



**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: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej.

Protokół sporządzony w dniu 11 lipca 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez Panią Joannę Skorek – Starszego Projektanta 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 dniu 27 kwietnia 2023 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: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej.**

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 Aleksandrę Winerowicz-Klapa. Na wstępie powitała wszystkich uczestników dyskusji, poinformowała o przewidywanym porządku spotkania oraz możliwościach zabierania głosu i zadawania pytań. 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 Pani projektant – Joannie Skorek.

**Pani Joanna Skorek** przedstawiła prezentację, w której omówiła najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani projektant poinformowała o terminach wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag. Następnie zachęciła do udziału w dyskusji.

II. Głos w dyskusji zabrali:

**Pan** [REDAKTOWANO] poinformował, że dowiedział się o dyskusji dopiero godzinę wcześniej i nie zdążył zapoznać się z planem. Zadał pytanie, od kiedy wiadomo, że tego dnia ma być dyskusja?

**Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa** poinformowała, że obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu pojawiły się 18 kwietnia 2023 roku. Była w nich zawarta informacja m.in. o terminach organizowanej dyskusji publicznej 27 kwietnia oraz rozpoczęciu wyłożenia od 25 kwietnia. Jednocześnie poinformowała, że można przyjść w każdej chwili w okresie trwania wyłożenia, dyskusja nie jest jedyną i ostatnią szansą.

**Pan** [REDAKTOWANO] zapytał, czy plan zagospodarowania obejmuje również komunikację? Doprecyzowując, że chodzi mu o infrastrukturę drogową.

Głos zabrała **Pani Joanna Skorek** odpowiadając, że opracowanie projektu planu zostało oparte na istniejącym układzie drogowym. Poza projektem planu znajdują się ulice Krakowska i Konstantynowska. Projekt planu zakłada modyfikację układu drogowego w rejonie ulicy Warneńskiej, która obecnie jest ulicą bez wylotu. W projekcie planu ul. Warneńska została przedłużona i włączona do ul. Filareckiej. Działka przeznaczona pod przebieg ul. Warneńskiej jest działką gminną, dlatego też została podjęta decyzja o jej przeznaczeniu na cel publiczny.

**Pan** [REDAKTOWANO] zapytał, czy i kiedy planowania jest następna tura dyskusji?

**Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa** odpowiedziała, że w ramach wyłożenia zaplanowano jedną dyskusję publiczną. Natomiast nie jest to jedyna możliwość zapoznania się z planem i rozmowy z projektantką planu. Okres wyłożenia trwa do 16 maja bieżącego roku.

**Pan** [REDAKTOWANO] podziękował za odpowiedź i zadał kolejne pytanie co z bezpieczeństwem na ulicach w granicach opracowania planu?

Odpowiedzi udzielił **Pan Jakub Obrzydowski** – kierownik Zespołu Projektowego nr 3. Wyjaśnił, że zakresem planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenu, wskazanie linii rozgraniczających terenów o różnym zagospodarowaniu i w ramach tego celu planu wskazano tereny dróg publicznych, które wcześniej przedstawiono. Plan określa zasady zagospodarowania, czyli mówi, jakie elementy w tych drogach mogą się znaleźć. Na przykład infrastruktura techniczna, która została wskazana jako przeznaczenie uzupełniające czy zieleń, która stanowi całość funkcjonalną w ramach przeznaczenia. Natomiast jeśli chodzi o kwestię bezpieczeństwa czy później wyposażenia tych dróg, to jest to poza zakresem planu miejscowego.

**Pan** [REDACTED] zadał pytanie, czy plan określa warunki techniczne ogrodzeń posesji?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że ustalenia dotyczące lokalizacji ogrodzeń, nie mieszczą się w zakresie projektu planu. Zasady i warunki sytuowania urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, dla miasta Łodzi zostały ustanowione w drodze odrębnej uchwały rady gminy.

**Pan** [REDACTED] Poruszył kwestię objazdu na ulicy Krańcowej z powodu remontu ul. Krakowskiej. Zaznaczył, że od grudnia apeluje o instalację progu zwalniającego, którego brakuje od numeru 80 do ulicy Michałowicza. Zwrócił także uwagę na brak przejść na ulicy Michałowicza.

**Pani Joanna Skorek** wyjaśniła, że remonty dróg nie są przedmiotem planu oraz że informacji dotyczących remontów istniejących ulic udzieli Zarządu Dróg i Transportu lub Zarządu Inwestycji Miejskich.

**Pan** [REDACTED] poprosił o podsumowanie wszystkich dużych zmian, które będzie wprowadzał MPZP.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że celem opracowania planu jest ochrona terenu przed lokalizacją nowej zabudowy wielorodzinnej. Do projektu planu została wprowadzona zmiana w zakresie układu komunikacyjnego dotycząca modyfikacji układu drogowego w rejonie ulicy Warneńskiej, która obecnie jest ulicą bez wylotu. W projekcie planu ul. Warneńska została włączona do ul. Filareckiej. Zostały określone linie zabudowy obowiązujące, które będą porządkowały przestrzeń publiczną wzdłuż dróg. Została wprowadzona ochrona zieleni leśnej. Tereny zieleni leśnej nie będą mogły być w przyszłości zabudowane ponieważ został wprowadzony zakaz lokalizacji budynków. Wyznaczono tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, na których została określona strefa zabudowy. Jednocześnie projektantka przypomniała, że pełny tekst ustaleń planu wraz z rysunkiem są dostępne na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Wyłożenie projektu planu trwa do 16 maja, uwagi można zgłaszać do 31 maja.

Głos zabrała **Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, dodając, że celem tego planu, jak wspomniano wcześniej, było zachowanie stanu istniejącego, niejako „zamrożenie go” po to, żeby zadbać o komfort i standard życia obecnych mieszkańców tego terenu i z tego względu ten plan w swoim założeniu jest odbiciem stanu istniejącego, i gwarantuje, że parametry zagospodarowania przestrzeni nie powinny się zmieniać. Jeśli były jakieś zmiany to miały one charakter porządkujący, jak wspomniana ingerencja w układ drogowy. Natomiast poza tym starano się wyjść naprzeciw oczekiwaniom lokalnej społeczności i zadbać o to, żeby przedmiotowy obszar nie ulegał przekształceniom.

Pytanie zadała **Pani** [REDACTED] która poprosiła o doprecyzowanie jaka działalność usługowa będzie mogła być realizowana na omawianym terenie?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że w uchwale są zdefiniowane usługi lokalne, bo takie usługi są dopuszczone w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi lokalne są to nieuciążliwe usługi z zakresu oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego, handlu. Natomiast jest ograniczenie obiektów handlowych co do powierzchni, nie może ona być równa i większa niż 1000 m<sup>2</sup> w terenach mieszkaniowych. Na terenach rekreacyjnych także występuje ograniczenie, ale wynika to z ustaleń szczegółowych. Oprócz tego w całym obszarze planu w zakresie przeznaczenia terenów jest zakaz lokalizacji usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej dwóch stanowisk oraz myjnie samochodowe.

**Pan [REDACTED]** wspomniał o wątku zieleni. Chciał się dowiedzieć, czy w projekcie jest ujęty pas między jezdnią a chodnikiem na ulicy Krańcowej. Pytanie wiąże się z remontem ulicy Krańcowej z końca 2022 roku. Po remoncie pozostały w tym miejscu odpadki, tzw. „walaski drogowe”. Czy ten obszar jest jakoś ujęty w projekcie?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że w granicach opracowania planu znajduje się tylko część ulicy Krańcowej. Projekt planu określa linie rozgraniczające ulicę, w której może się mieścić zarówno chodnik, jezdnię, ścieżka rowerowa czy zieleń towarzysząca. Wszystko to będzie zależało od projektu technicznego przebudowy ulicy. Natomiast na etapie projektu planu nie są rozstrzygane takie kwestie.

**Pan [REDACTED]** doprecyzował, że chodzi o wschodnią część ulicy Krańcowej – gdzie od strony lasu nie ma chodnika.

**Pan Jakub Obrzydowski** zaproponował wskazanie dokładnej lokalizacji, ponieważ jak już wcześniej wspomniano część ulicy Krańcowej jest w zakresie opracowania, część poza.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** dodała, że tutaj istotnym uzupełnieniem jest również to, że w planie nie rozstrzyga się po której stronie ma się pojawić chodnik, jaki dokładnie program ma być tej ulicy, więc to, że nawet fragment tej ulicy nie jest objęty planem, nie powoduje, że ta ulica przestaje być w gestii miasta, przestaje być przestrzenią publiczną i nie może być przez miasto w jakiś sposób uzupełniany program tej ulicy. To już nie jest taka skala szczegółowości, w którą plan wchodzi. W planie jest powiedziane, jak ma wyglądać działka drogowa, jaka ma być jej szerokość, natomiast nie musi obejmować wszystkich okolicznych dróg istniejących, ponieważ one bez względu na to i tak dalej funkcjonują, są przestrzenią publiczną, mogą być przedmiotem udoskonaleń, ale to już właśnie w oparciu o projekty budowlane wykonywane specjalnie dla tych ulic i odnoszące się właśnie do szczegółów, bo w takich projektach dopiero się ustala, jaki dokładnie, precyzyjnie miałby być układ ulicy, gdzie będzie chodnik, gdzie będzie oświetlenie, czy się pojawią jakieś zieleńce i w jakiej formie, więc to jest rzecz, o której plan nie decyduje.

**Pan** [REDACTED] poinformował, że chciał się dowiedzieć, czy w planie jest określone, co jest między jezdnią a chodnikiem.

**Pan** [REDACTED] poinformował, że według planu ulica Michałowicza ma status ulicy lokalnej, podczas gdy w piśmie od Inżyniera Miasta Łodzi jest ona określana mianem ulicy „zbiorczej”. Jak jest w rzeczywistości? I jakie przełożenie ma to w przyszłości na możliwe obciążenie ulicy?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że w Studium ulicą zbiorczą jest ulica Krakowska. Nie mamy informacji, że Michałowicza miałyby być ulicą zbiorczą.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że przy opracowywaniu planu udział bierze Oddział ds. Komunikacji MPU i wskazał te ulice, jako lokalną. Ponadto plan jest uzgadniany również z Zarządem Dróg i Transportu w ramach prowadzenia procedury planistycznej i w tym zakresie ZDiT nie wykazał żadnej niezgodności i tym samym uznaje się, że ulica Michałowicza ma status ulicy lokalnej. Wobec tego wyjaśnienia wymaga, co zostało zawarte w piśmie Biura Inżyniera Miasta.

**Pani** [REDACTED] w odniesieniu do poprzedniego pytania dotyczącego działalności usługowej, zapytała także co z istniejącymi już usługami uciążliwymi, o których pisano we wnioskach?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że plan zakłada zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Usługi uciążliwe istniejące w chwili obecnej mogą istnieć do czasu ich przebudowy lub likwidacji działalności. Natomiast plan miejscowy wprowadza ustalenia dla lokalizacji nowych obiektów. Po wejściu w życie planu miejscowego usługi uciążliwe nie będą mogły być lokalizowane.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że zgodnie z ustawą tereny, które są wykorzystywane w taki, a nie inny sposób, mogą być wykorzystywane do czasu realizacji przeznaczenia opisanego w planie. Jeżeli dzisiaj taka sytuacja jest i jest to w zgodzie z przepisami w oparciu, o które została wydana zgoda na taką działalność, to do czasu, kiedy nie będzie tej zmiany, to może funkcjonować w sposób dotychczasowy.

**Pan** [REDACTED] zapytał jeszcze w temacie klasy ulicy Michałowicza, czy należy domniemywać, że pozostanie ona drogą lokalną?

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że jeśli chodzi o układ drogowy – czy on będzie lokalny, czy zbiorczy, to MPU odezwie się do Biura Inżyniera Miasta i dowie się skąd mogło wynikać takie nieporozumienie. Tak jak wspomniał Pan Kierownik, Zarząd Dróg i Transportu, który ma nad tym pieczę, potwierdził prawidłowość rozstrzygnięć, które są zawarte w planie. Natomiast nadrzędna sprawą jest to, że parametry ulicy będą się musiały zmieścić w liniach rozgraniczających, które przedstawiono w tym planie miejscowym, co za tym idzie przebudowa ulicy będzie realizowana w oparciu o ustalenia planu.

**Pan [REDACTED]** zadał pytanie, czy ulicy Krańcowej przy Biegunowej nie można wyprostować? Dodał, że w tym miejscu nie ma chodnika.

**Pan [REDACTED]** stwierdził, że nie jest to dobry pomysł, aby prostować Krańcową na tym odcinku. Obecne rozwiązanie zmusza do ograniczenia prędkości. Ulica zostanie wyprostowana, progu nie będzie i samochody będą jeździły z dużą prędkością.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że tak jak już wcześniej było powiedziane, projekt planu nie przesądza, gdzie chodnik będzie zlokalizowany, daje jedynie taką możliwość i dopiero w projekcie technicznym budowy ulicy będzie to do określenia.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że część ulicy Krańcowej na północ przy przedłużeniu Biegunowej w kierunku zachodnim, znajduje się poza planem i tak, jak już Pani Dyrektor powiedziała, MPU wyznacza te linie rozgraniczające w ramach, których ma się pojawić droga wraz ze wszystkimi elementami. A o tym, czy ulica będzie wyprostowana, czy nie i jaki będzie przebieg pasów jezdni i chodnika zadecyduje zarządca drogi. Pomimo tego, że w granicach planu znalazła się tylko część skrzyżowania, nie wyklucza on możliwości jego przebudowy i nie stanowi to problemu dla zarządcy, żeby mógł w przyszłości dokonać zmian układu drogowego.

**Pan [REDACTED]** spytał się, czy plan uniemożliwi powieszenie klimatyzacji/pompy ciepła na elewacji od strony ulicy?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru wpisany jest zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że ograniczenie to dotyczy wyłącznie elewacji frontowych. Elewacja frontowa jest zdefiniowana w słowniczku projektu planu i rozumiemy przez to elewacje zabudowy frontowej zlokalizowaną od przestrzeni publicznej. W związku z tym, że projekt planu wskazuje drogi jako przestrzenie publiczne jego ustalenia uniemożliwiają powieszenie tego typu obiektów od strony ulicy.

**Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa** wyświetliła poglądowy schemat przesłany przez Pana [REDACTED] który poprzez wskazanie konkretnej lokalizacji chciał doprecyzować wcześniej zadane pytanie dotyczące wyprostowania ulicy Krańcowej.

**Pan Jakub Obrzydowski** potwierdził, że ten przebieg po stronie zachodniej ulicy zdecydowanie wykracza poza obszar planu. Przypomniał, że ustalenia przyjęte w planie nie uniemożliwiają w przyszłości takiego wyprostowania. Dodał, że trudno sobie wyobrazić, żeby to, co jest wskazane w projekcie planu pod teren drogi publicznej, nie pełniło funkcji komunikacyjnej,

ponieważ bezpośrednio od strony wschodniej przylegają do tego pasa nieruchomości, które są zabudowane i muszą mieć zapewnioną dostępność komunikacyjną. Natomiast można wyobrazić sobie takie rozwiązanie, które dałoby możliwość wyprostowania ulicy na fragmencie.

Podsumowując zaznaczył, że dokonanie zmiany układu komunikacyjnego w tym miejscu wymaga podjęcia działań zarówno w granicach obszaru planu jak i poza nim.

**Pan [REDACTED]** odnosząc się do poruszonego wątku klimatyzacji i pomp ciepła na elewacjach wyraził stanowisko, że przy montowaniu pomp ciepła decydujący jest kierunek – orientacja pn.-pd. Dodał, że ustalenie projektu planu jest niezyciowe w kontekście przechodzenia na czyste źródła ciepła.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** zaznaczyła, że ideą wyłożenia planu do publicznego wglądu i dyskusji jest to, żeby można było usłyszeć od mieszkańców ewentualne uwagi, które są warte rozważenia i ewentualnego wprowadzenia ich do planu. Zachęciła do złożenia uwagi takiej treści, aby możliwa była analiza, na ile to może być problematyczne przy tego rodzaju przedsięwzięciach.

**Pan [REDACTED]** zapytał czy można uznać, że jego uwaga została złożona?

**Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa** poinformowała, że jeśli uwaga miałaby zostać uznana za oficjalnie złożoną, to wymagane jest powtórzenie jej treści oraz przedstawienie się z imienia, nazwiska i podanie wszystkich danych, które są niezbędne dla formalnego przyjęcia uwagi, analogicznie jak w przypadku uwagi złożonej pisemnie, do czego zachęca.

**Pan [REDACTED]** złożył uwagę na czacie spotkania o następującej treści: „Dopuszczenie możliwości montażu (klimatyzacja/pompy ciepła i elementy wykonawcze instalacji alarmowych) również na elewacjach graniczących z drogą publiczną”.

**Pani [REDACTED]** zadała pytanie, co z kwestią hałasu w strefach zamieszkania jednorodzinnego? Czy projekt zakłada jakieś konkretne poziomy hałasu o określonych porach?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że ustalenia projektu planu odnoszą się do ochrony w zakresie hałasu i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaliczone zostały, podobnie jak i tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny usługowe lub tereny zieleni do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast plan nie określa poziomów hałasu, to przepisy odrębne określają, jakie poziomy hałasu mogą być dopuszczone dla poszczególnych rodzajów terenów.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że wskazanie tego obszaru jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu ochrony akustycznej powoduje, że te normy muszą być spełnione w oparciu o przepisy odrębne.

**Pani [REDACTED]** (nie podano nazwiska) zadała pytanie, czy możliwe jest w zapisach planu doprecyzowanie kwestii dopuszczalnych usług lokalnych i usług handlu na terenach oznaczonych od 1MN do 20MN i od 22MN do 25 MN przez np. ograniczenie maksymalnej powierzchni usług i handlu, gdyż na tym terenie dominująca formą zagospodarowania jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że usługi lokalne zostały zdefiniowane w słowniku w części dot. przepisów ogólnych na początku uchwały. Powierzchnie dla zabudowy mieszkaniowej dotyczą równocześnie zabudowy usługowej. Oznacza to, że plan dopuszcza w gabarytach istniejącej zabudowy mieszkaniowej również lokalizację zabudowy usługowej, usług lokalnych czy handlu.

**Pan Jakub Obrzydowski** poinformował, że w dokumencie kierunkowym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla jednostki M3, w której znajduje się omawiane osiedle, jako przeznaczenie dopuszczalne wskazuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ale także i zabudowę usługową, co oznacza, że jest to funkcja wymienna. Plan tworzony w zgodności ze Studium dopuszcza usługi handlu oraz usługi lokalne na całym tym osiedlu. Planistom zależy na tym, żeby z punktu widzenia urbanistycznego, przestrzennego ochronić ten obszar i widzą uzasadnienie, żeby ograniczać powierzchnię usług poprzez wskazanie parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy. Jeżeli powstaną obiekty o parametrach zbliżonych do obiektów już istniejących, to nic nie stoi na przeszkodzie, żeby były to obiekty o funkcji również usługowej, które już znajdują się w granicach tego osiedla, ponieważ jest to kontynuacja funkcji i może stanowić korzyść, jeśli chodzi o program dla osiedla.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** dopowiedziała, że te obiekty, które będą mogły powstawać, wszystkie muszą mieć gabaryty zbliżone do domów jednorodzinnych, które tam stoją w tej chwili.

**Pani Joanna Skorek** dodała, że w ustaleniach planu jest również zapisany zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni równej i wyższej niż 1000 m<sup>2</sup>, jest to zapis dla całego obszaru objętego planem i został wprowadzony w ustaleniach ogólnych. Zapis obejmuje także usługi uciążliwe, warsztaty samochodowe. Dopuszczone zostały usługi wymiennie z funkcją mieszkaniową w kubaturze budynków jednorodzinnych.

**Pani [REDACTED]** (nie podano nazwiska) zapytała, czy w takim razie wskazaną ochroną istniejącej formy zabudowy osiedla z dominującą zabudową jednorodziną, nie byłoby ograniczenie powierzchni zabudowy dla usług/handlu do np. 500 m<sup>2</sup>?

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że wymiennie może być stosowana zabudowa mieszkaniowa z usługową. Natomiast w zapisach planu mamy ograniczenia, co do maksymalnej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej, która może wynosić nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>. To jest dosyć duże ograniczenie, jeżeli chodzi o powierzchnię zabudowy dla usług, jak i zabudowy mieszkaniowej.



Ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenie, dla całości obszaru objętego opracowaniem, dotyczące zakazu lokalizacji usług o powierzchni równej i powyżej 1000 m<sup>2</sup>. Te wszystkie parametry, które tutaj są wskazane dla terenów MN obowiązują również dla obiektów usługowych.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że zapis dotyczący obiektów handlowych mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup> to zapis ogólny dla całego obszaru planu, w którym mamy również wyznaczone tereny usługowe. W grupie terenów MN wprowadzono dodatkowy zapis, który mówi, że maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych lub usługowych na działce to 200 m<sup>2</sup>, czyli te budynki nie mogą być większe.

**Pani [REDAKTOWANE]** (nie podano nazwiska) napisała na czacie, że część wspomnianych terenów graniczy z działkami zlokalizowanymi od ul. Konstantinowskiej oznaczonymi jako tereny 3MN/U. Poprosiła o doprecyzowanie, czy na terenie oznaczonym jako 2MN/U oraz 3MN/U maksymalna powierzchnia usług i handlu to 1000 m<sup>2</sup>.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że teren 2MN/U ma trochę większe ograniczenia ze względu na to, że znajduje się w nim obiekt zabytkowy, który jest położony przy ulicy Krakowskiej i tutaj usługi handlu są ograniczone do 50 m<sup>2</sup>. Natomiast wzdłuż ulicy Konstantinowskiej jest dopuszczona zabudowa usługowa, w tym również handlu i wtedy obowiązuje to ograniczenie z ustaleń ogólnych, czyli do 1000 m<sup>2</sup>.

**Pan Jakub Obrzydowski** Dodał, że obiekty do 1000 m<sup>2</sup> będą mogły powstać pod warunkiem, że spełnione zostaną także pozostałe ustalenia planu, w tym wskaźnik powierzchni zabudowy, który jest wskazany w ustaleniach szczegółowych.

**Pan [REDAKTOWANE]** poprosił o zreferowanie maksymalnej wysokości zabudowy na całym obszarze objętym planem.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że zgodnie z ustaleniami Studium wysokość zabudowy dla całego obszaru planu nie może przewyższać 10,5 m. Natomiast w projekcie planu wprowadzono dla nowej zabudowy rozgraniczenie w zależności od kształtu dachu. Dla dachów płaskich przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych dopuszczono maksymalnie 8,5 m, dla dachów spadzistych w zależności od kąta nachylenia 9,5 lub 10,5 m. Dodała, że w projekcie uwzględniono także wysokość budynków istniejących, w tym m.in. tych które powstały przy ulicy Krakowskiej i istniejącej szkoły, dla których ustalono wyższą wysokość na poziomie 15 m.

**Pan Jakub Obrzydowski** dodał, że ta wysokość szkoły została uwzględniona, dlatego że ona przewyższa maksymalną wysokość, która jest wskazana w Studium, ale z racji innych zapisów w Studium można tę wysokość zwiększyć i stosować do stanu istniejącego. Podobna sytuacja dotyczy też terenów zabudowy wielorodzinnej. To są budynki, które są wyższe niż te 10,5 m, które jest wskazane w Studium. Natomiast z racji tego, że w stanie istniejącym ta wysokość jest przekroczona, to w planie została przyjęta wysokość budynków istniejących.

**Pan** [redacted] (nie podano nazwiska) zadał pytanie o przestrzeń publiczną. Doprecyzował, że chodzi o teren od ul. Krakowskiej do ul. Zyndrama.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że jeśli chodzi o tereny zieleni leśnej są niestety w większości terenami prywatnymi. Jeżeli miałyby stać się ogólnodostępne, musiałyby zostać przejęte przez gminę. W tej chwili nie jest to teren nazwany w planie przestrzeni publiczną. Natomiast jest terenem z zakazem zabudowy i z utrzymaniem zieleni leśnej.

**Pan** [redacted] (nie podano nazwiska) zadał pytanie, co oznacza pojęcie przestrzeni publicznej na prywatnej posesji.

**Pan Jakub Obrzydowski** odpowiedział, że z punktu widzenia ustaleń planu, jako przestrzenie publiczne zostały wskazane tutaj jedynie tereny dróg publicznych różnych klas. Zarówno tereny 1ZL, czyli tereny lasów, jak i teren 1RW – teren rekreacyjno-wypoczynkowy nie został wskazany jako teren przestrzeni publicznych. Natomiast teren 1RW z racji tego, że częściowo znajduje się na gruntach miejskich miałyby pełnić rolę łącznika pomiędzy parkiem i ulicą Krakowską a ulicą Zyndrama i terenem sportowym, ale wyłącznie w granicach własności miejskiej. Pozostałe nieruchomości, które są własnościami prywatnymi w ramach terenu RW będą mogły być ogrodzone i nie ma wymogu, żeby były nieruchomościami ogólnodostępnymi.

**Pan** [redacted] (nie podano nazwiska) zadał pytanie, jaki jest sens wrysowania przestrzeni publicznej na prywatnej posesji.

**Pani Joanna Skorek** ponownie poinformowała, że jako przestrzenie publiczne są określone w planie jedynie tereny dróg. Tereny zieleni leśnej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ze względu na fakt że nie są w całości własnością gminy, nie zostały zaliczone do przestrzeni publicznej.

**Pan Jakub Obrzydowski** doprecyzował, że plan decyduje tutaj o przeznaczeniu nieruchomości na określony sposób zagospodarowania, czyli są to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Natomiast z racji, że nie są wskazane jako cel publiczny, to miasto nie zakłada tutaj przejęcia całego terenu RW. Tylko w ramach własności, którą dysponuje, również w granicach terenu RW, będzie możliwość przejścia między ulicą Zyndrama a Krakowską. Teren ten będzie mógł być zagospodarowany właśnie w taki sposób, aby mogła z niego korzystać lokalna społeczność, w formie terenu rekreacyjno-wypoczynkowego. Natomiast to czy pozostała część terenu RW, wyznaczona na działkach prywatnych, zostanie upubliczniona i udostępniona dla mieszkańców i użytkowników obszaru będzie zależało od decyzji właściciela nieruchomości

**Pan** [redacted] (nie podano nazwiska) dopytał, kiedy planowane jest podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zatwierdzającej przedmiotowy plan.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że MPU planuje przekazać projekt planu na pierwszą po wakacjach sesję Rady Miejskiej będzie to koniec sierpnia tego roku. Natomiast wszystko będzie zależeć od tego, jakie uwagi wpłyną do planu, jak będzie przebiegało dalsze wyłożenie i czy będzie konieczność powtórzenia uzgodnień i wprowadzenia zmian w związku z wyłożeniem.

**Pani [REDACTED]** (nie podano nazwiska) spytała, czy biorąc pod uwagę, że uchwalając plan MPU chce zachować aktualną jednorodziną formę osiedla, maksymalna wysokość zabudowy dla terenów MN dla całego obszaru planu nie powinna kształtować się na poziomie 7 m co daje możliwość realizacji 1 lub 2 kondygnacji. Taka wysokość wyraźnie koresponduje z aktualną zabudową jednorodziną, a jednocześnie ograniczy możliwość budowy „bloków” z pozwolenia na budowę na domy jednorodzinne jak np. nowa zabudowa na ul. Minerskiej.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że pierwsze wskazanie dot. wysokości zabudowy, jakie mamy to jest Studium, które dopuszcza maksymalną wysokość zabudowy 10,5 m. Natomiast z analiz wynika, że niestety zabudowa istniejąca już przewyższa to 7 m, dlatego należy wyśrodkować tę wysokość dla zabudowy jednorodzinnej zarówno istniejącej, jak i projektowanej. Wysokość 7 m już przy innych planach jest wysokością niewystarczającą przy dwóch kondygnacjach. Założono, że maksymalnie zabudowa jednorodzinna będzie dwukondygnacyjna i teraz w zależności od kształtu dachu, czy będzie to dach spadzisty czy płaski, ta wysokość będzie od 8,5 do 10,5 m.

**Pan [REDACTED]** napisał, że wie, że to nie jest to spotkanie, ale czy i na jakim etapie w MPU jest przygotowanie planu dla obszaru dawnego poligonu BRUS (obszar graniczący z aktualnie wyłożonym planem)? Tam akurat miasto miało wcześniej zakusy na wydzielenie obszaru pod zabudowę.

**Pan Jakub Obrzydowski** odpowiedział, że organizowane spotkanie jest po to, żeby dyskutować na temat ustaleń projektu planu, który był prezentowany i który jest aktualnie wykładany, nie na temat innych przystąpień do sporządzenia planu. Poprosił, aby skupić się na tym zakresie. Jeżeli chodzi o inny plan, nie ma szczegółowej wiedzy – tam jest tylko przystąpienie do sporządzenia planu. Ewentualnie można telefonicznie skontaktować się z Pracownią, na stronie internetowej znaleźć osobę odpowiedzialną za dane przystąpienie i zadzwonić. Z racji upływającego czasu przeznaczonego na dyskusję, poprosił o następne pytanie dotyczące planu, w sprawie którego zorganizowano spotkanie.

**Pani Aleksandra Winerowicz-Klapa** zachęciła do odwiedzenia strony internetowej MPU, gdzie etapy sporządzania planów są na bieżąco aktualizowane – w przypadku planów, nad którymi trwają prace są podane dane kontaktowe do projektantów, ale można także kontaktować się z kancelarią.

**Pani** [redacted] (nie podano nazwiska) poprosiła o doprecyzowanie, czy istnieje możliwość rozszerzenia zapisów dotyczących wysokości o właśnie dopuszczalną ilość kondygnacji. Wydaje się, że 10,5 m wysokości daje możliwość realizacji większej ilości kondygnacji.

**Pani Joanna Skorek** powiedziała, że zgodnie z ustawą należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy i dlatego nie określa się ilości kondygnacji. W wysokości 10,5 m przy spadku dachu od 35° do 45° mieszczą się dwie pełne kondygnacje. MPU nie widzi tutaj jakiegoś ryzyka, że powstanie budynek trzy lub więcej kondygnacyjny. Jednocześnie zwróciła uwagę, że istnieje możliwość złożenia uwagi w przedmiotowej sprawie i podjęcia ponownej analizy przez MPU w tym zakresie.

**Pan** [redacted] (nie podano nazwiska) poinformował, że kilka lat temu trafił na informację o możliwej przebudowie ul. Konstantynowskiej. Z tego, co widzi w projekcie poszerzenie korytarza ulicy nie jest brane pod uwagę.

**Pani Joanna Skorek** wyjaśniła, że wzdłuż ulicy Konstantynowskiej odsunięto linie zabudowy w taki sposób, aby w przyszłości umożliwić jej poszerzenie na stronę północą. Ulica Konstantynowska jest poza obszarem opracowania planu. Linia zabudowy jest znacznie odsunięta od obecnej linii rozgraniczającej ulicy tak aby w przyszłości budynki nie powstawały w odległości, która będzie kolidowała z poszerzeniem ulicy Konstantynowskiej. Plan nie przesądza w tej chwili poszerzenia ulicy, ale też nie zabrania, żeby to poszerzenie powstało. Możliwość poszerzenia ulicy została zabezpieczona liniami zabudowy a nie liniami rozgraniczającymi tereny.

**Pani** [redacted] (nie podano nazwiska) poprosiła o krótkie zreferowanie zapisów dotyczących scalania dla obszarów oznaczonych jako MN i MN/U.

**Pani Joanna Skorek** wyjaśniła, że jeśli chodzi o zapisy dotyczące scalania i podziału to są one formułowane po to, aby w przyszłości umożliwić scalenie i podział nieruchomości w przypadku kiedy Rada Miejska podejmie uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału terenu. Obowiązek zamieszczenia tych parametrów podziału działek w przypadku procedury scalenia i podziału wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametry te nie dotyczą zwykłych podziałów i łączenia działek. Dla działek, które będą powstawały w wyniku wtórnych podziałów w ustaleniach planu jest określona powierzchnia minimalna działki.

**Pani** [redacted] (nie podano nazwiska) sprecyzowała, że pyta w kontekście możliwości scalenia nieruchomości i potem realizacji usług i handlu do maksymalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> np. na terenie 3MN/U, który graniczy bezpośrednio z zabudową jednorodzinną terenu 25MN.

**Pani Joanna Skorek** podkreśliła, że tutaj trzeba rozgraniczyć dwie różne procedury: łączenia i podziału działek oraz scalenia i podziału. Następnie dodała, że dla terenu 3MN/U minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku podziału została określona na 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej. Natomiast gdyby została podjęta przez Radę Miejską uchwała o przystąpieniu do scalenia i podziału, to w planie określono następujące zasady i warunki: minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki - 30 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

**Pan Jakub Obrzydowski** uzupełnił, że procedura scalania i podziału może się odbyć na wniosek większej grupy osób, właścicieli, którzy w porozumieniu chcieliby scalić i podzielić dany obszar oraz po podjęciu przez Radę Miejską uchwały. Zaznaczył jednak, że bardzo rzadko jest ona wykorzystywana.

Głos zabrała **pani Magdalena Talar-Wiśniewska**, która stwierdziła, że **Pani** [redacted] (nie podano nazwiska) trudno jest doprecyzować obawy, które stoją za tymi pytaniami. Jej zdaniem mieszkanka chciałaby się dowiedzieć, czy będzie możliwe postawienie w zgodzie z tym planem 1000-metrowego pawilonu handlowego w tym obszarze zabudowy jednorodzinnej. A jeżeli nie, to jakie parametry zapisane w planie odpowiadają za to, że gwarantuje się, że taka rzecz się nie wydarzy. Pani Dyrektor dopytała, czy właściwie odczytuje obawy mieszkanki.

**Pani** [redacted] (nie podano nazwiska) potwierdziła, że chodzi o możliwość ograniczenia realizacji zabudowy handlu i usług max. 1000 m<sup>2</sup> na styku z zabudową jednorodziną.

**Pan Jakub Obrzydowski** stwierdził, że projektanci odpowiedzieli na to pytanie wcześniej. Nie może powstać budynek o powierzchni równej 1000 m<sup>2</sup> tylko poniżej 1000 m<sup>2</sup>. Poza tym, zależy to również od pozostałych ustaleń projektu mpzp dla terenu 3MN/U oraz powierzchni działki, bo jeśli 20% powierzchni danej działki stanowić będzie niecałe 1000 m<sup>2</sup> to wtedy będzie mógł taki obiekt powstać.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** dopytała, jaki jest maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy.

**Pan Jakub Obrzydowski** odpowiedział, że dla terenu 3MN/U jest to 20%.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** poinformowała, że aby mieć pewność, że nie będzie możliwości postawienia takiego pojedynczego obiektu, trzeba byłoby jeszcze wpisać ograniczenie w metrach.

**Pan Jakub Obrzydowski** zgodził się ze stanowiskiem Pani Dyrektor. Dodał, że wprowadzenie takiego ograniczenia od strony ulicy Konstantynowskiej nie do końca znajduje uzasadnienie z racji charakteru obszaru i lokalizacji wzdłuż ww. ulicy, tym bardziej, że Studium dopuszcza w tym obszarze tego typu obiekty.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** zachęciła do złożenia uwagi w tym zakresie, ponieważ intencją MPU absolutnie nie było umożliwienie realizacji na tym obszarze czegoś w rodzaju dyskontu.

**Pani [REDAKTOWANA]** zadała pytanie, czy plan określa zagospodarowanie terenu wzdłuż północnej części ul. Michałowicza – szeroki pas między jezdnią a terenami prywatnymi.

**Pani Joanna Skorek** odpowiedziała, że plan nie przesądza zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających ulic. Wyznacza jedynie korytarze komunikacyjne. Nie jest to szczegółowy projekt zagospodarowania terenu, żeby określić, w którym miejscu będzie chodnik, ścieżka rowerowa, czy ewentualnie inne elementy infrastruktury. Natomiast pokazuje tylko granice terenu przestrzeni publicznej, w tym przypadku ulicy Michałowicza. Na etapie projektu planu nie ma jeszcze takich przesądzeń.

**Pani [REDAKTOWANA]** doprecyzowała, że tam jest teren zielony i mieszkańcy chcieliby, aby takim pozostał.

**Pan Jakub Obrzydowski** potwierdził, że ten pas, o którym mieszkanka mówi, znajduje się w liniach rozgraniczających drogi. Natomiast w ramach drogi również nadal może być zagospodarowany w formie zieleni – zieleń stanowi jeden z elementów składający się na całość funkcjonalną drogi. Następnie dodał, że w projekcie planu jest taki zapis, który mówi o nakazie zachowania istniejących szpalerów drzew w terenach dróg publicznych.

**Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa** poinformowała, że dyskusja nad projektem planu dobiega końca. Poprosiła o zgłaszanie ostatnich pytań, gdyby była taka potrzeba. Przypomniała, że jeśli ktoś chciałby się dowiedzieć więcej o ustaleniach projektu planu to wyłożenie trwa do 16 maja 2023 roku i z projektem można się zapoznać na stronie internetowej MPU. Dodała, że istnieje również możliwość skontaktowania się z projektantką planu – Panią Joanną Skorek, telefonicznie lub drogą mailową oraz umówienia się na wizytę w siedzibie. Uwagi do projektu planu można składać do 31 maja 2023 roku – można składać je w formie papierowej na adres Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi lub w formie elektronicznej, w szczególności za pomocą poczty elektronicznej. Wnoszący uwagi zobowiązany jest podać swoje imię i nazwisko, adres zamieszkania, albo nazwę jednostki organizacyjnej i adres siedziby. Można w tym celu wykorzystać formularz uwag dostępny na stronie internetowej MPU.

Dyskusja publiczna została zakończona o godzinie 17.00.

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 11 lipca 2023 r.

Protokół sporządziła:

mgr. inż. Joanna Skorek



Starszy 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 dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej przeprowadzonej w dniu 27 kwietnia 2023 r.

1. Pan [REDACTED]
2. Pani [REDACTED]
3. Pan [REDACTED]
4. Pani [REDACTED]
5. Pan [REDACTED]
6. Pani [REDACTED] (nie podano nazwiska),
7. Pan [REDACTED] (nie podano nazwiska),
8. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU,
9. Pani Aleksandra Winerowicz-Kłapa – Projektant w Zespole Projektowym Nr 3 MPU (moderator),
10. Pani Joanna Skorek – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 3 MPU,
11. Pan Jakub Obrzydowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3 MPU.