



## PROTOKÓŁ

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego.

Protokół został sporządzony w dniu 14 października 2022 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Karolinę Godos – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 2 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 i 1846) w dniu 4 października 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 obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego.

I. Głos w dyskusji zabrali:

- 1) Barbara Wysmyk-Lamprecht – Główny Projektant, Kierownik Zespołu Projektowego Nr 2 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- 2) Karolina Godos – Starszy Projektant, Zespół Projektowy Nr 2 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- 3) Maria Biernacka – Projektant, Zespół Projektowy Nr 2 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- 4) ██████████

Zagadnienia poruszone w dyskusji – punkt II.

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji oraz zgłoszone uwagi

Dyskusję otworzyła i prowadziła **Pani Maria Biernacka** –Projektant w Zespole Projektowym Nr 2 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. Pani Maria Biernacka 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. Poinformowała również o sposobie składania uwag i o przewidywanym czasie trwania dyskusji.

Następnie głos został przekazany Pani Karolinie Godos – Starszemu Projektantowi Zespołu Projektowego Nr 2 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

**Pani Karolina Godos** zaprezentowała obszar będący przedmiotem dyskusji publicznej, omówiła lokalizację i zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (projektu planu), po czym poinformowała o dotychczasowym przebiegu procedury planistycznej. Następnie przedstawiła ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (Studium) dla obszaru objętego projektem planu oraz omówiła uwarunkowania przyrodnicze i funkcjonalne, które były podstawą do rozstrzygnięć przyjętych w projekcie planu. Pani Karolina Godos omówiła najważniejsze założenia i cele opracowania projektu planu, zakres ustaleń planistycznych oraz przeznaczenia poszczególnych terenów. Następnie przypomniła terminy związane z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwością składania uwag.

Głos w dyskusji zabrał Pan [REDAKTOWANE] który odnosząc się do działek o numerach ewidencyjnych [REDAKTOWANE], w obrębie ewidencyjnym G-8 poinformował, że planowana jest na wspomnianym obszarze inwestycja polegająca na wybudowaniu budynków wielorodzinnych. Pan [REDAKTOWANE] poinformował, że w sąsiedztwie wspomnianych działek występują obecnie budynki wielorodzinne zlokalizowane w bliskiej odległości od rzeki Jasień, jak również wzdłuż ww. rzeki m.in. przy ul. Nowe Sady. Dodał, że obszar projektu planu po wschodniej stronie rzeki Jasień nie jest obszarem zadrzewionym, a drzewostan występuje po jego zachodniej stronie. Poinformował, że teren projektu planu nie jest terenem rekreacyjnym, gdyż jest porośnięty wysoką trawą, a okoliczni mieszkańcy w celach rekreacyjnych korzystają w terenu po zachodniej stronie rzeki, gdyż są tam wytyczone ścieżki oraz tereny leśne. Pan [REDAKTOWANE] zaznaczył, że gdyby działki prywatne położone wzdłuż rzeki Jasień zostały ogrodzone nie można byłoby mówić o terenie jako obszarze rekreacyjnym. Zauważył również, że nieruchomości położone na południe od wspomnianych na początku wypowiedzi działek zostały ogrodzone i posiadają podział geodezyjny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak również wydano dla nich stosowne decyzje o warunkach zabudowy. Zaznaczył, że wśród okolicznych mieszkańców jest chęć budowy domów na terenach objętych projektowanym planem miejscowym, natomiast nie mają oni wiedzy, że tworzony jest

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazujący realizacji nowej zabudowy. Pan [REDAKTOR] odnosząc się do zapisów projektu planu, które umożliwiają rozbudowę zabudowy istniejącej wyraził zdziwienie, że możliwość rozbudowy domów nie jest przeszkodą dla ochrony doliny, natomiast budowa nowych domów jest zakazywana. Pan [REDAKTOR] zaznaczył, że w stanie istniejącym rzeka Jasień to ciek wodny. Zabierający głos powiedział, że rozumiałby sytuację, w której wyznaczony zostałby kilkumetrowy pas ochronny rzeki Jasień. Jego szerokość powinna być tożsama z odległością istniejących osiedli deweloperskich oraz inwestycji zlokalizowanej przy ul. Prądyńskiego i ul. Regatowej. Odnosząc się do zagadnienia dotyczącego obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – wody 500-letnie Pan [REDAKTOR] zauważył, że na działkach o numerach ewidencyjnych [REDAKTOR], w obrębie ewidencyjnym G-8 nie występują wspomniane wody powodziowe. Zabierający głos jako argument przemawiający za możliwością budowy inwestycji mieszkaniowej deweloperskiej na wymienionych działkach, podał duże zainteresowanie Łodzian mieszkaniem na terenach osiedla Rokicie oraz terenach sąsiednich. Jako przykład wskazał powstające przy ul. Pienistej inwestycje deweloperskie, np. firma Atal z inwestycją Nowe Miasto Polesie, czy deweloper Golden Lion, który wybudował inwestycję również w terenie objętym projektem planu przy ul. Regatowej. Pan [REDAKTOR] wspominał, że obszary, na których powstały wspomniane inwestycje były terenami zadrzewionymi i zakrzewionymi, natomiast działki na których Zabierający głos planuje inwestycję to polany. Uważa, że mieszkańcy powinni mieć możliwość zamieszkania w tej części Łodzi. Dodatkowo zaznacza, że miasto zyskałoby finansowo z posadowienia budynków mieszkalnych wielorodzinnych, np. zwiększyłby się podatek od nieruchomości. Wyraził zdanie, że inwestycja budowlana mogłaby powstać bez naruszenia drzewostanu, który jest po stronie zachodniej i to tamte tereny powinny zostać chronione od możliwości zabudowy.

**Pani Karolina Godos** zaznaczyła, że wspomniane inwestycje mieszkaniowe m.in. wielorodzinne, które powstały w granicach obszaru projektu planu zostały wybudowane na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a następnie wydanego pozwolenia na budowę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna z dokumentem Studium, natomiast tworzony projekt planu musi odzwierciedlać jego założenia i wytyczne. Zauważyła, że Studium wskazuje obszar omawianego projektu planu jako tereny wyłączone spod możliwości zabudowy, jak również wyznacza wzdłuż doliny rzeki Jasień teren korytarza ekologicznego. Następnie Pani Karolina Godos odnosząc się do zapisów projektu planu dla terenów ZN wyjaśniła, że w przeznaczeniu uzupełniającym

umożliwiają one stworzenie terenów zieleni urządzonej i terenów sportu i rekreacji. Zauważyła, że nie mogą na tych obszarach powstawać nowe budynki, ale np. place zabaw i inne tereny rekreacyjne mogą się tam pojawić.

**Pan** [REDAKTOR] zapytał, czy założeniem projektu planu jest, że osoby prywatne miałyby stworzyć tereny rekreacyjne na swoich działkach. Gdyż obszary te są własnością prywatną, a nie własnością miasta Łodzi.

**Pani Karolina Godos** potwierdziła, że omawiane obszary są w większości własnością prywatną oraz poinformowała, że projekt planu umożliwia realizację terenów rekreacyjnych jako przeznaczenia uzupełniającego. Przeznaczeniem podstawowym są tereny zieleni naturalnej, tj. tereny niebudowlane. Odnosząc się do kolejnego zagadnienia, poruszonego przez Pana [REDAKTOR] tj. możliwości rozbudowy budynków istniejących wyjaśniła, że obecnie w granicach projektu planu zlokalizowane są 4 budynki mieszkaniowe jednorodzinne, spośród których połowa przekracza dopuszczony ustaleniami planu parametr rozbudowy do 150 m<sup>2</sup>. Zapisy projektu planu umożliwiają jedynie funkcjonowanie zabudowy obecnie istniejącej, a blokują budowę nowych obiektów, co jest zgodne z głównymi założeniami projektu, tj. ochroną doliny rzeki Jasień oraz krajobrazu otwartego. Pani Karolina Godos dodała, że każda nowa inwestycja budowlana będzie miała wpływ na stosunki wodne w omawianym obszarze i może zmienić jego gospodarkę wodną, a także ukształtowanie doliny oraz zasięg obszaru, który może zostać zalany wodami powodziowymi.

**Pan** [REDAKTOR] zapytał czy zmiana ta będzie dotyczyć jedynie obszaru wody 500-letniej.

**Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht** wyjaśniła, że w granicach obszaru opracowania występuje rzeka, a nie ciek jak zaznaczył Pan [REDAKTOR]. Rzeka Jasień znajduje się w ogólnopolskim wykazie rzek i zostały dla niej opracowane mapy zagrożenia powodziowego. Dodała, że jest to dokument opracowany przez Zarząd Gospodarki Wodnej. Opracowanie to sporządzane jest dla wszystkich rzek w Polsce, dla których stwierdzono możliwość wystąpienia zagrożenia powodziowego. W projekcie planu zostały odzwierciedlone zasięgi tych wód zgodnie ze wspomnianymi mapami, bez jakiegokolwiek ingerencji. Omawiane zagrożenie powodziowe dotyczy ram czasowych ustalonych jednolicie dla wszystkich rzek, tj. perspektywy 10 lat, 100 lat i 500 lat. Zasięgi wód 500-letnich są zawsze najszerze. Zaznaczyła, że w południowej części doliny rzeki Jasień występują powodzie, co również zgłaszali oraz dokumentowali okoliczni mieszkańcy. Dodatkowe zwiększenie zagrożenia powodziowego może powodować lokalizacja nowej zabudowy

w dolinie rzecznej. Następnie poinformowała, że w dolinie rzeki Jasień jest zaprojektowany zbiornik wodny, który ma pełnić funkcję przeciwpowodziową, a jego lokalizacja sięga również działek, na których Pan [REDAKTOR] planuje inwestycję. Wyjaśniła, że projekt planu nie przesądza o jego dokładnej lokalizacji.

Pan [REDAKTOR] dopytał, czy na pewno zbiornik wodny znajduje się na działkach, które wskazał na początku wypowiedzi, czy nie jest zlokalizowany na południe od nich.

**Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht** wyjaśniła, że zasięg ryzyka powodziowego na wysokości działek wskazanych przez Pana [REDAKTOR] mieści się w granicach koryta rzecznej. Natomiast wspomniany projektowany zbiornik wodny, został uwzględniony w Wojewódzkim Programie Małej Retencji i jest zlokalizowany na omawianych nieruchomościach. Jest to zbiornik Rokicie, zlokalizowany na rzece Jasień. Dodała, że nie jest wyznaczony termin budowy wspomnianego zbiornika, ale projekt planu musi uwzględniać wytyczne dokumentów nadrzędnych, w tym możliwość jego realizacji. Skutkiem przytoczonych argumentów ekologicznych oraz przyrodniczych jest rezygnacja z możliwości lokalizowania zabudowy na omawianym obszarze zarówno w dokumencie Studium, jak i w projekcie planu. Decyzja ta wynika również z przeprowadzonego bilansu, który pokazuje, że w skali całego miasta, w obecnie obowiązujących planach miejscowych wyznaczony jest obszar około 600 ha pod nową zabudowę mieszkaniową. Dodała, że kierunek polityki miasta, wyrażony w dokumencie Studium jest wyznaczany w oparciu o analizy i możliwości rozwoju miasta oraz jego uwarunkowania: demograficzne, przyrodnicze i ekonomiczne. Następnie nawiązując do wypowiedzi Pana [REDAKTOR] zauważyła, że projekt planu nie ma wpływu np. na ogrodzenie nieruchomości przez prywatnych właścicieli. Warto jednak podkreślić, że w stanie istniejącym użytki omawianego terenu to przede wszystkim: grunty rolne, łąki i pastwiska, a istniejąca zabudowa powstała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Pan [REDAKTOR] zauważył, że poniżej nieruchomości o numerach ewidencyjnych [REDAKTOR] został dokonany podział geodezyjny na 8 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dodał, że najprawdopodobniej zostały wydane również decyzje o warunkach zabudowy na budowę domów jednorodzinnych. Wyjaśnił, że w przypadku budowy wspomnianych inwestycji oraz obecnie istniejącej zabudowy, około połowy obszaru, który zgodnie z projektem planu jest chroniony przed zabudową, zostanie zainwestowane.

**Pani Karolina Godos** wyjaśniła, że prawomocna decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją na podstawie, której możliwe jest rozpoczęcie procesu budowlanego. Decyzją umożliwiającą budowę jest prawomocne pozwolenie na budowę, w związku z powyższym omawiane działki obecnie są terenem niezainwestowanym.

**Pan [REDACTED]** zapytał jaka jest możliwość na wprowadzenie zmian w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

**Pani Karolina Godos** wyjaśniła, że osoby, które kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie planu mogą wnieść uwagi. Dodała, że nieprzekraczalny termin na złożenie uwag to 2 listopada 2022 r. Następnie powiedziała, że projekt planu musi być zgodny z ustaleniami Studium, zatem może on przeznaczać omawiane tereny jedynie pod funkcje niebudowlane.

**Pan [REDACTED]** w związku z powyższymi wyjaśnieniami zapytał czy uwaga nie będzie podlegała rozpatrzeniu.

**Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht** wyjaśniła, że każda uwaga złożona we wskazanym w obwieszczeniu terminie podlega rozpatrzeniu. Rozpatrzeniu nie podlegają uwagi złożone poza wyznaczonym terminem. Ponownie zwróciła uwagę, że nadrzędną wytyczną do sporządzenia projektu planu jest dokument Studium. Dodała, że Studium uchwalone w 2018 r. wskazuje omawiane tereny jako niebudowlane, natomiast w przyszłości przy kolejnej weryfikacji Studium lub zmianie przepisów wprowadzających plan ogólny polityka miasta dotycząca planowana przestrzennego będzie ponownie analizowana i weryfikowana. Niezbędne będzie ponowne zbilansowanie potrzeb oraz możliwości rozwoju miasta, nakładając na to m.in. czynniki przyrodnicze, ekologiczne oraz ekonomiczne.

**Pan [REDACTED]** zauważył, że występuje brak logiki w planowaniu, gdyż przed procedowaniem planu miejscowego, który zakazuje budowania nowych obiektów możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i inwestowanie na takich terenach. Dodatkowo zwrócił uwagę, że prywatni właściciele mogą ogrodzić swoje tereny i nie realizować na nich funkcji rekreacyjnej. Ponownie wyraził opinię, że chcąc chronić rzekę wystarczyłoby wyznaczenie strefy pozbawionej zabudowy.

Po zadaniu wszystkich pytań uczestnik dyskusji Pan [REDACTED] opuścił spotkanie. Wobec braku innych uczestników niż przedstawiciele Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, Pani Maria Biernacka poinformowała, że dyskusja zostanie czasowo zawieszona oraz wznowiona

w momencie pojawienia się kolejnych uczestników. Powiadomiła również o dyżurze online, który zgodnie z treścią ogłoszenia został przewidziany do godziny 17:00.

Do godziny 17:00 możliwe było dołączenia do dyskusji, pisanie na czacie lub zgłoszenie chęci zabrania głosu. W tym czasie do spotkanie nie dołączył żaden nowy uczestnik. O wyznaczonej godzinie dyskusja została zakończona.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

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 uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Protokół zawiera siedem ponumerowanych strony oraz listę obecności.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Łódź, dnia 14 października 2022 r.

Protokół sporządziła:  
Karolina Godos

*Karolina Godos*

Starszy Projektant w Zespole  
Projektowym Nr 2  
w MPU w Łodzi.

**PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**

*Adam PUSTELNIK*  
**Adam PUSTELNIK**

## Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego, przeprowadzonej w dniu 4 października 2022 r.

1. Pan [REDACTED]
2. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – MPU (Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi),
3. Pani Paulina Górka – MPU (Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi)
4. Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht – MPU (Kierownik Zespołu Projektowego nr 2)
5. Pani Maria Biernacka – MPU (moderator)
6. Pani Karolina Godos – MPU (prezenter)