przedstawiając najważniejsze aspekty danej strefy. Pani projektant przedstawiła zachowane wartości kulturowe, omówiła historyczny układ

przestrzenny oraz przedstawiła obiekty należące do rejestru zabytków. Pani Staręga omówiła również sposób porządkowania zabudowy, kształtowanie przedpola istniejącego cmentarza oraz ulicy Orzechowej oraz przebieg rzeki Łódki. Następnie przedstawiła stan istniejący układu komunikacyjnego oraz jego projektowane przekształcenia, omówiła zasady gospodarowania wodami deszczowymi i roztopowymi, a także zasady ujednolicenia zabudowy.

Po zaprezentowaniu projektu planu Pani projektant przedstawiła terminy wyłożenia i składania uwag oraz zachęciła do czynnego udziału w dyskusji celem wspólnego wypracowania najlepszych rozwiązań dla obszaru objętego projektem planu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pani [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] zabrali głos i zapytali o obszar 9.2.MU, dlaczego ustalenia proponowanego planu nie są zgodne ze studium w zakresie wysokości i intensywności oraz nie nawiązują do całego osiedla tak jak zostało przedstawione na planie, tj. do całego osiedla i miejsc niezagospodarowanych, które zostały wskazane na kontynuację osiedla. Dodali, że dla terenu 9.2.MU wysokość maksymalna – 10 m, nie nawiązuje do wysokości zabudowy samego osiedla, czyli około 17 m, oraz nie koresponduje ze studium, czyli 21 m maksymalnej zabudowy. W związku z czym zapytali z czego wynika ta niezgodność.

Pani **Dagmara Meksa** wyjaśniła, że nie nazwałaby tego brakiem relacji czy niezgodnością ze studium, bo studium określa maksymalną wysokość zabudowy, która jest doprecyzowywana w ustaleniach planu miejscowego. Dodała, że obszar osiedla jest terenem historycznym, pod opieką konserwatora zabytków a teren 9.2.MU objęty jest również wpisem do rejestru zabytków. Wyjaśniła, że oznacza to, że wszelkie działania budowlane w tym terenie podlegają uzgodnieniom z konserwatorem zabytków i to właśnie na podstawie wytycznych konserwatora została ustalona wysokość docelowa tej nowej zabudowy, tak aby nie przewyższała zabudowy już istniejącej na tym terenie. Poinformowała, że rejestrowe obiekty mają tu 12 m, a nowy obiekt w założeniu ma być niższy, żeby ich nie przerastał w widoku od strony ulicy Srebrzyńskiej. Dodała, że założono, że nowy obiekt będzie korespondował architekturą z istniejącą zabudową osiedla oraz, że nie zauważono potrzeby, aby był identyczny jak ta historyczna zabudowa. Przyjęta prosta forma daje możliwość dostosowania się wyrazem do zabudowy istniejącej. Pani Dagmara podkreśliła, że przy ustalaniu wysokości zabudowy chodziło głównie o walory konserwatorskie tego rejonu oraz zapytała, czy odpowiedź jest wystarczająca.

Pani [REDAKTOWANE] i Pan [REDAKTOWANE] ponowili pytanie, dlaczego ta nowa zabudowa nie nawiązuje do tych budynków osiedla, natomiast nawiązuje do tej willi. Ponownie zapytali, z czego to wynika oraz dlaczego wysokość ma nawiązywać do willi, a nie do osiedla.

**Pani Dagmara Meksa** dopytała, czy chodzi o wysokość.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** potwierdzili oraz wskazali również inne wskaźniki, które ustalono dla tej działki. Wskazali, że wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności, nie mają się do tego co jest na rysunku, czyli linii zabudowy, które mocno ograniczają możliwości. Ponowili pytanie dlaczego wysokość nie koresponduje z wysokością budynków osiedla. Wyjaśnili, że jest to działka, która jest w samym środku i wysokość mogłaby być kontynuowana. Upewnili się czy dobrze rozumieją, że wysokość ma korespondować z willą, która tam się znajduje.

**Pani Dagmara Meksa** odpowiedziała, że chodzi o współpracę wszystkich elementów. Dodała, że w otoczeniu znajdują się bloki historyczne oraz wille, a nowy obiekt powinien wpasować się pomiędzy nie. Wyjaśniła, że jeżeli nowy budynek miałby gabaryty tych dużych obiektów istniejących, wtedy przytłoczyłby obiekty rejestrowe. Następnie poinformowała, że parametry jakie zostały przyjęte, są przyjęte dla obiektu który będzie powiązaniem pomiędzy zabudową, która już zaistniała, a która się zdecydowanie różni od siebie. Poprosiła o zwrócenie uwagi na to, że wysoki obiekt, który by dogęszczał tę zabudowę, również wchodziłby w interakcję z istniejącymi mieszkaniami. Wyraziła wątpliwość czy jest możliwe, aby taki obiekt powstał, nie przesłaniając na przykład światła słonecznego.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** skomentowali, że kontekst historyczny tego miejsca jest inny niż wille. Miały one tło w postaci dosyć okazałej bryły. Zapytali, czy nie dopuścili by Państwo jednak obiektu który by nawiązywał do tego kontekstu historycznego i uzupełniał ten układ.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** zabrała głos i uzupełniła wypowiedź Pani Dagmary tłumacząc, że intencją tego planu nie było dodatkowe intensyfikowanie osiedla, gdyż jego układ obecnie jest dosyć intensywny. Dodała, że w przekonaniu projektantów obecni mieszkańcy są już na granicy komfortu. Powiedziała, że osiedle jako istniejące, zachowane, jest objęte ochroną konserwatorską i ochroną konserwatorską objęte są te elementy, które istnieją oraz, że trudno oczekiwać, aby w ramach konserwacji zabytków odtwarzać układ, który był, tym bardziej jeżeli on nie istnieje od kilkudziesięciu lat i nie przekładałby się na podniesienie jakości życia obecnych użytkowników. Poinformowała, że wszystkie te zależności były ważne, a projekt zyskał pozytywne uzgodnienie od strony konserwatora zabytków, który tym samym się przychylił do takiego rozstrzygnięcia. Dodała, że były również ważne różne kwestie, włącznie z potrzebami funkcjonalnymi osiedla. Wyjaśniła, że osoby, które prowadziły na wstępnym etapach ten projekt, podjęły decyzje - które postanowiono podtrzymać w mocy - aby uzupełniać tą strukturę czymś co jest dużo mniej intensywnie, za to daje pewną szansę na uzupełnienie oferty usługowej na tym obszarze.

Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] zadali pytanie, dlaczego stoi to w sprzeczności z wcześniejszymi ustaleniami konserwatora, wcześniejszymi wytycznymi konserwatorskimi i z wydanymi warunkami zabudowy dla tego terenu.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że na te pytania może odpowiedzieć jedynie konserwator, ponieważ trudno się do tego odnieść. Wyjaśniła, że założenia Miejskiej Pracowni odnoszą się do szerszego kontekstu, przestrzennego całego założenia urbanistycznego i spotkały się ze zrozumieniem konserwatora. Powiedziała, że zostaną przyjęte i wysłuchane wszystkie stanowiska, natomiast nie zmienia to faktu, że ta decyzja nie była przypadkowa.

Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] odpowiedzieli, że rozmawiali z konserwatorem i poinformowali, że konserwator nie jest zamknięty na inne opcje. Dodali, że konserwator wskazywał na to, że jest tylko ciałem doradczym, opiniodawczym, więc zaakceptował projekt planu w przedstawionym kształcie. Poinformowali, że mają w pamięci jak konserwator naciskał na kształt budynku zgodny z kształtem obiektu historycznego oraz uzupełnienie układu o ten brakujący element.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska poprosiła, aby wziąć pod uwagę, że Miejska Pracownia Urbanistyczna patrzy w szerszym kontekście, a Konserwator patrzy tylko i wyłącznie na walory konserwatorskie. Wyjaśniła, że walory konserwatorskie od strony architektonicznej są brane pod uwagę i urbanistycznie nie są naruszone. Dodała, że przy projektowaniu brana jest pod uwagę też jakość przestrzeni, komfort jej użytkowania, jej złożoność i potrzeby funkcjonalne. Kontynuowała, mówiąc, że to wszystko przekłada się na postanowienia planu. Wyjaśniła, że nie było sugestii ze strony konserwatora, żeby wprowadzić inną formę zabudowy i że ta proponowana jest nieprawidłowa, co utwierdziło projektantów w przekonaniu, że wyważone zostały wszystkie konieczności i potrzeby i cały kontekst osiedla. Kończąc wypowiedź stwierdziła, że to dobrze, że każdy wypowiada swoje zdanie i zostanie ono przeanalizowane.

Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] stwierdzili, że mając w pamięci rozmowy z konserwatorem sprzed paru lat, ustalenia studium oraz to, że jest to prywatna działka, a nie teren miasta, uważają, że takie ograniczenia i zmiany są bardzo krzywdzące dla właściciela tej działki. Zapytali, czy przy projektowaniu wzięto pod uwagę tę własność prywatną.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że, gdyby to nie była własność prywatna to z całą pewnością byłaby tutaj wskazana wyłącznie zieleni i dodała, że plan daje możliwość inwestowania prywatnemu właścicielowi.

Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] powiedzieli, że jednym ograniczeniem jest wysokość zabudowy, a drugim linie zabudowy na tej działce. Poprosili o zmianę parametrów, ze względu na to, że nie odpowiadają maksymalnej

powierzchni zabudowy określonej dla działki czy intensywności i innym parametrom podanym w tekście. Ograniczenie względem decyzji o warunkach zabudowy sięga do 30% możliwości. Zapytali skąd się biorą linie zabudowy, jak zostały opracowane.

**Pan [REDACTED]** w oknie czatu napisał „To jest nieprawda, że konserwator jest organem tylko opiniodawczym. To nie prawda, że takie zagospodarowanie było przez konserwatora zawsze podtrzymywane”

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** poprosiła o dokładne wskazanie nieścisłości.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** odpowiedzieli, że powierzchnia ograniczona liniami zabudowy ma około 600 m<sup>2</sup> i jest to maksymalnie 25% powierzchni całej działki. Dodali, że powierzchnia zabudowy ustalona jest w tekście planu na maksymalnie 45%. Wskazali, że jest to niezgodność między jednym a drugim, a same wysokości parametrów również korespondują z willami. Następnie wskazali, że intensywność ograniczona jest w tekście miejscowego planu do 1,5, a z rysunku wynika prawie połowa wskazanej wielkości - licząc parametry według linii zabudowy, czyli tego co faktycznie jest możliwe dzięki tym zapisom w planie. Zapytali skąd wynikają obligatoryjne linie zabudowy i czy możliwa jest ich zmiana.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** poprosiła o odpowiedź na to pytanie zespół projektowy.

**Pani Dagmara Meksa** odpowiedziała, że linie zabudowy zostały ustalone tak, aby kształt budynku i jego kubatura pozostawał w relacji z istniejącą zabudową. Dodała, że na powierzchnię zabudowy miał wpływ również fakt, że jest to obecnie teren zielony i też nie jest intencją likwidacja dojrzałego drzewostanu a także podkreślenie już istniejących przestrzeni i ich walorów tak, jak było to przedstawione w prezentacji, to znaczy widoków i otwarć w tym rejonie. Powiedziała, że w efekcie zostanie uzyskany kształt budynku, który ma możliwość dopełnić tę strukturę i nie pojawić się jako nowy, obcy obiekt w tej przestrzeni, tylko ją domknąć.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** stwierdzili, że którykolwiek budynek powstanie w tym miejscu, będzie trochę obcy dla tego osiedla. Powiedzieli, że osiedle powstawało według pewnego założenia, jest cenione i każdy obiekt jaki tam powstanie będzie w pewien sposób obcy dla tej struktury. Dodali, że to kwestia architektów, żeby jak najbardziej się wkomponowywał, na zasadzie powtórzenia lub na zasadzie kontrastu. Zwrócili uwagę, że mimo wszystko proponowane linie zabudowy w bardzo dużym stopniu ograniczają jakiegokolwiek możliwości działania na tej działce. Wskazali, że na początku prezentacji przedstawiono założenie aby centralizować zabudowę, żeby nie wyrzucać tej zabudowy poza miasto, tylko intensyfikować to, co jest blisko centrum.

**Pani Dagmara Meksa** odpowiedziała, że propozycja pojawienia się nowej zabudowy w ramach osiedla właśnie te założenia spełnia.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** uzupełniła, że ta oferta jest wzięta w jakiś rygor i nie tak intensywna jak Państwo oczekiwali w pierwszej części swojej wypowiedzi.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** stwierdzili, że nie rozumieją tych linii zabudowy oraz, że są w stanie zrozumieć wysokość, chociaż nie jest zgodna z rysem historycznym i wcześniejszymi naciskami konserwatora. Ponownie podkreślili, że nie są w stanie zrozumieć z czego wynikają te obligatoryjne linie zabudowy, bo nie wynikają z żadnego opracowania. Zapytali o ich uargumentowanie, bo wspomniane osie widokowe są zupełnie gdzie indziej.

**Pani Damara Meksa** wyjaśniła że, w tym momencie nie posiada materiałów, żeby przedstawić zamknięcia tej przestrzeni, prowadzenie wzorku wzdłuż ścian. Dodała, że można indywidualnie się umówić i o tym porozmawiać oraz, że jest możliwość składania uwag w celu zaproponowania innego kształtu zabudowy.

**Pani [REDACTED]** i **Pan [REDACTED]** odpowiedzieli, że takie spotkanie byłoby celne, by wspólnie dążyć do stworzenia miejsca unikalnego, zauważonego nie tylko w skali Łodzi, ale również harmonijnego zestrojonego. Dodał, że wspólna praca wydaje się niezbędna, mając na uwadze to, że powinno się uszanować własność prywatną i działkę wykorzystać tak, żeby właściciel też był zadowolony.

**Pani Dagmara Meksa** odpowiedziała, że rozumie to stanowisko i zaproponowała udzielić głosu także innym uczestnikom dyskusji.

**Pan [REDACTED]** zapytał, czy można zadawać tylko pytania, czy również przedstawić też stanowiska.

**Pani Dagmara Meksa**, potwierdziła, że stanowiska również można przedstawiać.

**Pan [REDACTED]** odpowiedział, że reprezentuje przede wszystkim Radę Osiedla Montwiłła-Mireckiego, ale też jako mieszkaniec chciałby oddać głos w tej dyskusji. Nie zgadza się ze stanowiskiem państwa architektów odnośnie działki przy ulicy Srebrzyńskiej 77. Powiedział, że państwo przedstawili się jako architekci oraz że są osobami które zaprojektowały projekt dla Baltic Estate przy Srebrzyńskiej 77. Powiedział, że jest przewodniczącym Rady Osiedla, dzięki czemu wiadomo, czyje interesy reprezentuje. Następnie powiedział, że nie zgadza się, że konserwator zabytków miał takie stanowisko, jakie było w decyzji o warunkach zabudowy. Podkreślił, że decyzja w tym momencie jest nieprzenaszalna, ponieważ osoba, która była jej adresatem, zmarła. Kontynuował mówiąc, że została wydana decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie przeniesienia tej

decyzji, ale nie jest ona ostatecznie prawomocna. Dodał, że na ten moment ta decyzja jest wyeliminowana z obrotu prawnego. Następnie poinformował, że Konserwator zabytków w piśmie z 9 lutego 2005 roku, w którym udzielił odpowiedzi dla Urzędu Miasta Łodzi na temat zbycia nieruchomości zlokalizowanej na ulicy Srebrzyńskiej 77, wskazał wytyczne dla tej nieruchomości, w których między innymi był wymóg zagospodarowania otoczenia willi jako ogród. Wyraził zdanie, że zmiana tego stanowiska jest sprzeczna z przepisami w ustawie o ochronie zabytków. Kontynuował, mówiąc, że decyzja jest uzgodniona, co nie oznacza, że nie można stwierdzić nieważności tej decyzji, nawet jeżeli będzie nieprzenaszalna, ponieważ chroniony jest układ urbanistyczny osiedla, tj. bloki, układ czy architektura osiedla. Zwrócił uwagę, że w omawianym terenie miały powstać dwa budynki łącznie w kształcie litery L, które miały zupełnie inaczej wyglądać. Wyraził zdanie, że intencją ustawodawcy, jeżeli chroni układ urbanistyczny, jest uchronić to, co jest najcenniejsze - a więc tę architekturę historyczną. Przypomniał, że zbiornik gazu nigdy nie był pod ochroną konserwatorską.

Pan [REDAKTOWANE] w oknie czatu napisał: „decyzję WZ o której Pan mówi [REDAKTOWANE] nie można formalnie wycofać z obrotu. Powiedział Pan o wycofaniu, umorzeniu. Proszę mówić precyzyjnie.”

Pan [REDAKTOWANE] kontynuował swoją wypowiedź, że wspomniany zbiornik nigdy nie został objęty ochroną przy spisie osiedla oraz, że nie został objęty ochroną także teraz, gdy przedmiotowe nieruchomości zostały indywidualnie wpisane do rejestru zabytków, chociaż w uzasadnieniu było wypisane, że były badania pod tym kątem, ale konserwator nie znalazł uzasadnienia do wpisania tego zbiornika. Zachęcił do wycofania się z tej decyzji oraz żeby zbudować obiekt na odstawie planu. Wyraził zdanie, że w pełni uzasadnione jest stanowisko, że tutaj nawet mogłyby pojawić się jeszcze dalej idące ograniczenia. Zwrócił uwagę, że jest jednym z właścicieli mieszkań znajdujących się na tym osiedlu i inwestuje w nie. Podkreślił, że prawo nakłada bardzo daleko idące ograniczenia co do możliwości remontowania tych budynków w zakresie elewacji i detali, a także, że dostosowanie się do wspomnianych wymogów, generują bardzo wielkie koszty. Kontynuował mówiąc, że przy podejmowaniu decyzji o zamieszkaniu był świadomy obostrzeń dla tego osiedla oraz on jak i inni mieszkańcy je zaakceptowali. Stwierdził, że mimo obostrzeń dostaje przewidywalność co do otaczającej przestrzeni. Powiedział, że prawo może nakładać ograniczenia dla własności prywatnej np. w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodał, że ograniczenia dla terenu 9.2.MU są jeszcze dalsze z uwagi na to, że konserwator zabytków pierwotnie zakładał, że tam powinien być założony ogród. Powiedział, że osoba, która kupowała tę działkę, powinna się liczyć z ograniczeniami, które były w tej decyzji. Kontynuował, mówiąc, że decyzja została później zmieniona oraz dodał, że również obecnie konserwator ją zmienił i uzgodnił projekt planu na poziomie, który nie jest dla niego satysfakcjonujący. Wyraził zdanie, że jest to forma jakiegoś kompromisu. Podsumował, że nie jest prawdą, że nie można ograniczać przez prawo własności prywatnej, gdyż on, jako

jeden z mieszkańców, doświadcza nieustannie różnych ograniczeń, od kiedy osiedle objęte zostało ochroną konserwatorską. Przedstawił postulat od Rady Osiedla i jej mieszkańców, że najlepszym rozwiązaniem by było, gdyby właśnie tam został założony ogród, zgodnie z pierwotną koncepcją konserwatora. Wyraził zdanie, że w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy powinna nawiązywać do istniejących budynków kubaturą, a nie tworzyć okrągłą dominantę o wysokości 21 m. Stwierdził, że proponowany budynek nie wpisuje się w istniejącą tkankę. Dodał, że nowi mieszkańcy to także większe problemy komunikacyjne, więcej samochodów, przez co trudniej się dostać do centrum. Zasugerował wprowadzenie funkcji wyłącznie usługowej oraz zapytał czy jest możliwość ograniczenia do funkcji usługowej na tej działce, z wyłączeniem funkcji mieszkalnych.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że projektanci starali się w taki sposób wywarzać te zapisy planu, żeby nie ograniczać nadmiernie prawnego właściciela oraz aby plan dawał możliwość doposażenia układu w brakujące funkcje. Dodała, że możliwości inwestycyjne zostały ograniczone do takich, które nie będą uciążliwe i nie będą zaburzały urbanistycznych zależności w głębi osiedla. Wyjaśniła, że ma to na celu zapewnienie możliwości inwestowania i dyskontowania prywatnego gruntu.

**Pan [REDAKTOWANO]** zwrócił uwagę, że w planie zaproponowano pawilon parterowy na skwerku pomiędzy ulicą Barona a Jarzynową. Zasugerował możliwość obniżenia wysokości w terenie 9.2.MU z 10 m do parterowego obiektu, powołując się na stojący obok budynek Izby Pamięci.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że taki kierunek rozwoju tego terenu nie był przedmiotem analizy na etapie sporządzania tej koncepcji. Wspomniała, że omawiany projekt jest przejęty po zespole projektantów, który już w tej chwili nie pracuje w MPU, więc nie jest znany cały proces decyzji projektowych. Zasugerowała możliwość sporządzenia takiej analizy, jednocześnie zaznaczając, że to jest teren prywatny, który warto by było wyposażyć w możliwości inwestycyjne, które mogą się przysłużyć prawidłowemu funkcjonowaniu osiedla.

**Pani Dagmara Meksa** dodała, że jedyną wytyczną co do wysokości było ograniczenie do 10 m, czyli poniżej wysokości istniejących budynków willowych.

**Pan [REDAKTOWANO]** podziękował za odpowiedź. Zadał pytanie, czym jest uzasadniona wysokość przyjęta na działkach, na których obecnie znajdują się przedszkole i szkoła. Wyjaśnił, że jest tam przewidziana możliwość rozbudowy do 16 m, to jest 2 m powyżej wysokości osiedla.

**Pani Dagmara Meksa** wyjaśniła, że istniejące bloki, które według mieszkańców mają 14 m, w rzeczywistości są wysokości 16 – 17 m. Wyraziła zdanie, że wynika to prawdopodobnie z przyjęcia innej definicji wysokości



budynku. Wyjaśniła, że według pomiarów Miejskiej Pracowni Urbanistycznej te budynki mają pomiędzy 16 a 17 m, dlatego okoliczna zabudowa jest dorównywana do tej wysokości. Stwierdziła, że nie będzie to odczuwalne w stosunku do istniejącej zabudowy.

**Pan** [REDAKTOWANE] zapytał, czym jest uzasadnione wielokrotne zwiększenie obszaru do zabudowy w przypadku działek, na których znajduje się przedszkole, szkoła i komisja egzaminacyjna.

**Pani Dagmara Meksa** odpowiedziała, że chodziło o możliwość rozbudowy. Stwierdziła, że trudno przewidzieć jakie będą potrzeby dla szkoły czy przedszkola w przyszłości i jak się będą rozwijały. Dodała, że linie zabudowy zostały wytyczone tak, aby obiekty wpisywały się w kontekst osiedla - pozostawiały otwarcia i tworzyły obudowę ulic. Następnie powiedziała, że z perspektywy mieszkańców może to wyglądać na wielokrotne zwiększenie powierzchni tych obiektów, ale z perspektywy urbanistycznej jest to porządkowanie i wpisywanie nowej zabudowy w kontekst starej zabudowy.

**Pan** [REDAKTOWANE] dopytał, co z funkcjami usługowymi dla tych działek, czym są uzasadnione.

**Pani Dagmara Meksa** zapytała, czy Panu [REDAKTOWANE] chodzi o poszerzenie katalogu usług, nieograniczanie ich do tylko usług oświatowych.

**Pan** [REDAKTOWANE] potwierdził.

**Pani Dagmara Meksa** wyjaśniła, że celem jest doposażenie budynków oświatowych w usługi gastronomii czy inne, które będą potrzebne do funkcjonowania tych obiektów. Następnie dodała, że chodzi również o nieblokowanie możliwości ewentualnego przekształcenia tych obiektów, w razie wyczerpania się ich funkcji, bez konieczności zmiany planu oraz że plany tworzone są dość elastycznie.

**Pan** [REDAKTOWANE] zwrócił uwagę, że w definicji usług lokalnych napisane jest, że są to nieuciążliwe usługi z zakresu oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu, biurowości, rzemiosła usługowego oraz hotelarstwa. Zauważył, że mieszkańców martwi hotelarstwo, rzemiosło usługowe, gastronomia, handel, biurowość, które mogą pojawić się w miejscach, które przez dekady kojarzyły się z edukacją. Zapytał czy istnieje realne zagrożenie wybudowania tutaj na przykład biurowca.

**Pani Dagmara Meksa** przyznała, że rozumie te obawy, ale są to grunty miejskie i co będzie się w tych terenach znajdowało, to nie będą decyzje inwestorów. Dodała, że dopóki istnieje potrzeba, żeby tutaj funkcjonowała szkoła i inne obiekty oświatowe, to nie ma podstaw, aby zmieniać przeznaczenie tych terenów.

Pan [REDACTED] zapytał, co się stanie, gdy się skończy ta potrzeba.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** powiedziała, że założeniem jest, aby te usługi będą miały potrzebę rozwoju. Wyjaśniła, że w najbliższym otoczeniu osiedla, powstaje duża ilość zabudowy mieszkaniowej i potrzeby oświatowe będą siłą rzeczy wzrastać. Dodała, że ze względu na doświadczenia z zakresu potrzeb zmiany planów miejscowych, funkcje określane są szerzej, żeby ustrzec się przed sytuacją, że nie da się już w żaden sposób tych funkcji uzupełnić. Przypomniała, że w ten sposób można uniknąć takich przeszkód w przyszłości, gdzie dla terenów gminnych, które miały bardzo restrykcyjnie ramy rozwoju, nie da się łatwo podjąć decyzji inwestycyjnych, na przykład w momencie gdy pojawia się finansowanie dedykowane jakiejś konkretnej funkcji, ponieważ najpierw trzeba zrobić zmianę planu, która nie uwzględniała jakiegoś elementu. Wyraziła zrozumienie w stosunku do obaw mieszkańców, natomiast dodała, że te niebezpieczeństwa są minimalne i że trudno sobie wyobrazić, żeby miasto bez udziału rady osiedla podejmowało tak strategiczne decyzje, jak na przykład wprowadzenie zamiast szkoły biurowca. Stwierdziła, że to nie oznacza, że te możliwości automatycznie mają zostać wykorzystane w niewłaściwym kierunku. Zwróciła uwagę, że intencją przy projektowaniu było, żeby nie uniemożliwiać towarzyszących funkcji, które mogą się okazać za parę lat wręcz niezbędne dla rozwoju tych terenów, które obsługują potrzeby mieszkańców w tej chwili.

Pan [REDACTED] podziękował i zadał ostatnie pytanie odnośnie projektowanego głównego przejścia dla pieszych na wylocie ulicy Praussa. Zwrócił uwagę, że jest ono niezgodne ze stanem istniejącym, ponieważ główne przejście dla pieszych do parków znajduje się na wejściu do głównej alei parku, pomiędzy blokami na ulicy Srebrzyńskiej 81, 83 i 85. Zapytał, czym jest uzasadnione przeniesienie przejścia.

**Pani Dagmara Meksa** wyjaśniła, że w planie nie są wskazywane miejsca przejść dla pieszych, z uwagi na to, że plan nie osiąga takiej szczegółowości. Dodała, że jest to oznaczenie informacyjne przewidywanych miejsc największego ruchu pieszego, które służy zrozumieniu zasad kompozycji planu oraz wskazują gdzie są wejścia do parku. Zwróciła uwagę, że należy mieć na uwadze, że ten plan istnieje w jakimś otoczeniu i dla sąsiednich terenów również opracowywane są plany miejscowe, które wspólnie mają tworzyć kompozycyjną całość.

Pan [REDACTED] upewnił się, że to nie oznacza, że będzie to podstawa do stworzenia przejścia dla pieszych w tym miejscu w przyszłości.

**Pani Dagmara Meksa** potwierdziła, że nie należy tak tego rozumieć

Pan [REDACTED] podziękował za odpowiedź.

Pani Dagmara Meksa udzieliła głosu Panu [REDACTED].

Pan [REDACTED] zabrał głos w sprawie, podtrzymując stanowisko architektów z Baltic Estate. Podziękował, że Pracownia jest otwarta na rozmowę. Wyraził wątpliwość, czy na osiedlu Mireckiego byłaby możliwość stworzenia enklawy, która będzie się rządziła swoimi prawami. Przypomniał, że działka przy ul. Srebrzyńskiej 77 to prywatna własność. Dodał, że ma świadomość, że pewne parametry muszą zostać spełnione, niemniej liczy też na otwartość projektantów i spojrzenie na przyszłość i na to, co faktycznie się dzieje na osiedlu. Wyraził nadzieję że Pan [REDACTED] będzie jedną z pierwszych osób, która zajrzy na przykład na 4 czy 5 piętrze nowopowstałego budynku z widokiem na park i będzie z tego powodu bardzo zadowolony. Wyraził zdanie, że to osiedle musi się zmienić, gdyż jest ono w opłakanym stanie. Stwierdził, że to, co może powstać uświetni, zmieni charakter i postrzeganie tego osiedla, które na razie jest przygnębiające i przerażające. Dodał, że wie, że są osoby, które nie są zadowolone z funkcjonowania na tym osiedlu a nawet sam Pan [REDACTED] wspominał, że jest tam masa obostrzeń, masa problemów, które zostaną zlikwidowane. Przywołał temat wysokości zabudowy do 16 m i zasugerował rozwinięcie tematu. Wyraził chęć sformalizowania wniosku i jego przedyskutowania. Podpisał się pod tym, co powiedzieli Państwo architekci. Następnie nawiązał do wcześniejszych dyskusji swojego ojca z ówczesnym konserwatorem i jego starszych decyzji. Zwrócił uwagę, że dla mieszkańców i projektantów są to elementy wiążące, ale wyraził nadzieję na otwartość i możliwość, żeby na osiedlu działo się lepiej i nie zamykano się na nowości. Dodał również, że jego zdaniem nowa inwestycja nie zaburzy charakteru osiedla. Na zakończenie poinformował, że Łódź otrzymała wyjątkową nagrodę z National Geographic jako najbardziej industrialne i najbardziej rozwijające się miasto, jednocześnie zaznaczając, aby wziąć to pod uwagę dla przyszłych pokoleń.

Pani Dagmara Meksa podziękowała za głos w dyskusji i umożliwiła wypowiedź kolejnej osobie.

Pan [REDACTED] zabrał głos w sprawie Srebrzyńskiej 77 i zwrócił uwagę, że nie należy umniejszać wartości pewnych dokumentów - to znaczy wydanych warunków zabudowy, które nadal obowiązują i są poparte wytycznymi konserwatorskimi oraz ekspertyzą regionalnego ośrodka badań i dokumentacji zabytków. Poinformował, że dokumenty te wskazują, że nowy budynek miałby powstać na wzór zbiornika, w dokładnie tym samym miejscu, o tych samych gabarytach – 31 m średnicy, wysokość elewacji 19 m, wysokość maksymalna 21,5 m. Powiedział, że pomysły ogrodów nigdy nie zostały poparte żadnym dokumentem, który by znosił wartość decyzji o warunkach zabudowy. Dodał, że zbiornik był zawsze elementem osiedla przez wiele dziesiątków lat i dla mieszkańców byłby żadną uciążliwością, której by wcześniej nie znali. Wyraził opinię, że nieporównywalnie większym obciążeniem jest niemożliwość zbudowania czegokolwiek na działce, którą się ma na własność niż to, że nie można

pomalować czegoś na elewacji. Zwrócił uwagę, że są to dwie różne sytuacje i trudno je ze sobą porównywać. Stwierdził, że egoistyczne jest, żeby tak bardzo próbować całe otoczenie do siebie dostosować. Dodał, że jest to zupełnie zamknięcie się na to, że każdy obywatel jest wolny, każdy ma prawo budować na swojej własności co może w myśl ładu przestrzennego. Poinformował, że jest architektem i że zajmował się planami miejscowymi i warunkami zabudowy. Zwrócił uwagę, że w omawianej sytuacji nawiązywanie gabarytami nowej zabudowy do jakiś niewielkich zabytkowych budynków, które są niewielkie przy całym otoczeniu tego całego kwartału, jest złym kierunkiem urbanistycznie i architektonicznie, a forma dwóch kondygnacji z wycofaną trzecią jest obcą formą w tym miejscu.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** zwróciła uwagę, że w obrębie objętego ochroną fragmentu, to w zasadzie w całym tym osiedlu tylko ta działka ma w ogóle możliwość budowy nowej kubatury. Podkreśliła, że dla tej nieruchomości został zrobiony swojego rodzaju wyjątek.

**Pan** [REDAKTOWANE] odpowiedział, że rozumie że pracownia ma rzetelną argumentację zmiany polityki wobec tej działki, bo przez wiele lat decyzja wydana przez lokalny organ konserwatora obowiązywała. Dodał, że zmiana polityki zmienia wartość działki w sposób niesprawiedliwy i nieuzasadniony. Wyraził chęć uzyskania takiego uzasadnienia. Podkreślił, że działka straciła na wartości inwestycyjnej 2/3 wartości, powierzchniowo - pozostała 1/3 tego, co można było uzyskać.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** wyjaśniła, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest dana raz na zawsze i obowiązuje do momentu wejścia w życie planu. Kontynuowała mówiąc, że wydaje się ją w zależności od tego jaki wpłynie wniosek oraz czy było odpowiednie sąsiedztwo. Dodała, że decyzja ma dużo prostsze zależności od planu miejscowego jeśli chodzi o ustalenie parametrów. Wyjaśniła, że podstawowa różnica jest taka, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje się patrząc na dobro tylko jednej nieruchomości - oczywiście analizując i opierając się na sąsiedztwie, ale ma się na względzie tylko tą jedną nieruchomość. Powiedziała, że plan robi się biorąc pod uwagę dużo szerszy kontekst. Ponownie przywołała, że decyzja daje pewne tymczasowe prawo do czasu wejścia w życie planu oraz dodała, że jeśli ono nie jest wykorzystane i plan wchodzi w życie, to decyzja przestaje funkcjonować.

**Pan** [REDAKTOWANE] odpowiedział, że rozumie te wszystkie warunki, ale stwierdził, że procedowana uchwała jest bardzo krzywdząca. Dodał, że należało spojrzeć w szerszym kontekście na ten kwartał, a nie na dwa małe budynki ze skośnym dachem.

**Pani Magda Talar-Wiśniewska** doprecyzowała, że chciała zaznaczyć, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest wyrazem polityki miasta, tylko zobowiązaniem miasta, które należy wydać, jeżeli są spełnione pewne warunki i formalne przesłanki. Wyjaśniła, że przy decyzji o warunkach

zabudowy nie bierze się pod uwagę szerszego kontekstu urbanistycznego i wszystkich zależności związanych z funkcjonowaniem całego osiedla i komfortu. Zakończyła wypowiedź mówiąc, że między jednym a drugim narzędziem jest bardzo duża różnica.

Pan [REDAKTOR] odpowiedział, że w tym momencie dyskusja skupia się na otoczeniu najbliższym, zupełnie pomijając szerszy kontekst tej wyższej zabudowy, która ma 14 czy 16 m. Podkreślił, że dwunastometrowe budynki są malutkim wycinkiem tego całego kwartału, a przestrzenie – marginalnym. Potwierdził, że mają wartość zabytkową, ale nie mogą decydować o wielkości kubatury, która zresztą tam była. Wyraził zdanie, że argumentem niepodważalnym jest to, że ta kubatura była tam wiele lat.

Pani Dagmara Meksa, udzieliła ponownie głosu Panu [REDAKTOR]

Pan [REDAKTOR] stwierdził, że w przypadku, gdy obie strony wydają się pokrzywdzone i niezadowolone, to kompromis jest dobrym rozwiązaniem. Dodał, że nie jest prawdą, że stanowisko konserwatora w sprawie ogrodu było późniejsze niż decyzja o warunkach zabudowy. Wyjaśnił, że stanowisko konserwatora w sprawie ogrodu było 9 lutego 2005 roku, a w sprawie warunków zabudowy - w 2009 r., co jego zdaniem zmieniło sytuację na niekorzyść mieszkańców. Powiedział, że tak jak Pan [REDAKTOR] wskazał, do zmiany stanowiska konserwatora doszło pod wpływem rozmów, jakie toczył jego ojciec. Stwierdził, że aktualne stanowisko konserwatora jest takie jakie prowadził wyrażone przy uzgodnieniu projektu planu, co potwierdził na wizycie u pani konserwator. Przypomniał, że jest też przedstawicielem mieszkańców jako przewodniczący Rady Osiedla i musi reprezentować przede wszystkim ich głos i podkreślił, że też patrzy na to osiedle z przyszłością. Powiedział, że przede wszystkim dostrzega w tym osiedlu brak funkcji usługowej i poradził architektom oraz właścicielowi nieruchomości rozważyć progresywne podejście do tego tematu. Zasugerował nie robić zabudowy na cele mieszkaniowe, a rozważyć wprowadzenie usług w takim kształcie, który jest zaproponowany w projekcie planu. Zwrócił uwagę na to, że niedaleko jest park i cmentarz, w którym można organizować różne wydarzenia, ale na osiedlu brakuje jakiejś kawiarni, różnych usług i podziękował Miejskiej Pracowni, że na to zwróciła uwagę. Podkreślił, że jego zdanie to jest właśnie stanowisko osoby młodej, mieszkającej na osiedlu, która właśnie widzi te potrzeby. Zasugerował, że być może warto zamiast mieszkań dla innych osób, które stworzą większe zatłoczenie, rozważyć jakąś wspólną przestrzeń. Powiedział, że w okolicy rozwija się budownictwo i myślę, że wiele młodych mam chciałoby mieć niedaleko takie miejsce, także odpłatne. Dodał, że dojazd do centrum jest problematyczny, drogi są zakorkowane i wyraził zdanie, że taka przestrzeń wspólna w bliskiej odległości byłaby bardzo dobrym rozwiązaniem. Nie zgodził się ze zdaniem, że mieszkańcy są egoistami i opowiedział jak patrzy na to osiedle. Stwierdził, że pod wpływem czasu doszedł do wniosku, że warto restaurować, tym bardziej, że starsze

mieszkania są solidnie wykonane i mają wyższą wartość. Poinformował, że to osiedle, w takim dużym zakresie oraz w tym stylu wykonane, jest ewenementem na skalę Polską. Następnie opowiedział o osiedlu i jego mieszkańcach. Powiedział, że kiedy w latach siedemdziesiątych była wydana decyzja o wpisie do rejestru zabytków, zbiornik, o którym była wcześniej mowa, już nie istniał. Podsumował swoją wypowiedź mówiąc, że proponowane w planie rozwiązanie to kompromis. Zasugerował właścicielowi nieruchomości, aby zastanowił się nad konkretnym kształtem inwestycji oraz aby przeprowadził rzetelną dyskusję ze społeczeństwem i konserwatorem zabytków w ramach tego co będzie dozwolone na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czego mieszkańcom brakuje i w jaki sposób zapewnić ten zysk z inwestycji.

Pan [REDAKTOWANE] w oknie czatu napisał: „Panie [REDAKTOWANE] funkcja usługowa jest wskazana w WZ dla budynku istniejącego zbytkowego. Tę funkcję chcemy tam utrzymać”.

Pan [REDAKTOWANE] w oknie czatu napisał: „I właśnie o tą awangardę chodzi obecnie. Czy to nie jest piękne 100 lat awangardy Panie [REDAKTOWANE]”.

**Pani Dagmara Meksa** podziękowała za głos i zapytała, czy ktoś jeszcze będzie chciał zabrać głos w dyskusji albo zadać pytanie na czacie.

**Pani Dagmara Meksa** wobec braku pytań zakończyła dyskusję nad projektem planu miejscowego nr 186 oraz przeszła do podsumowania.

### III. Ustalenia z dyskusji:

**Pani Dorota Staręga** poinformowała uczestników dyskusji, że do 6 maja 2022 r. trwa okres wyłożenia do publicznego wglądu, a termin składania uwag upływa 20 maja 2022 r. Wyjaśniła, że sposób składania uwag jest określony w obwieszczeniu umieszczonym m. in. na stronie internetowej MPU. Zachęciła do kontaktu telefonicznego oraz e-mail w okresie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag.

**Pani Dagmara Meksa** poinformowała uczestników o tym, że dyskusja trwa oficjalnie do godziny 17.00 i jeżeli do tego czasu pojawią się jakieś pytania, prosi o głos lub napisanie na czacie. Natomiast ta część dyskusji została zakończona.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera piętnaście stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 22 czerwca 2022 r.

Protokół sporządziła:

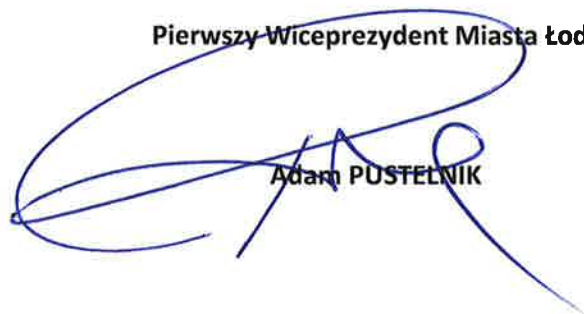
mgr. inż. Greta Świt



Asystent w Zespole

Projektowym Nr 4 w MPU w Łodzi




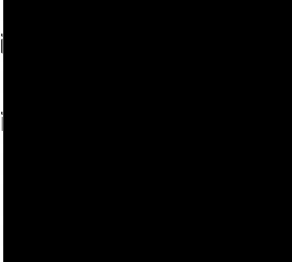
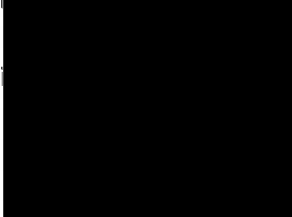
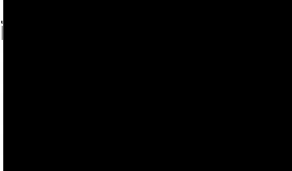
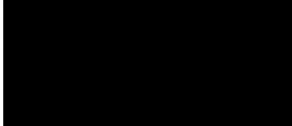
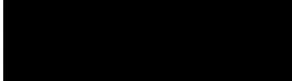
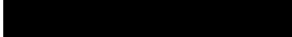

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi



Adam PUSTELNIK

## Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

1. Pan 
2. Pan 
3. Pan 
4. Pan 
5. Pan 
6. Pan 
7. Pan 
8. Pan 
9. Pan 
10. Pan 
11. Pan/Pani 
12. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU
13. Pani Dorota Staręga – MPU (prezenter)
14. Pani Marta Klosse – MPU
15. Pani Dagmara Meksa – MPU