

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna.

Protokół został sporządzony w dniu 18 listopada 2022 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez mgr inż. arch. Martę Klosse – Projektanta w Zespole Projektowym nr 4 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 oraz art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w dniu 15 listopada 2022 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 autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna.

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.

Dyskusję otworzył i prowadził Pan **Dariusz Kiedrzyński** – Projektant w Zespole Projektowym Nr 4.

Na wstępie przedstawił osoby z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej biorące udział w dyskusji oraz poinformował o przewidywanym porządku spotkania, 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. Poinformował, że spotkanie jest nagrywane wyłącznie w celu sporządzenia protokołu. Poinformował, że sposób składania uwag został opisany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz w regulaminie dyskusji publicznej na stronie internetowej MPU. Następnie przekazał głos Pani Marcie Klosse – Projektantowi w Zespole Projektowym Nr 4.

Pani **Marta Klosse** przedstawiła obszar, którego dotyczy dyskusja oraz opisała dokumenty planistyczne dla obszarów sąsiadujących, wyjaśniając, że projekt

planu jest kontynuacją prac planistycznych prowadzonych w poprzednich latach, które doprowadziły do objęcia planami miejscowymi znacznej części osiedla Nowosolna i są kontynuowane w kolejnych obszarach. Omówiła kwestię prowadzonej poprzednio procedury przystąpienia do sporządzenia planu, które zostało uchylone i zastąpione nowymi uchwałami dla mniejszych obszarów w celu umożliwienia sprawniejszego opracowania planów oraz wyłączenia obszaru, dla którego uchwalenie planu nie wywołałoby skutków przestrzennych. Scharakteryzowała obszar będący przedmiotem dyskusji, omówiła ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w odniesieniu do obszaru planu. Przedstawiła dotychczasową procedurę wraz ze złożonymi do projektu planu wnioskami i sposobem ich rozpatrzenia oraz główne cele i założenia projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu przedstawiła terminy związane z wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poinformowała o możliwości i sposobie składania uwag.

Pan **Dariusz Kiedrzyński** zaprosił do zadawania pytań dotyczących prezentowanego dokumentu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Po zakończeniu etapu prezentacji [REDAKTOR] [REDAKTOR] w oknie czatu zapytała, czy na terenach aktywnych przyrodniczo mogą działać gospodarstwa rolne.

Pani **Marta Klosse** odpowiedziała, że zgodnie z projektem planu istniejące gospodarstwa rolne mogą funkcjonować, a tereny o oznaczeniach R/Zn mają użytkowanie rolnicze wprost wpisane w przeznaczenie podstawowe. W tych terenach nie jest możliwa realizacja nowych budynków, natomiast istniejąca zabudowa siedliskowa (z wyjątkiem położonej w dolinie rzeki Miazgi) ma możliwość rozbudowy.

[REDAKTOR] [REDAKTOR] w oknie czatu zapytała o rodzaj usług w sąsiedztwie centrum logistycznego.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że w terenach U/MN sąsiadujących z centrum logistycznym dopuszczona jest zabudowa usługowa bez wyjątków, natomiast przeznaczenie to jest ograniczone uciążliwością zabudowy dla środowiska. Nie mogą to być usługi mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stacji paliw (dopuszczalnych wyłącznie w terenie 2U/MN) oraz przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg.

██████████ zapytał, jak to możliwe, że metr od rzeki ktoś dostał pozwolenie na budowę i się wybudował.

Pani **Dagmara Meksa** wskazała, że nie jest to pytanie dotyczące projektu planu, ponieważ to pozwolenie nie zostało wydane na bazie planu. Dodała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza lokalizowanie zabudowy w przypadku braku planu miejscowego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wskazała, że decyzje o warunkach zabudowy dotyczą mniejszego obszaru i nie zajmują się analizą całego obszaru osiedla, więc może się zdarzyć, że będą wydawane w miejscach, w których plan nie dopuściłby takiej zabudowy. Dodała, że pytanie o analizę w ramach decyzji o warunkach zabudowy oraz o przyczyny wydania decyzji najlepiej byłoby zadać w Wydziale Urbanistyki i Architektury.

██████████ w oknie czatu zapytał, czy można rozszerzyć obszar 3R/Zn o zabudowę wielorodzinną, a jeśli nie, to jakie odszkodowania są przewidywane.

Pani **Dagmara Meksa** wskazała, że odpowiedź na pierwszą część pytania znalazła się już w prezentacji, w części dotyczącej wniosków, które wpłynęły do projektu planu. Dodała, że studium w tym obszarze nie przewiduje zabudowy wielorodzinnej, co wynika z tego, że jest to zabudowa o intensywności nieodpowiedniej dla terenu osiedla Nowosolna. Osiedle nie jest do tego przygotowane przestrzennie ani infrastrukturalnie, zaś przygotowanie to byłoby bardzo kosztowne. Dodała, że na etapie projektowania planu nie są przewidywane wartości odszkodowań, natomiast prawo do wystąpienia o odszkodowanie przysługuje każdemu, kto uważa, że plan ograniczył możliwości korzystania z jego terenu w sposób dotychczasowy. Wówczas ta kwestia jest rozstrzygana sądownie.

██████████ w oknie czatu zapytała, czy już są wz-ki na terenach aktywnych przyrodniczo.

Pani **Marta Klosse** odpowiedziała, że nie ma w tych obszarach wydanych decyzji o warunkach zabudowy, natomiast są zawieszane postępowania w sprawie wydania takich decyzji. Dodała, że zależnie od dalszej procedury planu jest możliwe uchwalenie planu przed wydaniem tych decyzji. Zaznaczyła, że informacja o wydanych decyzjach posiadana przez MPU może nie być pełna i dokładna, aktualne informacje w tym zakresie posiada Wydział Urbanistyki i Architektury, który zajmuje się wydawaniem decyzji.

█ w oknie czatu stwierdził, że studium można zmienić i poprosił o przygotowanie takiej zmiany, bo tego oczekują mieszkańcy.

█ w oknie czatu odpowiedziała, że nie wie, czy mieszkańcy oczekują zabudowy wielorodzinnej, przynajmniej nie w większości.

█ w oknie czatu zapytał, czy jest możliwość zabudowy jednorodzinnej na działkach oznaczonych 85 przy Brzezińskiej 326 obręb W-46.

Pani **Paulina Górka** zaproponowała, aby w przypadku bardzo szczegółowych informacji dotyczących konkretnej działki zgłosić się w trakcie trwającego wyłożenia, gdyż dzisiaj sprawdzenie tak szczegółowych informacji dla konkretnych nieruchomości może nie być możliwe. Zaprosiła do indywidualnego kontaktu z projektantem planu.

█ w oknie czatu stwierdził, że swoją działkę chce przeznaczyć pod zabudowę wielorodzinną, a nie pod zieleni.

Pani **Paulina Górka** w odpowiedzi przypomniała o możliwości złożenia uwagi.

█ w oknie czatu dodał, że jest ograniczane prawo dysponowania jego gruntu, a uwagi były wcześniej składane.

█ w oknie czatu zapytała o termin ewentualnej finalizacji planu.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że dokładna data nie jest aktualnie możliwa do określenia, gdyż zależy to od przebiegu procedury. Przypomniała, że uwagi są zbierane w terminie do 16 grudnia i zostaną rozpatrzone w terminie 21 dni od zakończenia zbierania uwag, zatem w pierwszym tygodniu stycznia powinno być wiadome, czy konieczne okaże się wprowadzenie zmian w projekcie planu. Jeżeli nie będzie takiej potrzeby, to plan zostanie skierowany do uchwalenia, co będzie możliwe w styczniu bądź lutym, natomiast jeżeli będzie potrzeba ponowienia procedury w wyniku wprowadzenia zmian, to ten termin wydłuży się o co najmniej kilka miesięcy.

█ w oknie czatu zapytał, jak dalej wygląda procedura, co jeśli nie zostaną wprowadzone oczekiwane zmiany oraz kiedy i jak można zaskarżyć plan.

Pani **Dagmara Meksa** przypomniała opisany wcześniej przebieg procedury. Dodała, że dalszy przebieg sprawy jest zależny od tego, czy chodzi

o odszkodowanie czy zaskarżenie planu, natomiast obie procedury mają zastosowanie dopiero gdy plan stanie się obowiązujący.

██████████ w oknie czatu zapytał, ile czasu jest na zaskarżenie po jego uchwaleniu.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że jest to nieograniczone czasowo.

██████████ nie zgodził się, twierdząc, że jest ograniczone. Dodał, że gdyby nie było ograniczone, to dzisiaj mógłby zaskarżyć plany uchwalone 5 lat temu.

██████████ w oknie czatu poprosiła o przestanie prezentacji do Rady Osiedla. Dodała, że napisała już e-mail w tej sprawie. Zapewniła, że Rada Osiedla podejmie uchwałę opiniującą plan.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że prezentacja zostanie przesłana, i podziękowała za opiniowanie planu.

██████████ w oknie czatu zapytała, ilu gości bierze udział w spotkaniu.

Pan **Dariusz Kiedrzyński** poinformował, że w momencie zadania pytania było obecnych sześcioro uczestników spoza MPU oraz jedna osoba opuściła spotkanie przed zadaniem pytania.

██████████ w oknie czatu zapytał, czy można nie wyrazić zgody na plany dróg kończących się na posesji prywatnej, ponieważ podział i sprzedaż gruntów rolnych nie jest brana pod uwagę. Dodał, że prowadzona jest tylko działalność rolnicza. Doprecyzował, że chodzi o działkę nr 86/15 w obrębie W-46.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że trudno o tym dyskutować, gdy nie wiadomo, o jaki rejon planu chodzi, natomiast w takiej sytuacji musiałyby zostać przeanalizowane, czy możliwe jest zachowanie układu komunikacyjnego bez tej drogi. Zasugerowała złożenie uwagi do planu, wówczas taka analiza zostanie przeprowadzona. zaproponowała także spotkanie podczas wyłożenia w celu przedyskutowania problemu.

██████████ w oknie czatu stwierdził, że też „nie wyraża drogi na swojej działce”.

Pani **Dagmara Meksa** poprosiła o złożenie uwag w takich sytuacjach, gdyż wtedy są podstawy do rozważania innej formy komunikacji na tych terenach.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ w oknie czatu zapytał, na jakiej podstawie zostały określone tereny zalewowe i jaka jest podstawa prawna określania odległości terenu do zabudowy. Zapytał, czy ktoś z urzędu był i oglądał tę „rzekę”, a raczej zasypany przez kilkoro sąsiadów rów, który mimo zasypania od wielu lat nie powoduje podtopień. Dodał, że po drugiej stronie ulicy wprost na „rzece” są zbudowane blisko siebie trzy budynki. Sąsiadka kilka lat temu dostała pozwolenie na budowę w bliskiej odległości od „koryta rzeki”. Wyraził wątpliwość co do konsekwencji i logiki działania urzędu.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że dolina rzeczna została określona na podstawie opracowania diagnozującego morfologiczny zasięg tej doliny oraz badającego zagrożenia podtopieniami. Zwróciła uwagę na fakt, że w tym planie znajduje się wylot całej doliny z obszaru osiedla Nowosolna, zatem ten fragment doliny odprowadza wody opadowe i roztopowe z całego osiedla. Ochrona doliny ma zapobiegać zniszczeniom zabudowy zarówno na tym terenie, jak i na terenach wyżej położonych. Poruszyła też kwestię środowiskową związaną z funkcjonowaniem naturalnego korytarza ekologicznego. Odnośnie do wydawania pozwoleń na budowę wyjaśniła, że procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy przy braku planu miejscowego jest odmienna niż przy opracowaniu planu miejscowego i uwzględnia mniejszy zakres uwarunkowań. Przyznała, że takie sytuacje mogą się zdarzać w sytuacji braku planu, natomiast celem planu jest również zadbanie o bezpieczeństwo mieszkańców oraz o środowisko.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** wyraziła zrozumienie dla opinii o niekonsekwencji urzędu z punktu widzenia postronnego obserwatora, podkreślając jednocześnie, że ta niekonsekwencja zachodzi na poziomie ustawy. Dodała, że ustawa wskazuje odmienne zasady postępowania w przypadku sporządzania planu miejscowego na podstawie studium oraz w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę w sytuacji braku tego planu. Wskazała, że miasto nie ma takiej samej kontroli nad procesem urbanizacji w obu tych sytuacjach.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ w oknie czatu zapytał, czy jest już plan alternatywnej komunikacji do zaproponowanego planu.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że wersja planu przedstawiona podczas wyłożenia jest optymalna z punktu widzenia MPU oraz uzyskała wszelkie

niezbędne uzgodnienia instytucji dbających o zgodność planu z przepisami prawa, zaś wyłożenie do publicznego wglądu odbywa się po to, aby skonfrontować wersję zaproponowaną przez planistów z mieszkańcami. Dopiero na tym etapie, jeżeli mieszkańcy mają inne spojrzenie na ten teren, to na bazie ich uwag układ jest ewentualnie przeprojektowywany. Z tego względu na chwilę obecną nie ma stworzonej alternatywnej propozycji komunikacji.

██████████ w oknie czatu zapytał o termin przeprowadzenia badań o podtopieniach.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że diagnoza spływu wód w rzece Miazdze była zlecona w 2013 r. i na jej bazie zostało zaprojektowane studium oraz pozostałe plany w Nowosolnej.

██████████ w oknie czatu zapytał, jakie odpływy wód opadowych ma wybudowane centrum logistyczne.

██████████ w oknie czatu stwierdził, że sąsiadka, która dostała pozwolenie na budowę w centralnym obniżeniu terenu, jest narażona na podtopienie i o jej bezpieczeństwo nikt nie zadbał.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że jeżeli chodzi o wątki dotyczące terenów przylegających do granic sporządzanego planu oraz pozwoleń wydanych wcześniej, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, to MPU nie jest w stanie obecnie przybliżyć szczegółów, gdyż nie jest to kwestia dotycząca bezpośrednio tego planu, ale zamkniętych postępowań administracyjnych, których MPU nie prowadziła. Poprosiła o trzymanie się kwestii dotyczących bezpośrednio planu i jego rozstrzygnięć, które będą definiowały możliwości inwestycyjne w tych terenach na przyszłość.

██████████ w oknie czatu zapytał, gdzie można się zapoznać z badaniem rzeki Miazgi.

Pani **Dagmara Meksa** odpowiedziała, że jest to opracowanie, którym dysponuje MPU i można wystąpić o informację publiczną w tym zakresie, wówczas opracowanie zostanie przekazane.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** dodała, że udostępnienie opracowania do wglądu jest możliwe również podczas spotkania w ramach wyłożenia.

█ w oknie czatu zapytał, czy plan zakłada kontynuację obwodnicy Nowosolnej od magazynów R7 w kierunku południowym.

Pani **Marta Klosse** odpowiedziała, że przebieg obwodnicy znajduje się poza obszarem planu, którego dotyczy wyłożenie, w obszarze objętym sporządzanym planem, który aktualnie jest na wcześniejszym etapie.

Pani **Dagmara Meksa** dodała, że obwodnica jest uwzględniana w projektach planów powstających w MPU oraz sam projekt obwodnicy jest procedowany.

█ w oknie czatu stwierdził, że MPU musi brać pod uwagę to, co już jest.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** zgodziła się, że stan istniejący musi być brany pod uwagę i z tego względu elementy stanu zastanego mają odniesienie w projekcie planu. Podkreśliła, że to, co znajduje się poza granicami planu, nie jest przedmiotem rozważań, a niektóre szczegóły, w tym odwodnienie terenu, są badane już na etapie pozwolenia na budowę, a nie na etapie planu. Sam plan miejscowy jest dokumentem bardziej ogólnym, a kolejne etapy procesu inwestycyjnego uszczegóławiają pewne kwestie.

█ doprecyzował swoją wypowiedź, pisząc w oknie czatu, że tam, gdzie magazyny mają powstać, nie da się tego zrobić przez ukształtowanie terenu i rzekę.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** dopytała, czy przedmiotowy teren jest w tym planie miejscowym.

█ stwierdził, że ma to wpływ na ten plan.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że jest to po sąsiedzku, czyli plan nie ma wpływu na powstawanie tej inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę.

█ w oknie czatu zapytał, czy na terenach budowlanych, lecz użytkowanych rolniczo będzie możliwe tworzenie infrastruktury rolniczej typu pomieszczenia inwentarskie, chłodnie lub budynki typu stodoła, wiatła magazynowa. Doprecyzował, że chodzi o działkę nr 86/15 w obrębie W-46, przy ul. Brzezińskiej.

Pani **Marta Klosse** poinformowała, że dla terenów, w których znajduje się przedmiotowa działka, plan dopuszcza funkcjonowanie istniejących budynków

oraz rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej, natomiast nie jest dopuszczona budowa nowych budynków o tej funkcji. Zasugerowała sprawdzenie szczegółowych warunków dotyczących wymienionych działań budowlanych w tekście planu.

III. Ustalenia z dyskusji:

Pan **Dariusz Kiedrzyński** przypomniał terminy związane z wyłożeniem do publicznego wglądu i składania uwag, lokalizację dokumentów na stronie internetowej MPU oraz możliwości kontaktu z projektantem i sposoby składania uwag. Następnie poinformował, że zgodnie z ogłoszeniem o wyłożeniu do godz. 17.00 pracownicy MPU będą dostępni oraz podziękował za udział w dyskusji.

Do godziny 17.00 możliwe było dołączenie do dyskusji, pisanie na czacie lub zgłoszenie chęci zabrania głosu. W tym czasie do spotkania nie dołączył żaden nowy uczestnik. O wyznaczonej godzinie dyskusja została zakończona.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera dziewięć ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 18 listopada 2022 r.

Protokół sporządziła:
mgr inż. arch. Marta Klosse


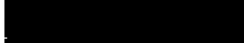
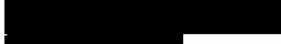
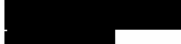
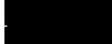


Projektant w Zespole Projektowym
nr 4 w MPU w Łodzi.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna, przeprowadzonej w dniu 15 listopada 2022 r.

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. 
8. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU w Łodzi
9. Pani Paulina Górka – Zastępca Dyrektora MPU w Łodzi
10. Pani Marta Klosse – MPU (prezenter)
11. Pan Dariusz Kiedrzyński – MPU (moderator)
12. Pani Dagmara Meksa – MPU (kierownik Zespołu Projektowego nr 4)