

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta.

Protokół został sporządzony w dniu 26 lipca 2021 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Panią Agnieszkę Stobińską – Projektanta w Zespole Projektowym Nr 3 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

**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

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 z późn. zm.) w dniu 29 kwietnia 2021 r. w godzinach od 15.00 do 17.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta.**

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 ClickMeeting, 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 otworzyła Pani Karolina Zelcer – Starszy Asystent w Zespole Projektowym Nr 3 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Na wstępie powitała wszystkich uczestników dyskusji oraz poinformowała o nagrywaniu jej 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. Pani Karolina Zelcer poinformowała o przewidywanym porządku spotkania w formie online, a także przyjętych zasadach udziału w dyskusji w tej formie – o możliwości zabrania głosu i zadawania pytań, przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu oraz w formie zapisu tekstowego na czacie. Ponadto przypomniała także o terminie wyłożenia do publicznego wglądu oraz o sposobie i możliwości składania uwag.

Następnie głos został przekazany Pani Agnieszce Stobińskiej – projektantowi omawianego planu miejscowego, która przedstawiła przebieg procedury

sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zaprezentowała rozwiązania i ustalenia planistyczne przyjęte w projekcie planu, którego dotyczyła dyskusja.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [REDACTED]  
Pan [REDACTED]  
Pan [REDACTED]  
Pani [REDACTED]  
Pani [REDACTED]  
Pan [REDACTED]  
Pani Anna Sokołowska  
Pani Karolina Zelcer  
Pani Agnieszka Stobińska

III. Ustalenia z dyskusji:

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

Poruszane w dyskusji publicznej wątki i pytania dotyczyły:

1. Wyjaśnienia zapisu paragrafu 14 uchwały w sprawie planu opłaty stawki procentowej. Jak w praktyce takie opłaty będą naliczane oraz czy będą naliczane również od terenów oznaczonych w projekcie planu jako MN?
2. Możliwości zabudowy i uzyskania pozwolenia na budowę dla pojedynczej działki np. działki 91/5 od strony południowej oznaczonej na planie 3.P/U z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej i uzbrojenia terenu. Przyjętych rozwiązań planistycznych dotyczących zorganizowania dostępu do drogi publicznej dla działek zlokalizowanych po południowej stronie S14 np. działki 91/4; czy został wydzielony teren przeznaczony na drogi?
3. Linii zabudowy. Maksymalnej odległości dla lokalizacji budynków mieszkalnych od ul. Chocianowickiej w głąb działki.
4. Pasa zieleni oddzielającego działki przy ul. Chocianowickiej od planowanych inwestycji przemysłowych, czy zieleń będzie ogólnodostępna dla mieszkańców, czy będą to tereny prywatne inwestorów.

5. Możliwości skorygowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie usytuowania nowo powstałych budynków względem ul. Chocianowickiej.
6. Strefy zabudowy mieszkaniowej zaznaczonej w projekcie planu jako MN i możliwość prowadzenia działalności usługowej w jej granicach. Czy będzie możliwość dostania pozwolenia na lokalizację budynków pod działalność usługową?
7. Planowanej drugiej linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN i ewentualnej możliwości powstania drogi między pasem zieleni oraz obszarami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN i 5.MN.
8. Możliwości wprowadzenia terenów budowlanych na obszarze po południowej stronie „obwodnicy” zaznaczonych w projekcie planu jako rolniczych, tym bardziej, że na wspomnianym obszarze oraz w sąsiadującej gminie Ksawerów występuje zabudowa.
9. Udzielenia informacji czy drogi o nazwie KDL będą realizowane przez Urząd Miasta Łodzi czy ewentualnie przez przyszłego inwestora?
10. Prośba o wytłumaczenie dlaczego drogi „wewnętrzne” nie dochodzą do ul. Chocianowickiej, tylko kończą się ok. 100 m od ulicy. Czy w tym miejscu kiedyś może powstać przedłużenie drogi? Wyjaśnienie dlaczego droga oznaczona symbolem 5.KDL (na przedłużeniu drogi 3.KDL) odbija z ronda na zachód. Wyjaśnienie dlaczego ciąg pieszy KDX nie jest wrysowany w osi 1.KDD.
11. Funkcji jaką będzie pełnić droga oznaczona symbolem 4.KDL. Czy będzie obsługiwała transport do terenów inwestycyjnych i tym samym transport będzie mógł być realizowany również za pomocą ul. Chocianowickiej?
12. Obsługi komunikacyjnej działek na północ od projektowanego pasa zieleni oraz od strony drogi serwisowej. Na jednej z działek projektowane jest „rondo” bez zjazdu. Zapewnienia zjazdów z obecnej drogi serwisowej.
13. Możliwości wykupienia pasa zieleni izolacyjnej, projektowanego ronda i drogi przez miasto.
14. Budowy chodników w ciągu komunikacyjnym KDX oraz możliwości połączenia z drogą oznaczoną symbolem KDD.
15. Możliwości zagospodarowania pasa zieleni izolacyjnej w formie wału.
16. Podania terminu wykonania w ul. Chocianowickiej kanalizacji sanitarnej (na odcinku gdzie jej dotychczas nie ma).

17. Wyjaśnienia, w jaki sposób Miasto będzie realizowało ustalenia planu, w przypadku gdy tylko jeden z właścicieli nie będzie chciał sprzedać swojej nieruchomości pod inwestycję.

Odnosząc się do poruszanych w czasie dyskusji zagadnień Pani Agnieszka Stobińska i Pani Anna Sokołowska wyjaśniły:

Ad. 1. Projekt planu ustala wysokość stawki procentowej dla wszystkich terenów, także dla terenów oznaczonych symbolem MN, w wysokości 30 %. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłatę można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.

Ad. 2. Południową część działki o nr ewid. 91/5 przeznaczono w projekcie planu pod tereny budowlane: produkcyjne, składów i magazynów wraz z usługami (3.P/U). Po wejściu w życie planu będą mogły być wydawane pozwolenia na budowę dla obiektów o funkcji określonej w uchwalonym dokumencie. Ponadto na fragmentach działki wskazanej w uwadze przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod zabudowę ustala się dostęp do dróg publicznych – od strony północnej do ul. Chocianowickiej, od strony południowej do nowo projektowanej drogi oznaczonej symbolem 2.KDD – ulica klasy dojazdowej. Droga oznaczona symbolem 2.KDD zgodnie z ustaleniami planu będzie służyła do obsługi nowych terenów inwestycyjnych bezpośrednio do niej przylegających. Działki (w tym o nr ewid. 91/4) zlokalizowane pomiędzy drogą krajową Nr 14, a granicą miasta nie zostały przeznaczone w projekcie planu pod tereny budowlane i z tego względu nie wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Ad. 3. Wyznaczona na rysunku planu linia zabudowy nieprzekraczalna umożliwia w ramach terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych lokalizację zabudowy w głąb działki w odległości maksymalnej ok. 140 m od ul. Chocianowickiej. Projekt planu umożliwia kształtowanie budynków również wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych.

Ad. 4. Strefa zieleni izolacyjnej przedstawiona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaprojektowana jest w granicach terenów

zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, czyli w granicach terenów prywatnych przewidzianych pod inwestycję. Projekt planu nie wyznacza pasa zieleni izolacyjnej jako terenu stanowiącej inwestycję celu publicznego.

Ad. 5. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami) ustalając zasady dotyczące kształtowania kąta nachylenia połaci dachowych należało przyjąć jednakową zasadę służącą uporządkowaniu sposobu lokalizacji nowo projektowanej zabudowy względem pasa drogowego ulic. Przedstawione w projekcie planu parametry kształtowania dachów mają swoją kontynuację w projektowanych i obowiązujących dokumentach planistycznych sporządzanych dla obszarów z zabudową mieszkaniową jednorodziną rozmieszczoną wzdłuż ulic Łaskowice i Chocianowickiej.

Ad. 6. Projekt planu dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w zakresie przeznaczenia ustala możliwość lokalizacji usług lokalnych (nieuciążliwych usług z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, agroturystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego) oraz usług handlu i rzemiosła.

Ad. 7. Projekt planu w ramach terenów mieszkaniowych jednorodzinnych stwarza możliwości lokalizowania na tej samej działce należącej do jednego właściciela kilku budynków, również wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenów, na co pozwala linia zabudowy nieprzekraczalna. Projekt planu nie wyznacza drogi publicznej na pograniczu terenów mieszkaniowych z projektowanymi terenami aktywności gospodarczej.

Ad. 8. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi

w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 9. Drogi oznaczone w projekcie planu symbolem KDL zostały w projekcie planu wskazane jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zadaniami publicznymi wskazanymi w projekcie planu realizowanymi w przyszłości przez gminę będą tereny wszystkich dróg publicznych i ciągów pieszych publicznych. Natomiast nie jest wykluczone, aby inwestor współfinansował budowę fragmentu układu drogowego w związku z realizowaną przez niego inwestycją.

Ad. 11. Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 4.KDL została poprowadzona w granicach istniejących użytków, które stanowią własność Skarbu Państwa, a władającym jest Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi w celu obsługi nowych terenów inwestycyjnych poprzez zjazdy na drogę krajową Nr 14. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu wykorzystano istniejący korytarz drogi krajowej Nr 14 jako główny element połączenia nowych terenów inwestycyjnych z drogą ekspresową S8 oraz projektowaną drogą ekspresową S14.

Ad. 12. Nieruchomości przeznaczone w projekcie planu pod tereny budowlane mają zapewniony dostęp do dróg publicznych. Od strony północnej do istniejących ulic Chocianowickiej i Łaskowice, pozostałe tereny budowlane będą obsługiwane z projektowanych dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Określenie lokalizacji zjazdów nie podlega ustaleniom planów miejscowych, stanowi o tym właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych.

Ad. 13. Wyznaczona w projekcie planu strefa zieleni izolacyjnej jest zaprojektowana na działkach prywatnych przewidzianych pod inwestycje w granicach terenów oznaczonych symbolami P/U (zabudowa produkcyjna, składów i magazynów). Projekt planu nie wyznacza pasa zieleni izolacyjnej jako terenu stanowiącej inwestycję celu publicznego, dlatego też nie będzie podlegała wykupowi przez gminę po wejściu w życie planu. Zadaniami publicznymi wskazanymi w projekcie planu realizowanymi w przyszłości przez gminę będą natomiast tereny dróg publicznych (razem ze skrzyżowaniami zlokalizowanymi w granicach linii rozgraniczających dróg) i ciągów pieszych publicznych. Nieruchomości przeznaczone w planie na cele publiczne powinny być nabywane w przyszłości przez gminę.

Ad. 14. i 10. Ciągi piesze (w tym 2.KDX) w projekcie planu będą przeznaczone jedynie pod komunikację pieszą i realizację infrastruktury technicznej, nie jest przewidziany tutaj ruch samochodowy oraz przekształcenie ich w ulice. Celem wyznaczenia w projekcie planu ciągów (przez uczestnika dyskusji nazwane

prawdopodobnie drogami „wewnętrznymi”) było ułatwienie dostępu pieszym od strony ul. Chocianowickiej i ul. Łaskowice gdzie znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej, do rozległych projektowanych terenów inwestycyjnych (P/U). Ciąg pieszy 2.KDX stanowi przedłużenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD i oba te tereny mogą być zagospodarowane wspólnie przez miasto. Projekt planu dla terenów ciągów pieszych ustala możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego w tym chodników. Ponadto rezerwa terenu pod przyszłe skrzyżowanie dróg (możliwość realizacji w formie ronda) oznaczonych w projekcie planu symbolami 3.KDL i 5.KDL jest niezbędna i została zaprojektowana z myślą o zapewnieniu dojazdu do istniejących pól zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN/RW wzdłuż istniejącej drogi krajowej Nr 14 (1.KDGP).

Ad. 15. Projekt planu wskazuje jak ma być zagospodarowany pas zieleni izolacyjnej w granicach terenów oznaczonych symbolem P/U. Nakazuje kształtowanie zieleni w wyznaczonej strefie zieleni izolacyjnej w formie zwartej zieleni wielopiętrowej - niskiej, średniej i wysokiej, z udziałem zieleni zimozielonej, w pasie o szerokości minimum 30 m. Nie wspomina natomiast o możliwości wprowadzenia w jej granicach wału ziemnego.

Ad. 16. Za termin realizacji projektowanej kanalizacji sanitarnej odpowiada gestor sieci, czyli Łódzka Spółka Infrastrukturalna.

Ad. 17. Miasto nie pośredniczy w procesie sprzedaży nieruchomości pomiędzy właścicielami działek zlokalizowanych w granicach sporządzanego planu miejscowego a inwestorem. Natomiast poprzez wprowadzenie ustaleń do projektu planu stwarza możliwości zagospodarowania działek budowlanych przewidzianych w przyszłości pod realizację nowej zabudowy.

Pani Karolina Zelcer poinformowała, że z uwagi na fakt, iż minęła godzina 17.00 (wyznaczona w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu jako godzina zakończenia dyskusji publicznej) czas dyskusji dobiegł końca. W ramach podsumowania ponownie przypomniała termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu.

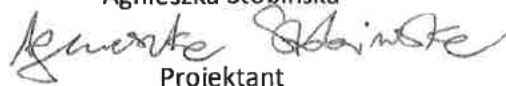
Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera osiem ponumerowanych stron oraz listę obecności.  
Łódź, dnia 26 lipca 2021 r.

Protokół sporządziła:

Agnieszka Stobińska



Projektant

w Zespole Projektowym Nr 3 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi



Adam PUSTELNIK



Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta:

1. Pan ██████████
2. Pan ██████████
3. Pan ██████████
4. Pan ██████████
5. Pani ██████████
6. Pan ██████████
7. Pan ██████████
8. Pani ██████████
9. Pani ██████████
10. Pani ██████████
11. Pan ██████████
12. Pan ██████████
13. Pani ██████████
14. Pan ██████████
15. Pani ██████████
16. Pani ██████████
17. Pan ██████████
18. Pan ██████████
19. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – MPU (Dyrektor)
20. Pani Anna Sokołowska – MPU (Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3)
21. Pani Karolina Zelcer – MPU (moderator)
22. Pani Agnieszka Stobińska - MPU (prezenter)
23. Pan Michał Brodowicz – MPU (moderator)