KREUJE

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 44 48
fax: +48 42 638 59 01
e-mail: lckm@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

PROTOKÓŁ

z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

Protokół sporządzony w dniu 1 lutego 2024 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez Panią Wiktorię Suską – Asystenta w Zespole Projektowym Nr 3 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w dniu 15 stycznia 2024 r. w godzinach od 15:00 do 17:00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams w sposób umożliwiający każdemu jej uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję rozpoczął Pan Wojciech Dolecki – moderator dyskusji. Na wstępie poinformował o przewidywanym porządku spotkania oraz możliwościach zabierania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu oraz w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane na potrzeby sporządzenia protokołu, a regulamin dyskusji publicznej oraz informacje o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczone są na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Panu Kierownikowi Zespołu Projektowego Nr 3 – Jakubowi Obrzydowskiemu.

Pan Jakub Obrzydowski przedstawił prezentację, w której omówił najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pan Jakub poinformowała o terminach wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag. Następnie zachęcił do udziału w dyskusji.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Głos zabrał **Pan** Poinformował, że ma kilka uwag do ustaleń projektu planu dotyczących terenu oznaczonego symbolem 4.8.MW/U. Następnie zapytał dlaczego cały przedmiotowy teren, został wyłączony z zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, wyrażając jednocześnie pogląd, że jest to niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zgodnie z którym poza strefą zabudowy śródmiejskiej znajduje się tylko kwartał z uniwersyteckim paragrafem. Dodał, że wszystko co znajduje się na zachód od ul. Kopcińskiego powinno być potraktowane jednakowo, tj. mieć dopuszczoną zabudowę śródmiejską. Zdaniem Pana teren 4.8.MW/U został potraktowany niesprawiedliwie względem terenów sąsiadujących jeśli chodzi o parametry i wskaźniki urbanistyczne, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy, które zostały rozłożone zupełnie nieproporcjonalnie. Zauważył, że większość terenów ma przyjętą intensywność zabudowy na poziomie 2,8, teren 4.6.MW/U na poziomie 3,3, natomiast teren 4.8.MW/U jedynie 1,3. Następnie zwrócił uwagę, że podobnie wygląda sytuacja ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy, który dla terenu 4.8.MW/U wynosi 25%, podczas gdy inne tereny w tym samym południowo-wschodnim kwartale mają 45% lub nawet 65%. Przytoczył również wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zaznaczając, że w planie zostały przyjęte dwie wartości, na poziomie 20% i 30% i ten wyższy dotyczy właśnie terenu 4.8.MW/U. Poinformował, że działka nr 222/1 posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, z której wynikają dużo większe możliwości inwestycyjne, bardzo zbliżone do tych, które plan ustala np. dla terenu 4.10.MW/U. Po przeliczeniu warunków określonych w decyzji wychodzi, że wskaźnik intensywności wynosi 2,8 - jest to wartość bardzo porównywalna, wpisująca się w przestrzeń i urbanistykę tego miejsca. Jednocześnie zwrócił uwagę, że aktualne ustalenia planu dają większe możliwości inwestycyjne niż te z wersji projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednak jest to i tak za mało i stanowi zaledwie połowę tego co można by wybudować bez szkody dla otoczenia. Poinformował, że na podstawie decyzji o warunkach zabudowy powstał projekt, który został uzgodniony z konserwatorem i który nie powoduje żadnych ograniczeń zabudowy sąsiedzkiej, ani nie ma żadnego niekorzystnego wpływu na zabudowę istniejącą. Dodał, że jakiekolwiek ograniczanie inwestycji na przedmiotowej nieruchomości wydaje się niewskazane urbanistycznie ze względu na położenie działki wewnątrz kwartału oraz jej odseparowanie od przestrzeni publicznej. Zaznaczył także, że jest to miejsce bardzo atrakcyjne dla projektowania mieszkaniówki o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych. Następnie poruszył temat wskaźników parkingowych zwracając uwagę, że Studium dla tego obszaru przewiduje wskaźnik na poziomie od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. W projekcie planu dla terenu 4.8.MW/U przyjęto 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, natomiast dla części terenów wyznaczono mniejszy – na poziomie 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Również w planach sąsiadujących od południa też część kwartałów posiada współczynnik 0,5. Zapytał dlaczego jest tak, że akurat

teren 4.8.MW/U posiada wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, skoro decyzja o warunkach zabudowy w zasadzie nie wskazywała w ogóle obowiązku lokalizowania miejsc postojowych, a wręcz określała maksymalny współczynnik miejsc. Zmiana polityki Miasta w tym zakresie powoduje bardzo duże ograniczenie inwestycyjne dla tej działki. Wspomniał też o bardzo dużej utracie wartości przedmiotowej działki w sytuacji gdyby plan w takiej formie wszedł w życie. Na koniec poinformował, że wszystko o czym powiedział zostanie wypunktowane w uwagach, które zostaną złożone.

Pan Jakub Obrzydowski w ramach odpowiedzi na zadane pytania wskazał na rysunku Studium granicę Strefy Wielkomiejskiej oraz przytoczył ustalenie Studium, które stanowią, że w granicach ww. strefy dopuszcza się w miejscowych planach określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego. Podkreślając sformułowanie „dopuszcza się" poinformował, że oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na cały tym obszarze. Wręcz przeciwnie – daje jedynie taką możliwość, co oznacza, że na etapie planu, biorąc pod uwagę różnego rodzaju uwarunkowania, w tym m.in. wielkość poszczególnych obszarów, ich kształt, możliwości inwestycyjne oraz ograniczenia wynikające z jego zagospodarowania można w planie podjąć decyzję co do tego, które obszary będą wskazywane jako zabudowa śródmiejska, a które nie. Następnie podkreślił, że takie działanie jest zgodne ze Studium. Zaznaczył, że rozróżnienie to miało miejsce zarówno podczas pierwszego wyłożenia, gdzie część terenów została wyłączona z możliwości realizacji zabudowy śródmiejskiej, jak i teraz podczas drugiego wyłożenia. Dodał, że zmiana polegająca na wyłączeniu terenu 4.8 MW/U spod możliwości realizacji zabudowy śródmiejskiej spowodowana była między innymi zwiększeniem możliwości inwestycyjnych względem projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz treścią uwag, które wpłynęły do projektu planu. Odnosząc się do przyjętych w projekcie planu wskaźników zagospodarowania terenu zwrócił uwagę, że podczas poprzedniego wyłożenia nieruchomość, której dotyczy dyskusja miała oznaczenie 4.9.U/M Przypomniał, że zainteresowani zgłaszali uwagi z których wynikało, że została potraktowana niesprawiedliwie względem sąsiednich nieruchomości. W związku z tym Miejska Pracownia Urbanistyczna przeanalizowała ten obszar po raz kolejny pod kątem tego jak on wygląda aktualnie oraz jaki rodzaj zabudowy powinien się tutaj pojawić w przyszłości. Z tej analizy wyszło, że działka 222/1 jest nieruchomością zbliżoną do tych, które graniczą z nią od strony zachodniej i od strony północnej, na których znajdują się bloki mieszkalne i towarzysząca zieleń - ponieważ planowana inwestycja dotyczy bloku mieszkalnego. W związku z tym zdecydowano się połączyć ww. tereny oraz przyjąć dla nich ujednolicone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy, które odpowiadają stanowi istniejącemu na terenach sąsiednich, co stanowi rozwiązanie jak najbardziej sprawiedliwe. Jednocześnie zwrócił uwagę, że w związku z tym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej obniżono z 50%, na 30%, a intensywność zabudowy została zwiększona z 1,0 do 1,3. Podobnie sytuacja wygląda w kwestii wysokość zabudowy – istniejące bloki mają około 18 m wysokości i dlatego wartość dla przedmiotowej nieruchomości zwiększono z 13 m do 18 m. Następnie odnosząc się do nieruchomości graniczącej z działką 222/1 od strony południowej wyjaśnił, że posiada ona inny charakter ze względu strukturę działek ewidencyjnych oraz lokalizację zabudowy w pierzei ul. Jaracza. Dodał, że nie należy przyjmować takich samych wskaźników dla zabudowy pierzejowej oraz dla zabudowy blokowej,

która znajduje się we wnętrzu kwartału. Jeżeli chodzi o kwestie miejsc parkingowych potwierdził, że faktycznie w projekcie planu miejscowego jest tak, że wskazano tereny, dla których wskaźnik jest mniejszy, czyli w tym przypadku wynosi 0,5 na 1 mieszkanie. Wyjaśnił, że zastosowano go jedynie w przypadku dwóch terenów, które różnią się zdecydowanie od terenu 4.8.MW/U, w tym terenu 3.2.MW/U, który jest w dużej mierze zabudowany obiektami ewidencyjnymi i ma zdecydowanie mniejsze możliwości inwestycyjne. Dodał, że uznano, że w momencie kiedy zwiększono możliwości inwestycyjne oraz przesunięto linię zabudowy na wschodnią granicę działki 222/1 istnieje możliwość aby spełnić wskaźnik 1 miejsce na 1 mieszkanie – jednocześnie stanowi to również sprawiedliwe potraktowanie nieruchomości w ramach całego planu.

Pani za pośrednictwem czatu zapytała czy jest możliwość żeby teren oznaczony jako 2.9.Z. został w przyszłości własnością wspólnot mieszkaniowych, które wystąpią z roszczeniem, wnioskiem o wykup tej części działki, czy przyjęte dla tego terenu ustalenia dają możliwość wykupu przez wspólnoty oraz gdzie są przewidziane miejsca parkingowe dla mieszkańców budynków Uniwersytecka 38/40 oraz Uniwersytecka 42/44.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że w projekcie planu występują dwa rodzaje terenów zieleni urządzonej. Tereny oznaczone symbolem ZP stanowią tereny zieleni urządzonej publicznej, czyli takie które po uchwaleniu planu docelowo Miasto chciałoby zachować we własności lub przejąć jeżeli są to tereny prywatne i urządzić tak aby mogły to być tereny dostępne dla wszystkich. Natomiast teren 2.9.Z stanowi teren zieleni urządzonej i został wprowadzony w wyniku uwag, które wpłynęły do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia, dotyczących obsługi komunikacyjnej bloków znajdujących się od strony ul. Uniwersyteckiej. Dodał, że teren 2.9.Z nie został wskazany jako teren zieleni publicznej, co oznacza, że byłaby możliwość przejęcia tej nieruchomości na rzecz Wspólnoty, zaznaczając jednocześnie, że teren ten będzie mógł zostać zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu. Przechodząc do odpowiedzi na drugie pytanie, dotyczące przestrzeni na lokalizację miejsc parkingowych wyjaśnił, że na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu złożono uwagi w tym zakresie oraz prowadzono rozmowy dotyczące zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości. Dodał, że Miejska Pracownia Urbanistyczna przychyliła się do złożonych uwag i podjęto decyzję o przesunięciu linii rozgraniczających we wnętrzu kwartału, co poskutkowało zmniejszeniem terenu zieleni urządzonej znajdującego się pomiędzy ulicą Pomorską i ul. Uniwersytecką ale jednocześnie dało możliwość realizacji różnych elementów zagospodarowania na potrzeby mieszkańców bloków przy ul. Uniwersyteckiej. Taka przestrzeń znajduje się właśnie po północnej stronie wspomnianych bloków, gdzie można zrealizować dojazd, miejsca parkingowe, zieleń, czy pergole śmietnikowe. Zaznaczył, że podobna sytuacja dotyczy obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie bloku przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 i kamienicy przy ul. Wierzbowej 16. Uwolniono go spod możliwości zabudowy, co oznacza, że istnieje tam możliwość realizowania ww. elementów. Podsumowując poinformował, że to co było możliwe do uwzględnienia z punktu widzenia przestrzeni, która znajduje się we wnętrzu kwartału zostało zdaniem MPU uwzględnione i postulaty związane z brakiem przestrzeni do lokalizowania ww. elementów zagospodarowania znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu.

Pan odnosząc się do tej samej nieruchomości położonej w terenie 4.8.MW/U, o której wcześniej mówił Pan zaznaczył, że podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono względem ustaleń planu bardzo wiele uwag. Stwierdził, że nie przekonują go argumenty Pana Jakuba odnośnie zabudowy śródmiejskiej, ponieważ jak się popatrzy na mapę miasta Łodzi tak bardziej globalnie oraz na tą część miasta, to zagęszczenie zabudowy jest w tych rejonach dużo bardziej intensywne. Jest to środkowa część Łodzi Śródmieścia, więc rezygnowanie z możliwości tworzenia zabudowy śródmiejskiej w tym konkretnym obszarze jest bardzo nie w porządku do całego układu i wydaje się wręcz nielogiczne. Dodał, że traktowanie działki nr 222/1 w indywidualny sposób wydaje się bardzo mocno nieuczciwym działaniem, być może nawet wynikającym z różnych dziwnych względów, takich pozasystemowych. Następnie przypomniał, że dla przedmiotowej nieruchomości wydana została prawomocna decyzja o warunkach zabudowy. Poinformował, że z punktu widzenia inwestora nie ma znaczenia kto wydaje decyzję, czy MPU czy Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ – są to ludzie, którzy praktycznie zajmują się tym samym i powinni mieć tę samą wizję. Dodał, że warunki zabudowy były wydane 3-4 lata temu, a nie w poprzedniej dekadzie i niemożliwe żeby wszystko nagle się zmieniło, a parametry przyjęte w projekcie planu dla terenu 4.8.MW/U znacząco i rażąco różnią się od tego co jest w ww. decyzji. Dlatego właśnie zamierza jeszcze raz złożyć uwagi do projektu planu wraz z prośbą o jego dostosowanie do decyzji o warunkach zabudowy. Przekazał także informację, że po pierwszych uwagach dotyczących przedmiotowej nieruchomości Rada Miasta w bardzo wielu punktach opiniując te uwagi przychyliła się i odpowiedziała wprost żeby wprowadzić zapisy z decyzji w-z. Zwrócił uwagę, że tych uwag dużo nie ma, chodzi tak naprawdę o wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy, które w tym momencie „zjadają" potencjał inwestycyjny tej działki, a biorąc pod uwagę ustalenia decyzji o warunkach zabudowy potencjał na dzisiaj jest 2 lub nawet 2,5 krotnie większy od tego co mamy w tej chwili w planie. Na koniec dodał, że to jest coś co w żaden sposób nie zostanie pozostawione bez działań i bez odzewu, bo to jest utrata wartości i potencjału inwestycyjnego o ponad połowę.

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że oczywiście zainteresowanemu przysługuje możliwość złożenia uwagi do projektu planu, przypominając jednocześnie, że termin upływa dnia 9 lutego 2024 r. Odnosząc się do wypowiedzi poprzednika dotyczącej zabudowy śródmiejskiej oraz opinii, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w środku śródmieścia Łodzi stwierdził, że jest odmiennego zdania, ponieważ jak było widać na wyświetlonym wcześniej slajdzie dotyczącym Studium, obszar objęty planem znajduje się tuż przy wschodniej granicy Strefy Wielkomiejskiej, co z kolei oznacza, że nie znajduje się w środku śródmieścia, tylko raczej na jego skraju. Następnie przypomniał, że na etapie sporządzania planu miejscowego można decydować, w których terenach w całym obszarze Strefy Wielkomiejskiej zabudowa śródmiejska będzie dopuszczona, a w których nie będzie. Dodał, że nie występuje tu żadna niezgodność z ustaleniami Studium i nie jest to jedyny plan, w którym tego typu rozwiązania są przyjmowane.

Pani za pośrednictwem czatu poinformowała, że dementuje informację, że w terenie 4.8.MW/U stosunki między inwestorem a mieszkańcami są ustalone. Wyjaśniła, że mieszkańcy wciąż są przeciwni powstaniu inwestycji na sąsiedniej nieruchomości i nie rozumie dlaczego

w skorygowanym projekcie planu zdjęto ochronę zieleni z działki należącej do inwestora. Następnie dodała, że uwaga mieszkańców o rozszerzenie strefy zieleni również na nieruchomość należącą do nich nie została uwzględniona. Zadała pytanie dlaczego wnioski potencjalnych inwestorów są traktowane lepiej niż mieszkańców. Zaznaczyła, że mieszkańcy nie zgadzają się z aktualną linią zabudowy na działce 222/1, ponieważ ich zdaniem nieuczciwe jest takie rozszerzanie obszaru przeznaczonego pod zabudowę. Odnosząc się do wypowiedzi Pana wyraziła pogląd, że plan miejscowy ma być zgodny ze Studium, a nie z decyzją o warunkach zabudowy.

Pan Jakub Obrzydowski najpierw odniósł się do kwestii stref zieleni, które zostały zlikwidowane względem wersji z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Wyjaśnił, że były to strefy zwiększonego udziału wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, czyli nie była to strefa ochrony zieleni wysokiej. Zostały wprowadzone po to aby na fragmentach nieruchomości, na których się pojawiły zniechęcić do realizacji powierzchni utwardzonej. Następnie dodał, że do tych ustaleń pojawiły się uwagi zarówno ze strony inwestorów, jak i ze strony mieszkańców. Te uwagi były przeciwstawne, dotyczyły zarówno nieruchomości przy ul. Wierzbowej 28, jak i nieruchomości sąsiednich. Miejska Pracownia Urbanistyczna po przeprowadzeniu analizy doszła do wniosku, że ww. strefy nie stanowią narzędzia gwarantującego ochronę istniejących drzew. Jedyną prawną formą ochrony drzew jest ochrona pomnikowa. Patrząc z punktu widzenia równego i sprawiedliwego traktowania nieruchomości - zarówno bloków przy ul. Wierzbowej 24/26, jak i nieruchomości przy ul. Wierzbowej 28, przyjęto ustalenia jednorodne pod kątem wskaźników, parametrów, a także ww. stref, z których ostatecznie zrezygnowano w całym obszarze planu. Zaznaczył, że MPU przyznaje się do tego, że wspomniane strefy stanowiły niewłaściwe ustalenie. Następnie odnosząc się do stwierdzenia, że lepiej traktuje się inwestorów, niż mieszkańców oznajmił, że się z tym nie zgadza. Zwrócił uwagę, że na etapie rozpatrzenia uwag do projektu planu częściowo uwzględniono zarówno uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości gdzie planowana jest realizacja nowej zabudowy, jak również uwagi złożone przez mieszkańców omawianego obszaru oraz obszarów sąsiednich. Poinformował, że w niektórych przypadkach zdarzało się nawet, że jeżeli uwaga nie była wprost uwzględniana, bo nie było to możliwe, jej treść przyczyniła się do tego, że wprowadzono zmiany do projektu planu. Nawiązując do kwestii zmiany przebiegu linii zabudowy na działce 222/1 wyjaśnił, że korekta ta również wynikała z potrzeby równego traktowania sąsiednich nieruchomości. W wersji z pierwszego wyłożenia linia zabudowy znajdowała się w środku nieruchomości, co powodowało, że nieruchomości sąsiednie miały możliwość sytuowania budynków w granicy, podczas gdy na tej nieruchomości nie było to możliwe. Dodał, że przesunięcie linii zabudowy na wschodnią granicę działki nr 222/1 nie powoduje automatycznie, że może ona zostać w całości zabudowana, ponieważ przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy nie dają możliwości jej nadmiernej intensyfikacji. Zaznaczył, że zdaniem MPU zabudowa możliwa do realizacji zgodnie z planem nie powinna być negatywnie odbierana przez mieszkańców sąsiednich nieruchomości oraz kolidować z istniejącymi na nich budynkami.

Pani za pośrednictwem czatu poinformowała, że podłącza się do wypowiedzi dotyczącej licznych wyłączeń terenów z zabudowy śródmiejskiej. Dodała, że nie zgadza się z tymi ustaleniami projektu planu. Zaznaczyła, że Studium traktuje te tereny jako wielkomiejskie kwartały śródmiejskie i w związku z tym powinny zostać analogicznie potraktowane w projekcie planu.

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że przyjęte przez MPU stanowisko w zakresie zapisu Studium dotyczącego zabudowy śródmiejskiej jest właściwe. Zwrócił uwagę że nie tylko tereny 4.8.MW/U i 4.6.MW/U są terenami, które zostały wyłączone spod możliwości skorzystania z przywileju zabudowy śródmiejskiej. Tych terenów w planie jest więcej i to jak zostały potraktowane zależy m.in. od tego czy i jaki rodzaj zabudowy istniejącej tam występuje oraz od charakteru nieruchomości i jej wielkości. Dodał, że MPU nie widzi powodu, dla którego na działkach, na których nie ma nadmiernych ograniczeń wynikajacych ze stanu istniejącego oraz przyjęto wskaźniki i parametry wskazane w projekcie planu nie można było zrealizować zabudowy odpowiedniej dla części miasta, w której się znajdują, przy założeniu, że nie zostały zaliczone do zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie przypomniał, że istnieje możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

Pan za pośrednictwem czatu przekazał informację, że na ten moment argumentacja projektantów nie jest jego zdaniem wystarczająca i się z nią nie zgadza. Na zakończenie dodał, że nie ma już innych pytań.

Pani za pośrednictwem czatu zadała pytanie jaka jest prognoza terminów w dalszym procesie uchwalania mpzp.

Pan Jakub Obrzydowski przypomniał, że aktualnie projekt planu znajduje się na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, a termin składania uwag upływa 9 lutego 2024 r. Poinformował, że jeżeli w przewidzianym terminie wpłyną jakiekolwiek uwagi rozpocznie się etap ich rozpatrzenia, którego długość będzie uzależniona od ilości uwag oraz ich złożoności. W przypadku podjęcia decyzji o odrzucenia wszystkich uwag realnym terminem skierowania projektu planu do Rady Miejskiej w Łodzi oraz jego uchwalenia jest przełom pierwszego i drugiego kwartału 2024 r. Natomiast w sytuacji uwzględnienia jakichkolwiek uwagi konieczne byłoby ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, czyli ponowne przeprowadzenie opiniowania i uzgodnień, ponowne wyłożenie do publicznego wglądu oraz ponowne zbieranie uwag, co przesunęłoby termin uchwalenia planu na drugą połowę roku. Zaznaczył, że na ten moment nie jest w stanie podać dokładnych dat.

Pan reprezentujący mieszkańców osiedla położonego między ulicą Pomorską, Wierzbową i Źródłową przy Rondzie Solidarności, poinformował, że informacja o dyskusji publicznej dotarła do mieszkańców bardzo późno. Zapytał czy będzie jeszcze można zorganizować kolejną dyskusję online. Następnie odnosząc się do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu zadał pytanie czy do projektu planu zostały wprowadzone zmiany wynikające ze złożonych przez niego uwag. Zaznaczył, że po pierwszym wyłożeniu wysłał do MPU pytania, na które miała zostać wysłana odpowiedź drogą mailową ale do dnia dzisiejszego jej nie otrzymał. Poprosił aby przedstawiciele MPU ustosunkowali się do zaistniałej sytuacji.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiadając na pierwsze z zadanych pytań wyjaśnił, że przepisy prawa wymagają tego żeby podczas wyłożenia do publicznego wglądu była zorganizowana dyskusja publiczna i ten obowiązek został właśnie dzisiaj spełniony. Dodał, że informacja o dyskusji jest zamieszczana w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu, które muszą się ukazać tydzień przed faktycznym wyłożeniem. W przypadku przedmiotowego projektu ogłoszenie i obwieszczenie ukazały się 28 grudnia 2023 r., a wyłożenie rozpoczęło się 4 stycznia 2024 r. W treści ww. ogłoszenia i obwieszczenia podano informację, że dyskusja publiczna odbędzie się 15 stycznia 2024 r. Oznacza to, że teraz nie można zorganizować odrębnej dyskusji, ponieważ informacja o dyskusji powinna pojawić się tydzień przed oficjalnym wyłożeniem. Dodał, że okres wyłożenia trwa do 26 stycznia 2024 r. i w zaistniałej sytuacji zachęcił do tego, żeby umówić się i spotkać na miejscu w siedzibie MPU. Wyjaśnił, że czas wyłożenia do publicznego wglądu jest momentem kiedy można się spotkać, porozmawiać na temat szczegółowych zapisów planu w dogodnym dla każdego terminie. Odnosząc się do kwestii uwzględnienia uwag, które przesyłał Pan poinformował, że pierwsze wyłożenie odbyło się w 2023 roku na przełomie marca i kwietnia, uwagi można było składać do 2 maja 2023 r. Jednocześnie zwrócił uwagę, że z tego co pamięta przedmiotowe uwagi wpłynęły do MPU w roku 2022, co oznacza, że nie były one składane na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, tylko na wcześniejszym etapie procedury, w ramach uwag Rady Osiedla.

Pan Gwidon Salata potwierdził, że tak faktycznie było ale jednocześnie zaznaczył, że MPU jako urząd teoretycznie ma 30 dni na odpowiedzenie na zapytanie mieszkańców, podczas gdy do dnia dzisiejszego nie uzyskano w tej sprawie odpowiedzi. Następnie dodał, że MPU podaje argument, że działa zgodnie z procedurami, ale jego zdaniem jest to co najmniej niewłaściwe, żeby informacja o wyłożeniu projektu planu dotyczącego konkretnego fragmentu miasta nie była bardziej nagłośniona. Stwierdził, że informacja o wyłożeniu „poszła w eter" i gdyby nie czujność oraz jego koleżanek i kolegów to w ogóle nie rozeszła by się między mieszkańcami. Zaznaczył, że jakby nie patrzeć wyłożenie dotyczące projektu planu miejscowego dotyczy wszystkich mieszkańców.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że nie jest tak, że nie było możliwości żeby uzyskać informację o wyłożeniu, ponieważ MPU przekazała pismo wraz z obwieszczeniem o wyłożeniu do Rady Osiedla Śródmieście-Wschód z prośbą o przekazanie informacji mieszkańcom Osiedla. Jednocześnie zaznaczył, że nie ma wiedzy na temat czy Rada Osiedla faktycznie przekazała tę informację czy nie. Zwrócił uwagę, że przekazanie ww. informacji wszystkim mieszkańców danego obszaru objętego planem nie wynika z przepisów i nie jest obligatoryjne oraz byłoby bardzo trudne do zrealizowania, ale MPU wychodząc naprzeciw oczekiwaniom uznało, że zasadnym jest, żeby właśnie na etapie wyłożenia przekazywać taką informację wraz z obwieszczeniem do Rady Osiedla.

Pan stwierdził, że jeżeli chodzi o inne akty Miasta, to Miasto jest w stanie wrzucać ulotki do skrzynki każdego mieszkańca, natomiast tutaj wystarczyłoby powiesić kilka plakatów. Dodał, że Rada Osiedla, to Rada Osiedla, ale takie plakaty w newralgicznych miejscach naszego osiedla powinny się pojawić, żeby po prostu osoby przechodzące od razu zorientowały się że będzie wyłożenie. Zaznaczył, że ustalenia tego planu wpłyną na położenie i komfort mieszkańców. To jest bardzo istotne, np. jakie są przyszłościowe plany dotyczące terenu fabryki przy ul. Pomorskiej 100 –

czy to będzie parking wielopoziomowy, czy może zostanie zrewitalizowana i będzie tam biurowiec.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że rozumie stanowisko przedmówcy jednocześnie zaznaczając, że nie praktykuje się informowania mieszkańców poprzez rozwieszanie plakatów.

Pan wyraził stanowisko, że w takim razie MPU powinno się zastanowić czy pracuje dla deweloperów i chodzi o to żeby wszelkie wyłożenia planów przeprowadzać w ciszy, czy jednak pracuje dla mieszkańców tego miasta i powinno poinformować wszystkich zainteresowanych. To jest zasadnicze pytanie w kwestii dotyczącej promocji.

Pan Jakub Obrzydowski po raz kolejny wyjaśnił, że MPU wypełnia wszystkie obowiązki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, że zarówno forma informowania o wyłożeniu, jak i samo wyłożenie projektu planu, przeprowadzenie dyskusji publicznej i zbieranie uwag są zgodne z przepisami i procedurą sporządzenia planu miejscowego. Zaznaczył, że dodatkowo informowana jest właściwa Rada Osiedla, która jest organem w pewnym sensie reprezentującym mieszkańców Osiedla oraz zobowiązanym do przekazania im stosownych informacji.

Pani za pośrednictwem czatu przyznała rację Panu że informacje nie są wystarczająco nagłaśniane. Zaznaczyła, że nie otrzymała, podobnie jak jej sąsiedzi, żadnych informacji od Rady Osiedla.

Pan Jakub Obrzydowski wracając do jednej z wcześniejszych wypowiedzi Pana odniósł się do kwestii nieudzielenia odpowiedzi na przekazane uwagi. Wyjaśnił, że z tego co pamięta ustalenia z Panem były takie, że albo Pan albo osoba, którą wskaże skontaktuje się z MPU w celu dokładnego omówienia poszczególnych uwag. Dodał, że ostatecznie nikt się z MPU nie kontaktował i uznano, że temat jest już nieaktualny. Jednocześnie zaznaczył, że nic nie stoi na przeszkodzie, żeby również te wątki, jeśli są nadal aktualne, omówić podczas spotkania w trakcie trwającego wyłożenia.

Pan zapytał czy do Pracowni można podejść w każdym momencie, w godzinach pracy.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że można podejść w każdym momencie, aczkolwiek wolałby się umówić na konkretny termin, np. telefonicznie, ponieważ istnieje ryzyko, że w danym momencie może być nieobecny lub uczestniczyć w innym spotkaniu.

Pan stwierdził, że rozumie sytuację. Następnie zapytał czy po zakończeniu dyskusji publicznej przedstawiciele MPU mogą wysłać na adres mailowy Pana wszystkie dane kontaktowe, aby można było się spokojnie umówić na takie spotkanie.

Pan Jakub Obrzydowski zaproponował aby moderator dyskusji Pan Wojciech Dolecki wpisał na czacie spotkania numer telefonu do kontaktu oraz adres mailowy. Stwierdził, że w ten sposób będzie łatwiej, gdyż nie jest pewien czy posiada adres mailowy do Pana a chciałby mieć pewność że ta informacja do niego dotrze.

Pan zaakceptował zaproponowane rozwiązanie. Następnie stwierdził, że patrząc tylko tak pobieżnie na rysunek planu i zestawiając go z przesłanymi uwagami nie widzi specjalnych zmian. Zapytał czy w dalszym ciągu jest utrzymany szpaler oraz podwórzec, który zostaje przeciągnięty od ul. Źródłowej do Ronda Solidarności. Zaznaczył, że ten szpaler drzew biegnie wzdłuż obecnych garaży i wzdłuż wjazdu na tyły fabryki, gdzie są biura. Zadał również pytanie czy przestrzeń ta będzie miała charakter woonerfu.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że teren ten został oznaczony symbolem KDX, co oznacza, że jest to teren ciągu pieszego. Ma on pełnić rolę przestrzeni publicznej, która da możliwość połączenia pieszo-rowerowego od strony ul. Źródłowej z Rondem Solidarności. Oczywiście powinien on także uwzględniać możliwość dojazdu do wnętrza kwartału, do bloków od strony ul. Źródłowej, natomiast projekt planu nie zakłada możliwości przejazdu samochodowego pomiędzy ul. Źródłową a Rondem Solidarności.

Pan odnosząc się do terenu oznaczonego symbolem 1.8.MW/U poinformował, że jeden z budynków się tam znajdujących został zniszczony i zrównany z ziemią. Zadał pytanie czy zgodnie z ustaleniami projektu planu jest to przestrzeń dla dewelopera. Zaznaczył, że z jego wiedzy wynika, że Miasto wskazywało potrzebę częściowego wyburzenia tej fabryki na poszerzenie prawoskrętu z ul. Źródłowej do Ronda Solidarności.

Pan Jakub Obrzydowski stwierdził, że nie posiada wiedzy na temat wyburzonego budynku. Wyjaśnił, że obiekty wypełnione szrafem na rysunku planu stanowią obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których projekt planu ustala zasady ochrony poprzez wskazanie elementów i parametrów podlegających ochronie. Odnosząc się do przyszłego charakteru przedmiotowej nieruchomości poinformował, że zgodnie z projektem planu jako przeznaczenie podstawowe wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, które nie może być tym dominującym dopuszczono mi.in garaże wielostanowiskowe. Zwrócił uwagę, że plan miejscowy określa zasady zagospodarowania i zabudowy tego obszaru, a o tym czy ostatecznie zostanie on przeznaczony na usługi czy na mieszkania będzie decydował właściciel nieruchomości, który będzie chciał na niej realizować konkretne działania.

Pan po raz kolejny poruszył kwestię planów Miasta w zakresie realizacji prawoskrętu z ul. Źródłowej do Ronda Solidarności oraz wyburzenia części fabryki.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że nie posiada wiedzy na temat wspomnianych planów realizacji prawoskrętu i wyburzania części fabryki. Następnie wyjaśnił, że plan miejscowy wskazując linie rozgraniczające rozdziela teren budowlany oznaczony symbolem 1.8.MW/U od terenów przestrzeni publicznej, do których należą m.in. ul. Źródłowa i Rondo Solidarności. Linie te mają na celu jednoznaczne określenie kształtu terenu budowlanego. Dodatkowo w planie miejscowym określa się także linie zabudowy, które wskazują gdzie mogą być realizowane budynki. Wyraził pogląd, że skoro koncepcja, o której mówił Pan jest sprzeczna z ustaleniami projektu planu i nie została uwzględniona na etapie jego sporządzania prawdopodobnie jest już nieaktualna.

Pan poinformował, że na ten moment nie ma już więcej pytań. Dodał, że na pewno wróci jeszcze do tematu, tylko najpierw musi skonsultować się z kilkoma pozostałymi mieszkańcami, którzy również mieli pytania i wtedy skontaktuje się z MPU w celu umówienia się na wspólne spotkanie w siedzibie przy al. Kościuszki.

Pan Jakub Obrzydowski przypomniał, że wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu trwa do 26 stycznia 2024 r. jednocześnie zaznaczając, że na pewno uda się znaleźć dogodny termin na spotkanie. Dodał, że jest do dyspozycji oraz stwierdził, że najlepiej byłoby aby Pan skontaktował się z MPU do końca bieżącego tygodnia.

Pani za pośrednictwem czatu odniosła się do budynku starej administracji znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 2.5.MW/U. Zapytała czy skoro jest to przestrzeń zieleni publicznej, to w takim razie jego dalsze losy to wyburzenie, czy też jest możliwość przeznaczenia go na jakieś usługi, wynajem itp.

Pan Jakub Obrzydowski sprostował, że wspomniany budynek nie znajduje się w terenie zieleni publicznej, ponieważ teren 2.3.ZP wyznaczony liniami rozgraniczającymi jest położony na zachód od tego obiektu. Przedmiotowy budynek znajduje się w terenie 2.5.MW/U, czyli w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, natomiast w związku z tym, że na etapie pierwszego wyłożenia wpłynęła uwaga dotycząca tego aby miejsce, w którym znajduje się budynek, przeznaczyć pod miejsca parkingowe, miejsce gdzie mogłaby być pergola śmietnikowa, zdecydowano się wycofać linie zabudowy poza jego obrys. Wspomniana linia zabudowy przebiegała wcześniej po obrysie budynku zarówno od strony zachodniej jak i południowej. Wycofanie ww. linii spowodowało, że w miejscu budynku, po jego wyburzeniu nie będzie możliwości realizacji nowego budynku. Dodał, że istniejący budynek do czasu wyburzenia może podlegać m.in. remontowi i przebudowie. Wyjaśnił, że w sytuacji kiedy budynek przestanie istnieć miejsce to będzie mogło zostać zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym dla tego terenu 2.5.MW/U, w tym m.in. w formie miejsc parkingowych, lub miejsca na pergolę śmietnikową, czyli zgodnie z tym o co wnioskowali mieszkańcy bloku usytuowanego przy ul. Pomorskiej 115.

Pani za pośrednictwem czatu zapytała czy istnieje możliwość wykorzystania wspomnianego budynku, do momentu jego wyburzenia, na przykład na usługi, o ile stan techniczny na to pozwoli.

Pan Jakub Obrzydowski potwierdził, że taka możliwość istnieje. Następnie przytoczył ustalenia projektu planu miejscowego, z których wynika, że dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, która jest usytuowana niezgodnie z liniami zabudowy dopuszcza się remont lub przebudowę oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania. Poinformował, że podniesienie standardów jakości użytkowania zdefiniowane jest w słowniczku do projektu planu i polega na działaniach budowlanych w budynkach, które obejmują dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń, podwórek. Podsumowując zaznaczył, że z ustaleń projektu planu wynika, że pomimo tego, że budynek znajduje jest poza liniami zabudowy to część działań budowlanych jest

dopuszczona, pod warunkiem, że funkcja usługowa będzie zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w planie.

Pani za pośrednictwem czatu podziękowała za udzieloną odpowiedź.

Ze względu na brak pytań i uwag ze strony uczestników dyskusji publicznej oraz zbliżający się koniec czasu trwania dyskusji, moderator spotkania **Pan Wojciech Dolecki**, przypomniał, że do czasu zakończenia okresu wyłożenia jest możliwość kontaktu z projektantem planu. Poinformował o terminach trwania wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag oraz o możliwościach zapoznania się z projektem planu.

Dyskusja zakończyła się o godzinie 17:00.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

1)dla Prezydenta Miasta;

2)dla dokumentacji planistycznej;

3)dla publicznego wglądu.

Protokół zawiera dwanaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 1 lutego 2024 r.

Protokół sporządziła:
Wiktoria Suska

Asystent w Zespole
Projektowym Nr 3 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności przeprowadzonej w dniu 15 stycznia 2024 r.

1. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – MPU (Dyrektor)
2. Pani Paulina Górska – MPU (Z-ca Dyrektora)
3. Pan Jakub Obrzydowski – MPU (Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3, prezenter)
4. Pan Wojciech Dolecki – MPU (moderator)
5. Pani Anna Olaczek-Wołowska – MPU
6. Pani Kamila Pawlak – MPU
7. Pan
8. Pan
9. Pan
10. Pani
11. Pani
12. Pani
13. Pan
14. Pani
15. Pani
16. Pani
17. Pan