



PROTOKÓŁ

z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Protokół sporządził w dniu 10 sierpnia 2018 r. mgr inż. arch. Marcin Kosior, Projektant w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w dniu 10 lipca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Dyskusję prowadzili: Z-ca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi – mgr inż. arch. Danuta Lipińska, Kierownik Zespołu Projektowego nr 3 – mgr inż. arch. Anna Sokołowska, Projektant w Zespole Projektowym nr 3 – mgr inż. arch. Marcin Kosior.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Pani Danuta Lipińska otworzyła dyskusję publiczną informując zebranych o nagrywaniu przebiegu dyskusji publicznej do potrzeb sporządzenia protokołu. Oznajmiła, że pełna informacja o przetwarzaniu danych osobowych została udostępniona zebranych w formie pisemnej. Przechodząc do tematu dyskusji przedstawiła dotychczasowy przebieg procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie autor projektu planu Pan Marcin Kosior zaprezentował uwarunkowania i główne założenia do projektu planu. Pani Danuta Lipińska w trakcie prezentacji projektu planu wyjaśniła rolę i wpływ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podejmowane rozwiązania projektowe w procedurze uchwalania planu miejscowego oraz rozwinęła problematykę uwarunkowań i założeń projektowych w zakresie komunikacji, w tym oddziaływania drogi S-14 oraz infrastruktury technicznej na obszar objęty planem.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani ██████████ ██████████ stwierdziła, że jest zadowolona z rozwiązań projektowych przyjętych dla jej nieruchomości, w tym także ze zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne na jej działce. Zgodziła

się z rozwiązaniem przeznaczającym część nieruchomości pod drogę wewnętrzną, gdyż jak stwierdziła - do działek należy mieć dojazd.

Pani Danuta Lipińska poinformowała, że istniejące długie i wąskie ulice starano się połączyć w układ za pomocą nowych odcinków dróg, odchodząc od pomysłu ich poszerzania. Zauważyła również, że zapoczątkowany w planie miejscowym proces zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nie zwalnia z obowiązku uzyskania indywidualnych decyzji w procesie inwestycyjnym.

2. Pan [REDACTED] zapytał, czy przewidziano rekompensaty dla działek rolnych na terenie miasta w rejonie ulicy Toeplitza 6, 8, 12 i 14, będących w jego opinii działkami budowlanymi, na których w projekcie planu miejscowego zaproponowano tereny zielone ograniczając jakiegokolwiek działania budowlane. Stwierdził, że wyniku takiego działania Miasta działek tych nie da się sprzedać, bo nie można na nich budować, ani inwestować. Zapytał również, czy Miasto wykupi te tereny, czy ma jakieś koncepcje na te działki.

Pan Marcin Kosior poinformował, że na terenach działek w rejonie ulicy Toeplitza z istniejącą zabudową, przeznaczonych w projekcie planu na tereny zielone, możliwe będzie prowadzenie działań budowlanych do parametrów określonych w tym projekcie planu.

3. Pan [REDACTED] stwierdził, że te działania budowlane są rozwiązaniami dla działek o powierzchni 1000 m², 2000 m², a nie dla działek o powierzchni 15 000 m². Zauważył, że stwarzanie nowych terenów zielonych dla mieszkańców w tym wypadku odbywać się będzie kosztem jego nieruchomości. Zapytał jak zostaną zrekompensowane straty w wyniku przeznaczenia tych terenów na zieleń naturalną.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że wszystko zależy od tego czy plan miejscowy, utrzymując stan dotychczasowy, spowoduje realne straty lub obniżenie wartości działek.

4. Pan [REDACTED] kontynuując wątek zauważył, że chciałby przekształcić działki na budowlane i przeznaczyć je na sprzedaż, tymczasem zgodnie z propozycją zawartą w projekcie planu miejscowego nie można ich wykorzystać na tereny budowlane. Stwierdził ponownie, że są to działki rolne w granicach miasta, a tym samym są to jego zdaniem działki budowlane.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że działka rolna przez fakt jej położenia w obrębie miasta nie staje się automatycznie działką budowlaną. Decyduje sposób jej użytkowania w dniu, w którym następuje przystąpienie do planu. Przyznanie działkom rolnym statusu działek budowlanych możliwe jest w planie miejscowym wyłącznie w terenach, w których przewidywany jest rozwój zabudowy. Nie wszystkie działki w mieście są działkami budowlanymi; dla działek

położonych na terenach nie przewidzianych na cele budowlane dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz określa, na jakich warunkach ta zabudowa może funkcjonować. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obniżenie wartości nieruchomości nie następuje, jeśli nie zmienia się dotychczasowy faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości następuje, gdy wskutek zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym uniemożliwia się lub znacząco utrudnia dotychczasowe funkcjonowanie nieruchomości lub pozbawia właścicieli części nieruchomości. W tym projekcie planu nie zaszła taka przesłanka.

5. Pan [REDAKTOR] stwierdził, że Miasto nie bierze pod uwagę tego, że jego działki tracą na wartości, mając w planie zapisane tereny przeznaczone na zieleń naturalną.

6. Pani [REDAKTOR] [REDAKTOR] uzupełniając stwierdzenie pana [REDAKTOR] [REDAKTOR] zauważyła, że chciałby na fragmentach swoich nieruchomości, przeznaczonych w projekcie planu miejscowego na zieleń naturalną, dopuścić zabudowę i określić zagęszczenie tej zabudowy, pozostawiając miejsce na tereny zieleni naturalnej tylko w najbliższym sąsiedztwie drogi S-14, aby zapewnić dla tej zabudowy niezbędny komfort. Zauważyła, że nie ma możliwości powstania nowej zabudowy na jej działkach nawet pod najbardziej rygorystycznymi warunkami.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że warunki zabudowy ograniczone są w projekcie planu wyłącznie do budynków istniejących, dla których plan dopuszcza możliwość funkcjonowania na dotychczasowych zasadach oraz rozwoju na określonych warunkach.

7. Pan [REDAKTOR] zapytał, czy Miasto nie może wykupić tych działek aby stworzyć atrakcyjne tereny zielone, jeżeli podejmuje takie decyzje. Określa sytuację jako nierówne traktowanie obywateli, bo jednym Miasto podnosi wartość ziemi poprzez przeznaczenie nieruchomości na tereny budowlane, a innym blokuje jakiegokolwiek działania budowlane na terenach, które kupili z myślą, aby je za 10 lat sprzedać jako tereny budowlane. Jego zdaniem Miasto może stwarzać takie sytuacje, ale musi wyrównać to, co tracą obywatele z nieruchomościami przeznaczonymi na tereny zieleni naturalnej.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że sytuacja tego terenu zmienia się również przez realizację inwestycji celu publicznego - arterii komunikacyjnej, która przez swoją uciążliwość bardzo ograniczy możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej. Stwierdziła, że jest to główny powód nie wprowadzania zabudowy tam, gdzie mogą rodzić się konflikty przestrzenne.

8. Pan [REDACTED] kontynuując zapytał, czy Miasto ma pomysł jak zrekompenzować osobom, które tam posiadają nieruchomości, zwrot ich wartości. Jego zdaniem nie jest ważne, jak nieruchomości funkcjonowały do tej pory, tylko z jaką intencją ktoś je kupował i co chciał z nimi zrobić. Wprowadzenie przez Miasto zakazu zabudowy na tych terenach spowoduje w jego opinii trudności w sprzedaży nieruchomości ze względu na brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę. Przywołał przykład sąsiedniej nieruchomości, dla której w wyniku procesu sądowego otrzymano pozwolenie na budowę, a w projekcie planu miejscowego przewidziano zieleń naturalną i zapytał, czy będzie można tam budować.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że w takiej sytuacji po uzyskaniu pozwolenia na budowę będzie można się budować.

Pan [REDACTED] zapytał, czy skarżąc Miasto za plan miejscowy może również uzyskać pozwolenie na budowę.

Pani Danuta Lipińska odparła, że należy rozróżnić sytuację kiedy pozwolenie na budowę uzyskiwane jest w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i nie ma planu miejscowego, od sytuacji kiedy zabudowa realizowana jest w oparciu o plan miejscowy.

Jeżeli działka uzyskała status działki budowlanej i dostała prawo do zabudowy w oparciu o ostateczną decyzję w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, a plan miejscowy wszedł w życie później niż pozwolenie na budowę, to można zabudowę realizować.

Jeśli uzyskano tylko decyzję o warunkach zabudowy, a jest ona sprzeczna z zapisami planu miejscowego, uzyskanie pozwolenia na budowę będzie niemożliwe.

W przypadku, gdy obowiązuje plan miejscowy, nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy - plan miejscowy rozstrzyga gdzie i na jakich warunkach można budować. W przypadku braku planu miejscowego można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, a na jej podstawie pozwolenie na budowę.

Wskutek wejścia w życie planu miejscowego nie wygasza się pozwoleń na budowę, ale wygasza się decyzje o warunkach zabudowy sprzeczne z planem, na podstawie których nie uzyskano prawomocnego pozwolenia na budowę.

9. Pani [REDACTED] zabierając głos oświadczyła, że dla działek nr ewid. 184 i 188 zlokalizowanych w rejonie ulicy Toeplitza posiada decyzję o warunkach zabudowy. Uzyskanie pozwolenia na budowę jest jej zdaniem „torpedowane” ze strony Miasta. Udało się jej uzyskać warunki zabudowy w wyniku kilku procesów sądowych. Teraz według projektu planu miejscowego mają być tam zlokalizowane tereny zielone. Zapytała o przyszłość tych działek. Stwierdziła, że nie

uzyska pozwolenia na budowę, gdyż Studium wyłącza tereny tych działek spod zabudowy.

Pani Danuta Lipińska zwróciła uwagę, że Studium nie wpływa na losy decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast plan miejscowy - tak. Jeżeli Inwestorka wykorzysta posiadaną decyzję o warunkach zabudowy i uzyska pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu miejscowego, to może realizować zabudowę. Jeżeli nie uda się uzyskać decyzji o pozwoleniu na budowę – nie, gdyż decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją warunkową w zakresie możliwości budowania, co nie jest równoznaczne z prawem do budowania.

Pani [REDAKTOWANA] [REDAKTOWANA] stwierdziła, że nie otrzyma pozwolenia na budowę, bo zaczęły się wykupy działek pod drogę S-14. Pani Anna Sokołowska zauważyła, że jeżeli jest się właścicielem terenu i posiada się decyzję o warunkach zabudowy, można wystąpić o pozwolenie na budowę.

Pani [REDAKTOWANA] wyraziła wątpliwość, czy uda się uzyskać pozwolenie na budowę z powodu rozbudowanej w czasie procedury. Wywiązała się dyskusja.

Pani Danuta Lipińska zauważyła, że jeżeli dokumentacja projektowa złożona na pozwolenie na budowę nie posiada wad i braków, to na wydanie pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej ma 65 dni od daty złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. W tak krótkim czasie niemożliwe jest doprowadzenie do wejścia w życie przedmiotowego planu z uwagi na terminy w procedurze i ewentualne powtórzenie procedury po uwzględnieniu uwag. W przypadku braku konieczności powtórzenia procedury możliwe jest uchwalenie projektu planu pod koniec roku. Przypomniała, że jeżeli plan miejscowy wejdzie w życie, wygaszone zostaną uzyskane, a nie wykorzystane decyzje o warunkach zabudowy sprzeczne z planem.

10. Pani [REDAKTOWANA] zwróciła uwagę, że posiada jeszcze działkę o numerze ewid. 153/1 oraz inne działki, na których chciałyby zlokalizować zabudowę związaną z obsługą projektowanego węzła drogi S-14 z projektowaną drogą główną. W 2013 r. rozpoczęła starania o zlokalizowanie na terenie przedmiotowych nieruchomości osiedla, biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów z zabudową jednorodzinną i rezydencjonalną, zlokalizowaną głównie na terenie gminy Aleksandrów Łódzki. W międzyczasie nastąpiły wykupy działek pod drogę S-14. Wobec powyższego, chcąc nadal zrealizować pomysł budowy osiedla, oddałaby działki w najbliższym otoczeniu drogi S-14 na tereny zieleni naturalnej i lasu, tak jak jest to wyznaczone w projekcie planu, natomiast na pozostałej części terenu chciałyby

uzyskać jakiegokolwiek dopuszczenie realizacji zabudowy. Dodała, że nieruchomość ta spełnia wszystkie warunki działki budowlanej, w tym dostępności do drogi publicznej - ul. Słowiańskiej. Jej zdaniem przeznaczenie tej działki w całości na tereny zielone jest całkowicie niesłuszne, gdyż z wielu dokumentów uzyskanych w toku różnych postępowań w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy nie wynika, że teren ten powinien być chroniony.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że pomimo, że działka spełnia potencjalnie szereg uwarunkowań działki budowlanej, to nie wszystkie działki w mieście przeznaczone są na cele zabudowy. Wynika to m. in. ze specyfiki położenia, lokalizacji względem uzbrojenia terenu, lokalizacji względem centrów urbanizacji, czy lokalizacji względem innych osiedli. Zwróciła uwagę, że Studium, które jest opracowywane dla całego miasta, musi zawierać bilans terenów przeznaczonych pod rozwój. Ten bilans musi zamykać się w granicach określonych ustawowo pod konkretne potrzeby rozwoju miasta, możliwości rozwoju i zbudżetowania tego rozwoju. Wyjaśniła, że wyznaczenie terenów budowlanych przez właściciela nieruchomości rolnej i sprzedanie tej nieruchomości realizuje interes prywatny, ale jednocześnie przekłada się na obowiązki miasta w zakresie realizacji i utrzymania infrastruktury i elementów uzbrojenia, wyposażenia terenów oraz infrastruktury społecznej, dlatego należy gdzieś granice urbanizacji wyraźnie postawić. Przedmiotowe osiedle nie jest wypełnione zabudową nawet w 50%, dlatego też w Studium przeznaczono tereny, w których urbanizacja powinna domykać i zagęszczać rozpoczęte układy przestrzenne, natomiast tereny w pewnym oddaleniu - już nie. Miasto nie stać jest na tak drogą urbanizację, dlatego nie wszystkie tereny mogą być budowlane.

Pani ██████████ zwróciła uwagę, że na terenie gminy Aleksandrów Łódzki zlokalizowane są tereny zabudowane sąsiadujące z jej nieruchomością, a nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej i możliwość podłączenia do kanalizacji. Jak stwierdziła, nie obarcza miasta dodatkowymi kosztami i dlatego prosi aby zastanowić się nad jej pomysłem dotyczącym możliwości zabudowy na jej nieruchomościach zwłaszcza, że w SKO i sądach administracyjnych nie dostała odmowy możliwości realizacji zabudowy na przedmiotowych działkach. Stwierdziła, że to obstrukcja urzędnicza nie pozwala jej uzyskać decyzji o pozwoleniu na budowę.

- 11. Pani Anna Sokołowska** poinformowała zebranych, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego musi być zgodny ze Studium, w którym przeznaczono przedmiotowe nieruchomości na tereny otwarte. W związku z tym,

projektanci planu nie mogą przeznaczyć tych nieruchomości na tereny budowlane.

12. Pani [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] stwierdziła brak możliwości porozumienia i zapowiedziała zaskarżenie planu miejscowego. Wyjaśniła, że wcześniej składała uwagi do Studium dotyczące wspomnianej nieruchomości, ale te uwagi nie zostały rozpatrzone pozytywnie. Wywiązała się dyskusja.

13. Pan [REDAKTOWANE] poprosił o wytłumaczenie dlaczego dla istniejącej zabudowy stwarzane są warunki do dalszego rozwoju, natomiast blokuje się dalszy ruch inwestycyjny na terenie przeznaczonym na zielen naturalną i nie pozwala się na powstanie nowej zabudowy, jeśli taka lokalizacja odpowiada potencjalnym inwestorom.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że działka ma status działki budowlanej, jeśli posiada prawo do zabudowy na podstawie planu miejscowego, wydane pozwolenie na budowę lub swoje faktyczne zainwestowanie.

Pani Anna Sokołowska zauważyła, że nie można lokalizować nowej zabudowy na tych terenach ze względu na akt wyższego rzędu jakim jest Studium. Wywiązała się dyskusja.

Pan [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] zapytał, kto stworzył to Studium i dlaczego nie przewidział tam nowej zabudowy.

Pani Danuta Lipińska poinformowała, że w sprawie lokalizacji nowej zabudowy na terenach zieleni naturalnej można składać uwagi do projektu planu.

Następnie Pani Anna Sokołowska wyjaśniła, że Studium uchwała Rada Miejska w Łodzi.

Pani Danuta Lipińska porządkując dyskusję wyjaśniła skąd bierze się władztwo planistyczne gminy. Wskazała rolę sejmiku uchwalającego ustawy, wg których postępujemy w zakresie planowania przestrzennego. Na podstawie tych ustaw nakłada się na gminę obowiązek wykonania studium. W studium nakłada się obowiązek zbilansowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy, ochrony terenów, które nie są na te cele przeznaczone oraz postawienia granicy między terenami budowlanymi a niebudowlanymi. Określenie granicy między terenami zielonymi a przeznaczonymi pod zabudowę, stanowiące obowiązek ustawowy, nastąpiło w drodze uzgodnień ze wszystkimi instytucjami wskazanymi w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta sama ustawa mówi o tym, że plan miejscowy musi być zgodny ze studium.

14. Pan [REDAKTOWANE] stwierdził, że ta sama ustawa nie mówi, jego zdaniem o ludziach, którzy zostali w jakiś sposób poszkodowani, ani w jaki sposób zrekompensować ich szkody.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że przed sądem każdy będzie musiał udowodnić rzeczywistą szkodę.

Pani Anna Sokołowska stwierdziła, że potencjalne przyszłe zyski nie są szkodą. Wywiązała się dyskusja.

Pani [REDAKTOWANA] zauważyła, że prawo do dysponowania własną nieruchomością gwarantuje Konstytucja.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że wykonywanie prawa własności możliwe jest w granicach obowiązującego prawa, czyli zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami, z ustawami, które to prawo kształtują.

15. Pan [REDAKTOWANA] zauważył, że mieszkańcy kupowali te tereny kiedy nie było planu miejscowego. Stwierdził, że jeśli miałby wiedzę o przewidywanym przebiegu drogi S-14 i zaplanowanych tam terenach zielonych, nie kupiłby ziemi.

Pani Danuta Lipińska poinformowała zebranych, że o unieważnieniu wszystkich planów w roku 2003 r. zdecydował na mocy ustawy sejm i senat RP. Obecnie trwa wypełnianie od nowa planami poszczególnych terenów miasta. Podkreśliła, że projektanci mogą spełniać wymagania mieszkańców wyłącznie ramach obowiązującego prawa.

16. Pani [REDAKTOWANA] stwierdziła, że chce kompromisu - część własnej działki przeznaczy na tereny zielone tworząc otulinę projektowanego węzła komunikacyjnego, natomiast ma pomysł na zagospodarowanie reszty działki. Przywołała również temat działki nr ewid. 28 przeznaczonej również na tereny zielni naturalnej w otulinie rzeki Zimnej Wody i drogi S-14. Poinformowała, że z przeprowadzonej przez nią analizy map zalewowych rzeki Zimna Woda nie wynika zagrożenie dla potencjalnej zabudowy tej działki. Zasugerowała wprowadzenie tam możliwości realizacji niskiej zabudowy o funkcji rekreacyjnej.

Pani Danuta Lipińska zaproponowała ujęcie zagadnienia w swojej uwadze poprzez dokładne opisanie problemów i wskazanie oczekiwań względem poszczególnych działek. Miejska Pracownia Urbanistyczna ponownie przeanalizuje omówione oczekiwania pod kątem możliwości wprowadzenia ich do projektu planu. Poinformowała osoby składające uwagi do projektu planu, że dostaną ostateczne odpowiedzi do swoich uwag w postaci rozstrzygnięcia pani Prezydent.

17. Pani [REDAKTOWANA] zauważyła, że wszystkie ich działki zostały przeznaczone na tereny zielone, więc prosi o wypracowanie jakiegoś kompromisu, aby część terenów przeznaczyć pod zabudowę, a część zostawić na tereny zielone.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że prosi o opisanie pomysłów związanych z rekreacją w uwagach, które będą rozpatrywane przez Panią Prezydent w terminie 21 dni.

18. Pani [REDACTED] zapytała, czy istnieje szansa na powstanie zbiornika retencyjnego w rejonie ul. Bylinowej. Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że MPU nie ma informacji, czy i kiedy zbiornik ten powstanie, natomiast należy przewidzieć go w planie miejscowym. Miasto stara się obecnie nie odprowadzać całej wody deszczowej do kanałów, tylko retencjonować w miejscu jej powstawania. Tłumaczyła, że wody z systemu kanalizacji deszczowej odprowadzane są do rzek i powodują ich wzbieranie przy nawałowych deszczach. W planie miejscowym obowiązkowe jest pokazywanie zasięgów wód stuletnich i pięćsetletnich, z których należy eliminować zabudowę.
19. Pani [REDACTED] potwierdziła chęć współpracy. Chce rozwiązań dobrych dla niej, a jednocześnie zabezpieczenia terenów zielonych przed niekorzystnym oddziaływaniem drogi i węzła S-14 w zakresie hałasu. Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że plany miejscowe porządkują myślenie o przestrzeni i stwarzają nowe możliwości tam, gdzie ich nie było. Z jednej strony plan wyznacza granice urbanizacji, z drugiej ustala obowiązki miasta w zakresie gruntów pod drogi, realizacji przestrzeni publicznych, inwestycji, które się na tym terenie pojawiają, a także pozwala odleśnić tereny przeznaczone na cele przyszłej zabudowy. Dotyczy to tych lasów, w których nie można prowadzić racjonalnej gospodarki leśnej, a przez to, że są to użytki leśne, nie ma możliwości ich zabudowy. Plan miejscowy porządkuje procesy urbanizacji i daje gwarancję w postaci prawa lokalnego, które zabezpiecza interesy budowlane. Miasto zakłada ramy urbanizacji, ogranicza tworzenie niewydolnych układów komunikacyjnych bez możliwości połączeń z innymi systemami miejskiej obsługi komunikacyjnej.
20. Pani [REDACTED] zauważyła, że plan miejscowy nakłada na miasto pewne obowiązki. Wobec powyższego zapytała, co będzie się działo na terenach zieleni naturalnej wyznaczonych w projekcie planu, gdyż według niej powstaną tam nieużytki.
21. Pani [REDACTED] kontynuując rozważania poinformowała, że była w posiadaniu takiej działki w dolinie rzecznej, dla której nie chciano wydać decyzji o warunkach zabudowy i na tej działce powstało wysypisko śmieci. Stwierdziła, że Miasto wydało decyzję o warunkach zabudowy po zorientowaniu się, że działka jest zaniedbana. Zasugerowała, że w wypadku tego planu działki przeznaczone na tereny zielone będą zaniedbane. Pani Danuta Lipińska odparła, że system zieleni naturalnej nie musi wiązać się z uprawą terenu, mogą tam funkcjonować rozległe łągi nadrzeczne, które nie muszą podlegać intensywnym zabiegom pielęgnacyjnym.

Pani [REDACTED] odparła, że nie są to tęgi nadrzeczne, gdyż są to tereny usytuowane w mieście otoczone istniejącą zabudową.

22. Pan [REDACTED] zauważył, że jeśli teren nie byłby zamieszkały, to tereny zielone oddzielające mieszkańców od wszelkich uciążliwości związanych z drogą S-14 byłyby wyrazem dbałości Miasta o obywateli. Natomiast w przypadku istniejącej zabudowy należałoby wywłaszczyć wszystkich mieszkańców z nieruchomości przeznaczonych na tereny zielone. Argumentował, aby w pasach zaplanowanej zieleni naturalnej od drogi S-14 Miasto dokonywało wywłaszczeń. Stwierdził, że Miasto zostawia ludzi na terenach zielonych w istniejącej zabudowie, a martwi się o potencjalnych inwestorów, zakazując dalszej urbanizacji. Zarzucał tworzenie terenów zielonych kosztem potencjalnych inwestorów.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że Miasto musi zaproponować rozwiązanie dla ludzi, którzy tam mieszkają i nie chcą zmienić miejsca zamieszkania. W takich przypadkach właściciel dokonuje wyboru, czy pozostaje na tym terenie, gdyż plan pozwala mu na szereg działań budowlanych przy jego nieruchomości, czy zmienić miejsce zamieszkania.

23. Pani [REDACTED] zauważyła, że w takim przypadku właściciel ma prawo zmienić zamieszkanie, ale nie może sprzedać takiej nieruchomości.

Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że plan nie ogranicza możliwości zbytu nieruchomości.

Pani [REDACTED] [REDACTED] odparła, że możliwość sprzedaży nieruchomości ograniczona jest jej przeznaczeniem które powoduje, że jej wartość spada. Wywiązała się dyskusja.

Pani Anna Sokołowska zauważyła, że trasa S-14 będzie generować hałas, przez co ogranicza możliwość zabudowy, ponieważ zabudowa mieszkaniowa podlega specjalnej ochronie akustycznej. Przepisy prawa pozwalają przeprowadzić remont budynku istniejącego bez uzyskania pozwolenia na budowę, jak również pozostać w istniejących domach bez względu na zapisy planu miejscowego.

24. Pan [REDACTED] [REDACTED] zapytał, co ma zrobić mieszkaniec, który na tych terenach nie chce pozostać.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że jeżeli uciążliwość występuje, to ma prawo domagać się stosownej rekompensaty lub zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Jeżeli droga powoduje uciążliwość, to właściciel i zarządca tej drogi jest zobowiązany do usunięcia lub zrekompensowania mieszkańcom tej niedogodności. Pan [REDACTED] [REDACTED] zapytał w jaki sposób.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że może wykupić nieruchomość lub zapłacić odszkodowanie, wykonać ekran akustyczny i to jest kwestia wzajemnych relacji w negocjacjach.

Pan [REDACTED] [REDACTED] stwierdził, że proces negocjacyjny jest bardzo długi.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że droga jest barierą dla rozwoju i nie powinno się wokół niej mnożyć kolejnych terenów budowlanych.

Pan [REDACTED] [REDACTED] stwierdził, że ludzie którzy tam zostaną, nie będą mieli innego wyjścia. Nie chce aby miasto decydowało o tym, czy ma pozostać na tych terenach, czy się przenieść. Twierdził, że jeżeli występuje na tych terenach zabudowa mieszkaniowa, to mieszkańcy powinni mieć prawo aby się tam wybudować, bo to jest ich decyzja.

Pani Danuta Lipińska stwierdziła, że jeśli by tak było to nie byłoby konieczności spotykania się na dyskusji publicznej w zakresie planu miejscowego, który ma to regulować.

Pan [REDACTED] [REDACTED] stwierdził, że pracownicy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zastaniają się przepisami prawa i nie spodziewa się, że coś w jego sprawie da się wywalczyć.

25. Pan [REDACTED] [REDACTED] wyraził zaniepokojenie faktem podejmowania decyzji w sprawie jego własności bez konsultacji z nim. Zauważył, że już na etapie Studium Miasto powinno zaprosić mieszkańców na dyskusję i porozmawiać na temat ich nieruchomości. Zauważył, że Miasto ma obowiązek skutecznego informowania mieszkańców o wszelakiego rodzaju konsultacjach w sprawie ich nieruchomości.

26. Pani Danuta Lipińska wyjaśniła, że nie ma wymogu imiennego zawiadamiania 600-700 tys. mieszkańców o konsultacjach, dlatego sposób informowania musi być przeprowadzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez obwieszczenia, ogłoszenia, lokalną prasę i internet. Wspomniała, że w dzielnicach były organizowane dodatkowe spotkania z mieszkańcami, w trakcie których pracownicy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zapoznawali mieszkańców z problematyką Studium. Pan [REDACTED] [REDACTED] wyraził wątpliwości co do skuteczności informowania mieszkańców.

27. Pani Danuta Lipińska przypomniała, że wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu będzie trwało jeszcze dwa tygodnie, a termin `dokumentem wiążącym i projekt planu miejscowego musi uwzględniać zapisy tego dokumentu.

28. Pani [REDACTED] [REDACTED] zapytała o sens składania uwagi, skoro Studium przeznacza jej nieruchomości na zieleń naturalną, a plan musi się odnieść do tego dokumentu.

Pani Anna Sokołowska dodała, że plan miejscowy uszczegóławia studium.

29. Pan [REDACTED] [REDACTED] zapytał, w jakim sensie plan miejscowy uszczegóławia studium.

Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że Studium jest wykonane w skali 1:25 000, zatem granica działki jest niewielkim elementem, zaś plan w skali znacznie większej 1:1000, 1:2000.

30. Pani [REDACTED] [REDACTED] zapytała, czy to jest uszczegółowienie studium, jeśli mając nieruchomość o powierzchni 5 ha przeznaczy 1,5 ha na tereny zielone, a pozostała część na tereny zabudowane. Pani Danuta Lipińska odpowiedziała, że tworząc projekt planu projektanci muszą liczyć się ze Studium. Poinformowała zebranych o możliwości skorzystania z prawa do złożenia uwagi do projektu planu.

31. Pani [REDACTED] [REDACTED] odpowiedziała, że skorzysta z prawa złożenia uwagi do projektu planu, gdyż skarżąc plan przed sądem udowodni, że wykorzystwała wszelkie możliwości pertraktacji i przedstawienia swoich racji. Pani Danuta Lipińska poinformowała zebranych, że projektanci wsłuchają się w głosy zebranych, natomiast o ostatecznych rozwiązaniach zdecyduje Prezydent Miasta w swoim zarządzeniu. Miejska Pracownia Urbanistyczna będzie przygotowywać materiały do rozstrzygnięć uwag wraz z uzasadnieniem. Podziękowała zebrany i poinformowała, że protokół z dyskusji pojawi się na stronie internetowej Pracowni.

Na tym dyskusję zakończono.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 13 ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 10 sierpnia 2018 r.

Protokół sporządził:

Marcin Kosior

Sprawdziła:

Anna Sokołowska


WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech ROSICKI

