



PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marszałka Piłsudskiego, Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej.

Protokół został sporządzony w dniu 10 lipca 2019 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr inż. arch. Piotra Świderskiego – starszego asystenta 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 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), w dniu 12 lipca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marszałka Piłsudskiego, Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu:

Dyskusję otworzyła dr inż. arch. Aneta Tomczak – Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi ds. Projektowania. Na wstępie Pani Dyrektor poinformowała o etapie procedury planistycznej i ogólnych zasadach procedowania oraz wprowadziła do problematyki omawianego projektu planu. Następnie projektant planu – mgr inż. arch. Piotr Świderski scharakteryzował obszar objęty projektem planu, przedstawił rys historyczny, wskazał również jego główne cele i założenia projektu planu. Poinformował także o obowiązujących terminach procedury planistycznej.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan ██████████ zapytał o znaczenie strefy oznaczonej różowym kolorem i konsekwencje jej przebiegu.

Pan Piotr Świderski wyjaśnił, iż jest to strefa radiolinii. Jej konsekwencją jest zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 55,0 m w pasie ochronnym od linii radiowej, którego szerokość wynosi 60,0 m.

Pan ██████████ zapytał jak prezentowane przykłady przekrojów oraz wyglądu ulic odnoszą się do rzeczywistych możliwości kształtowania ich przez MPU.

Pani Dyrektor udzieliła informacji, iż Miejska Pracownia przystąpiła do sporządzenia suplementu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W suplemencie przedstawione byłoby kilkadziesiąt sposobów zagospodarowania dróg. Wywiązała się dyskusja o uspokajaniu ruchu, użytkowaniu dróg oraz potrzebach ich użytkowników.

Pan [REDACTED] zadał pytanie, czy procedowany plan wpłynie na sposób zagospodarowania wewnątrz na prywatnych działkach, np. w kwestii zielonych dziedzińców, czy przewiduje ograniczenie zabudowy wewnątrz nowych przestrzeni.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak przedstawiła zadania planu w kategorii kreowania ścian urbanistycznych. Poinformowała, że plan nie ma uprawnień do projektowania prywatnych wewnątrz. Może jednak stosować mechanizmy kreacji poprzez określanie wskaźników intensywności zabudowy, stosowanie się do wytycznych konserwatorskich, decydowanie o przeznaczeniu działki.

Pan [REDACTED] zapytał o sytuację właścicieli działek, gdy plan nie przewiduje zabudowy ich nieruchomości.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że właściciele nie mogą budować na działkach zaprojektowanych jako przestrzeń publiczna.

Pani [REDACTED] zadała pytanie, dlaczego przestrzenie publiczne zaprojektowane są na działkach prywatnych, a nie miejskich.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że projektanci w założeniach starali się wychodzić od działek miejskich, ale bez ingerencji w przestrzeń prywatną nie udało się stworzyć systemowego połączenia. Przy wyborze działek prywatnych kierowano się stopniem zabudowy oraz poziomem degradacji. Brano również pod uwagę wartość historyczną. Pani Dyrektor przedstawiła uprawnienia Miasta do pozyskania działek na cele publiczne. Właścicielom działek zmieniających przeznaczenie na przestrzeń publiczną przysługuje możliwość sprzedaży, odszkodowanie lub zamiana działki.

Pan [REDACTED] przedstawił swoje interesy jako właściciel działki, która według procedowanego planu ma zostać przejęta przez Miasto. Zostały wysunięte postulaty:

- zamiany przeznaczenia działki prywatnej oraz umożliwienia jej zabudowy;
- wykorzystania sąsiedniej działki należącej do miasta do utworzenia przestrzeni publicznej;

Postulaty poparte zostały argumentami, że zmiana nie wprowadzi znaczących różnic w procedowanym planie, umożliwi dalsze realizowanie jego założeń, nie zajdzie potrzeba wykupu przez Miasto prywatnej

nieruchomości oraz rozbiórki istniejącej zabudowy. Pan [REDAKTOR] zauważył, że na działce miejskiej obecna jest zieleń sugerująca utworzenie przestrzeni publicznej. Znajduje się na niej przejazd bramowy, który ułatwi rozbiórkę istniejącej zabudowy. Właściciel zaproponował również współpracę względem kształtowania ściany urbanistycznej oraz poinformował, że posiada środki do rozpoczęcia inwestycji po dojściu do porozumienia. Wysunięta została sugestia połączenia terenów 1KDD i 2KDD w jeden, by zapewnić lepszą funkcjonalność tym terenom.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że przedstawione argumenty zmieniają optykę patrzenia na teren oraz że kwestia ta zostanie przeanalizowana. Zasugerowała także złożenie uwagi do projektu planu.

Wywiązała się dyskusja o ślepych ścianach w nowopowstałych wnętrzach. Pani Dyrektor zauważyła, że przy redefinicji założeń na obydwu działkach możliwe byłoby utworzenie ścian z oknami. Zostały przeanalizowane różne warianty rozwiązań.

[REDAKTOR] podsumowali swoje postulaty i przedstawili plany inwestycyjne na działce.

Pan [REDAKTOR] zapytał o powody ograniczenia wysokości zabudowy pierzejowej do 14 m, zwracając również uwagę na wysokość parteru.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że 14 m jest minimalną wysokością zabudowy od ulicy, z kolei maksymalna dopuszczana wysokość pierzei to 20m. Wysokość do 14 m obowiązuje budynki graniczące

z terenami zieleni urządzonej, przy zabytkowej zabudowie, by zapewnić komfort użytkownikom terenów.

Wywiązała się dyskusja odnośnie wysokości zabudowy w oficynach.

Pan [REDAKTOR] zadał pytanie, jakie są możliwości MPU w zakresie projektowania przejazdów bramowych.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że można projektować przejazdy bramowe na zasadzie inwestycji celu publicznego oraz służebności przejazdu.

Wywiązała się dyskusja o przejazdach bramowych oraz lokalizacji parkingów na omawianych działkach.

Pan [REDAKTOR] zapytał, czy w Studium zapisany jest wymóg podawania ilości miejsc parkingowych.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak udzieliła odpowiedzi, że dla nowej zabudowy jest taki wymóg.

Rozpoczęła się dyskusja o ustalaniu ilości miejsc parkingowych. Pani Dyrektor zaznaczyła, że nie jest możliwe projektowanie nowej zabudowy bez wyznaczania miejsc parkingowych, gdyż w innym wypadku trzeba je

generować w przestrzeni publicznej. Ponadto wymóg zapewnienia miejsca do parkowania w ramach realizowanej inwestycji wynika z przepisów budowlanych.

Pani [REDACTED] zadała pytanie o możliwość wygenerowania komunikacji na podwórkach, gdzie przejście jest możliwe.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że struktura własności na omawianym obszarze jest skomplikowana, trudno z niej zbudować system. Wywiązała się dyskusja o strukturach przejść, przejazdów, przekształceniach terenów.

Pani [REDACTED] zapytała o przedstawioną koncepcję pasażu pełniącego funkcję komunikacji, wskazując, że na planie widoczne są granice działek które spowodują ogradzanie się terenów wzdłuż pasażu.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że pasaż ulegnie zaprojektowaniu, a przestrzeń wokół - zmianie.

Pani [REDACTED] zadała pytanie o możliwość przekraczania linii zabudowy wykuszami i balkonami.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że jest to dopuszczalne, przypominając jednak, że takie działanie to służebność nad ulicą.

Pani [REDACTED] zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie zapisu przeznaczenia dopuszczalnego, który zakłada zagospodarowanie terenu zielenią z wyłączeniem zieleni wysokiej.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wytłumaczyła znaczenie różnych rodzajów przeznaczeń w projekcie planu. Udzieliła informacji, że wskazanie na zieleni jako przeznaczenia dopuszczalnego pozwala inwestorowi zagospodarować działkę w inny sposób przed rozpoczęciem budowy.

Pani [REDACTED] zadała pytanie odnośnie projektowanego zakazu umieszczania urządzeń technicznych na dachach budynków od strony przestrzeni publicznej. Jakie zasady obowiązują w sytuacji, w której budynek w całości graniczy z przestrzenią publiczną? Czy nie powinien dołączony zostać zapis o lokalizowaniu urządzeń technicznych od strony podwórka? Zadane zostało także pytanie, jak zakaz ten odnosi się do dachów płaskich.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że zakaz ten obowiązuje połącznie widoczne od strony ulic i przestrzeni publicznych, do miejsca kalenicy. Wskazała jednak możliwość doprecyzowania zapisu w projekcie planu.

Pani [REDACTED] zapytała o schemat szpaleru drzew przy ul. Wysokiej – czy strona po której się znajduje jest ostateczną decyzją projektową.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że przy ul. Wysokiej jest wymóg zieleni w formie szpalerowej, ale nie musi ona powstać na wskazanej w prezentacji stronie.

Pani [REDACTED] zapytała o zasadność § 8 pkt. 4 lit. d o brzmieniu:
„nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej” Ze względu na jego częściowe się pokrywanie z lit. e:
„nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej”.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że celem tych zapisów jest ograniczenie ilości wody spływającej do kanalizacji oraz wykorzystywanie jej do celów innych, np. nawadniania terenów biologicznie czynnych. Kanalizacja miejska może nie odprowadzić odpływu wód deszczowych z nowych inwestycji, ponieważ w wielu miejscach nie ma odpowiedniej przepustowości.

Pani [REDACTED] zapytała, ile m³ wody spełnia warunki retencjonowania wód opadowych, oraz dlaczego parametry te nie są ustalone w planie, by zapobiec różnym interpretacjom zapisów.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że ze względu na rozbieżność wielkości działek oraz różną szczelność nie jest możliwe wskazanie konkretnych parametrów w zapisach planu. Wartości zależą od indywidualnych ustaleń przy pozwoleniach na budowę z właściwym gestorem sieci.

Pani [REDACTED] zadała pytanie o możliwość projektowania parkingów pod płytą w odniesieniu do tradycyjnego układu podwórzki objętych ochroną konserwatorską, w tym kontekście ponowione zostało pytanie przez Pana [REDACTED] odnośnie gospodarowania podwórzkami.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak przedstawiła specyfikę obszaru Nowej Dzielnicy. Poinformowała, że cała strefa wpisana jest do ewidencji zabytków, a zapis ten ma na celu ochronę układów oficynowych znajdujących się w ewidencji. Gospodarowanie podwórzkami prywatnymi jest indywidualną sprawą właścicieli.

Pani [REDACTED] zadała pytanie o dokładną definicję historycznego podziału wg planu, w kontekście jednej z działek znajdujących się na terenie opracowania, która nie wskazuje cech podziału historycznego.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że konserwator dysponuje mapami historycznego podziału terenu, na których może nie znajdować się wskazana działka, więc może nie dotyczyć jej ochrona. Poinformowała, że definicja historycznego podziału w planie zostanie przeanalizowana.

Pani [REDACTED] zadała pytanie, czy wysokość parteru wynosząca 4 m obowiązuje także wewnątrz kwartałów.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że zapis ten dotyczy budynków realizowanych w granicy z przestrzeniami publicznymi.

Pan [REDACTED] zapytał, skąd wynika podana w planie wysokość parteru.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak udzieliła informacji, iż wynika to z badań przeprowadzonych na kamienicach na terenie Nowej Dzielnicy, Polesia, Nowego Centrum Łodzi, których wysokości parterów oscylują w zakresie 3,8 m – 4,2 m.

Pani [REDACTED] zadała pytanie, czy planowane jest podłączenie ulicy Wysokiej do linii ciepłociągu oraz czy nie zachodzi potrzeba zabezpieczenia takiej możliwości w planie.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że plan ustala możliwość wprowadzenia ciepłociągu dla istniejących budynków i inwestycji w realizacji. Plan ma obowiązek pokazywać jedynie istniejące oddziaływanie sieci.

Pani [REDACTED] zapytała o ewentualność zabezpieczenia służebności na cel ciepłociągu na działkach miejskich by przyspieszyć proces jego budowy.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że ciepłociąg może przebiegać pod przestrzeniami publicznymi, a projektowany ich układ pozwoli na doprowadzenie ciepłociągu do każdego budynku. Nie zachodzi potrzeba zabezpieczania służebności.

Pan [REDACTED] zapytał, czy na kolejnym spotkaniu możliwa byłaby obecność urzędnika zajmującego się wypłatą odszkodowań, by właściciele działek mogli uzyskać potrzebne im informacje.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że na następną dyskusję można zaprosić taką osobę, lecz nie gwarantuje że się pojawi, gdyż nie odpowiada za inne jednostki.

Wywiązała się dyskusja o odszkodowaniach za przejmowanie działek.

Pani [REDACTED] wyraziła obawę przed wykupem jej własności w cenie działki drogowej po zmianie funkcji, która będzie nieadekwatna do poniesionych kosztów.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że w interesie Miasta leży załatwienie spraw tego typu tak, by nie szkodzić właścicielom oraz wypracować kompromis.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak przypomniała o możliwości składania uwag do planu do dnia 10 sierpnia 2018 r. Po wysłuchaniu wszystkich pytań i udzieleniu wyczerpujących odpowiedzi przez prowadzących dyskusję publiczną, podziękowała za udział i zakończyła debatę.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

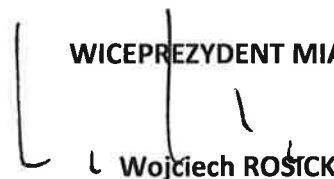
Protokół zawiera siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 14 lipca 2019 r.

Protokół sporządził:
mgr inż. arch. Piotr Świdorski



starszy asystent
MPU w Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Wojciech ROŚCICKI

