

DPr-BRM-
II.0012.11.21.2025

Protokół nr 21/XI/2025
posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 12 grudnia 2025 r.

Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 11 radnych
obecnych - 10 radnych
nieobecnych - 1 radny
oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią załącznik nr **1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla radnych na posiedzenie stanowi załącznik nr **3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości na posiedzenie stanowi załącznik nr **4** do niniejszego protokołu.

Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski.

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – **druk nr 239/2025**.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej i Starego Miasta – **druk nr 286/2025**.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi – **druk nr 282/2025**.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały Projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi – **druk nr 283/2025**.
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi – **druk nr 284/2025**.

7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi – **druk nr 285/2025.**
8. Sprawy różne i wniesione.

IV. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia:

Przewodniczący Komisji p. Maciej Rakowski powitał obecnych radnych, zaproszonych gości. Na podstawie listy obecności stwierdził quorum niezbędne do prowadzenia obrad i podejmowania prawomocnych uchwał i opinii.

Ad. pkt. 1. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Komisji; zapytał czy są uwagi do porządku posiedzenia, wobec braku uwag poddał pod głosowanie.

Komisja przez aklamację przyjęła porządek posiedzenia.

Ad.pkt.2. Zaopiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – druk nr 239/2025.

Pan Robert Sobański dyrektor Biura Architekta Miasta przedstawił projekt uchwały, którego druk nr 239/2025 stanowi załącznik do protokołu.

Wobec braku pytań i głosów w dyskusji Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 6 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” – wydała opinie pozytywna.

Ad. pkt. 3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej i Starego Miasta – druk nr 286/2025.

Pan Robert Sobański dyrektor Biura Architekta Miasta przedstawił projekt uchwały, którego druk nr 286/2025 stanowi załącznik do protokołu.

Radny p. Marek Michalik; jakie są granice tego parku?

Biuro Architekta Miasta; Na załączniku graficznym jest to. W stosunku do poprzedniego projektu, który przedkładaliśmy. Plac Kościelny od samej północy. Północna granica to otoczenie Placu Kościelnego z dominantą kościoła Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny. Później wzdłuż ulicy Zgierskiej i Kościelnej idziemy otaczając stary, włączając to stary rynek. I później do Podmiejskiej cały Park Staromiejski otaczamy. Później schodzimy Kościuszki i ulicą Wschodnią. Następnie. Zachodnią i Kościuszki. I tutaj idziemy Wschodnią i Sienkiewicza. Ta południowa granica, tak jak tutaj dyrektor wspominał z pominięciem tej współczesnej

zabudowy. Roosevelta tu przechodzimy do Piotrkowskiej, przed tym hotelem i dochodzimy do Kościuszki. Będziemy chronić tego kodeksem krajobrazowym. Znaczący chronimy i tak pracujemy nad nim. Powiem nawet więcej, że obecnie ten kodeks jest bardziej restrykcyjny w stosunku do reklam niż poprzednia wersja parku kulturowego. Ja nie jestem mentalnie w stanie nazwać tego parkiem kulturowym.

Radny p. Marek Michalik; Czy pewnie coś się odmieniło jako kodeks, oprócz tej pierzei?

Biuro Architekta Miasta; Nie, one się nie zmieniły, zostało uproszczone, nie. Przy trasie WZ też zastanawialiśmy się, bo to jest pierwszy park, który jest i obejmuje jakby najważniejszą rdzeń rozwojowy urbanistyczno-architektoniczne naszego miasta. Czyli poprzez Plac Kościelny, Stare Miasto i idziemy dalej poprzez Nowe Miasto, Plac Wolności i ten Rdzeń Piotrkowskiej. Oczywiście tutaj jest cała, aż do Placu Niepodległości, ale z uwagi na te różnice, które na tym odcinku występują, zdecydowaliśmy się utrzymać jednak ten podział. Na ten północny odcinek ulicy Piotrkowskiej w dalszej kolejności będziemy pracować nad południowym. Czy ten obszar trasy WZ włączymy do południowej, czy w ogóle pozostanie jako wyłączona, bo pamiętam, że ta trasa została specjalnie wytyczona i przeprawa została Piotrkowska i naruszyło to cały układ ulicy, tej najstarszej górnej ulicy miasta. Nawet zasadne będzie, ale to będziemy jeszcze rozważać również i z Państwem, projektując ten obszar, czy w ogóle tej strefy WZ, jak to się mówi na tym obszarze, tego ciągu traktu ulicy Piotrkowskiej nie wyłączyć.

Przewodniczący Komisji; Mam nadzieję, że Pan radny Michalik dostrzeże i docenia, że tak zakreślony park kulturowy wyraźnie jest inspirowany postacią krokodyla.

Radny p. Krzysztof Makowski; czyli idziemy ulicą Sienkiewicza i skręcamy Roosevelta do Piotrkowskiej, dobrze zrozumiałem?

Biuro Architekta Miasta; Idziemy ulicą Sienkiewicza i skręcamy Roosevelta do Piotrkowskiej.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie.

Komisja w głosowaniu; 5 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” – wydała opinię pozytywną.

Ad. 4. pkt Zaopiniowanie projektu uchwały Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi – druk nr 282/2025.

Ad. 5. pkt. Zaopiniowanie projektu uchwały Projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi – druk nr 283/2025.

Pan Robert Sobański dyrektor Biura Architekta Miasta przedstawił projekty uchwał, których druk nr 282/2025 i 283/2025 stanowią załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji; na tej ostatniej grafice, jakby pan dyrektor wytłumaczył, czego dotyczy projekt.

Biuro Architekta Miasta; z tymi wysokościami i tu ma do tego pełne prawo. Projekt dokładnie dotyczy tego założenia.

Przewodniczący Komisji; zatem budynek od frontu jest nieistniejący? On jest istniejący. To jeszcze raz. To które, co chcemy budować?

Biuro Architekta Miasta Cały ten zakres. To jest ta sprawa. Pamiętajcie państwo na pewno, że to nie było za moich czasów. Ja ją znam z opowieści. Tu jest ten taki mocno starodrzew w związku z tym tu jest taka dziwna hybryda. To jest taki dziwny zakres. Ja niestety nie wiem dlaczego. Inaczej się po prostu nie stało zjechać i ZDiT wydał zgodą. Czyli realne rozwiązanie drogowe jest w zastępstwie za starodrzew, który inwestorów w tym projekcie zapobiegł. łożenia.

Przewodniczący Komisji; jak wygląda orto fotomapa?

Biuro Architekta Miasta; jest zgodne ze studium.

Radny p. Mateusz Walasek z tego co ja rozumiem, to ta niezgodność z planem polega na wysokości tego głównego, największego budynku. Czy coś jeszcze tam jest ewentualnie? Bo po co korzysta z lex deweloper ewentualnie?

Biuro Architekta Miasta; korzysta po to, żeby zrobić wyżej. Jeden z tych budynków ma 35 metrów wysokości. On się odnosi do tych dwóch budynków, które są obok. I tutaj jakby standardy dopuszczają, że w nawiązaniu do budynków istniejących, mieszkalnych w odległości 250 metrów może inwestor skorzystać z tego podwyższenia. Ma też niewiele większą nam intensywność zabudowy. To było 3,5. Ma 3,9546%. Także to są drobne rzeczy. I jeszcze tam chodziło też o linię zabudowy. Inaczej tą zabudowę jakby ułożył. Natomiast rzeczywiście największa to jest wysokość. I w większości tam był moment, gdzie przy samej tej fabryce były tereny zabudowy usługowe. I on tu zrobił tak, że jest usługa i mieszkanie.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Ja mam pytanie o tą niezgodność związaną z przeznaczeniem terenu, bo to jest chyba główna niezgodność, jak widziałem na tej tabelce, bo tam miał być plac.

Biuro Architekta Miasta; Ten plac jest zachowany. On jest wręcz powiększony. Jest IPP. Ten budynek jest wyłączony spoza zakresu, ten frontowy. Natomiast reszta jest objęta uchwałą. Ten budynek był usługowy. I tutaj w tym budynku te usługi zostaną. Będzie tutaj też mieszkaniówka. Ten plac jest właściwie zachowany. Jest więcej zieleni i jest teren, który wchodzi też w teren zielony. Wjeżdża się tutaj tylko w tym miejscu do garażu podziemnego. Ale cała reszta jest tutaj zielona.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Można poprosić o wizualizację tego terenu? Czy jakąś koncepcję? Jak to w tej przestrzeni wyglądać?

Radny p. Marek Michalik; Czy jest skomunikowane?.

Biuro Architekta Miasta; na podstawie porozumienia ze ZDIT, które zostało zawarte w zasadzie na początku roku. Będzie wybudowana nowa droga wzdłuż południowej części założenia.

Radny p. Marek Michalik; Ja chciałem coś dodać, bo w pierwszej wersji, nie wiem czy ja dobrze to usłyszałem, że oni zachowują tam starodrzew, ale tam na tej części północnej, tam gdzie powstają te nowe budynki, to tam jednak jest zadrzewienie i to zadrzewienie zostaje zlikwidowane. Dlatego mam pytanie, jak tam w tej chwili wygląda.

Biuro Architekta Miasta; Czyli budynek C padł południe. Znaczy to w ogóle jest inny układ niż ten pierwotny. Ale C budynek przechodzi na stronę południową, żeby cały ten starodrzew, który odkryli, tak, zachować. Plan miejscowy mówił o tym, żeby tutaj zachować linię zabudowy. I tutaj w zasadzie ten budynek powinien być w tej pierzei dlatego, że droga była też proponowana wtedy w planie miejscowym. Natomiast były duże opory społeczne, ponieważ oni chcieli w ogóle iść pozwoleniem na budowę. I chcieli iść planem, zgodnie z planem, ale tutaj się społeczność obruszyła, że te drzewa będą musiały ulec wtedy wycięciu. No więc zaczęli myśleć o specustawie i przesunęli rzeczywiście ten budynek, żeby te drzewa, które tutaj są, zachować. Mało tego, ten ciąg pieszo jezdny też powinien iść prosto. A jak widać, oni już też skręca, żeby te drzewa zostały zachowane. U nas w biurze teraz było zadane pytanie, czy działka, która jest tutaj, będzie mogła być zamieniona na działkę drogową, ze względu na to, żeby tą drogę wyprowadzić wtedy, żeby te drzewa, które tutaj rzeczywiście są, też zachować.

Radny p. Marek Michalik; Ile tam powstaje tych mieszkań?

Biuro Architekta Miasta; sporo, 220 do 250.

Radny p. Marek Michalik; Jeszcze zapytam o ten projekt wcześniejszy, ostatnie pytanie. Bo pan dyrektor mówił mi, że no teraz to nie sprawia wielkiego bólu, ten projekt, który przedstawiają, ale poprzednio pan już sprawiał, tak? A co tam poprzednio było?

Biuro Architekta Miasta trudno mi opowiadać, jeśli chodzi o jakość architektury, jeszcze wyższa wysokość. Myśmy po prostu blokowali, jak tylko mogliśmy, żeby one zeszły na dół.

Radny p. Marek Michalik; A tam były tylko biura, czy też mieszkaniówka?

Biuro Architekta Miasta Nie, mieszkaniówka. Dwa wysokie wieżowce, po prostu wieżowce.

Radny p. Marek Michalik; Czy tych mieszkań jest teraz troszkę mniej, czy troszkę więcej?

Biuro Architekta Miasta; Nie, bilansuje się. Natomiast ta architektura, udało nam się, żeby oni się bardziej wysilili i ona pulsuje. Na pierwszym, to były dwa wieżowce. Dziękuję. Dziękuję. Pani się zgłaszała.

Rada Osiedla Śródmieście Wschód; Ja ten projekt śledzę od bardzo dawna, jeszcze zanim zostałam członkinią Rady. Te protesty przeciwko wycince drzew były naprawdę duże. Już był prawie gotowy wniosek ZRID o zrobienie tej drogi. Na szczęście, pani prezydent się z tego wniosku wycofała, za co mieszkańcy dziękują. Ale też w imieniu mieszkańców, chciałam zaapelować o opinię negatywną, bo, naszym zdaniem jednak, ta inwestycja jest wciąż za blisko tych drzew i jest za wysoka. Będzie kolidować z tymi drzewami, może nie bezpośrednio z korzeniami, ale będzie je zacieniać i wpływać na stosunki wodne w ziemi, bo tam jest też dwupoziomowy parking pod tym 35-metrowym budynkiem, więc wykopy, które będą pod to robione, wpłyną na zdrowie tych drzew. To są naprawdę cenne drzewa. One tam są od czasów fabrykantów.

Przewodniczący Komisji; Panie dyrektorze, ten budynek wysoki jest jak położony względem drzew, jeżeli chodzi o kierunek?

Biuro Architekta Miasta Na południe.

Radny p. Kosma Nykiel; Pierwsze pytanie dotyczy tego, czy jest jakaś umowa, draft umowy z deweloperem? I co deweloper zaoferuje nam?

Biuro Architekta Miasta; Tutaj draftem umowy jest ta droga. I ona jest w tym porozumieniu, bo ta droga. Natomiast plan określa tam drogę. Potem te drzewa, ja bym sam walczył o te drzewa, tak? Oni mieli prawo teoretycznie nam budować. W związku z tym to się przedłużyło, nie wiem, dwa lata? Albo lepiej, cała ta inwestycja. I w związku z tym porozumieniem jest ta nowa droga od południa.

Radny p. Kosma Nykiel; rozumiem, ta droga z tą taką zawrotką, którą widzieliśmy na wizualizacjach, to jest 1 KDD. A z tego co było widać, to tutaj na planie jest droga 5 KDD, która idzie północ-południe. I czy kiedy ta droga będzie budowana, to możliwe będzie wpięcie tej drogi 1 KDD w tym kształcie, w jakim zbuduje ją deweloper? No bo sensownie by było, że jeśli faktycznie już ją buduje, no to żeby potem udało się wykonać ten układ drogowy, który jest w planie miejscowym.

Biuro Architekta Miasta; Ona nie będzie w tak klasycznie pięknym układzie prostokreśnym, ale to jest ten po prawej stronie, który ma się połączyć.

Radny p. Kosma Nykiel; jaka jest wartość szacowana tych robót, które wykona deweloper?

Biuro Architekta Miasta; Nie wiem.

Radny p. Kosma Nykiel To nie ma tego w umowie?

Biuro Architekta Miasta Możemy poprosić teraz inwestora. Nie znam wartości, bo to jest uzgadnianie w ZDiT.

Radny p. Kosma Nykiel; A to nie jest zapisywana wartość robót w umowie, zawsze jakoś to jest wyliczane, prawda?

Biuro Architekta Miasta; to jest formuła szkoła, park to jest wyliczane w jakiś sposób od wartości inwestycji, procentowo od wielkości inwestycji,

Radny p. Kosma Nykiel; I też żebyśmy mieli jasność co do tych drzew. Deweloper, jeśli by budował zgodnie z planem miejscowym i wnosiłby o pozwolenie na budowę, w którym nie musi nikogo o nic pytać, to by wszystko wyciął. Stan proponowany jest lepszy?

Biuro Architekta Miasta; zdecydowanie, tak.

Radny p. Kosma Nykiel; Chciałem po prostu, żeby to brzmiało jasno też w kontekście tego, co Pani Martyna z Rado Osiedla wspomniała. Bo, czy my też możemy w jakikolwiek sposób zadbać na przykład w tej umowie, którą będziemy podpisywać, żeby szczególną troskę podczas prac budowlanych stosować wobec tych drzew? Aby mieszkańcy mieli jakąkolwiek pewność, że te drzewa prawda przetrwają, to już z drugiej strony.

Biuro Architekta Miasta; cały charakter prowadzenia robót budowlanych wymaga szczególnej troski, więc trudno zawierać dzisiaj porozumienie. Można kontrolować, to są dzienniki budowy. Natomiast taki zapis ze szczególną, to dlaczego inny nie ze szczególną? Po prostu ze szczególną starannością, zgodnie z warunkami technicznymi. Teoretycznie tam nie może być, teoretycznie, nie można zrobić czegoś źle. Tak, są standardy o szerszej odległości. Ja ich tak nie znam dokładnie, ale ostatnio się nawet przyglądałem, w zależności od korony, od wysokości, to się określa 4, 6, 12 metrów.

Radny p. Mateusz Walasek; Przepraszam, że pozwolę sobie wejść w słowo, tylko chwilę, bo wczoraj była Komisja Ochrony Środowiska i na tym była dosyć długa dyskusja w kontekście zupełnie innej inwestycji. Co prawda tam w zasadzie są tylko i wyłącznie prace rozbiórkowe, ale tam właśnie zainteresowani przytoczyli bardzo długą listę przepisów, które mają chronić właśnie drzewa w przypadku takich prac.

Radny p. Kosma Nykiel; Zawsze te przepisy ktoś musi egzekwować, to zwykle jest problem. Trzecie pytanie a propos wysokości w porównaniu do tego, co mają w planie. Ile tam jest wyżej?

Biuro Architekta Miasta; maksimum mieli 18, poszli na 35, ale zgodnie ze studiem.

Radny p. Kosma Nykiel; jak wyglądają te wysokości?

Biuro Architekta Miasta; sąsiedztwo wielka płyta, wysokości ma 36, oni nie mogą być wyżsi, niż przylegli.

Radny p. Kosma Nykiel; Czyli to nie będzie jakoś odbiegać od szerokiego kontekstu. Widzę, że wyższy budynek jest na północ, więc mniejsze zacienienie dla sąsiedniego.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Ja powiem tak, są przepisy związane z tym, jak należy zabezpieczać drzewa. Nawet jest zarządzenie pani prezydent w tej sprawie.

I jest jasno opisane, jak prace budowlane mają wyglądać. Przy każdej inwestycji, przy uzyskaniu też pozwolenia na budowę, że trzeba zachować te przepisy. I każdy inwestor to wie. Oczywiście nie ma gwarancji, że jakaś koparka nie przejedzie i czegoś nie zniszczy. Natomiast chciałbym też nadmienić, że przynajmniej z mojego punktu widzenia, gdybym ja chciał sobie tam kupić mieszkania albo je wynająć, to kierowałbym się tym, że tam właśnie będzie jakaś zieleń wokół i ta zielenie z wartością. Dzisiaj miasto, czy też prywatni inwestorzy wydają duże pieniądze na tą starszą zieleń. Nikt nie chce takich rachitycznych drzewek wokół budynku, bo one dopiero się rozrosną za jakieś 20 czy 30 lat. Chyba, że jest to topola, która nie jest specjalnie wartościowym drzewem. Natomiast wydaje mi się, że tutaj akurat pod tym względem nie widziałbym zagrożenia. Jest to dosyć ciekawa architektura, porównując z tym, co jest zbudowane wokół. Dzisiaj, jak jechałem tutaj na komisję, to przejeżdżałem Tuwima i widziałem też tą samą zabudowę, można powiedzieć, w tej okolicy nowego centrum. I ja akurat nie jestem fanem tej zabudowy tutaj w centrum, bo to wygląda, moim zdaniem, słabo, ale byli też tacy, którzy uważali, że miasto ma się rozwijać do środka, że wszędzie mieszkańcy Łodzi powinni mieszkać najlepiej w odległości 200 metrów od Piotrkowskiej. Więc wydaje mi się, że powinniśmy już iść tą tezą i pozwólmy tutaj budować te bloki. Jeżeli ludzie będą chcieli mieszkać w tym ścisłym centrum, to niech tu będzie taki naprawdę zagęszczony centrum. Jak to będzie funkcjonować w przyszłości, zobaczymy. Na pewno ten teren będzie ciekawiej wyglądał, niż wygląda obecnie. Jeżeli ktoś tam dzisiaj przejeżdża, to na pewno nie jest to wizytówka dużej metropolii, więc wydaje się, że ten teren powinien być po prostu zagospodarowany. Jeżeli jeszcze ten plan, to rozwiązanie dzisiejsze jest korzystniejsze, jeśli chodzi o zieleń, od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, no to wydaje się, że powinniśmy temu przyklasnąć, że będziemy mieli w tym ścisłym centrum, gdzie tej zieleni faktycznie nie jest za dużo, tą zieleń po prostu zachowaną, bo z miejscowym planem co prawda byśmy mieli niższe budynki, ale mielibyśmy mniej zieleni, więc to jest pytanie, czy wolimy trochę więcej zieleni, czy wyższe budynki. Wydaje mi się, że ta wysokość jakoś specjalnie nie przytłacza, patrząc, że centrum zazwyczaj ma wysokie budynki, więc tym bym się jakoś specjalnie nie przejmował.

Biuro Architekta Miasta; zwłaszcza, że ta wysokość jest stopniowana w głąb.

Radny p. Marek Michalik; Rada Osiedla nie przyklaskuje temu projektowi, więc ja chciałbym, bo to jest sytuacja taka, my tam nie mieszkamy. Przedstawiciele Rady Osiedla informują nas, że są przeciwni temu projektowi. To jest naprawdę dosyć mocne sformułowanie, to znaczy ja chciałem w takim razie Panią zapytać jeszcze dokładniej, żeby Pani powiedziała. Jak Pani mówi, że wy negatywnie opiniujecie nasz projekt, to Pani wypowiada się w opinii czyjej? W opinii jakiej ilości mieszkańców?

Przewodniczący Komisji; Proszę, jeżeli można sprecyzować, czy w związku z tym projektem, który teraz Pan Dyrektor referuje, Rada Osiedla podjęła jakąś uchwałę?

Przedstawiciel Rady Osiedla; nie mamy oficjalnej uchwały, ale ja jestem w kontakcie z mieszkańcami Wierzbowej 44. Nie ma uchwały.

Przewodniczący Komisji Czy to było omawiane na posiedzeniu Rady Osiedla?

Przedstawiciel Rady Osiedla Nie, ja tu przyszłam w imieniu mieszkańców Wierzbowej 42.

Radny p. Marek Michalik; Pani przyszła w imieniu mieszkańców, czyli należy spodziewać się, że może tam być konflikt społeczny, no bo jakaś część mieszkańców jest niezadowolona z tego projektu, znacie ten projekt i wyrażacie negatywną opinię. Czy Pani może powiedzieć, jaka to jest grupa mieszkańców i jak to wygląda? Na podstawie czego Pani mówi, że jesteście negatywnie opiniujecie ten projekt.

Przedstawiciel Rady Osiedla; to są dwa wysokie budynki, w których jest, koło setki mieszkań, myślę może nawet więcej. Mieszkańców kilkudziesięciu protestowało przy ostatnich próbach zabudowy tych działek i to miało oddźwięk medialny też. Tam były prasa, telewizja, były materiały. To był dosyć głośny protest. Z tego względu Pani Prezydent wycofała się z wniosku ZRID.

Biuro Architekta Miasta; Ja bym chciał potwierdzić odejście Panią Prezydent od ZRID, bo to każdy by tak zrobił.

Radny p. Krzysztof Makowski; Przeszła Pani wszystkie 100 mieszkań i rozmawiała z osobami, które mieszkają? Ja też mogę przyjść, bo w imieniu mieszkańców, dwóch to już są mieszkańcy. Miała Pani spotkanie z tymi mieszkańcami? Nie wiem, bo na tym spotkaniu trzydziestu, stu, ma Pani listę z tego jakiejś? Jeżeli tak ma Pani faktycznie listę stu mieszkańców, którzy podpisało się pod protestem, ok. Tylko poproszę o informację, bo tak najpierw Pani mówiła, że w imieniu Rady Osiedla. W imieniu Rady Osiedla nie z tym nie zajmowała, a miała czas, żeby się zająć. Były protesty mieszkańców i to na czym to stało? W imieniu których mieszkańców i na jakiej podstawie ?

Przedstawiciela Rady Osiedla; jestem również członkinią spółdzielni Mieszkaniowej, do której należą te dwa bloki sąsiadujące z inwestycją. I jestem w całym kontakcie z sąsiadami z tych bloków, więc znam tą grupę mieszkańców. Jeżeli Pan radny sobie życzy, mogę oczywiście pójść i przed sesją zebrać podpisy z tych dwóch bloków i będzie miał na papierze negatywną opinię mieszkańców.

Przewodniczący Komisji; Proszę Pani, to nie jest odpowiedź na pytanie Pana radnego Makowskiego. Pan radny zadał pytanie, jak Pani rozpoznała opinię mieszkańców?.

Przedstawicielka Rady Osiedla; Opinia mieszkańców została mi wyrażona przez przedstawicieli Komitetu Nieruchomości tamtych bloków. Oni są w kontakcie ze swoją społecznością i też to były osoby inicjujące ten protest.

Radny p. Krzysztof Makowski; Szybko doprecyzowując, protest został uwzględniony przez Panią Prezydent.

Biuro Architekta Miasta; Tak, Pani Prezydent uwzględniła protest mieszkańców.

Radny p. Tomasz Kacprzak; a propos tych mieszkańców, bo rozumiem, że to jest spółdzielnia, tak, na tej Wierzbowej 42?

Przedstawicielka Rady Osiedla; Tak, tam jest spółdzielnia mieszkaniowa i spółdzielnia miała być wywłaszczona ZRID-em z części terenu, gdzie są te drzewa. To są dwa duże bloki wysokie. Nie mieszkam w bloku z sąsiednim, ale pracuję w tej samej spółdzielni.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Ja rozumiem całkowicie tych mieszkańców, bo pewnie gdybym mieszkał w tym bloku, to ja też bym nie chciał, żeby obok powstał blok. Zresztą, kiedy budowano bloki na Janowie i to miejskie, to moi sąsiedzi ze wspólnoty też przychodzili do mnie i zbierali podpisy, żeby zablokować tę inwestycję, bo mieliśmy widok na las, a potem nam, mówili sąsiedzi nie będziemy mieli tego widoku na las. Ale ja mówię tym sąsiadom, ale jak naszego bloku nie było, to ci sąsiedzi obok mieli widok na las, a my im zasłoniliśmy. Ja całkowicie rozumiem partykularny interes tych mieszkańców, tych bloków. To są wysokie bloki, 11 kondygnacji. Wydaje mi się, że ja to rozumiem, rozumiem, że też te uwagi pozostały uwzględnione, natomiast też chciałbym zwrócić uwagę, że jeśli mieszkamy w mieście, to musimy oczekiwać, że obok się coś będzie zabudowywać, że ta zabudowa będzie też zwarta. Radny p. Kosma Nykiel wielokrotnie zresztą apelował na przykład, żeby te pierzeje były zabudowywane, żeby nie było tych, żeby była spójność z centrum. Pamiętam takie wypowiedzi. Ja nie jestem w ogóle fanem, żeby tam budować bloki, bo też bym może wolał, żeby w ogóle był tam park albo coś, ale to jest centrum i jeżeli taki jest plan miejscowy i myśleliśmy, że to zabudowujemy w centrum, a nie na przykład na obrzeżach, no to wydaje mi się, że trzeba też sobie wprost powiedzieć, że już żyjemy w mieście i jak ktoś chce mieć wokół zieleń i to jeszcze nie na swojej działce, no to musi się przeprowadzić w takie miejsce, gdzie wokół nie będzie. Całkowicie rozumiem tych mieszkańców i panią, która jest radną osiedla, że jeszcze protestują, ja chciałem tylko skończyć tym, że ja to rozumiem, natomiast musimy mieć świadomość, że żyjemy w centrum i trzeba po prostu budować i się rozwijać i zabudowywać określone miejsca, a ten projekt mi się podoba z jednego powodu, że ta zieleń zostanie, tak jak powiedział pan dyrektor, zachowana w większej stopni niż to przewiduje miejscowy plan gospodarowania.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; parametry powierzchni mieszkań, względem tego, co jest w planie.

Biuro Architekta Miasta; Intensywność w planie jest maksymalnie 3,5, oni mają 3,546, Czyli skompensują sobie po prostu tą powierzchnię wysokością.

Radna p. Magdalena Gałkiewicz; Z tego, co pan dyrektor mówił, to inwestor jest skłonny, robić to jakby w pewnym konsensusie, no bo tak rozumiem, że, znaczy nie robicie to zgodnie z planem, z uwagi na protest mieszkańców na starodrzewa. Zastanawiam się, czy na przykład zamiana wysokości, czy w ogóle jest pole do takiej rozmowy, żeby ten budynek z tyłu nie zacieniał tych drzew. Po prostu, no, nie wiem jak to kompozycyjnie pewnie wyglądało. Natomiast być może to byłoby jakieś rozwiązanie, żeby ta wysokość po prostu, ten budynek z tyłu był niższy i nie rzucać takiego cienia na przykład na drzewa.

Biuro Architekta Miasta; Ja spróbuję odpowiedzieć, ale na logikę, jaką masz tutaj po prostu, mam wrażenie, że gdyby zamiana była korzystna, to by zamienili sami, a ja wyczuwam, że właśnie ten budynek jest na północ, bo jak wyższy by stał na

południu, to by zacieniał ten, co stoi na północy, tak, czyli chyba jest taka logika. A tu jeszcze raz powiem, intensywność zabudowy to nie jest powierzchnia zabudowy, tylko to jest suma wszystkich, tak, mieści się w planach.

Przewodniczący Komisji ; tutaj pani radna dobrze powiedziała, że jak mniej powierzchni jest zajęte pod budynek, to przy tej samej intensywności.

Radny p. Magdalena Gałkiewicz; to jest dla mnie główny problem, że alternatywą jest realizacja planu. Wtedy jesteśmy w sytuacji dużo gorszej.

Przewodniczący Komisji; przystępujemy do głosowania będziemy głosować alternatywnie Kto jest za pozytywną opinią do uchwały pozytywnej? Kto jest za pozytywną opinią Dla uchwały negatywnej?

Przy 5 głosach za opinią pozytywną dla uchwały pozytywnej, Przy 2 głosach za opinią pozytywną dla uchwały negatywnej, przy 3 głosach wstrzymujących się Komisja pozytywnie zaopiniować Uchwałę pozytywną i negatywnie zaopiniować Uchwałę negatywną.

Ad. pkt. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi – druk nr 284/2025.

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi – druk nr 285/2025.

Przewodniczący Komisji; Proszę, krótko, bo to jest znana sprawa Co się zmieniło?

Biuro Architekta Miasta przedstawiło projekty uchwał, którego druk nr 284/2025 i 285/2025 stanowią załącznik do protokołu.

Radny p. Krzysztof Makowski; tam była kwestia jeszcze wyjazdów?

Biuro Architekta Miasta Wyjazd jest rozwiązany w ten sposób, że wjazd z podziemnego parkingu Jest od ulicy Północnej, a wjazd typu gospodarczy I przeciwpożarowy. Po pierwszym podejściu naprawili zjazdy.

Pan radny Tomasz Kacprzak; sama inwestycja będzie Inwestycją klasy premium przy tym parku Architektonicznie - jak jest ten narożnik przy Pałacu Poznańskiego, który wygląda całkiem fajnie, bo tam mamy i biurowce i mamy hotel i to wygląda tak europejsko miejmy nadzieję, że ta pierzeja dalej będzie wyglądała całkiem fajnie. To jest bardzo ciekawy projekt. Wydaje mi się, że jedyny dojazd do tego dużego apartamentowca dla mieszkańców od ulicy Północnej spowoduje, że Północna przy Kilińskiego będzie w tych godzinach porannych i popołudniowych mało przejezdna. Lepiej byłoby, gdyby tych wyjazdów było więcej, żeby tam jeszcze był boczny wyjazd

Radny p. Marek Michalik; Ja chciałem powiedzieć, że w tym projekcie nic się nie zmienia nic się nie zmienia na lepsze. W moim głębokim przekonaniu w tym fragmencie Łodzi jedyne co można było zrobić na tym fragmencie na tej inwestycji to zmniejszyć intensywność zabudowy. Ani ulica Północna ani ulica Kilińskiego na wszystkich kierunkach, na które byśmy nie spojrzeli Północ, Południe, Wschód,

Zachód nie jest w stanie obsłużyć takiej wielkiej inwestycji Ja będę głosował przeciw”.

Radny p. Marcin Hencz; ja nie będę paramizował z radnym w kwestii samochodów w centrum. Wiadomo, że się różnimy. Zwróćmy uwagę, że jako miasto się często chwalimy różnymi terenami jak się zabudowują ulicą Włókienniczą. Jako rewitalizacją, a tak naprawdę to co jest dla mnie najbardziej niesamowite z punktu widzenia mieszkańca To jest właśnie ulica Północna i Ogrodowa. Jak się ta oś zmieniła w przeciągu ostatnich 10-15 lat. To jest cała seria budynków. W różnej formule realizowanej i zazwyczaj właśnie realizowanych negocjując rozmawiając z inwestorem. Nakłaniając ich do różnych rozwiązań. Pod tym względem bardzo cieszę, że ten budynek się trochę wpisuje i, że też inwestor w tą tradycję wszedł i pozwolił się dostosować do naszych oczekiwań. Będę za, bo rzeczywiście jeśli budynek będzie tak wyglądał to będzie dużą wartością.

Radny p. Kosma Nykiel; Nie ma przymusu jeżdżenia samochodem po mieście, dlatego chciałem się zapytać jak będzie wyglądała kwestia parkingów rowerowych Czy są przewidziane w sensownej lokalizacji. Jeśli tak to ile miejsc parkingowych na rowery dla jednego mieszkania.

Biuro Architekta Miasta; Nie mam informacji. Natomiast warunki techniczne określają dostosowanie miejsc rowerowych. Zapewnienia miejsc rowerowych Jeśli obiekt powstanie. To powinny powstać zwłaszcza jeżeli będzie zainteresowanie ze strony mieszkańców.

Radny p. Radosław Marzec; nie usłyszałem dzisiaj informacji czy miasto ma jakieś korzyści z tej decyzji, Czy będą jakieś nasadzenia?

Biuro Architekta Miasta; to będzie park. Skala pół miliona.

Przewodniczący Komisji; Ja tylko zasygnalizuję swoje obawy, że my powinniśmy jako miasto rozpatrywać wniosek o wyrażenie zgody oceniając kwestie architektoniczne. Wszelkie próby wyrażania uzależniania decyzji administracyjnej Czy uchwały w tym przypadku, która w zasadzie ma podobną moc tylko wyższą rangę od jakichś przysporzeń na rzecz miasta wydają mi się być mocno ryzykowne Ja powstrzymuję się od zadawania tych pytań przynajmniej żeby nie wejść w podżeganie.

Radny p. Radosław Marzec; Panie dyrektorze jeśli moglibyśmy uzyskać taką informację o pełnym zakresie tych rzeczy dodatkowych Dobrze?

Biuro Architekta Miasta; Skontaktuję się z Wydziałem Edukacji i dokładnie zapytam w jaki sposób to się odbyło.

Radny p. Tomasz Kacprzak; po pierwsze wydaje mi się panie przewodniczący odnosząc do tych uwag jest to dozwolone to porozumienie z deweloperami, bo to jest usankcjonowane prawnie. Chciałem zaapelować do pana dyrektora że jak już tak rozmawiamy o tych miejscach postojowych ogólnie w mieście też dyskutowaliśmy, że teraz te standardy jeśli chodzi o liczbę miejsc postojowych do samochodów się zwiększają. Czyli można powiedzieć wracamy do rzeczywistości.

Był pomysł, że jak będzie tych miejsc mniej. To będzie lepiej. Teraz się okazuje, że zwiększenie liczby miejsc postojowych powoduje, że ta zabudowa nie jest taka gęsta te mieszkania muszą być większe. Jest mniejsza intensywność Jest jakaś większa racjonalność I tak dalej i tak dalej Pan radny Hencz apelował i słusznie, żeby pomyśleć o tych standardach związanych z tymi miejscami dla rowerów. A ja też bym chciał zaapelować o jednoślady żebyśmy w ogóle w przestrzeniach też publicznych przewidzieli tych takich kawałkach zagospodarowania, żeby instalować też Parkingi i miejsca postojowe dla motocykli czy motorowerów. Ponieważ tych jednośladów jest coraz więcej, a jeżeli ktoś się przesiada z samochodu na motocykl to nie generuje tych korków. Dlatego proponowałbym żeby przewidzieć tego typu miejsca, które można sobie wygospodarować w przestrzeni i nie jest to kosztem na przykład dla samochodów.

Przewodniczący Komisji; przystępujemy do głosowania alternatywnie Kto z Państwa jest za pozytywną opinią dla projektu Uchwały pozytywnej - 8 za. Kto jest za pozytywną opinią dla uchwały negatywnej 2 – Nikt się nie wstrzymał. Za pozytywną dla pozytywnej było osiem głosów Za pozytywną dla negatywnej dwa pozytywnie zaopiniowaliśmy Uchwałę pozytywną a negatywnie negatywną.

Przewodniczący Komisji; stawiam wniosek o zmianę porządku obrad poprzez zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy płk. Jana Kilińskiego 146, w drodze bezprzetargowej – druk nr 287/2025.

Komisja w głosowaniu; 10 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się” wprowadziła projekt uchwały do porządku posiedzenia.

Ad. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy płk. Jana Kilińskiego 146, w drodze bezprzetargowej – druk nr 287/2025.

Pani Katarzyna Dołowicz, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości; przedstawiła projekt uchwały, którego druk nr 287/2025 stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji; mam pytanie do Pana Kanclerza czy Szkoła ma zarezerwowane środki na budowę teatru.

Kanclerz Szkoły Filmowej; Szanowna Komisjo, Drodzy Państwo Szkoła Filmowa na chwilę obecną nie ma pieniędzy, natomiast cała sprawa toczy się już ładnych kilka lat. Praktycznie dekadę. Zaczęliśmy od tego, że udało nam się nabyć działkę na południe od rzeczonyj działki na chwilę obecną w 2018 roku. Uczelnia ją zakupiła wcześniej tam też stały budynki. Później udało nam się te budynki usunąć z tego względu, że to były nieużytki. Mieliśmy tam dzikich lokatorów. Niestety był jeden zgon też. Stwierdziliśmy, że musimy je usunąć, te budynki, żeby nie mieć dzikich lokatorów i w zimę nie mieć takich problemów. Takie działania z naszej strony zostały poczynione, że nabyliśmy tam działkę i przygotowaliśmy ją pod przyszłą inwestycję od 2020 roku wystosowaliśmy pismo do Miasta o możliwość przekazania z bonifikatą tej działki 27/1. W tym czasie był organizowany Konkurs Feniks do

którego myśleliśmy, żeby podejść natomiast z uwagi takiej, że nie byliśmy dysponentem tej działki, nie mogliśmy do tego projektu podejść. Wiele konkursów w których można zdobyć ogromne dofinansowanie. Podyktowane jest tym, że trzeba już mieć złożony projekt na pozwolenie na budowę i trzeba mieć pozwolenie na budowę. Z racji tego, że nie mamy nieruchomości, nie możemy zrobić projektu, co za tym idzie nie mamy pozwolenia i nie możemy się starać na chwilę obecną o środki. Wiem, że w następnym roku startuje konkurs norweski plus inne środki, plus inne konkursy Europejskie, więc mamy nadzieję, że te pieniądze udana nam się pozyskać. Na chwilę obecną jeszcze startujemy z konkursem na koncepcję budynku, który już jest na finiszu, więc ogłosimy go w styczniu. Przy rozmowach z miastem Miasto obiecało, że też pomoże w promocji tego konkursu, żeby miał skalę nie tylko Polską, Europejską, ale też i Ogólnoswiatową, żeby projektanci z innych państw się zgłaszali do nas.

Przewodniczący Komisji; usłyszeliśmy odpowiedź Pana Kanclerza rozumiem sytuację, jeżeli chodzi o finansowanie tylko jesteśmy trochę w sytuacji zapętlającego się koła, że szkoła nam nie może powiedzieć że ma środki, bo nie jest właścicielem ale próbujemy uniknąć sytuacji, w której może się okazać, że szkoła dostanie tą nieruchomość, a nic się nie zmieni, bo nie dostanie środków. Czy Państwo analizowaliście jakiejkolwiek możliwości prawne takiego zabezpieczenia interesu miasta, żeby Szkoła mogła ubiegać się o pozwolenie na budowę, a żebyśmy my na zasadzie umowy przedwstępnej, czy jakiegoś wspólnego przedsięwzięcia zachowywali prawo współdecydowania o tej nieruchomości, albo równolegle podpisanej z umową sprzedaż umowy przedwstępnej wtórnego przeniesienia własności po ziszczeniu się pewnego warunku. Tak, żeby zabezpieczyć interes miasta. Może być tak, że tak jak z tą drugą działką Szkoła dostanie i nic się nie zmieni.

Pani Katarzyna Dołowicz, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości; to zacznę od tego, że jeżeli szkoła nie zrealizuje inwestycji, wykorzysta nieruchomość na inny cel, albo ją sprzeda. To wiadomo, że ustawa o gospodarce w art. 68 przewiduje obowiązek zwrotu bonifikaty, której szkole przy zgodzie oczywiście państwa Radnych udzieli w ten sposób warunkowej umowy sprzedaży nie możemy

Przewodniczący Komisji; Ja powiedziałem o umowie sprzedaży i towarzyszącej umowie przedwstępnej do której prowadzamy warunek. Umowa sprzedaży, z bonifikatą, że my sprzedajemy szkole i równocześnie podpisywana umowa przedwstępna w której szkoła jest sprzedającym, a miasto kupującym. Jako umowa przedwstępna, że ona się ziszcza pod warunkiem, że szkoła na przykład nie wybuduje przez 10 lat. Ja tylko poddaję konstrukcję pod uwagę. Nie upieram się, żeby w tym przypadku z niej korzystać.

Radny p. Kosma Nykiel; moje pierwsze pytanie to tak trochę przewrotnie, bo obecnie nie mogą państwo zbudować teatru w tym miejscu, bo plan miejscowy na to nie pozwala. Czy już prowadzili państwo jakiejkolwiek rozmowy z Miejską Pracownią

Kanclerz Szkoły Filmowej prowadziliśmy z panią dyrektorem rozmowy. Nawet wystosowaliśmy pismo i wczoraj jestem po rozmowie z panią dyrektorem. Na chwilę obecną konkurs, który będziemy prowadzili opiera się na tym, że wszyscy konkursanci którzy przystąpią do konkursu muszą się jak najbardziej zbliżyć do założenia

miejscowego planu. Natomiast jeżeli w pewnych warunkach się nie uda i najprawdopodobniej nie uda się utrzymaniem terenów zielonych do terenu zabudowy z tego względu, że tam są duże sale; Sala kinowa, Sale teatralne, więc ten warunek może być zaburzony. Wtedy my już jak będziemy wiedzieli po pracach konkursowych z jakim warunkiem będziemy się nie zgadzać wtedy będziemy występować do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o zmianę miejscowego planu zagospodarowania.

Przewodniczący Komisji; Ja przepraszam bardzo panie dyrektorze, bo pan dyrektor chwilę wcześniej powiedział, że żeby startować w konkursie trzeba mieć pozwolenie na budowę.

Kanclerz Szkoły Filmowej W konkursie na pieniądze. Natomiast my teraz organizujemy Konkurs na koncepcję.

Radny p. Kosma Nykiel; myśląc o tym, że Konkurs swoje potrwa zmiana planu wiemy ile trwa. To jest minimum półtora roku. To najbliższy konkurs, w którym państwo będą mogli startować to tak optymistycznie rzecz biorąc za dwa lata zakładając, że na następnej sesji przyjmie przystąpienie do zmiany planu. Natomiast moje drugie pytanie wiąże się z zielenią, bo jest to działka zadrzewiona i oczywiście racjonalnym jest w sytuacji kiedy jest plan miejscowy już uchwalony, że inaczej, można przyjąć, że całe zieleń może polecieć, ale myślę, że ten plan mógł być też tworzony w trochę innej sytuacji i teatrem jest budynkiem, który może trochę luźniej podejść do na przykład linii zabudowy. Mamy szereg przykładów w naszym mieście, że teatry bardzo często są wycofane. Jeśli chodzi o pierzeje, mamy Teatr Powszechny, Teatr Muzyczny, Teatr Wielki jest na placu, więc to trochę co innego. Na ile rozważają Państwo zachowanie chociażby tych drzew, które są na froncie tej działki, bo one najbardziej wpływają na odbiór ulicy Kilińskiego, która na tym odcinku nie jest najprzyjemniejszą ulicą w mieście i myślę, że każdy element zieleni jak najbardziej poprawia ten odbiór, szczególnie, że są duże, dojrzałe drzewa, a nie patyki. Co Pan Kanclerz o tym myśli i sądzi, jakie są plany w tym mieście.

Kanclerz Szkoły Filmowej; Tak jak Pan Wiceprzewodniczący powiedział Planujemy zrobić wejście pierzeje od frontu i chcielibyśmy jak największą część drzew z tego drzewostanu. Chodzi nam o to również, żeby przed tym budynkiem co jest wpisane do programu funkcjonalno-użytkowego tego konkursu architektonicznego, żeby to było miejsce spotkań ludzi przed tym budynkiem. Chcielibyśmy jak największą część drzew zachować. Czyli po bokach, żeby budynek był. W środku jest cofnięty z tymi drzewami i dalej już dalsza część obiektu.

Radny p. Tomasz Kacprzak; cieszę, że Szkoła Filmowa w Łodzi chce robić kolejne inwestycje i że ten kwartał, bo tu widzimy budynek, który jest już elementem Szkoły Filmowej, więc to jest ostatnia chyba inwestycja, którą robiła Szkoła Filmowa. Widzimy, że ten kawałek Kilińskiego to nie jest chyba najbardziej reprezentacyjna część miasta w tej chwili chociaż w okolicy jest nowy hotel Ambassador Premium, mamy prokuraturę. Natomiast nie jest to miejsce, które jest wizytówką tego miasta. Cieszę się, że jest pomysł na to, żeby stworzyć nowe przestrzenie, nowoczesne przestrzenie teatralne, filmowe, żeby to żyło. Ten projekt jest pewnie projekt na lata. Natomiast ja się zgadzam z panem kanclerzem, żeby coś tu budować, też trzeba mieć tytuł prawny do tego terenu, bo tutaj trudno pozyskać środki i też wydatkować

Pieniądze na koncepcję, bo to też są publiczne pieniądze, bo to jest szkoła publiczna, a nie jest prywatna szkoła kiedy nie mamy prawa do terenu. Na jakiej podstawie oni w ogóle planują coś wybudować, jak to nie jest własność szkoły. Rozumiem, że najpierw szkoła chce pozyskać teren. Wydaje mi się, że oczywiście w takiej umowie, jeśli pan przewodniczący sugeruje można by było zapisać, że jeżeli w przeciągu iluś lat nie będzie zrealizowana ta inwestycja to miasto będzie miało prawo odkupu. Tak jak odkupiliśmy od fundacji Pana Żydowicza tereny związane z EC1. Tak, bo mówimy o bonifikacie i wtedy mamy takie prawo, żeby odkupić prawo odkupu się wpisuje często w umowie. I to możemy mieć zapisane, że jeśli nie zostanie zrealizowany w ciągu iluś lat, to miasto będzie miało prawo odkupić tą działkę. To jest nie tyle chyba ochrona interesu miasta, bo ja tu nie widzę zagrożenia interesu miasta, co raczej widzę taki zapis, który pozwoli, żeby ta przestrzeń była w jakiś sposób zorganizowana, bo może się okazać, że szkoła filmowa nie będzie miała środków. Zmieni się władze w szkole, zmieniają się władze w mieście i dziesięć lat będzie ten plac stał pusty. Ktoś stwierdzi nie chcemy tego robić. Wtedy może ten zapis, który chciałbym zaproponować o prawie odkupu będzie można po prostu zrealizować, bo to jest warunkowy zapis.

Przewodniczący Komisji; Czy pan radny postuluje, żeby takie postanowienie znalazło się w paragrafie 2 ? . Czy pani dyrektor będzie mogła zadeklarować, że wprowadzi taką poprawkę, bo w paragrafie drugim jest zgoda udziela się pod warunkiem sprzedaży nieruchomości na cele działalności kulturalnej i naukowej i wtedy można by dodać słowa oraz z zastrzeżeniem prawa odkupu.

Pani Katarzy Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Mogę to przedyskutować natomiast wydaje mi się, że uchwała nie jest najważniejszym miejscem na to powinna być konstrukcja w umowie.

Przewodniczący Komisji; cel określamy w uchwale.

Pani Katarzy Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami cel wynika z ustawy art. 68 I ten cel jest tutaj stricte określony.

Radny p. Tomasz Kacprzak; należy w umowie takie prawo odkupu zapisać. Będę głosował za tym projektem uchwały i apeluję do państwa o poparcie ze względu na to, że Publiczna szkoła i można powiedzieć jedna z najbardziej znanych na świecie szkół filmowych, wizytówka Łodzi. Może to będzie też jakiś kolejny impuls na to Żeby robić jakieś ciekawe eventy Filmowe, żeby też zmienić tą część miasta. Jeśli to w ciągu 5 lat powstanie to moim zdaniem byłoby super.

Radny p. Mateusz Walasek; Co obecnie z teatrem Studyjnym ?

Kanclerz Szkoły Filmowej; Rozmawialiśmy na ten temat z przedstawicielami władz I na chwilę obecną jesteśmy za tym, żeby oddać nieruchomości całe, które są przy ulicy Kopernika 8 miastu, natomiast mamy świadomość tego, że wartość tamtej działki na ulicy Kopernika jest większa niż ta na ulicy Kilińskiego. Z racji tego, że są tam zabudowanie, więc też by było to pewnie w jakiejś drodze negocjacji, ale chcielibyśmy, skoro miasto daje nam działkę z bonifikatą, to my również chcieliśmy zrobić układ w stronę miasta z działką przy ulicy Kopernika.

Radny p. Mateusz Walasek; Na jakiej drodze Uczelnia weszła w posiadanie tej działki przy ulicy Kopernika.

Kanclerz Szkoły Filmowej; Na chwilę obecną nie, natomiast wiem, że to były starania wieloletnie. Później było wynajem, później było przez to, że jest długo nasze, że my tam jesteśmy to później była jakaś droga wykupu.

Radny p. Mateusz Walasek; nie chciałbym, żeby doszło do sytuacji, że Miasto uczyniło darowiznę, a potem Uczelnia przychodzi z propozycją wykupienia tego, bo to by było trochę nie tak.

Przewodniczący Komisji; przyznam, że mam coraz więcej wątpliwości. My nie powinniśmy tej sprawy na tej sesji głosować. Sprawę należy odłożyć i ją wyjaśnić i załatwić kompleksowo i zgodnie z logiką. Jak najbardziej chcę, żeby tam powstało teatr studyjny szkoły, ale są dwa problemy. Jeden to jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czynienie darowizny dzisiaj znaczy prawie darowizny sprzedaż z bonifikatą 99% niemal darowizny. Dokonywanie tej sprzedaży dzisiaj jest pozbawione sensu jeżeli nie mamy zmienionego planu, bo przeznaczamy na cel, którego w świetle obowiązującego prawa miejscowego nie da się zrealizować Prawda? Najpierw trzeba zmienić plan. Ze strony władz miasta może być przyrzeczenie, przystąpmy do procedury zmiany planu, ale to musi być pierwszy krok. Z tego punktu widzenia czynienie dzisiaj tej sprzedaży na cel, którego w świetle prawa zrealizować nie można jest bardzo wątpliwe. My nie wiemy, kiedy ten projekt planu powstanie. Czy on zostanie na pewno uchwalony. Czy nie będzie przedmiotem jakichś zaskarżeń. To są rzeczy przyszłe. Natomiast my zawierając dzisiaj tę umowę możemy sprawić, że wyzbywamy się własności, a planu nie zmieniamy z jakichś tam powodów nie da się tego przeprowadzić, więc to jest całkowicie nieracjonalne z punktu widzenia troski o majątek miasta. A w niczym szkole nie jest potrzebne, bo szkoła i tak, żeby występować o pieniądze musi mieć, tak jak pan kanclerz mówi pozwolenie na budowę, żeby mieć pozwolenie na budowę to nie może być sprzeczne z planem. Druga rzecz to co powiedział przewodniczący Mateusz Walasek. Tu argument do Pani Dyrektor, nie można tej kwestii dotychczasowego budynku przy Kopernika pozostawiać, bo zwróćcie Państwo uwagę jakie nam grozi działanie z punktu widzenia kanclerza i szkoły byłoby najbardziej racjonalne takie działanie, które nie leży w interesie miasta. Niby dlaczego Kanclerz jako dobry gospodarz ma nie zrobić tak tu wziąć nieruchomość 99% Bonifikatą, następnie uznać, że tu przenosimy teatr Studyjny z Kopernika, a ponieważ naiwne miasto się nie upomniało Kopernika przy ustalaniu bonifikaty na tę działkę. To Kopernika sobie sprzedajemy na wolnym rynku i załatwiamy sprawę Obowiązkiem rektora uczelni Kanclerza jest dbanie o interes uczelni. Pan kanclerz powinien dostać zarzuty jeżeli potem odda tę nieruchomość miastu. Nie teraz na zasadzie warunkowania, bo nie dbał o interes uczelni. Jeżeli ma nieruchomość o wartości rynkowej na przykład 2 mln zł. To mają sprzedać za 2 mln zł, a nie oddać miastu za 300 tys. I teraz jest pytanie dlaczego my tego nie próbujemy załatwić przynajmniej nie analizujemy tej możliwości na zasadzie zamiany nieruchomości. Tę nieruchomość dajemy Szkole, Szkoła oddaje nieruchomość przy Kopernika. Jeżeli jest różnica w wycenie płacimy, ale jako miasto zyskujemy. To jest tak, że wiara w to że później szkoła to przekaze miastu to po prostu tak się nie może odbyć, bo szkoła nie może tego przekazać prawo na to nie pozwala rektorowi czynienia takich przysporzeń na rzecz miasta. Pani dyrektor jak się Pani do tego odniesie.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Ja nie rozumiem tutaj trochę dyskusji, bo rozmawiamy o wyrażeniu zgody na sprzedaż działki z bonifikatą. W tej chwili, tej konkretnej na Kilińskiego.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Na udzielenie bonifikaty, bo zgoda na sprzedaż nie jest wymagana ponieważ obowiązujący wójt wyklucza obowiązku uzyskania zgody na sprzedaż.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Czyli my tylko dyskutujemy dzisiaj na temat udzielenia bonifikaty, czyli jeżeli rozumiem, my nie podejmujemy tej decyzji to szkoła będzie płaciła pełną wartość tej działki.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Jeszcze jedno Tutaj przy pomocy kolegów z Biura Architekta wiemy, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami określonymi mamy tutaj symbol 51 MWU przeznaczenie ustala się w podstawowej mieszkaniowej, wielorodzinnej i B w tereny zawodowej usługowej. Mamy w planie przeznaczenie dopuszczalne na usługi. To wyłącza tą możliwość. Nie trzeba zmieniać podstawowych planów. W naszej ocenie pozwala.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Nie ma tej przeszkody pod względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, żeby ten budynek tam powstał i teatr został zrealizowany. My nie musimy czekać na zmianę planu, po drugie wydaje mi się, że też nieracjonalnym by było zmieniać plan i dopiero po zmianie planu ewentualnie dyskutować o ewentualnej sprzedaży tej nieruchomości z bonifikatą na rzecz szkoły filmowej, bo powiem tak jeżeli jest jakikolwiek inwestor i ma się czymkolwiek zająć i też wydatkować środki publiczne to musi mieć tytuł prawny, a nie na zasadzie, że być może się kiedyś podejmie jakąś uchwałę, więc wydaje mi się, że jeżeli oczywiście chcemy żeby ta inwestycja powstała, bo oczywiście możemy nie chcieć jej stwierdzić, że nam się to nie podoba. Zrobmy biznes ze szkołą, więc nie szkoła jak chce sobie coś budować niech zapłaci pełną cenę. Nie udzielamy bonifikaty i wtedy kanclerz rozmawia o zakupie działki za pełną cenę, a my być może kupimy sobie kamienicę na Kopernika. Mnie się wydaje, że Miasto Łódź jako miasto nie jest potrzebna w ogóle Kamienica na Kopernika tam gdzie jest teatr. My się nie wiemy czy jest potrzebne czy nie, bo nie mamy jakiegoś celu specjalnego. My powinniśmy realizować zadania związane z tym co jest pisane w ustawie o samorządzie gminnym i nie jesteśmy deweloperem, który kupuje, sprzedaje i obraca nieruchomościami. To po pierwsze dlatego mnie się wydaje, że dzisiaj powinniśmy wyrazić zgodę na zawarcie tej umowy sprzedaży z tą bonifikatą kibicować, żeby te pieniądze były pozyskane. Czy warunkiem udziału w konkursie na pozyskanie środków jest już uzyskanie pozwolenia na budowę, bo wydaje mi się, że chyba nie.

Kanclerz Szkoły Filmowej; Powiem tak wygraną w konkursie jest wykonanie projektu wykonawczego architektoniczno-budowanego i również uzyskanie pozwolenia na budowę przez zwycięzcę konkursu. Cały konkurs harmonogram z uzyskaniem na pozwolenie my szacujemy na grudzień 2027 roku, więc teoretycznie od tego czasu będziemy mogli starać się o jakiekolwiek środki. Wpisujemy ten projekt Teatru studyjnego i z każdym rokiem jest to aktualizowane kwotowo do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego jak również ostatnio pisaliśmy pismo

również do premiera z sygnałem, że rozpoczynamy konkurs i również będziemy się starać. Nas to bardzo determinuje i postawienie tego teatru jest dla nas potrzebne. Nie mamy też Sali kinowej takiej z prawdziwego zdarzenia z widownią kaskadową Teatr, który mamy obecnie na ulicy Kopernika jest tkanką taką zastaną Jest taki wagon dosyć wąski i nieustanny, więc bo teatr nie jest najlepszym miejscem i walczymy z tym, żeby cokolwiek zrobić i przenieść. Stąd to zamieszanie.

Radny p. Tomasz Kacprzak Wydaje mi się, że wszystkie uczelnie się zmieniają, bo patrząc na Uniwersytet Łódzki na Politechnikę Łódzką, na Uniwersytet Medyczny w Łodzi, jeżeli mamy szkołę filmową Która jest znana na całym świecie to nie dziwny się, że też chce mieć nowoczesne sale kinowe i teatralne. I takie sale po prostu powinny powstać. Chyba, że stwierdzimy, że jest to szkoła niepotrzebna i niech ci, którzy chcą zostać aktorami czy reżyserami wybierają inne szkoły i studiują w innych miastach, a nie w Łodzi. Natomiast jeżeli chcemy jeszcze w jakikolwiek sposób pomóc to moim zdaniem nie musimy się zastanawiać tylko trzeba kibicować Natomiast być może warto wpisać w umowę sprzedaży prawo odkupu, tak żeby trochę zachęcić Pana Kanclerza do tego, żeby te działania były skuteczne, że w przyszłości ewentualnie byśmy mogli Po prostu to odkupić i tyle Natomiast ja tu nie widzę żadnego zagrożenia i dla mnie to jest trochę takie Dyskusja, czy chcemy pomóc tej szkole, czy nie. Wydaje mi się, że warto. Jeśli coś się dzieje w szkole To moim zdaniem dobrze.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania nieruchomości; pozyskania Kopernika w zamian za Kilińskiego, bo pamiętajmy, ja tutaj trochę będę adwokatem szkoły, ale jednak oni muszą funkcjonować, oni potrzebują teraz mieć teatr, żeby potem mieć teatr.

Przewodniczący Komisji; Ale oni mogą przenieść własność na miasto z zastrzeżeniem prawa, prawda użyczenia na działalność teatralną przez kolejne 8 czy 10 lat.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; To będzie taka hybryda, która może okazać się zbędna po prostu.

Kanclerz szkoły Filmowej; jeszcze na koniec Panie Przewodniczący, ja tylko chciałem powiedzieć nawet wczoraj rozmawiałem z Panem Kanclerzem o tym i jesteśmy zgodni za tym, żeby Kopernika 8 przekazać miastu.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Moim zdaniem Miasto nie może dostać coś, co jest większej wartości, bo szkoła filmowa nie jest samorządem. Gdyby to była zamiana nieruchomości między jednostkami samorządu terytorialnego, czy skarbem państwa To by nie trzeba było zachowywać ekwiwalentności. Tutaj mamy kwestię ekwiwalentności i jest dyscyplina finansów publicznych Szkoła filmowa jest finansowana ze środków publicznych, więc tutaj nie mogą.

Przewodniczący Komisji; będą nam musieli to sprzedać i finał będzie taki, że my tu sprzedajemy Za 1% wartości, a Kopernika sobie kupimy za 100. Chociaż wcześniej daliśmy, nie wiemy na jakich zasadach, bo być może też za 1%.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Mówimy o konstrukcji, którą sam ustawodawca stworzył dla celów naukowych,

oświatowych i innych wymienionych w art. 68. To nie jest cel, który my teraz tworzymy jako miasto próbujemy tutaj wymyśleć rozwiązanie dla szkoły tylko to jest mechanizm, który ustawodawca dopuszcza ustawowo.

Przewodniczący Komisji; liczę, że na sesji od Pani dyrektor uzyskam informacje jak to było z nieruchomością Kopernika i że na jakiej zasadzie możemy pozyskać, jeśli będzie to powodowane czy preferencyjnych czy nie.

Radny p. Tomasz Kacprzak; Natomiast jeszcze jedna uwaga moja ja bym chciał, żebyśmy wszystkie szkoły Publiczne, wyższe w Łodzi traktowali równo. Jeżeli miasto sprzedawało z bonifikata nieruchomości Politechnice Łódzkiej, Uniwersytetowi Łódzkiemu, czy Uniwersytetowi Medycznemu, a miało to miejsce przecież w ostatnich latach. To wydaje mi się, że takie same zasady powinniśmy stosować wobec szkoły filmowej, bo ja nie widzę tutaj różnicy między Uniwersytetem Łódzkim a szkołą filmową czy Politechniką Łódzką. Wszyscy kształcą studentów na terenie miasta. Jesteśmy miastem akademickim. Jeżeli jednej szkole sprzedajemy z bonifikatą. Drugiej szkole również powinniśmy sprzedawać z bonifikatą. Gdybyśmy tego nie czynili moim zdaniem moglibyśmy mieć stawiany zarzut pewnej dyskryminacji z jakiegoś punktu.

Przewodniczący Komisji; Tu całkowicie się z panem radnym Kacprzakiem zgadzam Mam tylko pytanie, czy pan radny zna przykład innej szkoły wyższej której dwukrotnie na ten sam cel przekazywaliśmy nieruchomość z bonifikatą.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Ale tego nie wiemy, dlatego musimy to wyjaśnić. Nie byliśmy gotowi do dyskusji nt. Kopernika 8.

Przewodniczący Komisji; Dlatego to trzeba sprawdzić jeżeli tam była bonifikata na teren studyjny. To chyba nie znajdziemy przykładu, że na przykład Uniwersytet na ten sam cel dostał raz jedną nieruchomość z bonifikatą, a potem inną.

Radny p. Tomasz Kacprzak; myślę, że znajdziemy Nawet na Uniwersytecie Łódzkim miejsca, które były sprzedane pod Wydział Prawa Panie Przewodniczący była sprzedawana nieruchomość z tego, co kojarzę.

Radny p. Krzysztof Makowski; radny Kacprzak rozpoczął jakieś wizje, że radni są w szkole firmowej, więc tu nic takiego nie ma miejsca Panie radny, może źle Pan zrozumiał dyskusję między innymi Przewodniczącego, który zapytał się o konkretną sprawę, która była realizowana, gdzie była nieruchomość przekazana i przecież to nie jest wina szkoły firmowej, że nie dostaliśmy pełnej Informacji na ten temat. Jak to było z inną nieruchomością. Ja jestem jak najbardziej za tym, żeby szkole filmowej pomóc. Natomiast prosiłbym, żeby uciekać od tego, że próbujemy, nie wiem kosztem innych uniwersytetów nie pomóc szkole filmowej, bo to bardzo źle to zabrzmiało. Jesteśmy za tym, żeby pomagać wszystkim uczelniom publicznym Natomiast też chcielibyśmy zadbać o interes miasta, tak jak Pan Kanclerz dba o interes swojej uczelni, tak my dbamy o interes miasta chciałem przypomnieć i też chcielibyśmy wiedzieć, co będzie dalej z tą nieruchomością, o której tutaj dzisiaj dyskutowaliśmy. Ja nie mam nic przeciwko temu, żeby na przykład szkoła filmowa dalej miała jedną i drugą nieruchomość i realizowała inwestycje w jednej i drugiej

Jeżeli miała taką ochotę. Wszystko to, co by chcieli robić to tylko wpłynie na korzyść naszego miasta. Natomiast do tego jeżeli będzie zwrócona czy tam uczelnia będzie w jakiś sposób przekazać tą nieruchomość, to myślę, że to będzie sprawa bardzo skomplikowana, żeby się okazało, że będziemy przepłacali i za chwilę Pana przewodniczącego zapytają dlaczego zgodziliśmy się na tego typu działanie kosztem finansów miejskich. Ja tu rozumiem obawy natomiast ja jestem za tym, żeby oczywiście pomóc żeby tą zgodę na bonifikatę wyrazić. Natomiast pani dyrektor prosba o to, żeby przygotowywać jednak pełną informację na komisję, abyśmy wiedzieli też wszystko, co się zadziało w kwestii przekazywania nieruchomości z bonifikatą i co dalej będzie z nią się działo. Mam kilka takich przykładów na pewno jeden, który jest stuprocentowy gdzie miasto już kiedyś sprzedało z bonifikatą o czym jedna z uczelni, która jest niepubliczna sprzedała to za stu procent wartości. Także mamy się wiadomo, że nie do końca wszystkie sprawy są też jasne.

Przewodniczący Komisji; Kierowane dokładnie tymi samymi obawami zgłaszałem swoje. To w żadnym wypadku proszę mnie nie podejrzewać o brak życzliwości wobec szkoły tylko są pewne wątpliwości i to jest okazja do ich wyjaśnienia.

Pani Katarzyna Dołowicz Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomościami; Oczywiście nie byliśmy przygotowani do rozmowy o Kopernika 8, bo ten wątek się niejako pojawił, ale wszystkie informacje pozyskamy, sprawdzimy i udzielimy rzetelnie tak, abyście Państwo mogli pozbyć się wątpliwości. też kwestię planu myślę, że najbliższą komisję będziemy w stanie udzielić informacji co do zapisów planu.

Przewodniczący Komisji; Dziękuję bardzo. Przystępujemy do głosowania.

Komisja w głosowaniu; 8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się „ wydała oponent pozytywną.

Ad. pkt. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

Uwag nie zgłoszono.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła:

Aneta Rabenda

Przewodniczący Komisji

Maciej Rakowski