

# **RAPORT**

## **z II etapu konsultacji społecznych**

dotyczących rehabilitacji śródmieścia Łodzi, za pomocą zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, tworzonego w oparciu o wyniki konkursu „Wielkowiejska Piotrkowska”.

### **ZAWARTOŚĆ RAPORTU**

Wstęp.....	1
Spotkanie otwarte 5.09.2012.....	2
Warsztaty.....	3
Spotkanie otwarte 5.10.2012.....	14

### **WSTĘP**

Przekazujemy Państwu końcowy raport z konsultacji społecznych, które służyły wypracowaniu społecznie akceptowanej wizji regulacji rehabilitacji śródmieścia Łodzi, za pomocą zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, tworzonego w oparciu o wyniki konkursu „Wielkowiejska Piotrkowska”.

Konsultacje zostały zainicjowane i wdrożone przez Biuro Architekta Miasta Urzędu Miasta Łodzi na podstawie zarządzenia nr 2205/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 maja 2012 r.

I etap konsultacji odbył się w okresie maj-czerwiec 2012 r. II etap konsultacji, przeprowadzony przy współudziale zespołu konsultacyjnego Łódzkiego Stowarzyszenia Inicjatyw Miejskich Topografie w składzie Łukasz Biskupski, Przemysław Górski, Piotr Lipski, trwał od 5 września 2012 r. do października 2012 r. Odbyły się 2 spotkania otwarte i 5 spotkań warsztatowych, w których udział wzięło

łącznie w I i II etapie konsultacji odbyły się 3 spotkania otwarte, 12 warsztatów; wzięło w nich udział 190 osób. Wysłano 671 listów do właścicieli i rozwieszono ok. 500 plakatów. Informację o konsultacjach znajdowała się również na stronie internetowej UMŁ, portalu Facebook i ogłoszeniach w byłych delegaturach. Ponadto poinformowano administrację nieruchomości, organizacje pozarządowe i prasę.

## SPOTKANIE OTWARTE 5.09.2012

Liczba uczestników: 20

W dniu 5 września bieżącego roku, w godzinach 17.00-20.00 w Małej Sali Obrad w budynku Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 odbyło się protokołowane spotkanie otwarte z mieszkańcami Łodzi, organizacjami pozarządowymi i interesariuszami, dotyczące Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ulicy Piotrkowskiej. Głównym celem spotkania było zapoznanie się z opiniami wspomnianych osób i organizacji dotyczącymi planowanych zmian i przekształceń, jakie mają mieć miejsce w ramach ścisłego centrum miasta, wyznaczonego planem między ulicami: Ogrodową/Północną, Zachodnią, Sienkiewicza, Struga/Tuwima.

Spotkanie zostało podzielone na trzy części: pierwszą - wprowadzającą, w ramach której omówiony został Plan i jego geneza; drugą – otwartą dla głosów mieszkańców i interesariuszy, oraz trzecią – warsztatową, skupiającą się na omówionych w ramach wcześniejszych konsultacji kwartałach 1 i 2 (wyznaczonych ulicami: Ogrodową, Nowomiejską, Próchnika i Zachodnią).

### 1. Część informacyjna:

1. Spotkanie otworzył pan Bartosz Poniatowski, pracownik Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi – przywitał zebranych oraz przedstawił moderatorów i program spotkania. Omówił także podstawowe założenia idei rozwijania miasta „do wewnątrz”
2. Głos zabrał pan Dariusz Boguszewski – pracownik Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – przedstawił on formalną procedurę tworzenia, wykładania i przyjmowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. Następnie głos zabrała pani Magdalena Wiśniewska, reprezentująca Biuro Architekta Miasta. Zaprezentowała ona „dobre praktyki” tworzenia i planowania centrów miast na świecie, przekładając je na warunki łódzkie.
4. Po wystąpieniu pani Magdaleny Wiśniewskiej, głos ponownie zabrał pan Bartosz Poniatowski, który przedstawił w skrócie wyniki pierwszego etapu konsultacji, który odbył się na przełomie maja i czerwca bieżącego roku

### 2. Debata i odpowiedzi na pytania ogólne:

Według kolejności zgłoszeń głos zabrało 11 osób. Do specjalistów z Biura Architekta Miasta kierowane były głównie pytania o to, co plan reguluje, co zaś należy do programów rewitalizacyjnych, lub innych. Wszelkie pytania zostały zanotowane na tablicy i zostaną dołączone do raportu podsumowującego konsultacje.

### 3. Następnie odbyła się część warsztatowa

4. Spotkanie zostało zakończone podsumowaniami ze strony facylitatorów, dotyczącymi wypracowanych w grupach wniosków, oraz oficjalnym podziękowaniem ze strony pana Bartosza Poniatowskiego.

## **WARSZTATY**

### **Opis przyjętej metody**

Każde spotkanie składało się z części informacyjnej i części warsztatowej. Uczestnicy zostali podzieleni na małe grupy (nie większe niż 10 osobowe). W zależności od liczby uczestników tworzone były odpowiednie liczby grup (do 10 osób – jedna grupa; 11-20 – dwie grupy; 21-30 – trzy grupy). Warsztaty składały się z dwóch części po 60 min. każda.

Uczestnikom zostały przedstawione zasady rządzące dyskusją opartą na deliberacji; otrzymali oni również informację, że celem warsztatów jest zapoznanie się z ich problemami, zasięgnięcie ich opinii na temat planu; zebranie propozycji związanych z uzupełnieniem planu; rozwianie wątpliwości dotyczących proponowanych zmian i objaśnienie map przygotowanych przez architektów.

W pierwszej części uczestnicy opowiadali o kwartale najpierw przedstawiając swoje indywidualne odczucia, a następnie facylitatorzy starali się zwracać uwagę na pewne wspólne problemy i perspektywy tak, aby skłaniać do myślenia w kategoriach wspólnotowych – („my-interesariusze” danej przestrzeni). Dyskusja dotyczyła zalety i wady danego kwartału oraz pomysłów na poprawę sytuacji. Uczestnicy otrzymali również formularze konsultacyjne do wypełnienia.

Druga część miała na celu sprawdzenie, czy propozycje planu realizują potrzeby wyrażone w 1 części. Omówione zostały projekty kwartału przygotowane przez Urząd Miasta. Pracownicy Biura Architekta Miasta objaśniali przygotowane mapy i plany (projekt planu, zdjęcia satelitarne, wizualizacje planowanej zabudowy, mapa własności). Następnie uczestnicy, wykorzystując zdobytą wiedzę, starali się odczytać aktualny plan kwartału i koncepcję projektu. Na zakończenie rozmowa wracała do punktu wyjścia – następowało zestawienie początkowych postulatów z rozwiązaniami z planu, aby sprawdzić, czy zdaniem uczestników problemy znajdowały swoje rozwiązanie.

### **Podsumowanie zgłoszonych uwag i rekomendacji**

zgłoszonych przez mieszkańców podczas spotkań warsztatowych dotyczących projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (kwartały: 1,2, 9,10, 11, 12).

#### **Spotkanie 05.09.2012- powtórzenie konsultacji kwartału 1 i 2**

Liczba uczestników: 28

#### **→ GRUPA 1**

##### **Problemy**

- słaba komunikacja z wnętrzem kwartału;
- brak możliwości przechodzenia przez kwartał, zamknięty szlak komunikacyjny na linii Manufaktura – Plac Wolności – ul. Piotrkowska;

##### **Zalety kwartału**

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

## **Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**

### Uwagi szczegółowe

- zachowanie proporcji w wysokości pierzei po obu stronach ul. Zachodniej;
- dostosowania proporcji planowanej zabudowy do szerokości ulicy lub zwężenia ul. Zachodniej;

### Uwagi ogólne

- wprowadzenie do planu możliwości nowatorskich rozwiązań, np. automatycznych parkingów;
- poszukiwanie rozwiązań wybiegających w przyszłość, a nie odwoływanie się do koncepcji z innych miast;

### **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, przy czym wyrazili wątpliwości i obawy dotyczące prowadzonej procedury wyburzenia dotychczasowej zabudowy i zbycia tego terenu przed uchwaleniem planu miejscowego.

### **→ GRUPA 2**

#### **Problemy**

- brak infrastruktury (parkingów)

#### **Zalety kwartału**

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

## **Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**

### Uwagi szczegółowe

- brak zgody na urządzenie ciągu komunikacyjnego w planowanym podwórku w kwartale nr 1 (powinno zostać zamknięte, dostępne tylko dla mieszkańców)

### Uwagi ogólne

- należy uzgodnić plan z polityką mieszkaniową, gdyż niektóre osoby zajmujące lokale komunalne są „niereformowalne”
- wprowadzić opłaty za wjazd samochodem do śródmieścia (myto miejskie)
- postulat bezpłatnych parkingów dla mieszkańców
- postulat wielopoziomowych parkingów także dla mieszkańców i użytkowników Placu Wolności
- sugestia stworzenia ciągu komunikacyjnego łączącego ul. Piotrkowską z CH Manufaktura
- postulat wykonania pomiaru natężenia ruchu na ul. Zachodniej i ewentualne zwężenie tej ulicy
- postulat wprowadzenia ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów
- należy zastąpić parkingi w każdym kwartale zbiorczymi parkingami dla kilku kwartałów
- zmienić sformułowanie zapisu w planie tak, aby podkreślać usługi a nie miejsca dla parkowania („usługi z możliwością parkingu”)

## **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, przy czym stanowczy sprzeciw wobec ulokowania przestrzeni publicznej wewnątrz kwartału w planowanym miejscu zgłosiła osoba zamieszkująca to podwórko.

## **Spotkanie 06.09.2012 - kwartał 9**

Liczba uczestników: 10

### **→ GRUPA 1**

#### **Problemy**

- wąskie podwórka zastawione są samochodami, co utrudnia komunikację;
- problemy własnościowe na tym obszarze – wątpliwość, czy istnieje możliwość pogodzenia interesów właścicieli nieruchomości;
- nadmierne zagęszczenie zabudowy;
- brak zieleni i terenów rekreacyjnych o wysokiej jakości;
- hałas, brak porządku na ulicach, poczucie braku bezpieczeństwa;

#### **Zalety kwartału**

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

## **Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**

### **Uwagi szczegółowe**

- zachowanie zabudowy historycznej od strony Al. Kościuszki;
- konieczne jest rozwiązanie problemu zbyt małej ilości miejsc parkingowych, np. poprzez
- wprowadzenie wielopoziomowych parkingów dostępnych dla mieszkańców i użytkowników spoza kwartału;
- ze względu na duże obciążenie kanalizacji miejskiej, należy zapewnić odwodnienie terenu w planowanych przestrzeniach publicznych, które nie będzie dodatkowo obciążało istniejących kolektorów zbiorczych;
- wyrażono potrzebę zachowania istniejącej zieleni lub w przypadku gdy konieczne będzie jej usunięcie, zastąpienie jej innym rodzajem zieleni na terenie kwartału;

### **Uwagi ogólne**

- otwarta przestrzeń publiczna wprowadzona do wnętrza kwartałów musi pociągnąć za sobą program dbania o nią, tak by zapewnić wysoki poziom estetyki i bezpieczeństwa;
- dodatkowo potrzebne rozwiązania, które zneutralizują problem wielu właścicieli na danym terenie – tak by pogodzić ich interesy;

## **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, uznając, że likwidują one część zgłoszonych przez nich problemów. Szczególnie pozytywnie ocenili koncepcję otwarcia wnętrza kwartałów, jako ułatwiającą życie wielu mieszkańcom.

## → GRUPA 2

### Problemy

- dyskomfort związany z przystankiem autobusów nocnych;
- niszczące zabudowania pofabryczne po „Telekomunikacji”;
- chaos przestrzenny na rogu Zielonej i Kościuszki;
- brak możliwości dojazdu do podwórka przy ul. Kościuszki 8 (blokowany przez właściciela sąsiedniej działki);
- zbyt duży ruch samochodowy, zbyt dużo samochodów parkuje w podwórkach;
- zmniejszająca się ilość zieleni;
- brak parkingów dla sklepów;

### Zalety kwartału

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

## Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

### Uwagi szczegółowe

- dobrym pomysłem jest urządzenie ciągu komunikacyjnego obok budynku Akademii Medycznej („aż się prosi, żeby był pasaż”), lecz integrator absolutnie nie powinien powstać
- w tym miejscu z uwagi na znajdujące się tam liczne zabytkowe drzewa, które koniecznie trzeba zachować;
- przeniesienie przystanków autobusów nocnych na północ od ul. Zielonej, gdzie, zdaniem uczestników warsztatów, będą przeszkadzać;
- stworzyć parking na rogu ul. Zielonej i ul. Kościuszki;
- odbudować synagogę na rogu ul. Zielonej i ul. Kościuszki;
- wprowadzić w kwartał więcej usług restauracji tak, aby toczyło się życie po godzinach pracy;
- zadaszyć podwórka;

### Podsumowanie

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, przy czym podkreślili konieczność dostosowania planów do istniejącej zieleni tak, aby ją zachować.

## **Spotkanie 11.09.2012 - kwartał 10**

Liczba uczestników: 14

## → GRUPA 1

### Problemy

- istniejące podwórka przejściowe są źle zagospodarowane i mało reprezentacyjne;
- odczuwany jest duży hałas, również nocny, brak bezpieczeństwa i porządku;
- zastawianie wąskich podwórek samochodami, brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- niewystarczające oświetlenie ulic i budynków, zwłaszcza w podwórkach;

## Zalety kwartału

- kiedyś była cisza i mały ruch samochodów, ul. Piotrkowska miała charakter bardziej spacerowy;
- bliskość różnorodnych usług;

## Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

### Uwagi szczegółowe

- zapewnienie możliwości usług w przejściach bramowych;
- nie należy wprowadzać dodatkowych usług do integratorów kwartałów zaproponowanych przez BAM – niech pozostaną one tylko parkingami;
- sprzeciw zabudowywaniu pasażu Rubinsteina, zaproponowano, by maksymalnie dużo nowych usług zlokalizować we wnętrzach kwartałów, przy nowo projektowanych przestrzeniach publicznych;
- potrzeba przekształcenia pasażu Rubinsteina w przestrzeń rekreacyjną – wprowadzenie urządzonej zieleni, małej architektury;
- wprowadzenie zieleni do wnętrz kwartałów;
- pozytywnie ocenione wprowadzenie zabudowy od strony Al. Kościuszki i wyrównanie pierzei;
- należy zadbać, by skala hotelu projektowanego przy pasażu Rubinsteina nie przerastała otaczającej go zabudowy oraz by inwestor się odniósł do założeń planu;

### Uwagi ogólne

- dobrze widziana byłaby zarówno nowa zabudowa w formie historyzującej, jak i nowoczesnej;
- koncepcja zamiany ul. Piotrkowskiej w park kulturowy;
- rozważenie możliwości wprowadzenia na tym obszarze centralnego ogrzewania;

## Podsumowanie

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, zwłaszcza dotyczące zaproponowanych integratorów kwartałów i przestrzeni publicznych przecinających ten obszar. Wyrazili jednak obawy o zbyt małą ilość zieleni uwzględnioną w propozycji planu.

## → GRUPA 2

### Problemy

- opalanie śmieciami powodujące powstawanie sadzy (brak CO z miejskiej sieci ciepłowniczej);
- gołębie;
- zakłócanie spokoju przez lokale typu „wódka za 5 zł”;
- zbyt duża ilość sklepów monopolowych na ul. Struga;
- niski poziom bezpieczeństwa (zgłaszano również obawy przed dalszym pogorszeniem w związku z przeniesieniem komisariatu policji z ul. Kościuszki);
- jaskrawa, brzydka kolorystyka niektórych wyremontowanych budynków;
- zbyt duża ilość samochodów w podwórkach („auta stoją, nie przejdzie się inaczej niż przez trawnik”);

- dojazdy gospodarcze (rozładunki) blokują i tak utrudniony ruch na ul. Struga;
- wyłamywanie bram przez chuliganów;

### Zalety kwartału

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

### Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

#### Uwagi szczegółowe

- parking dla 10 kwartału mógłby znajdować się na południe od ul. Struga, na rogu ul. Struga i Al. Kościuszki; zbudować piętrowy parking w Pasażu Rubinsteina;
- zamiast budowania drogich parkingów wielopoziomowych zwięźć do 1 nitki ulice Struga i Tuwima, urządzając tam otwarty parking;
- nie przenosić I komisariatu;

#### Uwagi ogólne

- koncepcja integratorów to bardzo dobry pomysł;
- dyskusje wzbudziła konieczność rozwiązania przestrzeni na kontenery na śmieci. Muszą
- wyglądać tak, żeby nie blokowały komunikacji i nie wchodziły do nich gołębie (duży
- problem);
- wprowadzenie zakazu opalania śmieciami w lokalach gminnych;

### Podsumowanie

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje.

### **Spotkanie 12.09.2012 - kwartał 11**

**Liczba uczestników: 6**

#### **→ GRUPA 1**

#### **Problemy**

- brak zieleni;
- opalanie śmieciami (brak CO z miejskiej sieci ciepłowniczej);
- brud na ulicach;
- brak zieleni - „betonowa pustynia”;
- niezorganizowane parkowanie;
- hałas;
- niski stan techniczny budynków, niszczące zabytki;
- wąskie, ciemne podwórka;
- podcienia na rogu ul. Piotrkowska i ul. Narutowicza – brudno, ciemno, niebezpiecznie;
- brak miejsc parkingowych dla sąsiednich instytucji kultury;
- dziura po kamienicy PGE;



## Zalety kwartału

- potencjał budynków po remontach;

## Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

### Uwagi szczegółowe

- projekt przebudowy ul. Narutowicza spotkał się z aprobatą (pytano również, co z ideą bulwaru Narutowicza);
- dobrą ideą jest budowa parkingu pod placem na Rogu Sienkiewicza/Narutowicza;
- skrytykowano pomysł uzupełnień wzdłuż pierzei Narutowicza, gdyż kamienice mają wąskie i ciemne podwórka i to dodatkowo zasłoni światło tym, którzy mają okna od strony południowej;
- należy zabudować, zagospodarować podcienia na skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej z ul. Zielona/Narutowicza;

### Uwagi ogólne

- konieczność wprowadzenia rozwiązań systemowych dotyczących transportu;
- postulat bezpłatnych parkingów dla mieszkańców; zgłoszono obawę, czy będą zainteresowani inwestorzy ich budową;
- podczas konsultacji projektów przebudowy kwartałów należy pokazywać szerszy kontekst zmian, tak, aby można było się zorientować, jak odnoszą się one do sąsiednich obszarów;
- na parterach jest mnóstwo pustych lokali gospodarczych, należy je wykorzystać, aby ożywić przestrzeń;
- gotowość na zamianę miejsca parkingowego pod kamienicą na inne darmowe miejsce;
- aprobata dla rozwiązań dotyczących zieleni;
- podczas najbliższego remontu ul. Piotrkowskiej należy podłączyć budynki do sieci ciepłowniczej;

## Podsumowanie

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje. Największe wątpliwości projekt wzbudził u mieszkanki podwórka, przez które ma być przeprowadzona przestrzeń publiczna – wyraziła ona obawę o obniżenie jakości życia (wzrost hałasu, obniżenie bezpieczeństwa, zabranie światła przez nową zabudowę).

## **Spotkanie 13.09.2012 - kwartał 12**

Liczba uczestników: 44

### → GRUPA 1

#### Problemy

- utrudniony dostęp do wnętrza kwartałów, kiedyś było możliwe przechodzenie między ul. Sienkiewicza, a ul. Piotrkowską, ale teraz jest pozagradzane;
- zbyt mała ilość miejsc parkingowych, zwłaszcza od strony ul. Sienkiewicza – zarówno dla mieszkańców, jak i obsługujących działalności gospodarcze zlokalizowane w tym kwartale; w wyniku zamknięcia podwórek ludzie przestali z nich intensywnie korzystać, a to powoduje rosnące zaniedbania;

- brak małej architektury we wnętrzach podwórek;
- wskazano problem nieuregulowanej sytuacji prawnej terenów zlokalizowanych w omawianym kwartał;e;

### **Zalety kwartału**

- uczestnicy nie potrafili wymienić najważniejszych zalet kwartału;

### **Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**

#### Uwagi szczegółowe

- wysoko oceniono przejścia do wnętrza kwartału, należy jednak zadbać o to, by były drożne komunikacyjne, np. by była możliwość komunikacji samochodowej za ich pomocą;
- postuluje się zachowanie istniejącej w kwartał;e zieleni oraz wprowadzenie nowej zieleni wysokiej i niskiej wraz z towarzyszącą jej małą architekturą;
- istotne jest zadbanie i niezabudowywanie istniejących na tym obszarze przestrzeni publicznych;
- sprzeciw dla likwidacji istniejących miejsc parkingowych przy ul. Sienkiewicza, często służą one obsłudze komunikacyjnej działalności gospodarczych powadzonych na tym obszarze;
- zamiast planowanego we wnętrzu kwartału obiektu wielkopowierzchniowego przeznaczonego na usługi, wprowadzić parking podziemny, ze zlokalizowanym nad nim placem, o charakterze rynku, z małą architekturą i urządzoną zielenią – stworzyć atrakcyjną przestrzeń publiczną;
- tyły podwórek posesji od strony ul. Piotrkowskiej, zgodnie z planem przeznaczone pod zabudowę, powinny mieć charakter przejściowy, umożliwiający komunikację z ul. Piotrkowską;
- nie grodzić narożników kwartałów oraz nie wprowadzać do nich nowej zabudowy; tam, gdzie są skwery zachować ich publiczny charakter, doceniając ich rolę „społecznościotwórczą”;

#### Uwagi ogólne

- należy mieć na uwadze, że omawiany obszar jest położony na szlaku łączącym Nowe Centrum Łodzi z ul. Piotrkowską;
- istotne jest to, by zachować zabytkową infrastrukturę drogową ul. Tuwima, historyczne przebicia okien w ścianach szczytowych budynków, a także zabytki techniki zlokalizowane na tym obszarze;
- wprowadzić możliwość lokalizowania terenów zielonych na dachach projektowanych budynków;
- dopuścić projektowanie parkingów podziemnych pod budynkami zabytkowymi;
- wprowadzić do zapisu planu obowiązku powoływania przy nowych inwestycjach dodatkowo inżyniera projektu;

### **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach negatywnie odnosili się do wszelkich koncepcji zabudowujących narożniki kwartału, za szczególnie istotne uznając istnienie dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych na tym obszarze.

## → GRUPA 2

### Problemy

- kwartał jest ciemny, nieoświetlony, niedozorowany, z mnóstwem niebezpiecznych zaułków (obcy wchodzi na podwórka), przestrzeni zamkniętych dla komunikacji;
- mało zieleni;
- róg Tuwima i Sienkiewicza: słabo zagospodarowany, brak ławek, zniszczona zieleń; „a to jedyna przestrzeń zielona w kwartale”;
- negatywne skutki bliskości Piotrkowskiej: sikanie w bramach, lokale z tanim alkoholem, które zakłócają ciszę;
- okradanie samochodów (mieszkańcy ze strachu już nawet nie parkują na swoich podwórkach – wykupują miejsca na parkingach strzeżonych w odległości ok. 10 min.);
- mieszkańcy czują się zamknięci, zmuszeni do zamykania się przed intruzami;
- nieoficjalna toaleta publiczna przy Tuwima (przed szkołą);
- wąskie, duszne podwórka zapchane samochodami mieszkańców, które wypierają zieleń (były dwie ławeczki na podwórku Piotrkowska 82, ale zostały zamienione na miejsce parkingowe);
- utrudnienia w ruchu pomiędzy Piotrkowską a Sienkiewicza (trzeba obchodzić kwartały);
- negatywny wpływ Pasażu Rubinsteina (brud, pijaństwo);
- opalanie śmieciami zimą (brud, sadza, smród);
- brak miejsc parkingowych;
- niedziałający monitoring;
- konieczność dowozu węgla na podwórka powoduje trudności z ich zagospodarowaniem (węgiel zajmuje miejsce);
- bardzo intensywny ruch na ul. Tuwima;
- brak przestrzeni do spotkań z ludźmi;

### Zalety obszaru

- „fajni sąsiedzi”;
- piękne zabytkowe budynki;
- atrakcyjna przestrzeń postindustrialna wewnątrz kwartałów;
- duże mieszkania, słoneczne;
- „wszędzie blisko”;

### Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

#### Uwagi szczegółowe

- stworzyć przejście piesze do Sienkiewicza przez ul. Piotrkowską 82 (podobno kiedyś tam już było);
- stworzyć podziemny parking wewnątrz kwartału, w miejscu szkoły;
- zamknąć (czasowo) dla ruchu ulicę Tuwima/Struga i zrobić tam parking;
- stworzyć zielony skwer na działce Piotrkowska 84/86;
- odnowić skwer na rogu ul. Tuwima i ul. Sienkiewicza (z miejscami do siedzenia), z zachowaniem ciągu komunikacyjnego „na skos”;
- budowa wielopiętrowego parkingu na ul. Hotelowej z zachowaniem ciągu Traugutta-Moniuszki;

- wyburzyć szkołę i otworzyć przestrzeń wewnątrz kwartału wypełnioną usługami i zielenią;
- zamiast budowy obiektu wielkopowierzchniowego w centrum kwartału powinno powstać kilka mniejszych obiektów usługowych oraz zieleni o funkcji rekreacyjnej. Zdecydowany sprzeciw wobec obiektu typu market;
- przeprowadzić ciąg zieleni od ul. Hotelowej przez cały kwartał aż do Tuwima;

#### Uwagi ogólne

- wprowadzić życia do wewnątrz kwartałów, usługi w partery (to też podniesie bezpieczeństwo);
- jeśli mają być otwarte kwartały, należy zadbać o ich bezpieczeństwo;
- usunięcie samochodów z podwórek, wprowadzenie zieleni i ławek („przestrzeni dla ludzi, nie samochodów”);
- budowa zbiorczych parkingów;
- przy okazji remontu ul. Piotrkowskiej należy podłączyć budynki do sieci ciepłowniczej;
- utworzyć punkt policyjny na ul. Piotrkowskiej;
- likwidacja okienek zsypanych w podwórkach kamienic;
- planowane parkingi powinny być bezpłatne dla mieszkańców;
- wprowadzić zieleni na dachach;

#### **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach pozytywnie ocenili przedstawione im propozycje, przy czym wyrazili wątpliwości i obawy dotyczące budowy wielkopowierzchniowego obiektu wewnątrz kwartału. Zamiast niego zgłaszali różne propozycje dotyczące przestrzeni zawierającej zieleni, usługi i parkingi. Ponadto wyraźnie podkreślili konieczność zachowania skweru na rogu ul. Tuwima i ul. Sienkiewicza za istotne uznając istnienie dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych na tym obszarze.

#### **→ GRUPA 3**

#### **Problemy**

- brak bezpieczeństwa;
- zaniedbane i brzydkie budynki;
- mała ilość miejsc parkingowych zarówno dla mieszkańców jak i użytkowników;

#### **Zalety kwartału**

- bliskość centrum;
- skwer zieleni przy ul. Sienkiewicza i ul. Tuwima;
- unikalność podwórek (m.in. Sienkiewicza 25 / przejście ul. Moniuszki) - wygodne przejścia z klimatem, potencjalne atrakcje turystyczne;
- brak problemów z dowozem produktów do usług - jedna osoba prowadząca działalność w grupie;

#### **Wnioski i rekomendacje do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**

#### Uwagi szczegółowe

- postulat zwiększenia bezpieczeństwa w obrębie kwartału - stworzenie wjazdów dla Straży pożarnej (zabudowa przy ul. Tuwima 12), policji i karettek, rozwiązanie sytuacji podwórka

- przy ul. Tuwima 12;
- włączenie przestrzeni podwórek w przestrzeń publiczną miasta, przy zwiększeniu bezpieczeństwa - oświetlenie, policja itp.;
- pozostawienie skweru na rogu ul. Sienkiewicza i ul. Tuwima jako przestrzeni publicznej parku, bądź zieleni;
- wprowadzenie nowej i zachowanie istniejącej zieleni;

#### Uwagi ogólne

- stworzenie parkingów dla osób z zewnątrz kwartału/ograniczenie ruchu w ramach śródmieścia;
- zwiększenie ilości zieleni w kwartale / zachowanie starych kasztanów;
- wpisanie w plan obowiązku podłączania centralnego ogrzewania;
- postulat rozbicia terenu inwestycyjnego na mniejsze części (stworzenie przestrzeni kulturalnej – teatru);
- postulat regulacji „małej architektury” - usunięcia komórek, obiektów nie objętych ochroną;
- postulat ruchu rowerowego i pieszego, bez możliwości wjazdu autem - ruch uspokojony;

#### **Podsumowanie**

Mieszkańcy biorący udział w konsultacjach wyrazili zadowolenie z przedstawionej propozycji planu i ocenili go pozytywnie.

#### **Najczęściej zgłaszane problemy podczas konsultacji**

- trudności komunikacyjne wewnątrz kwartałów
- brak parkingów i samochody zajmujące podwórkach
- brak zieleni
- hałas, zniszczenia i brak poczucia bezpieczeństwa
- opalanie śmieciami powodujące zanieczyszczenia i zniszczenia
- niski stan techniczny budynków

#### **Najczęściej zgłaszane postulaty podczas konsultacji**

- budowa parkingów
- zwiększenie ilości zieleni
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa
- „wprowadzenie życia” do wnętrza kwartałów

Osoby konsultujące wskazywały na brak uzgodnienia (synchronizacji) planu z innymi miejskimi politykami i programami: Mia100kamienic, polityką mieszkaniową w takich kwestiach jak brak bezpieczeństwa, uciążliwi najemcy komunalni, brud itd. Zastrzeżenia mieszkańców sprawozdają się do postulatu, że potrzeba zintegrowanej polityki obejmującej wszystkie aspekty: architektury, urbanistyki, polityki mieszkaniowej, komunikacji itd.

#### **Najczęściej zadawane pytania podczas konsultacji**

- Jakie będą rozwiązania komunikacyjne w proponowanym obszarze?
- Kiedy przedstawione na planie rozwiązania zostaną zrealizowane? (potraktowanie planu

- miejscowego jako planu inwestycji miejskich)
- Jaki jest harmonogram pracy nad planami miejscowymi?
  - Czy planowany jest program wspierający renowację kamienic?
  - Jak zostaną uregulowane kwestie własności nieruchomości?
  - Czy ul. Piotrkowska zostanie podłączona do sieci ciepłowniczej?
  - Czy będą darmowe miejsca parkingowe dla mieszkańców?

## **SPOTKANIE OTWARTE 5.10.2012**

Liczba uczestników: 28

5 października bieżącego roku, w godzinach 17.00-20.00 w Dużej Sali Obrad w budynku Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 odbyło się protokołowane spotkanie otwarte z mieszkańcami Łodzi, organizacjami pozarządowymi i interesariuszami, podsumowujące konsultacje Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ulicy Piotrkowskiej dla wskazanego obszaru.

W pierwszej części niewprowadzającej Architekt Miasta Marek Janiak przedstawił politykę przestrzenną Łodzi - rozwój miasta „do wewnątrz”, Dariusz Boguszewski z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przekazał informacje dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Szymon Nogalski z Biura Architekta Miasta zaprezentował idee dotyczących nowych przestrzeni publicznych oraz integratorów w kontekście sporządzanego planu; Bartosz Poniatoski omówił przebieg i metodologię konsultacji oraz zmiany w projektach planów wprowadzone pod wpływem konsultacji.

W drugiej części spotkania uczestnikom otrzymali formularze, na których mogli zapisywać pytania. Następnie kartki zostały zebrane, i podzielone na grupy po czym następowały odpowiedzi z ewentualną możliwością, żeby osoba zadająca pytanie uzupełniła je.

### **Odpowiadali:**

Marek Janiak, Magdalena Wiśniewska, Dariusz Boguszewski, Mariusz Sokołowicz, Bartosz Poniatoski

## **Pytania**

### **→ Czy w wąskich uliczkach, gdzie planuje się handel mieszkania będą wyciszane?**

**Dariusz Boguszewski:** Po raz kolejny podkreślę, że plan nie rozstrzyga o konieczności podjęcia działań inwestycyjnych. Mieszkania są wyciszane głównie w ramach termomodernizacji. Gdy budynek jest zabytkowy, to plan jedynie określa zakaz termomodernizacji. Czyli wiadomo, że budynki zabytkowe na pewno nie będą ocieplone. W innych przypadkach zależy to od inwestora.

### **→ W mieszkaniach jest za mało dziennego światła. [Czy plan to rozwiąże?]**

**Dariusz Boguszewski:** Plan określa rozmieszczenie budynków i dąży do zachowania układu historycznego (kamienica + oficyna). W przypadku obiektów zabytkowych plan będzie zakazywać powiększania otworów okiennych, aby utrzymać historyczny charakter elewacji. W nowych budynkach i nadbudowach powierzchnia okien będzie dowolna. Dopuszczone zostaną również okna połaciowe. W przypadkach nadbudów, zależnie od decyzji inwestora, będą mogły powstawać okna połaciowe i świetliki.

→ **Czy jest planowany powrót tramwaju na ul. Tuwima?**

**Marek Janiak:** W obecnym modelu nie bierzemy tego pod uwagę. Najważniejszą ideą dla komunikacji zbiorowej miasta jest jej jak największa sprawność, która wynika również z konstrukcji samej sieci tramwajowej. Sieć jest bardziej sprawna, kiedy więcej tramwajów jeździ bez skręcania. Jeśli ktoś będzie chciał pojechać po skosie, będzie musiał się przesiąść. Częstotliwość tramwajów będzie jednak tak duża, że przesiadka zajmie mniej czasu niż gdyby tramwaj skręcał. Wplecenie ul. Tuwima w sieć komunikacyjną miasta jest bardzo trudne – niemożliwe jest aby tramwaj skręcał z Tuwima z Kościuszki. Autobusy dają więcej możliwości i takie rozwiązanie tam zastosujemy.

→ **Czy jest planowana odbudowa synagogi na rogu ulic Zielonej i Kościuszki?**

**Marek Janiak:** O ile wiem dla tej działki zostały wydane warunki zabudowy (nie wiem, czy powstaje projekt i czy wystąpiono o zgodę na budowę) na budynek biurowy. Jeżeli mówimy o odbudowie synagogi w jakiegokolwiek funkcji, to musimy pamiętać o tym, że musi znaleźć się inwestor tym zainteresowany. Jak sądzę, z taką propozycją powinna wystąpić Gmina Żydowska, ale tego nie zrobiła. Nie ma zatem obecnie takich planów.

→ **Czy skwer na rogu ul. Tuwima i Sienkiewicza zostanie zabudowany? Czy teren nie straci w ten sposób swoich walorów? Dlaczego nie uwzględnia się potrzeb mieszkańców, którzy postulowali jego zachowanie?**

**Marek Janiak:** Kiedy mówimy o planach, musimy pamiętać o dwóch sprawach. Po pierwsze, plany określają formę docelową, tzn., że nie będzie można zbudować więcej, wyżej, gęściej niż jest zapisane w planach. Nie oznaczają jednak, że te inwestycje powstaną, ani nie zostaje wyznaczony horyzont czasowy ich realizacji. Druga sprawa to mapa własnościowa. Miasto może przeprowadzać i planować inwestycje tylko na takich terenach, które albo ma na własność, albo wykupi. Na tym narożniku, jak się okazuje, znajduje się działka prywatna. Jeśli właściciel podejmie decyzję o budowie kubatury, nikt mu nie może tego zabronić. Interwencje we własność prywatną mogą nastąpić tylko w przypadku zaistnienia jasno określonego interesu publicznego (inwestycji celu publicznego). Aby zabezpieczyć tam istnienie skweru, działka musiałaby być wykupiona przez miasto i stać się przestrzenią publiczną. Nie ma przesłanek, aby w tym przypadku to nastąpiło. Nie można wywłaszczyć właściciela, gdyż nie planujemy tam zbudować ani drogi, ani urządzenia drodze służącego. Każdy prawnik to zakwestionuje. Miasto nie może też określić w planie terenu zielonego, który nie jest przestrzenią publiczną – w takiej sytuacji, nie mogąc inwestować, właściciel mógłby wystąpić z roszczeniami do miasta.

Ponadto, przedmiotem naszej troski jest obraz przestrzenny miasta, a głównym celem – eliminacja luk w zabudowie, aby Łódź zaczęła dobrze wyglądać. Kompletność pierzei, uporządkowana struktura przestrzenna służy całemu miastu. Dodam, że mieszkańcy tego rejonu są w dobrej sytuacji, jeśli chodzi o tereny zielone, gdyż w okolicy jest park Sienkiewicza i duża grupa zieleni na Placu Komuny Paryskiej (ona zostanie utrzymana), lepszej niż mieszkańcy innych kwartałów. Muszę jednak powiedzieć, że bardzo cenne jest dla nas zaangażowanie mieszkańców w dyskusję. Stąd zaproponowane przez nas kompromisowe rozwiązanie, w którym uzupełniamy narożnik, ale jednocześnie zostawiamy wolną przestrzeń. Muszę powiedzieć, że niepokoją mnie jednak te protesty, gdyż powinniśmy dążyć do kompromisu. Musimy pamiętać o interesie miasta jako całości.

→ **W jakim celu organizowane są konsultacje społeczne, jeżeli postulaty osób biorących w nich udział się nie uwzględnia? Czemu w przedstawionej dziś propozycji rozwiązania problemu**

**skweru jest sprzeczna z propozycją z konsultacji?**

**Marek Janiak** : Jak mówiłem, propozycja uwzględnia rozwiązanie kompromisowe.

**Bartosz Poniatowski**: To nie jest tak, że każda zgłoszona uwaga musi być uwzględniona. To jest dialog i poszukiwanie kompromisu.

→ **Czy budynek szkoły w środku kwartału 12 pozostanie na swoim miejscu?**

**Magdalena Wiśniewska**: Zgodnie z planem rozbiórka może być wykonana, ale musi znaleźć się inwestor, który by się tego podjął. Po konsultacjach podjęliśmy decyzję, że zaspokoimy oczekiwania zieleni i przestrzeni dostępnej właśnie dlatego, że jest to teren miejski. Obecna wersja uwzględnia zachowanie budynku szkoły lub budowę budynku nowego, jeśli pojawi się inwestor oraz wprowadzenie możliwości zrobienia podziemnego budynku i wprowadzenie zieleni (jako rekompensatę za likwidację skweru).

Chciałabym dopowiedzieć jeszcze coś w sprawie skweru. Mieszkańcy zapewniali nas, że skwer jest prywatny, dlatego na konsultacjach wycofaliśmy się z decyzji o zabudowie skweru. Później okazało się że działka jest prywatna.

→ **Czy w obrębie kwartału 12 zabraknie parkingu-integratora?**

**Dariusz Boguszewski**: Rozumianego w ten sposób, jak w pozostałych kwartałach – tak. Nie ma tu dyspozycji przestrzennej na wprowadzenie takiego obiektu. Natomiast wszystkie obiekty nowo budowane będą musiały zgodnie z propozycjami w planie zrealizować wymaganą planem (zależnie od funkcji) ilość miejsc postojowych. Przed budynkiem szkoły jako funkcję upewniającą będziemy chcieli wprowadzić możliwość realizacji parkingu podziemnego. Jak i kiedy on powstanie, tego w planie określić się nie da.

→ **Czy wielkość przejazdu przy ul. Tuwima 10 zapewni możliwość przejazdu straży pożarnej do kamienic przy ulicach Sienkiewicza i Piotrkowskiej?**

**Dariusz Boguszewski**: Szerokość, która będzie określona w planie, zapewni taki dostęp. Przewidujemy, że w obecnie istniejącym tam budynku w poziomie parteru zostanie wykonany przejazd bramowy o odpowiednich parametrach.

→ **Kiedy będzie centralne ogrzewanie przy ul. Piotrkowskiej?**

**Dariusz Boguszewski**: Jeśli chodzi o ustalenia planu, bo o tym mówimy, to projekt zakłada, że na wszystkich terenach objętych planem przewiduje się prawo realizacji sieci ciepłowniczej. Natomiast kiedy w konkretnym budynku i mieszkaniu to nastąpi, to jest regulowane odrębnymi przepisami – umowami cywilnoprawnymi pomiędzy wspólnotami lub właścicielami budynków a zarządcą sieci, czyli spółką Dalkia na temat budowy sieci, ewentualnie samego przyłącza. Planem gwarantujemy, że w miejscach przestrzeni publicznych taka sieć będzie się mogła znaleźć (chyba, że nie będzie mogła ze względów czystko technicznych).

→ **Czy miejsca parkingowe w centrum będą dostępne z bonifikatą dla mieszkańców?**

**Dariusz Boguszewski**: W obszarze planu jest bardzo dużo budynków objętych ochroną jako obiekty zabytkowe i przyjęta jest zasada, że pod tymi istniejącymi zabytkami nie wolno wykonywać parkingów podziemnych. Wszystkie noworealizowane obiekty będą miały wymóg tworzenia miejsc parkingowych w obrębie działki, na której będzie prowadzona inwestycja w konkretnych ilościach i wielkościach – zarówno dla samochodów jak i dla rowerów.



→ **Dlaczego planuje się remont ulicy Piotrkowskiej przed doprowadzeniem centralnego ogrzewania?**

**Mariusz Sokołowicz:** Kiedy przystępowaliśmy do prac studialnych i projektowych związanych z przebudową ulicy Piotrkowskiej, zadaliśmy pytanie gestorom sieci odnośnie ich chęci inwestowania i budowania nowej infrastruktury ul. Piotrkowskiej tam, gdzie jej nie ma. Dotyczyło to nie tylko sieci centralnego ogrzewania, ale również takich spraw jak wymiana sieci wodno-kanalizacyjnej. Z wyjątkiem gestora sieci wod-kan nie dostaliśmy jednoznacznej odpowiedzi, że opłacalne byłoby z punktu widzenia inwestora budowanie na ul. Piotrkowskiej sieci ciepłociągu tam, gdzie go jeszcze nie ma. Jednocześnie otrzymaliśmy informację, że spółka Dalkia zakłada, że jeśli popyt wzrósłoby dwukrotnie, jest w stanie przeprowadzić inwestycje w ten sposób, by obsługiwać ciepłociągiem nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej z innych równoległych ulic. Mając tak niejednoznaczną odpowiedź z jednoczesną alternatywą polegającą na budowie pustego na razie ciągu (kanału) infrastrukturalnego pod ul. Piotrkowską, który kilkakrotnie zwiększyłby koszty przebudowy, na co nie mogliśmy sobie pozwolić, podjęliśmy decyzję, że wymieniamy sieć wodno-kanalizacyjną, co do której gestor stwierdził, że już wymaga wymiany i pewne elementy podziemnej infrastruktury elektrycznej. Natomiast co do sieci ciepłowniczej z wyjątkiem kilku prac konserwatorsko-remontowych nie zwiększających możliwość podłączeń do sieci, nie przewidujemy jej budowy. Podkreślę jednak, że plan który powstaje, uwzględnia możliwość podłączeń do sieci z ulic sąsiednich, nie wiąże się to jednak z inwestycją.

→ **Co ze strefą „O” w polityce mieszkaniowej miasta?**

**Mariusz Sokołowicz:** Trudno mi się do tego zagadnienia wyczerpująco odnieść, gdyż ul. Piotrkowska jest punktem ważnym, ale to część szerszej polityki mieszkaniowej miasta Łodzi, za którą odpowiedzialne są służby dziś nieobecne. Na Piotrkowskiej jest tylko 30% mieszkań komunalnych. Przede wszystkim, ponownie zostanie wskazane najemcom nieruchomości komunalnych możliwość wykupu mieszkania. Następnie czynsze w strefie zero będą wzrastały pod warunkiem zapewnienia przez miasto odpowiedniego standardu mieszkań (np. za pomocą programu 100kamienic). Tam, gdzie standard podwyższony nie będzie czynsze też będą szły w górę, ale nie tak drastycznie.

→ **Czy działki wystawione na sprzedaż przed uchwaleniem planu będą miały zapisane w warunkach sprzedaży ustalenia planu?**

**Marek Janiak:** Staramy się, żeby tak było. Chcemy, aby nie tylko działki wystawiane na sprzedaż, ale nawet te, w przypadku których występuje się o warunki zabudowy miały zapisane to, co głoszą wytyczne do planu. Dopóki plan jest nieuchwalony, jest to zapis bez mocy prawnej. Jednak Wydział Gospodarowania Majątkiem, który sprzedaje działki miejskie, ma nałożony obowiązek uchwałą rady miejskiej występować o opinię do architekta miasta. My w opiniach piszemy to, co jest zawarte w wytycznych. Wydział ten może, ale nie musi, uwzględnić treść naszej opinii. Stoimy na stanowisku, że informacja, co będzie czekało właściciela w momencie uchwalenia planu jest obowiązkiem gminy.

→ **Czy miasto ma jakiś plan, aby zachęcać ludzi do zamieszkania w strefie ścisłego centrum?**

**Marek Janiak:** Wiele argumentów już padło. Myślę też, że pojawi się szereg nowych przesłanek, które będą do tego skłaniać. Kiedy nastąpi pełna ekonomizacja naszego kraju, okaże się, że to, co w tej chwili jeszcze tak drogie nie jest, czyli utrzymanie domów willowych czy szeregowych, za jakiś czas może o wiele więcej kosztować. Zaczną się zatem rozgraniczać grupy społeczne na

te, które będą mieszkać w intensywnej zabudowie i – w domach. Mieszkanie w gęstej strukturze urbanistycznej jest tańsze – i dla społeczności, i dla każdego mieszkańca. My w planach i w myśleniu o centrum chcemy, aby komfort mieszkania w mieście wzmocnić coraz większą ilością czynników (np. większą ilością obszarów zielonych). Z drugiej strony musimy jednak pamiętać, że prywatni inwestorzy będą dążyć do maksymalnego inwestowania na działkach.

→ **Mówi się o zabudowie ścian w Pasażu Rubinsteina, które mają już wybite parę okien. Czy nie można zbudować na tych ścianach elewacji, a nie zastąpić je nowym budynkiem?**

**Magdalena Wiśniewska:** To istotny problem. Podejmiemy decyzję, czy ta zabudowa powinna tam się pojawić. Przystąpimy do tego przy pogłębieniu inwentaryzacji urbanistycznej.

**Marek Janiak:** Rozwiązanie, o którym Pan mówi jest możliwe, ponieważ ta ściana znajduje się w granicy z przestrzenią publiczną. Inne rozwiązanie to dobudowanie do tej ściany jakiejś kubatury, dzięki czemu możemy poprawić standard istniejących mieszkań. Wyobraźmy sobie sytuację, że właściciel tej oficyny wykupuje ten pas ziemi i stawia dodatkową kubaturę, która tworzy mieszkania dwutraktowe i poprawia gabaryty oficyny. Istniejący zapis planu zostawia nam taką możliwość. Natomiast, jeśli nie narysujemy tam budynku, to ta możliwość zostanie zamknięta. Być może w takich wypadkach będziemy stosować zapisy wariantowe.

## Wybrane dodatkowe pytania z sali

→ **Czy istnieje możliwość dalszego dialogu na temat skwerku?**

**Marek Janiak:** Oczywiście że tak, kontynuujemy ten dialog. Zapraszamy do nas i będziemy rozmawiać na szkice. Co się urodzi najlepszego, znajdzie swoje odzwierciedlenie w planie.

→ **Co będzie się działo po godz. 22 z podwórkami, przez które zostaną przeprowadzone ciągi komunikacyjne? Jak uwzględnić potrzeby bezpieczeństwa?**

**Marek Janiak:** Musimy ustalić podstawowe kategorie. Nie mówimy o drodze, którą można zamknąć o 22 i nikogo nie wpuszczać, aby było cicho. Przestrzeń publiczna jest dostępna dla każdego obywatela o każdej porze dnia i roku. Po to ta przestrzeń jest budowana i utrzymywana przez gminę, że służy wszystkim. Natomiast, jeśli ktoś chce mieć pasaż przez swoje prywatne podwórko, jak np. przez podwórko przy ul. Piotrkowskiej 89, wówczas jest to nadal prywatne podwórko. Ale to nie jest przestrzeń publiczna.