



PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzińskiej, do terenów kolejowych.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

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

Protokół sporządzono w dniu 27 listopada 2015 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr Kamilę Pawlak – Starszego Asystenta w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w dniu 10 listopada 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzińskiej, do terenów kolejowych.

Dyskusję prowadziły: Z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi – mgr inż. arch. Danuta Lipińska, Kierownik Zespołu Projektowego nr 5 – mgr inż. arch. Paulina Górka, Starszy Asystent w Zespole Projektowym nr 5 – mgr Kamila Pawlak.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Mgr inż. arch. Danuta Lipińska - Z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi – otworzyła dyskusję publiczną oraz przedstawiła dotychczasowy przebieg procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podkreśliła także, że wyłożenie projektu planu trwa od 27 października 2015 r. do 25 listopada 2015 r. oraz przypomniała o możliwości składania uwag do projektu planu. Następnie współautorka planu – Starszy Asystent w Zespole Projektowym nr 5 – mgr Kamila Pawlak zaprezentowała główne założenia zaproponowane w projekcie planu.

Pani Danuta Lipińska zwróciła uwagę na to, że ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego są obowiązującymi ustaleniami planu, natomiast ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym uzbrojenie terenu, stanowią oznaczenia informacyjne i pokazują, że w przedstawionym wariantcie tereny zostaną obsłużone.

II. Głos w dyskusji zabrali.

1. **Pan Jacek Byszewski** zapytał skąd wynika proponowany przebieg ulicy Konstytucyjnej i dlaczego w projekcie planu i w projekcie Studium ten przebieg został utrzymany.



Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że projektowana ulica Konstytucyjna jest fragmentem obwodnicy miasta, a projektowany odcinek elementem, który ma za zadanie doprowadzić podróżnych do trasy Górnej. Opracowywany projekt planu jest realizowany w oparciu o aktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, które kształtuje układ komunikacyjny miasta. Jeżeli w wyniku rozważań nad nowym Studium pojawi się propozycja zmiany tego fragmentu, to będzie to stanowiło podstawę do zmiany niniejszego planu, o ile zostanie on uchwalony. Prace projektowe nad Studium nie zostały jeszcze zakończone, jednak układ komunikacyjny zostanie zaprojektowany w ten sposób, by obwodnice odciążały centrum.

2. **Pan Jacek Byszewski** poinformował, że ma wydane pozwolenie na budowę na realizację zespołu budynków mieszkaniowych w zabudowie szeregowej. Część z nich położona jest w graniach terenu przeznaczonego pod funkcję usługową, a pozostałe położone są w obrębie terenu mieszkaniowo-usługowego. Zaprojektowane dla budynków ogródki przylegają do trasy Konstytucyjnej. Zapytał, czy w planie można zmieścić parametry drogi.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że parametry ulicy Konstytucyjnej zostały wskazane w planie na podstawie ustaleń obowiązującego Studium. Nie ma natomiast decyzji o budowie tej drogi i nie możemy jednoznacznie powiedzieć jak zostanie zaplanowana.

3. **Pan Michał Byszewski** zapytał czy taka trasa musi być ekranowana.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że plan nie rozstrzyga o ekranowaniu dróg, ale może to nastąpić, gdy normy hałasu i zanieczyszczeń zostaną przekroczone.

4. **Pan Jacek Byszewski** zwrócił uwagę na to, że cała pierzeja wzdłuż ulicy Strażniczej jest zabudowana budynkami jednorodinnymi. Jeżeli plan wskazywałby ekrany, łatwiej byłoby rozmawiać z potencjalnymi kupującymi.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że plan tego nie rozstrzyga, gdyż to czy ekran będzie czy nie, wynika z analiz natężenia ruchu i z oceny środowiskowej, która na tym etapie projektowania nie jest sporządzana. Wyjaśniła także, że nie można wybudować tego typu drogi, jeżeli normy nie zostaną spełnione. Tereny sąsiadujące z projektowaną Konstytucyjną mają zapewnioną ochronę akustyczną poprzez zapisy w ustaleniach planu.

5. **Pan Jacek Byszewski** zapytał, czy to, że tereny mieszkaniowe będą chronione akustycznie będzie określone w planie miejscowym.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że plan wskazuje ochronę na poziomie wynikającym z przepisów ochrony środowiska. Jeżeli normy te zostaną przekroczone, to właściciel działki ma podstawę do egzekwowania zmniejszenia uciążliwości do poziomu określonego w planie. To jest wymóg obligatoryjny ustaleń planu.

6. **Pan Michał Byszewski** zwrócił uwagę, że działki o których mowa mają pozwolenie na budowę na cztery zjazdy.

Pan Jacek Byszewski spytał czy nie będzie to kolidowało z układem komunikacyjnym.

Pani Danuta Lipińska poinformowała, że ulica Strażnicza jest drogą najniższej klasy – dojazdową, zatem nie ma ona ograniczeń w zakresie ilości zjazdów, chyba że jest to podyktowane względami bezpieczeństwa, np. w rejonie skrzyżowań.

7. **Pan Jacek Byszewski** zapytał o sposób składania uwag do projektu planu.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że projekt planu jest na etapie, kiedy to zainteresowani mogą składać do niego uwagi. Nawet jeżeli projekt planu nie uwzględni uwag, nie eliminuje on praw nabytych przed jego uchwaleniem

w zakresie pozwolenia na budowę. Wówczas budowę można realizować zgodnie z pozwoleniem.

8. **Pan Michał Byszewski** zapytał, czy istnieją jakieś wymogły odnośnie realizowania zieleni, chodnika przy projektowaniu dróg.

Pan Jacek Byszewski zapytał, jaka byłaby odległość pomiędzy drogą a działkami budowlanymi, jeżeli zostałby zrealizowany wariant dwie jezdnie po dwa pasy.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 47 m, szerokość dwóch jezdni po dwa pasy ruchu wynosi około 14 m. Zatem wartość, która zostaje ponad to i nie stanowi jezdni, przeznacza się do zagospodarowania zielenią, chodnikami, ścieżkami rowerowymi.

Pani Paulina Górka wyjaśniła, że to którądy dokładnie będzie przebiegać jezdnia, będzie wynikać z projektu technicznego ulicy.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła też, że projekt planu nie jest dokumentem uszczegóławiającym zagospodarowanie pasa drogowego.

9. **Pan Michał Byszewski** zapytał, czy wszystkie te elementy muszą się znaleźć w terenie wskazanym pod drogę. Czy nie będzie trzeba zabrać części działek budowlanych.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że granice terenu pod drogę są ściśle określone w projekcie planu i wszystkie elementy pasa drogowego muszą znaleźć się w tych granicach.

10. **Pan Michał Byszewski** zapytał, czy projektowana droga na całym odcinku jest takiej samej szerokości.

Pani Danuta Lipińska poinformowała, że w granicach planu jest drobne poszerzenie wynikające z konieczności pokonania torów kolejowych.

Pan Jacek Byszewski zwrócił uwagę, że komunikanci skłaniają się do tego, aby południowa część ulicy Konstytucyjnej była tylko dwupasmowa. Czy będzie to gdzieś zapisane?

Pani Danuta Lipińska poinformowała, że projektowane Studium skategoryzuje drogi, więc może się zdarzyć tak, że ulica Konstytucyjna nie będzie już drogą główną, a na przykład zbiorczą, wtedy parametry będą mniejsze. Dodała, że może to stanowić podstawę do zmiany planu. Na dzień dzisiejszy, aby pozostać w zgodności z obowiązującym Studium, plan przyjmuje określone w nim parametry dróg.

11. **Pan Jacek Byszewski** spytał od kiedy zaczną obowiązywać nowe Studium oraz czy będą tam zapisane kategorie dróg.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że uchwalenie nowego Studium planowane jest w 2017 r. Dodała, że elementy siatki układu podstawowego, w tym ulicy Konstytucyjnej zostaną zdefiniowane.

12. **Pan Jacek Byszewski** zapytał, czy potencjalny zainteresowany inwestycją, na tym etapie planowania uzyska więcej informacji.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że zostanie taką samą informację, jak uczestnicy dyskusji publicznej. Poinformowała także o sposobie składania uwag do planu.

13. **Pan Michał Byszewski** zapytał, co mogłoby przemawiać za tym, żeby ulica Konstytucyjna była węższa. Czy jest to analiza ruchu czy możliwości technicznych na tym odcinku?

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że były różne propozycje dotyczące ulicy Konstytucyjnej. Aktualnie Pracownia próbuje to zoptymalizować w projekcie planu. Poinformowała także, że tereny przemysłowo-usługowe zaproponowane w planie nie są jedynymi w tej części miasta i że po wschodniej stronie ulicy Przyjacielskiej także takie występują. Wszystkie te tereny są powiązane siatką komunikacyjną. Na tę chwilę nie można z całą

pewnością stwierdzić jak będzie funkcjonowała po zrealizowaniu wskazanego przeznaczenia terenów.

14. **Pan Adrian Zasepa** zapytał, jaką rolę będzie odgrywała część środkowa terenu 6 MN/U. Zwrócił uwagę, że w planie jest zapis, który z jednej strony wskazuje linie obowiązujące zabudowy od strony ulic Strażniczej i Powtórnej, z drugiej zaś zawiera zapis, który mówi o braku możliwości rozbudowy i przebudowy gdy odległość obiektów od drogi jest większa niż 15 m.

Pani Kamila Pawlak wyjaśniła, że wskazując linie obowiązujące zabudowy oraz podając zapis odnośnie odległości od frontu działki, projekt planu ma na celu uniemożliwienie rozbudowy i przebudowy obiektów w głębi działki, a co za tym idzie uregulowanie linii zabudowy.

15. **Pan Adrian Zasepa** poinformował, że ma obawy odnośnie tego zapisu. Wskazał, że posiada decyzję o warunkach zabudowy dla działek położonych w środkowej części terenu 6 MN/U. Zwrócił uwagę, że do tej pory nie miał dostępu do ulicy Bałtyckiej. Działka inwestycyjna jest osobną działką, a elementem pomocniczym jest działka z dostępem do drogi publicznej.

Pani Danuta Lipińska spytała, czy na działce jest już budynek czy tylko warunki zabudowy.

Pan Adrian Zasepa wyjaśnił, że wydana jest decyzja o warunkach zabudowy. Na działce jest już jeden budynek. Działka, dla której wydana jest decyzja nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a jedynie poprzez działkę sąsiednią przylegającą do ulicy Powtórnej.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że front działki jest określony miejscem dojazdu. I spytała czy budynek będzie realizowany w linii zabudowy.

16. **Pan Adrian Zasepa** wyjaśnił, że działka na której zaznaczona jest linia zabudowy służy tylko dojazdowi. Zapytał, czy działki sąsiadujące z jego własnością wewnątrz terenu 6 MN/U mogą też być zagospodarowane. Mają one dostęp od strony ulicy Bałtyckiej. Zauważył, że plan rozwiązuje kwestie wszystkich działek zlokalizowanych przy drogach. Wspomniał też o problemie z działkami wewnątrz obszaru, który nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Wyjaśnił, że kiedyś był pomysł poprowadzenia ulicy Powtórnej działkami nr 408, 410/4 i 411, co rozwiązałoby cały problem. W związku z tym, że ulicę Powtórna poprowadzono istniejącym śladem, po raz kolejny zapomniano o działkach wewnątrz terenu 6 MN/U. Poruszył także kwestię nachyleń dachów. Poinformował, że w oparciu o sąsiednie budynki, zaprojektowany został jego budynek, który nie spełnia wymagań ustalonych w przedmiotowym planie.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że kształt dachu zaproponowany w projekcie planu miejscowego jest pochodną analizy przestrzennej. Jeżeli chcemy kształtować ład przestrzenny, to wyrażamy go m. in. poprzez gabaryty i kształty dachów obiektów. Wspomniała także, że do rozważenia jest możliwość realizacji zabudowy w środkowym pasie terenu 6 MN/U. Dodała, że należy się zastanowić nad wskazanym zapisem, czy nie spowoduje on blokady dla realizacji zabudowy.

17. **Pan Adrian Zasepa** zauważył, że obszar wewnątrz terenu 6 MN/U nie psuje pierzei, gdyż jest niezależny, aczkolwiek za każdym razem jest pomijany.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że każdą wątpliwość można zawrzeć w formie uwagi do projektu planu miejscowego. Poinformowała również, że jeżeli plan zostanie uchwalony zanim inwestor uzyska pozwolenie na budowę, to jego zapisy będą wytyczną do powstawania zabudowy. Jeżeli wcześniej zostanie wydane pozwolenie na budowę, ono będzie stanowiło podstawę do realizacji inwestycji.

18. **Pan Adrian Zasepa** poinformował, że istniejący budynek nie ma garażu, ze względu na brak bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej.
Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że jeżeli jest tam droga wewnętrzna i będzie wykazywana jako główny dojazd do działek, to warunek 15 m do frontu działki będzie spełniony.
19. **Pan Adrian Zasepa** poinformował, że część z działek przylegających do dróg publicznych jest na tyle wąska, że z pewnością działki te zaczną być wykorzystywane jako dojazdy do działek zlokalizowanych w głębi terenu.
Pani Danuta Lipińska zauważyła, że inna jest sytuacja jeżeli chodzi o rozbudowę istniejących obiektów i inna w przypadku sytuowania nowych. Zaznaczyła, że działka geodezyjna nie jest tożsama z działką budowlaną.
20. **Pan Adrian Zasepa** poinformował, że od ulicy Bałtyckiej dostał od Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi pozwolenie na zjazd, natomiast wszystkie media będą podłączane z ulic Powtórnej bądź Strażniczej.
Pani Danuta Lipińska zauważyła, że front działki za każdym razem będzie rozpatrywany od strony jej faktycznego dojazdu. Należy rozważyć w jaki sposób lokalizować zabudowę na działkach, na których nie ma żadnej linii zabudowy. Jeżeli nie ma linii zabudowy, to następuje pewna swoboda w lokalizowaniu zabudowy, natomiast wszystkie parametry obiektów oraz powierzchnia działki, powierzchnia biologicznie czynna będą wynikać z ustaleń planu.
21. **Pan Adrian Zasepa** zapytał, jak będzie się kończyć ulica Strażnicza.
Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że do ulicy projektowanej Konstytucyjnej została zaprojektowana droga lokalna. Istniejąca ulica Strażnicza na tym odcinku została przeprojektowana tak, aby można było zrealizować układ komunikacyjny, obejmujący cztery skrzyżowania zlokalizowane w bliskiej odległości od siebie.
22. **Pan Adrian Zasepa** zapytał, czy są przewidziane instalacje gazowe.
Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że prowadzenie sieci wskazane jest w liniach rozgraniczających dróg, i oznacza to, że winny mieścić się w pasach drogowych. Powtórzyła też, w jaki sposób należy składać ewentualne uwagi.

Na tę dyskusję zakończono

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 5 stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 4 grudnia 2015 r.

Protokół sporządziła:

mgr Kamila Pawlak

Kamila Pawlak

Starszy Asystent MPU

WICEPREZYDENT MIASTA

Marek Cieślak
Marek CIEŚLAK

LISTA OBECNOŚCI

Stanowiąca załącznik do protokołu z przeprowadzonej w dniu 10 listopada 2015 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzieckiej, do terenów kolejowych.

1

[illegible]