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 przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.

Protokół został sporządzony w dniu 17 stycznia 2022 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez mgr inż. Joannę Skorek – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 6 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) w dniu 7 grudnia 2021 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: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.**

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. 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.

Dyskusja została rozpoczęta przez moderatora dyskusji Panią mgr inż. Aleksandrę Winerowicz–Klapa – Asystenta w Zespole Projektowym Nr 6 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Na wstępie powitała wszystkich uczestników dyskusji oraz omówiła przewidywany porządek spotkania w formie online. Następnie poinformowała o nagrywaniu dyskusji publicznej dla potrzeb sporządzenia protokołu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych. Wyjaśniła, że protokół z dyskusji zostanie opublikowany na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, gdzie osoby zainteresowane będą mogły się z nim zapoznać. Następnie Pani Aleksandra Winerowicz-Klapa omówiła przyjęte zasady udziału w dyskusji – możliwość zabierania głosu i zadawania pytań w formie zapisu tekstowego na czacie oraz przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, po uprzednim zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu. Poinformowała również o sposobie składania uwag i o przewidywanym czasie

trwania dyskusji. Następnie głos został przekazany Pani mgr inż. Joannie Skorek – Starszemu Projektantowi w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Pani Joanna Skorek zaprezentowała obszar objęty projektem planu miejscowego, po czym przytoczyła uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi, w oparciu o którą przystąpiono do sporządzenia planu. Następnie przedstawiła główne cele planu, do których należą:

- doprecyzowanie zasięgu przestrzeni publicznych, dla których Studium nakłada obowiązek sporządzenia planu oraz określenie zasad ich zagospodarowania,
- ochrona górnego, źródłowego odcinka doliny rzeki Bzury przed zabudową i degradacją,
- ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny miasta oraz naturalnego korytarza wymiany powietrza,
- określenie parametrów i zasad funkcjonowania istniejącej zabudowy.

Zwróciła także uwagę na fakt, iż na pierwszym etapie opracowania planu została przeprowadzona inwentaryzacja urbanistyczna obszaru, która wykazała bardzo dużą ilość zlokalizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Następnie Pani Projektant omówiła ustalenia planów obowiązujących w granicach opracowania planu w latach 1993 r. - 2007 r. Poinformowała również, że ze względu na to, że obszar opracowania położony jest w całości w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, obowiązują w nim ustalenia jego ochrony. Dodała, że teren ten obejmuje dolinę rzeki Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych, co przyczyniło się do ustalenia w projekcie planu zakazu lokalizacji budownictwa, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną. Następnie omówiła ustalenia obowiązującego "Studium", zgodnie z którymi:

- są to tereny lasów i zalesień określone jako przestrzenie publiczne, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego oraz tereny otwarte, aktywne przyrodniczo, wyłączone spod zabudowy,
- układ drogowo-publiczny to układ wewnętrzny, powiązany z układem zewnętrznym poprzez drogi lokalne,
- obszar planu jest zupełnie poza infrastrukturą techniczną i nie ma dostępu do kanalizacji.

Odnosząc się do zabudowy istniejącej wyjaśniła, że do projektu planu zostały wprowadzone zapisy, które będą umożliwiały korzystanie z nieruchomości zabudowanych na dotychczasowych warunkach, tzn. dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów. Na zakończenie prezentacji projektu planu Pani Projektant przypomniała terminy związane z wyłożeniem do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag, a także zachęciła do udziału w dyskusji publicznej.

Pani Aleksandra Winerowicz-Klapa otworzyła część związaną z dyskusją oraz ponownie przypomniała o możliwości zabierania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku lub w formie zapisu tekstowego na czacie – w przypadku chęci zadania pytań przez uczestników dyskusji.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [redacted] zapytał, co w przypadku, gdy na nieruchomości usytuowana jest zabudowa, której parametry są większe od tych ustalonych w projekcie planu, czy istnieje wówczas możliwość remontu.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że jeżeli istniejąca zabudowa ma w chwili obecnej przekroczone parametry to budynek nie będzie mógł być dalej rozbudowywany. Budynek będzie mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach z prawem do remontu, ale bez możliwości dalszej rozbudowy.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że przepisy prawa budowlanego zobowiązują właściciela obiektu budowlanego, aby utrzymywać budynek we właściwym stanie technicznym. Dlatego remont będzie możliwy pomimo przekroczenia ustalonych w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy czy wskaźnika powierzchni zabudowy.

Pani [redacted] zapytała, co oznacza wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że jeżeli ktoś uzyskał wcześniej pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i tak ten budynek funkcjonuje obecnie, to pomimo zakazu zabudowy na tym terenie będzie on mógł być dalej użytkowany w dotychczasowy sposób.

Pani [redacted] zapytała, czy decyzja o warunkach zabudowy ma w tym kontekście znaczenie.

Pani Joanna Skorek odpowiedziała, że jeżeli wydana decyzja o warunkach zabudowy nie zostanie skonsumowana w formie pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu to straci ważność. Dodała, że informacja ta jest również zamieszczona w samej decyzji.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że gdy decyzja o warunkach zabudowy przerodzi się w pozwolenie na budowę to budynki, które będą mogły powstać w oparciu o pozwolenie, traktowane są zgodnie z ustaleniami planu jako zabudowa istniejąca. Dodał również, że zgodnie z przepisami prawa budowlanego pozwolenie jest ważne trzy lata od daty wydania.

Pani [redacted] zapytała, czy można w ten sposób ustalać przeznaczenie nieruchomości – w sytuacji, gdy została dla niej już kiedyś wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Pani Joanna Skorek odpowiedziała, że jeżeli chodzi o ustalenie dotychczasowego przeznaczenia terenu to ustala się je na podstawie stanu istniejącego – czyli istniejącego wykorzystania terenu – i nie ma na to wpływu wydana decyzja o warunkach zabudowy. Wyjaśniła, że wynika to z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, a dokładniej zmiany, którą wprowadziła ustawa Prawo wodne z dniem 1 stycznia 2018 r.

Pani [redacted] podziękowała za prezentację i zapytała, jaka jest argumentacja MPU dla niewprowadzania w planie zapisu o uwzględnieniu decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę. Następnie wyraziła swój sprzeciw wobec sytuacji, która zdaniem zainteresowanej wygląda tak, że z jednej strony umożliwia się zachowanie budynku istniejącego o powierzchni przekraczającej 150 m^2 bez konsekwencji w stosunku do tego, że budynek ten był prawdopodobnie objęty samowolą budowlaną i nie był zgodny z poprzednimi miejskimi planami zabudowy oraz zakazami utrwalania zabudowy w latach 2005 r. - 2007 r., a z drugiej strony nie uwzględnia się decyzji o warunkach zabudowy, które posiadają osoby, które nie miały tyle szczęścia lub po prostu były zajęte dbaniem o starszą i chorą osobę, a nie staraniem się o uzyskanie pozwolenia na budowę. Dodała również, że to nie jest tak, że na tym etapie można łatwo dostać zgodę UMŁ na budynek o wysokości nawet 8,5 m, i poinformowała, że w jej przypadku ta procedura trwała 2,5 roku. Na koniec swojej wypowiedzi zadała pytanie, jakie jest uzasadnienie, że te osoby, które mogły uzyskać pozwolenie na budowę, będą mogły z niego skorzystać, a te osoby, które nie uzyskały pozwolenia – nie będą mogły.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że remont i przebudowa nie dotyczą samowoli budowlanych. Poinformowała, że remont będzie mógł być przeprowadzony tylko w budynkach, które powstały legalnie. Następnie dodała, że możliwość remontu wynika z obowiązujących przepisów prawa budowlanego i nie można go zakazać w planie miejscowym.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że decyzja o nieuwzględnianiu w projekcie planu wydanych decyzji o warunkach zabudowy jest związana z nadrzędnym celem przystąpienia do planu, którym była ochrona przed zabudową doliny rzeki Bzury i obszaru, który znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zwrócił także uwagę na fakt, że zakaz zabudowy był wpisywany do każdego z poprzednich dokumentów planistycznych obejmujących przedmiotowy obszar. Następnie dodał, że nowa zabudowa

zaczęła pojawiać się na tym obszarze po 2007 roku, tj. po uchyleniu planu obowiązującego, który mówił, że nie są to tereny budowlane. Kolejne domy powstawały na postawie decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których niestety nie trzeba uwzględniać takiego dokumentu jak „Studium", tylko są brane pod uwagę zasady dobrego sąsiedztwa. Jednocześnie zaznaczył, że w momencie sporządzenia planu miejscowego ustalenia „Studium" są wiążące i należy zachować zgodność z tym dokumentem. Następnie poinformował, że obszar planu zgodnie ze „Studium" jest terenem wyłączonym spod zabudowy ze względu na swój charakter oraz obecność PKWŁ. Zwrócił także uwagę, że wszystkie nieruchomości zlokalizowane w granicach planu zostały potraktowane w taki sam sposób i przyjęto dla nich takie same ustalenia uniemożliwiające realizacje nowej zabudowy. Dodał, że wypełnianie się tego obszaru zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest niekorzystnym zjawiskiem z punktu widzenia przestrzennego oraz z punktu widzenia potrzeb ochrony środowiska. Stan zastany jest taki, jaki jest obecnie, ale jednocześnie należy przeciwdziałać dalszemu wkraczaniu w dolinę rzeki oraz niszczeniu walorów przyrodniczych przedmiotowego obszaru.

Pani [redacted] stwierdziła, że o ile wie, UMŁ nie wyciąga konsekwencji z samowoli budowlanych i jest ich bardzo dużo w tym terenie. Następnie dodała, że z wiedzy, jaką posiada wynika, że decyzje o warunkach zabudowy uwzględniają „Studium", a analiza urbanistyczna jest szalenie restrykcyjna. Jednocześnie wyraziła pogląd, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę nie spełniają nawet minimalnych kryteriów dopuszczonej zabudowy, o których MPU wspomina.

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że MPU nie posiada żadnej wiedzy na temat samowoli budowlanych na przedmiotowym obszarze. Następnie ponownie odniósł się do "Studium" podkreślając, że jest to dokument obowiązujący, którego ustalenia wykluczają omawiany obszar spod możliwości zabudowy. Następnie dodał, że ustalenia te są wiążące dla planu miejscowego, który m.in. w związku z tym przeznacza ten teren na cele niebudowlane, uwzględniając na tyle ile to możliwe istniejącą zabudowę w zapisach planu.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska uzupełniając wypowiedzi Pani Projektant Joanny Skorek oraz Pana Kierownika Jakuba Obrzydowskiego wyjaśniła, że polskie prawo nie wymaga zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze "Studium", co oznacza, że faktycznie istnieje taka możliwość, żeby decyzje te były w ten sposób wydawane. Dodała, że są sytuacje, w których wręcz muszą być wydawane, gdy wpłynie stosowny wniosek – pomimo niezgodności ze "Studium" oraz projektem planu miejscowego, co z kolei skutkować będzie tym, że gdy plan wejdzie w życie to wygasi wszystkie te decyzje. Stwierdziła,

że trudno to zrozumieć, że zgodnie z polskim prawodawstwem funkcjonują dwie ścieżki inwestowania, pomiędzy którymi istnieje pewna rozbieżność, której wszyscy jesteśmy zakładnikami. Następnie odnosząc się do już istniejącej zabudowy zwróciła uwagę na fakt, że samowolami zajmuje się nadzór budowlany i to nie jest rzecz, z którą planem można w jakikolwiek sposób walczyć. Do tego służą inne narzędzia prawne, którymi Miejska Pracownia Urbanistyczna nie dysponuje. Wyjaśniła również, że w związku z tym, że prawo nie może działać wstecz, wszyscy musimy się pogodzić z tym, że budynki, które już istnieją będą mogły tam pozostać pomimo niezgodności z planem. Natomiast zadaniem planu jest uniemożliwić powstanie nowej zabudowy tam, gdzie zgodnie ze „Studium" nie powinna się pojawiać.

Pani [redacted] zapytała, co stoi na przeszkodzie, aby zagwarantować dzisiaj, aby nowe prawo było dobre dla mieszkańców, a nie tylko dla natury. Zdaniem zainteresowanej uwzględnienie istniejących decyzji o warunkach zabudowy, projektów budowlanych i pozwoleń na budowę w ustaleniach miejscowego planu zagwarantowałoby wszystkim równe prawa. Następnie dodała, że zabudowa, o której mowa, to zabudowa w skali mikro, której wysokość często nie przekracza 6 m wysokości oraz której nie możemy porównywać z „patodeweloperką" czy też innymi inwestycjami, charakteryzującymi się brakiem jakiegokolwiek szacunku dla natury.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że dla omawianego projektu planu oprócz zapisów „Studium" wiążące są także zapisy dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. PKWŁ wyraźnie wprowadza tutaj zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W planie miejscowym musi być zgodność z tym obowiązującym przepisem. Po raz kolejny zwróciła również uwagę na fakt, iż ochrona przedmiotowego obszaru przed zabudową wynika z tego, że są to cenne przyrodniczo tereny przedpola Lasu Łagiewnickiego oraz odcinka źródłowy rzeki Bzury.

Pan Jakub Obrzydowski zwrócił uwagę, że te decyzje, które zostały wydane, to nie są ostatnie decyzje, które mogłyby zostać wydane. Na tym obszarze jest bardzo duża presja budowlana. Aktualnie są składane wnioski, które mogą być zawieszane z mocy ustawy – z racji tego, że jest opracowywany plan miejscowy. Dodał, że w takiej sytuacji zawsze może pojawić się ktoś, kto powie, że jego możliwości nie zostały uwzględnione, bo część osób ma już wydane decyzje o warunkach zabudowy, a część mogłaby je dostać, gdyby nie nastąpiło zawieszenie ze względu na opracowywany plan. Poza tym pokrzywdzone mogłyby się również czuć te osoby, które nie zdążyłyby wystąpić o decyzję przed uchwaleniem planu. Gdyby wszystkie wydane decyzje zostały

uwzględnione, a jest ich dużo, i gdyby w międzyczasie pojawiły się kolejne, które również należałoby uwzględnić, to w rezultacie okazałoby się, że cel tego planu przestaje mieć znaczenie – mieliśmy sporządzić plan ochronny, a umożliwiliśmy zabudowę tego obszaru. Następnie przypomniał, że uchwała o przystąpieniu do tego planu została podjęta w 2018 roku właśnie ze względu na ruch budowlany, który tam następował. Podkreślił, że Rada Miejska również poparła przystąpienie do tego planu wiedząc, jaki jest jego cel, i że w związku z tym MPU jako jednostka sporządzająca w imieniu Prezydenta miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zobligowana do wypełnienia tego celu.

Pani [redacted] wyraziła swoje przekonanie, jako osoby przejętej ekologią oraz potrzebami ludzi, że nie należy być aż tak pesymistycznym, ponieważ fakty są zupełnie inne. Zdaniem Pani [redacted] wydawanie decyzji o warunkach zabudowy – zawieszone od lipca/sierpnia bieżącego roku, tj. od momentu poinformowania urzędu, że projekt planu będzie wykładany do publicznego wglądu – powoduje, że nie ma już zagrożenia, że ktoś będzie działał na ewentualną niekorzyść dorzecza rzeki Bzury. Następnie podzieliła się swoim doświadczeniem z czterech kontynentów, z którego wynika, że w każdym kraju można się ubiegać o taką zabudowę terenu, jaka jest w sąsiedztwie. Zwróciła również uwagę, że przedmiotowy obszar nie jest położony na terenie Parku Narodowego, tylko na terenie Parku Krajobrazowym, który zgodnie z przepisami podlega mniejszym restrykcjom niż Park Narodowy. Dodała także, że nie zgadza się z opinią jednej z osób pracujących w MPU, z którą rozmawiała, i która to powiedziała, że planowane do realizacji przez zainteresowaną trzy budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej doprowadzą do zbudowania oczyszczalni ścieków, która całkowicie wysuszy dorzecze lokalnej rzeki. Stwierdziła, że jest osobą przejmującą się ekologią i zastanawia się nad tym, jak w tych skromnych trzech budynkach mieszkańcy Łodzi mogliby mieć dostęp do czystego powietrza i rzeki Bzury, chociażby po to, aby edukować swoje dzieci, jak ważny jest szacunek dla natury. Przyznała, że skoro przy ul. Wycieczkowej istnieje duży parking, tzw. „Kaloryfer", to niczym nie jest uzasadnione przeświadczenie, że trzy budynki mogłyby spowodować powstanie oczyszczalni ścieków i degradację środowiska. Zdaniem zainteresowanej pesymizm przedstawicieli MPU jest nieuzasadniony, ponieważ na przedmiotowym obszarze nie da się zbudować niczego dużego.

Pani Joanna Skorek powiedziała, że warto tutaj jeszcze podkreślić, że chcemy zapobiegać rozlewaniu się miasta. To, że „Studium" zakłada, że nie będzie rozbudowywana infrastruktura techniczna, jest kolejnym argumentem przemawiającym za tym, aby ta zabudowa nie powstawała na tym terenie. Wszystkie budynki, które w tej chwili istnieją i dla których są wydawane nowe decyzje o warunkach zabudowy, są oparte na szambach i oczyszczalniach

ścieków na bardzo małych działkach. Kumulacja szamb i oczyszczalni ścieków w tym rejonie jest bardzo duża.

Pan Jakub Obrzydowski wskazał, że na tym terenie następuje również dynamiczna parcelacja działek na mniejsze działki, na których inwestorzy chcą później realizować zabudowę mieszkaniową, co z kolei wiąże się z kumulacją szamb i oczyszczalni ścieków, o której mówiła koleżanka. Następnie poinformował, że wszystkim osobom, które nie zgadzają się z ustaleniami prezentowanego projektu planu, przysługuje możliwość składania uwag do dnia 31 grudnia 2021 roku. Dodał, że złożone w terminie uwagi zostaną poddane analizie, po czym zostaną przedstawione najpierw Pani Prezydent, a potem również Radzie Miejskiej. Zaznaczył, że sposób rozpatrzenia poszczególnych uwag zależy od ich treści oraz od przedstawionej argumentacji.

Pan [redacted] zapytał, na jakich mapach geodezyjnych został sporządzony projekt planu, ponieważ na wyłożonym do publicznego wglądu projekcie nie dostrzega zmian geodezyjnych w zakresie działek położonych przy ul. Rogowskiej. Zdaniem Pana [redacted] stan przedstawiony na załączniku do planu jest niezgodny ze stanem rzeczywistym.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że podkład geodezyjny, na którym jest sporządzony projekt planu, jest – zgodnie z ustawą – aktualny na dzień przystąpienia do sporządzenia planu. Dodała, że nie ma obowiązku aktualizacji podkładu w trakcie procedowania planu. Może się to wydarzyć jedynie w wyjątkowych przypadkach, kiedy plan jest np. bardzo długo sporządzany. Podkreśliła jednak, że MPU posiada aktualną wiedzę w sprawie zachodzących zmian, zarówno jeżeli chodzi o podziały działek, jak i zmiany w ich numeracji.

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że obserwowany dynamiczny podział terenu na mniejsze działki oraz postępujące zainwestowanie w formie zabudowy mieszkaniowej utwierdza MPU w tym, że aby przeciwdziałać tym zjawiskom konieczne jest jak najszybsze uchwalenie przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Pani [redacted] wyraziła swoje przekonanie, że skoro od lipca/sierpnia UMŁ zawiesza wydawanie warunków zabudowy to postępująca parcelacja nie będzie miała już żadnego wpływu na stan natury w tym terenie. Zdaniem zainteresowanej inwestorzy nie zdążą podzielić kolejnych działek i złożyć wniosków o zabudowę. Dodała również, że dobrze przygotowany przez architekta-urbanistę plan zabudowy, na który składają się 3 szamba na 5000 m^2, jest akceptowany przez Regionalną Ochronę Środowiska w Łodzi.

Pan [redacted] zadał pytanie dotyczące przewidywanego terminu przekazania projektu planu miejscowego do Rady Miejskiej oraz jego wejścia w życie.

Zapytał również o to, czy planowana jest zmiana „Studium" celem umożliwienia przeprowadzenia instalacji z zakresu kanalizacji.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu następuje okres zbierania uwag, który został przewidziany do 31 grudnia 2021 r. Następnie wszystko zależy od tego, czy uwagi zostaną uwzględnione czy odrzucone. Jeżeli uwagi będą odrzucone to projekt planu zostanie skierowany do Rady Miejskiej celem jego uchwalenia – wtedy uchwalenie planu ma szansę nastąpić w I kwartale przyszłego roku. W sytuacji uwzględnienia uwag, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, MPU jest zobligowana powtórzyć procedurę w niezbędnym zakresie. Wiąże się to z ponowieniem etapów uzgodnień, wyłożenia do publicznego wglądu oraz zbierania uwag. Pan Jakub poinformował, że wszystkim zainteresowanym przysługuje również prawo składania wniosków o zmianę „Studium". Wnioski takie są zbierane, analizowane, a następnie zostaje podjęta decyzja odnośnie ewentualnej zmiany „Studium". Stwierdził także, że na chwile obecną nie ma informacji o planowanym rozszerzeniu zasięgu infrastruktury technicznej na obszar projektu planu.

Pan [redacted] – jako właściciel działki od kilku pokoleń, którą chciałby przekazać dzieciom – zadał pytanie, czy w obecnej sytuacji ma zwrócić się do MPU z prośbą o wymianę działki na taką, z której jego dzieci mogłyby w przyszłości skorzystać.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że plany miejscowe, które obowiązywały od 1993 r. nie przeznaczały tego terenu pod zabudowę. Powiedziała, że jeżeli działka nie jest obecnie zabudowana to po wejściu planu miejscowego w życie nie uzyska pozwolenia na budowę.

Pan Jakub Obrzydowski stwierdził, że podejście zmierzające do ochrony omawianego obszaru przed zabudową nie powinno być zaskoczeniem dla nikogo z zainteresowanych, ponieważ zarówno w przeszłości, jak i aktualnie, dokumenty planistyczne wskazywały, że obszar ten nie jest przeznaczony pod zabudowę. Następnie przypomniał, że istniejąca zabudowa może dalej funkcjonować zgodnie z definicją stanu istniejącego zawartą w projekcie planu oraz że w zależności od jej parametrów przysługuje możliwość jej rozbudowy, przebudowy bądź remontu. Zwrócił także uwagę na to, że plan nie może nakazać rozbiórki istniejących obiektów, a działki będą mogły być użytkowane w dotychczasowy sposób i przekazane później dzieciom czy wnukom.

Pani [redacted] poruszyła kwestię dotyczącą strefy oznaczonej w „Studium" literą „O", w ramach której – zdaniem zainteresowanej –

ograniczenia zabudowy były mniejsze. Zapytała, z jakich powodów MPU zdecydowało się dodatkowo ograniczyć zabudowę, w sposób niezgodny ze „Studium", co przekracza konstytucyjne możliwości prawa do własności. Następnie zadała pytanie, jak ograniczenia zabudowy maja się do przepisów ustawy o gruntach rolnych i leśnych, które stanowią, że grunty rolne w granicach administracyjnych miast powinny być uwolnione pod zabudowę i inne inwestycje.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że wszystkie tereny „O" zgodnie ze „Studium" są terenami wyłączonymi spod zabudowy. Dla terenów leśnych „L" – wyłączonych również spod zabudowy – dopuszcza się jedynie obiekty związane z obsługą terenów leśnych. Wynika to z przepisów odrębnych o lasach. Następnie poinformowała, że w tym obszarze nie występują typowe grunty rolne, bo nie są to obszary upraw rolniczych. Użytki oznaczone literą „R" stanowią tereny aktywne przyrodniczo z zadrzewieniami oraz wodami powierzchniowymi. To, że tereny nie mogą być przeznaczone pod zabudowę, wynika z aktów prawnych, które zostały już omówione w prezentacji, czyli z przepisów PKWŁ oraz „Studium".

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że dla terenów „O" nie ma możliwości lokalizacji nowych obiektów. W planie zostały zawarte ustalenia, które umożliwiają funkcjonowanie jedynie zabudowy istniejącej.

Pani [redacted] zadała pytanie, z jakiego powodu nieruchomości nie zostaną przeznaczone pod zabudowę, skoro będzie możliwa realizacja zabudowy zgodnie z pozwoleniem na budowę. Odniosła się również do tego, że zgodnie ze "Studium" w strefie "O" jest dopuszczona możliwość zabudowy w granicach istniejącego zainwestowania.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że gdyby w tym terenie nie było zainwestowania w postaci istniejącej zabudowy mieszkaniowej to teren ten byłby chroniony tak jak to już było wskazywane w poprzednio obowiązujących planach. Poinformował, że – jak to już było mówione wcześniej – istniejące przeznaczenie nie jest uwzględnione, ponieważ jest to niezgodne z celem planu, oraz z tym, co jest wskazane w „Studium". Wyjaśnił również po raz kolejny, że plan poniekąd honoruje istniejącą zabudowę poprzez przyjęcie ustaleń umożliwiających jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remont, co oznacza, że nie wpływa on na sposób ich użytkowania zarówno teraz, jak i w przyszłości.

Pani [redacted] poinformowała, że poza gruntami rolnymi, które zgodnie z ustawą maja być uwolnione pod zabudowę, występują tam również grunty o kategorii „B", czyli budowlane.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że uchwalenie planu nie spowoduje zmiany tych użytków, jeżeli nadal teren będzie użytkowany w sposób dotychczasowy.

Pani [redacted] poprosiła o podanie daty sporządzenia podkładu mapowego. Zaznaczyła, że pojęcia „sporządzony" i „aktualny na dany dzień" nie są tożsame. Zapytała również, czy MPU dokonało wyliczeń potencjalnych odszkodowań, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu uchwalenia planu.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że na rysunku planu jest umieszczona klauzula informująca o tym, że podkład geodezyjny został opatrzony podpisem elektronicznym przez pracownika Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 9 sierpnia 2018 r. Następnie odpowiadając na kolejne pytanie poinformowała, że na potrzeby planu zawsze jest przygotowywana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Podkreśliła, że w tym zakresie bardzo duże zmiany do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła ustawa Prawo wodne. Dodała, że w kontekście przedmiotowego planu nie można wykluczyć potencjalnych odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że wątek potencjalnych odszkodowań jest zawsze poruszany podczas rozpatrywania uwag. Jest to analizowane i w momencie przedstawienia projektu planu Pani Prezydent czy też Radzie Miejskiej informacja na temat potencjalnych odszkodowań również się pojawia.

Pani [redacted] zapytała, czy znana jest kwota tych wyliczeń oraz kiedy dostępny będzie protokół z niniejszej dyskusji.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że kwoty nie są znane, bo wszystko zależy od tego, kto występuje o odszkodowania, oraz czy jest to zasadne czy też nie. W prognozie pojawia się informacja, że jest to możliwe, ale nie określa się kwoty, bo roszczenia mogą być bardzo różne. Odnosząc się do pytania dotyczącego protokołu Pan Jakub poinformował, że powinien się on pojawić na stronie MPU do końca okresu zbierania uwag. Dodał, że protokół będzie ogólnodostępny, z tym że zostanie oczywiście zanonimizowany.

Pani [redacted] przekazała informację, że z ustawy wynika możliwość użytkowania gruntów mieszkaniowych „B". Dodała, że zwieńczenie takiej możliwości wiązałoby się z koniecznością wypłacenia takich odszkodowań przez UMŁ tym mieszkańcom, którzy nie mogliby korzystać ze swoich działek zgodnie z ustawą. Następnie stwierdziła, że wydaje się, że nie o to jednak

rdzennym mieszkańcom obszaru chodzi, ale o zrównoważaną zabudowę ważnego dla nich terenu w poszanowaniu ekologii.

Pan Jakub Obrzydowski po raz kolejny zaznaczył, że plan nie odbiera możliwości użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Oznacza to, że nikt nie zabrania mieszkańcom, aby tam mieszkali, remontowali swoje domy oraz korzystali z tych możliwości, które daje plan dla budynków, które zawierają się w parametrach wskazanych w projekcie.

Pani [redacted] zapytała, od jakiej działki od ul. Strykowskiej przewidywana jest ochrona dorzecza Bzury oraz czy w całości obszar ten jest traktowany jako dorzecze.

Pani Joanna Skorek wyjaśniła, że cały teren w granicach opracowania planu jest objęty ochroną przed zabudową, oraz poinformowała, że wynika to m.in. z faktu, że stanowi on źródłowy odcinek rzeki Bzury.

Pani [redacted] zapytała, w jakim trybie można składać wnioski o zmianę „Studium".

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że wnioski można składać w formie papierowej lub elektronicznej do Biura Architekta Miasta lub do MPU. Wnioski te zostaną następnie przekazane do rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami. Dodał, że raz na pewien okres są one analizowane, przedstawiane Pani Prezydent i podejmowana jest decyzja w tej sprawie.

Pani [redacted] wracając do kwestii kanalizacji zapytała, czy stanowisko MPU uwzględnia aktualny stan zabudowy oraz ilość zabudowy, która teraz powstaje w kontekście wydawanych przez UMŁ decyzji.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że zgodnie z ustaleniami "Studium" strefa zurbanizowana jest wyznaczona do ulicy Rogowskiej. Następnie zwrócił uwagę na fakt, że niekontrolowana zabudowa powstaje w różnych obszarach Łodzi, podkreślając przy tym, że jest to zjawisko bardzo niekorzystne z punktu widzenia dostępności do systemu infrastruktury technicznej. Powstawanie domów na tego typu obszarach pociąga za sobą konieczność doprowadzenia do nich odpowiedniej infrastruktury technicznej, co jest bardzo kosztowne i trudne do zrealizowania, a czasem wręcz niemożliwe. Wyjaśnił, że rozwój miasta powinien postępować do wewnątrz a nie na zewnętrz i skupiać się na wolnych przestrzeniach znajdujących się bliżej centrum miasta. Poinformował, że zadaniem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej jest m.in. ochrona miasta przed takim niekontrolowanym rozrostem, chociażby dlatego, aby nie było problemów z doprowadzeniem infrastruktury technicznej do poszczególnych obszarów czy nieruchomości, które zostały zabudowane. Zaznaczył, że m.in. z tego właśnie powodu opracowując dokumenty kierunkowe, takie jak

„Studium", wyznacza się strefy, które nie powinny być przeznaczone pod zabudowę i ogranicza się zasięg strefy zurbanizowanej oraz związanego z nią uzbrojenia terenu. Następnie wyjaśnił, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się to, że budynki będą oparte na szambie lub oczyszczalni ścieków, co oznacza, że wydanie decyzji nie wiąże się automatycznie z wyposażeniem obszaru w kanalizację. Miasto nie może ze względów finansowych pozwolić sobie na to, aby do każdego budynku mieszkalnego, który powstał w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, doprowadzać pełną infrastrukturę. Dodał, że inwestując w daną przestrzeń należy mieć świadomość, że dostęp do infrastruktury może być ograniczony.

Pani [redacted] zapytała, czy ochrona miasta przed nadmiernym rozrostem obejmuje również rejon ulicy Strykowskiej.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że ochroną objęty jest cały obszar planu, w tym również tereny położone przy ulicy Strykowskiej. Poinformował, że kanalizacji nie ma na całym odcinku ul. Rogowskiej – pomiędzy ul. Strykowską i Wycieczkową – oraz że nie ma planów, aby wprowadzać infrastrukturę w obszar objęty planem. Następnie dodał, że jest to kolejny z powodów, dla którego nie powinno wyznaczać się tu terenów budowlanych, zwracając ponownie uwagę, że dopuszczenie zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na walory przyrodnicze przedmiotowego obszaru oraz naraziło miasto na koszty związane z doprowadzeniem infrastruktury do terenów, które nie są do tego przewidziane.

Pani [redacted] poinformowała, że właściciel działki o nr ewid. 101 posiada pozwolenie na budowę drogi wewnętrznej oraz wodociągu, który jest zobligowany wykonać. Zapytała o to, jaki jest sens tej inwestycji, skoro działek sąsiednich nie będzie można zabudować. Następnie skierowała do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej pytanie, jak ustalenia "Nowego Ładu" mają się do przebiegu procedury uchwalenia planu.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że jeżeli pozwolenie posiada tylko ta jedna działka, a pozostałe nie mają i nie będą miały do czasu wejścia planu w życie, to faktycznie ta infrastruktura będzie obsługiwała tylko tą jedną działkę, która ma pozwolenie. Dodał, że sensowność inwestycji powinna zostać oceniona przez inwestora, który będzie ją realizował. Następnie poinformował, że opracowany projekt planu jest kontynuacją polityki przestrzennej miasta, która dawno została przyjęta, a poruszona kwestia przyłączy wodociągowych nie ma wpływu na wyznaczanie w planie terenów pod zabudowę. Na koniec swojej wypowiedzi wyjaśnił, że ustalenia "Nowego Ładu" nie mają wpływu na sam przebieg procedury sporządzania planu. Poinformował, że gdy wejdzie

w życie „Nowy Ład" pojawi się możliwość realizacji budynków mieszkalnych do 70 m^2 powierzchni zabudowy, bez konieczności uzyskania pozwolenia. Zaznaczył jednak, że jeżeli dany obszar będzie objęty obowiązującym planem miejscowym to budynki te będą mogły być realizowane jedynie w zgodności z planem miejscowym, co oznacza, że jeżeli tereny w planie nie będą przeznaczone pod zabudowę to również nie będzie można realizować budynków mieszkalnych na zasadach wskazanych w „Nowym Ładzie".

Pani [redacted] zapytała, do kogo należy kierować skargę na plan miejscowy.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że uwagi do projektu planu należy składać do MPU zgodnie z dostępnym formularzem. Następnie uwagi podlegają rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi i jeżeli zostaną odrzucone – projekt zostaje przekazany do Rady Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia. Od momentu kiedy plan zostanie przyjęty przez Radę Miejską wszelkie skargi dotyczą już uchwały Rady Miejskiej.

Pani [redacted] zapytała, czy interes publiczny w postaci konieczności ochrony nieuprawianych gruntów rolnych powinien przeważać nad ochroną interesu prywatnego, czyli prawa własności.

Pani Magdalena Talar Wiśniewska wyjaśniła, że przyjęcie w projekcie planu ustaleń, które uniemożliwiają realizacje zabudowy, nie odbiera nikomu prawa własności do posiadanej nieruchomości.

III. Ustalenia z dyskusji:

1. zaprezentowano projekt planu,
2. poinformowano o zasadach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości i terminach składania uwag,
3. przeprowadzono dyskusję i udzielono odpowiedzi na pytania.

Pani Aleksandra Winerowicz-Klapa poinformowała o godzinnie 17:00, że dyskusja publiczna dobiegła końca.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:
1) dla Prezydenta Miasta;
2) do dokumentacji planistycznej;
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera piętnaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 17 stycznia 2022 r.

Protokół sporządziła:

mgr inż. Joanna Skorek

Starszy Projektant

w Zespole Projektowym Nr 6 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 dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.

1. Pani [redacted]
2. Pan [redacted]
3. Pan [redacted]
4. Pani [redacted]
5. Pan [redacted]
6. Pan [redacted]
7. Pani [redacted]
8. Pani [redacted]
9. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – MPU, Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
10. Pani Jakub Obrzydowski – MPU, Kierownik Zespołu Projektowego Nr 6
11. Pan Joanna Skorek – MPU (projektant).
12. Pani Aleksandra Winerowicz-Klapa – MPU (moderator)
13. Pani Aleksandra Kraszewska – MPU (moderator)