



PROTOKÓŁ

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej.

Protokół został sporządzony w dniu 28 lipca 2022 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez Marię Biernacką – Projektanta Zespołu Projektowego Nr 2 w MPU.

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 19 lipca 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 ulicy Pienistej**.

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

I. Głos w dyskusji zabrali:

- 1) Barbara Wysmyk-Lamprecht, Główny Projektant, Kierownik Zespołu Projektowego Nr 2 w MPU,
- 2) Karolina Godos, Starszy Projektant, Zespół Projektowy Nr 2 w MPU,
- 3) Maria Biernacka, Projektant, Zespół Projektowy Nr 2 w MPU,
- 4) ██████████
- 5) ██████████

Zagadnienia poruszone w dyskusji – punkt II.

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji oraz zgłoszone uwagi

Dyskusję otworzyła Pani **Karolina Godos** – Starszy Projektant Zespołu Projektowego Nr 2 w MPU. 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 MPU w Łodzi. Pani Karolina Godos 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.

Następnie głos został przekazany Pani Marii Biernackiej – Projektantowi Zespołu Projektowego nr 2 w MPU, autorce projektu omawianego planu miejscowego.

Pani Maria Biernacka 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, funkcjonalne i komunikacyjne, które były podstawą do rozstrzygnięć przyjętych w projekcie planu. Pani Biernacka omówiła najważniejsze założenia i cele opracowania projektu planu, zakres ustaleń planistycznych oraz przeznaczenia poszczególnych terenów. Następnie przypomniała terminy związane z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwością składania uwag.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał czy działka o numerze 84 objęta jest terenem 1ZN.

Pani Maria Biernacka potwierdziła, że działka nr 84 znajduje się w granicach terenu 1ZN.

Pan [REDAKTOWANE] nadmienił, że na jego działce znajduje się studnia głębinowa do 30 m oraz położona wewnętrzna linia zasilająca (WLZ). Dodał, że „jutro nastąpi podłączenie z PGE” oraz że została zaprojektowana i położona instalacja gazowa.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała czy istniejąca infrastruktura i trwające inwestycje są blokowane przez plan.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała, że tego typu inwestycje nie są blokowane zapisami planu. Dodała, że jeżeli Państwo mają stosowne decyzje zezwalające na realizowanie takich inwestycji, to plan nie będzie temu przeciwdziałał.

Pani [REDAKTOWANE] powiedziała, że na działce jest zlokalizowany jeden budynek o powierzchni 30 m², a drugi projektowany zgodnie z pozwoleniem na budowę będzie mieć ok. 100 m² powierzchni. Zgodnie z zapisami projektu planu rozbudowa jest możliwa do 150 m². Zapytała, czy to dotyczy każdego budynku z osobna czy wszystkich razem.

Pani Maria Biernacka odpowiedziała, że plan umożliwi rozbudowę każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 150 m². Budynek, który obecnie znajduje się na działce nie jest zaklasyfikowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny tylko jako gospodarczy, w związku z tym ten zapis go nie dotyczy. Poinformowała, że w przypadku uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu nowy budynek mieszkalny jednorodzinny może zostać rozbudowany.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że na zgłoszenie można wybudować dom do 70 m². Zapytała, czy na zgłoszenie można wybudować garaż o powierzchni 20-30 m², gdy procedowany obecnie plan będzie już dokumentem obowiązującym.

Pani Maria Biernacka odpowiedziała, że zgłoszenie musi być zgodne z obowiązującym planem miejscowym. W tym przypadku nie będzie takiej zgodności. Pani Biernacka poinformowała, że w ustawie prawo budowlane w art. 29 określono katalog obiektów, które można wybudować bez pozwolenia na budowę oraz bez zgłoszenia. Następnie wymieniła przykładowe obiekty ujęte w ustawie.

Pani [REDACTED] zapytała w jaki sposób gmina zamierza zadbać o wyznaczony teren zieleni. Dodała, że obszar planu jest poszatkowany na własności prywatne i miejskie. Dodatkowo zapytała o możliwość realizacji dojazdów do działek. Pani [REDACTED] wyjaśniła, że wykupiła od miasta służebność drogową i medialną. Podkreśliła, że teren graniczący z ul. Pienistą został uprzętnięty przez męża oraz teścia [REDACTED].

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht wyjaśniła, że projekt planu determinuje przeznaczenie terenu, nie określa w jaki sposób o dany teren należy dbać. Powyższe należy do zadań służb miejskich. Pani Wysmyk-Lamprecht potwierdziła, że blisko połowa działek w terenie 1ZN stanowi własność gminną. Dodała, że kwestia utrzymania terenu w czystości jest poza zakresem ustaleń planu. Następnie wyjaśniła, że dojazdy indywidualne do działek mogą być rozwiązywane w indywidualny sposób w przypadku każdej działki. W projekcie planu nie zostały wyznaczone nowe tereny budowlane ani projektowane drogi. Dopuszczono możliwość realizacji dróg wewnętrznych, a więc plan nie blokuje możliwości podejmowania indywidualnych działań w tym zakresie. Pani Wysmyk-Lamprecht podkreśliła, że omawiany projekt planu miejscowego utrwała stan istniejący. Gmina dopuszcza możliwość pojawienia się zieleni urządzonej, natomiast obecnie teren porasta spontanicznie rosnąca zieleń. Dodała, że gmina podczas weryfikacji dokumentów strategicznych być może zmieni przeznaczenie terenu ze względu na zmieniające się potrzeby miasta.

Pani [REDACTED] zapytała czy pracownicy MPU przeprowadzili wizję lokalną.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht potwierdziła.

Pani [REDACTED] zapytała o teren położony na południe od granicy planu w stronę ul. Laskowickiej. Powiedziała, że słyszała o planowanej tam zabudowie przemysłowej, a są to tereny zalesione, pełne zadrzewień. Pani [REDACTED] podkreśliła, że obszar przy ul. Pienistej jest mniej zasobny w zieleń, a dodatkowo stanowi w połowie własność prywatną. Zapytała dlaczego „terenem otwartym” nie został objęty teren przy ul. Laskowickiej.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała że w przyszłości będzie wykładany również do publicznego wglądu projekt planu obejmujący tereny zlokalizowane na południe od omawianego projektu planu. Wskazała, że w projekcie Studium tereny te zostały włączone do jednostki funkcjonalno-przestrzennej AG1. Potwierdziła, że występują tam m.in. ewidencyjne użytki leśne. Dodała, że jeśli w Studium cały obszar jest w jednostce przemysłowej, to nie oznacza to, że w planie będzie w całości przeznaczony na taką funkcję. Poinformowała, że przedmiotowy obszar został wskazany w Studium jako jedno z niewielu nowych miejsc pod zabudowę logistyczno-magazynową ze względu na bliskość Portu Lotniczego Łódź-Lublinek i drogi S14, a czas pokaże czy taka funkcja rzeczywiście się zrealizuje. Pani Wysmyk-Lamprecht dodała, że na północ od jednostki funkcjonalno-przestrzennej AG1 w momencie sporządzania Studium nie było jeszcze zabudowy wielorodzinnej, dlatego wyznaczono tam enklawę terenów otwartych w Studium.

Pani [REDACTED] powiedziała, że wraz z mężem złożyli wniosek do planu. Został rozpatrzony negatywnie. Zapytała czym się sugerowano odrzucając wniosek w całości.

Pani Maria Biernacka wyjaśniła, że wniosek dotyczył rozbudowy zabudowy istniejącej i budowy nowej, natomiast w Studium „tereny otwarte” są wyłączone spod zabudowy. W związku z tym dopuszczono możliwość rozbudowy jedynie budynkom, które już istnieją w terenie oraz tym, które uzyskały prawomocne pozwolenie na budowę. Takie budynki traktujemy jako budynki istniejące. Podsumowując Pani Biernacka dodała, że mając na uwadze powyższe wniosek został rozpatrzony negatywnie.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht podkreśliła, że nadrzędnym dokumentem jest Studium i sporządzając miejscowy plan nie można było rozstrzygnąć tego inaczej. Aby zmiana przeznaczenia w planie była możliwa, konieczna byłaby zmiana przeznaczenia w Studium.

Pan [REDACTED] powiedział, że Studium powstało później niż rozpoczęcie starań o służebność drogową w 2011 r. Podkreślił, że procedury trwały długo.

Pani [REDACTED] przyznała, że z mężem są osobami które od lat próbują się wybudować, nie jest to łatwe finansowo i proceduralnie. Dodała, że są bliscy uzyskania pozwolenia na budowę i obawiają się że projekt planu odbierze możliwość zabudowy. Pani [REDACTED] zapytała do jakich służb mogą się zgłosić w sprawie zadbania o tereny zieleni. Dodała, że 2 lata temu zgłosili się do Wydziału Środowiska i Zarządu Zieleni Miejskiej z prośbą o uprzątniecie miejskiej działki nr 82, na której znajdowały się niebezpieczne śmieci i zakrzewienia.

Pan [REDACTED] podkreślił, że znajdowały się tam niebezpieczne elementy.

Pani [REDACTED] dodała, że zostało w trakcie dyskusji powiedziane, że „plan daje instrukcję, której trzeba przestrzegać”. Zapytała od kogo można egzekwować przestrzegania zasad czystości i dbałości o tereny?

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht poinformowała, że m.in. Wydział Gospodarki Komunalnej zajmuje się administrowaniem gminnymi terenami niezabudowanymi. Straż Miejska również powinna reagować, jeśli są na takich terenach niebezpieczne elementy, które należy usunąć.

Pani [REDACTED] powiedziała, że we własnym zakresie wywieźli dwie przyczepy śmieci z tego terenu. Dodała, że te tereny są traktowane jako śmietnik. Następnie zapytała, czy będzie można podzielić działkę o powierzchni mniejszej niż 2000 m² na dwie działki, bo według projektu planu działkę można podzielić na działki o minimalnej powierzchni 1000 m². Przedmiotowa działka ma dwóch właścicieli - rodzeństwo.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht zaproponowała skonsultowanie spraw podziału działki ze służbami geodezyjnymi. Plan ogranicza możliwość podziału działek, aby nie prowadzić do podziału obszaru na małe fragmenty i zmniejszyć ryzyko pojawienia się zbyt wielu ogrodzeń w „terenach otwartych”. Pani Wysmyk-Lamprecht dodała, że obszar nie jest przeznaczony pod zabudowę. Dodała, że istnieją prawne możliwości uregulowania stanu własnościowego między rodzeństwem.

Pani [REDACTED] powiedziała, że jeżeli otrzymają prawomocne pozwolenie na budowę powinni rozpocząć budowę w ciągu 3 lat. Na zakończenie budowy mają 5 lat. Zapytała czy plan reguluje kwestię tych terminów czy prawo budowlane?

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała, że plan nie reguluje takich kwestii. Wyjaśniła, że jeżeli Państwo otrzymają prawomocne pozwolenie na budowę przed wejściem w życie omawianego planu to przedmiotowy budynek będzie traktowany jako zabudowa istniejąca. Poinformowała o słowniczku pojęć na początku tekstu projektu planu, w którym określona została definicja zabudowy istniejącej. Pani Wysmyk-Lamprecht dodała, że jeśli budynek mieszkalny jednorodzinny będzie mieć ok. 100 m² powierzchni, to wtedy zgodnie z zapisami planu będzie można go rozbudować do 150 m² oraz do wysokości podanej w planie.

Pani [REDACTED] powiedziała, że na działce nr 66 uzyskano pozwolenie na budowę 6 czy 8 domków. Zapytała, czy te budynki powstaną.

Pani Maria Biernacka potwierdziła możliwość realizacji tego pozwolenia na budowę. Dodała, że każde prawomocne pozwolenie na budowę może zostać zrealizowane.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht dodała, że zapisy planu miejscowego nie wygaszają żadnego prawomocnego pozwolenia na budowę, nawet jeśli jest sprzeczne z jego ustaleniami.

Pani [REDAKTOWANE] powiedziała, że wystąpili w pozwoleniu na budowę o przydomową oczyszczalnię ścieków. Zapytała, czy plan ingeruje w powstanie oczyszczalni.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht poinformowała, że plan dopuszcza możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała, czy zgodnie z planem jest możliwość podłączenia się do sieci kanalizacji miejskiej, jeśli oczyszczalnia nie zostałaby zrealizowana.

Pani Maria Biernacka potwierdziła możliwość realizacji przyłączy indywidualnych.

Pani [REDAKTOWANE] powiedziała, że mają ogrodzoną działkę. Z jednej strony ogrodzenie jest wymienione. Zapytała, czy plan zakłada ograniczenia związane z wysokością i typem ogrodzenia. Dodała, że nie planują ogrodzenia betonowego.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht poinformowała, że ogrodzenia należą do tych przedsięwzięć, które można realizować bez zgłoszenia – do wysokości 2,2 m zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Plan miejscowy nie nakłada ograniczeń w tym zakresie. Pani Wysmyk-Lamprecht poinformowała, że w Łodzi obowiązują przepisy tzw. „uchwały krajobrazowej”, odnoszącej się w swoich zapisach do lokalizacji i typu ogrodzeń. Dodała, że realizując w przyszłości taką inwestycję należy sięgnąć do przepisów prawa budowlanego.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała o odnawialne źródła ciepła. W przypadku paneli fotowoltaicznych, projekt planu dopuszcza mikroinstalacje. Zapytała, czy pompa ciepła geotermalna jest również możliwa do realizacji zgodnie z planem.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała, że pompy ciepła mogą być montowane w ramach dopuszczonej planem realizacji mikroinstalacji. Dodała, że ich lokalizację dopuszcza również niezależnie od planu prawo budowlane.

Pani [REDAKTOWANE] powiedziała, że aktualnie mają studnię do 30 m. Zapytała, czy jeśli okaże się niewystarczająca, to czy realizacja głębszej studni będzie możliwa.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała, że zapisy planu tej kwestii nie regulują i nie ograniczają możliwości pogłębienia studni.

Pani [REDAKTOWANE] wyjaśniła, że pogłębienie nie jest technicznie możliwe. Trzeba wykonać nowy odwiert.

Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht odpowiedziała, że plan wskazuje podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę, czyli magistralę wodociągową. Nie ma ograniczenia dla budowy indywidualnych ujęć.

Wyświetlona została plansza z terminami wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz składania uwag.

Pani Karolina Godos poinformowała uczestników dyskusji, że wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu trwa od 11 lipca do 1 sierpnia 2022 r., a termin składania uwag upływa 17 sierpnia 2022 r. Dodała również informacje o sposobie składania uwag. Uwagi, które wpłyną w terminie, będą miały oficjalne rozstrzygnięcie zarządzeniem Prezydenta Miasta zawierającym uzasadnienie ich uwzględnienia bądź odrzucenia.

Pani Karolina Godos wskazała Panią Marię Biernacką oraz Panią Barbarę Wysmyk-Lamprecht jako osoby do kontaktu w zakresie przedmiotowego planu, po czym podziękował obecnym za uczestnictwo w dyskusji publicznej. Dodała, że informacja o terminie i miejscu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tytułowego planu, podana była w ogłoszeniu i obwieszczeniu Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, które podlegały publikacji na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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.

Protokół zawiera osiem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Łódź, dnia 28 lipca 2022 r.

Protokół sporządziła:

Maria Biernacka

Projektant w Zespole

Projektowym Nr 2 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 ulicy Pienistej.

1. Pani [REDACTED]
2. Pan [REDACTED]
3. Pan [REDACTED]
4. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska, Dyrektor MPU
5. Pani Barbara Wysmyk-Lamprecht - MPU
6. Pani Karolina Godos - MPU
7. Pani Maria Biernacka - MPU