



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 przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Ciepłarnianej.

Protokół został sporządzony w dniu 2 października 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Panią Martę Jasińską – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 5 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 28 września 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: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Ciepłarnianej.**

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, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. 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.

Listę obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję otworzyła Pani Xymena Marcinkowska – moderator dyskusji. Na wstępie poinformowała o przewidywanym porządku spotkania oraz możliwości zabrania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu, a także w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy dyskusji zostali

powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz że regulamin dyskusji publicznej zamieszczony jest na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Pani projektant – Marcie Jasińskiej.

Pani Marta Jasińska przedstawiła prezentację, w której omówiła najważniejsze uwarunkowania obszaru, ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz główne założenia i cele projektu planu miejscowego. Następnie Pani projektant zachęciła do zabrania głosu w dyskusji.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [REDACTED] przywołał zapis Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu planu mówiący o zapisach dotyczących kontynuacji rolniczego sposobu użytkowania terenów w jednostce przestrzennej „O”. Zapytał, gdzie konkretnie są zlokalizowane tereny rolne, bo rolnictwo w przedmiotowym terenie dawno nie istnieje i jest to wprowadzanie w błąd.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska wyjaśniła, że te zapisy dotyczą ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W Studium wyznaczono tereny oznaczone symbolem „O”, dla których wskazano główne cele polityki przestrzennej. Na podstawie tych ustaleń opracowywany jest plan miejscowy. W Prognozie oddziaływania na środowisko zacytowano ustalenia Studium, natomiast nie jest to opis ustaleń projektu planu miejscowego. W projekcie planu nie zostały wyznaczone tereny rolne, tylko tereny zieleni naturalnej.

Pan [REDACTED] przywołał zapis Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu planu, że w jednostce przestrzennej „O” dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy, które zostały już zainwestowane i dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Zaznaczył, że jest właścicielem tego typu terenów, gdzie stopień zainwestowania jest wysoki i zbliżony z sąsiedztwem, gdyż ma projekt budowy osiedla na terenie 7ZN. Wobec powyższego złożył postulat aby wskazać te tereny w planie miejscowym jako możliwe do zurbanizowania lub wyłączyć je z granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że zostały zacytowane zapisy ustaleń Studium miasta Łodzi dla jednostki „O”, która została wyznaczona również w innych częściach miasta. Jednocześnie dodała, że dla istniejącej zabudowy rozumianej

jako budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, zostały określone możliwości remontu, przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy oparte na parametrach i wskaźnikach wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w projekcie planu.

Pani Paulina Górską uzupełniła, że zacytowany zapis ustaleń Studium miasta Łodzi dla jednostki „O” mówi o tym, że można dopełnić istniejące już zainwestowane struktury, co oznacza, że dopuszcza się możliwość włączenia w granice terenów zainwestowanych nieruchomości lub jej część położoną pomiędzy np. już istniejącym osiedlem. Natomiast ujmując ogólnie tereny „O” są terenami wyłączonymi z zabudowy. Wobec powyższego plan miejscowy nie może wprowadzać terenów budowlanych. Byłoby to sprzeczne z zapisami Studium, z którym zapisy planu miejscowego muszą być zgodne.

Pan ██████████ dodał, że można wyłączyć część terenu z zakresu planu.

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że nie do końca istnieje możliwość wyłączenia części terenu z granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Podjęta uchwała o przystąpieniu określiła w załączniku graficznym granice obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego. Zmiana granic wiązałaby się z zatrzymaniem obecnie trwającej procedury i podjęcia nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Pan ██████████ podsumował, że jednak da się wyłączyć część terenu z zakresu planu.

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że owszem zawsze można zmienić granice, ale nie można takiego wniosku uwzględnić w projekcie planu, ponieważ dotyczyłby on uchwały o przystąpieniu. Natomiast celem tego projektu planu jest ochrona walorów przyrodniczych tej części miasta i przede wszystkim zabezpieczenie korytarza drogowego dla drogi głównej. Podjęcie nowego przystąpienia spowoduje, że wszystkie dotąd wykonane prace nad projektem planu straciłyby aktualność.

Pan ██████████ przywołał zapis Prognozy oddziaływania na środowisko odnoszący się do głównych celów polityki przestrzennej określonych dla jednostki „O” i dotyczący zachowania i ochrony systemu przyrodniczego. Zapytał, dlaczego w takim razie ten teren zostanie przecięty dwiema drogami – ul. Kaczeńcowa, której budowa już się rozpoczęła i ul. Wojska Polskiego. Ponadto na załączonej mapie z projektem planu nie widać, że na terenie 9ZN

powstaje obecnie osiedle mieszkaniowe (7 bloków) oraz budowane są linie elektroenergetyczne. Zatem zapisy planu są inne i odbiegają od realiów. Teren będzie częściowo zurbanizowany a nie otwarty.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że rezerwa terenu pod korytarze drogowe jest w tym miejscu od kilkudziesięciu lat, co również miało wpływ na dotychczasowy brak zabudowy na tym terenie. Natomiast jeżeli chodzi o budowę osiedla, to wszelkie prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę mogą zostać zrealizowane i będzie to traktowane jako zabudowa istniejąca, która będzie mogła funkcjonować na określonych w planie parametrach.

Pan [REDACTED] zapytał, dlaczego jest uchwalany plan, który odbiega od zmian zachodzących w przestrzeni? Miejska Pracownia Urbanistyczna powinna mieć dostęp do wszelkich dokumentów i wiedzieć, gdzie rozpoczyna się budowa.

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że owszem mamy dostęp do różnych dokumentów, ale procedując plan miejscowy nie jesteśmy w stanie zablokować wydawania, w oparciu o prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę lub jej uchylić po wejściu w życie planu. Można zawiesić wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w trakcie trwania procedury sporządzania projektu planu lub uchylić wydaną decyzję o warunkach zabudowy, po wejściu w życie planu. Rozpoczęcie jakiegokolwiek inwestycji przed wejściem w życie planu nie oznacza konieczności wyznaczania terenów inwestycyjnych w planie.

Pani Paulina Górka dodała, że można zgodzić się z twierdzeniem, że część terenów się zurbanizuje a część pozostanie niezabudowana, jako tereny otwarte. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliuguje gminy do sporządzania planów miejscowych oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Dlatego też w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego, co zajmuje co najmniej kilka miesięcy, zachodzą takie sytuacje, że pojawiają się nowe inwestycje.

Pan [REDACTED] stwierdził, że należało zmienić Studium i dopiero wtedy uchwalić realny plan.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że zmiana Studium wymaga przeprowadzenia takiej samej procedury jak plan miejscowy, czyli od przystąpienia do sporządzenia Studium, poprzez uzgodnienia i opiniowanie, wyłożenie do publicznego wglądu i następnie uchwalenie. Wobec powyższego nie ma

również możliwości uchwalenia Studium, w którym ujęto by wszystkie zachodzące procesy urbanizacyjne. Ponadto decyzja o warunkach zabudowy i dalej pozwolenie na budowę to odrębny proces, wobec czego nie mamy wpływu na ich wydawanie. Ponadto Studium wskazuje pewne ogólne kierunki rozwoju miasta, wskazując jednostki funkcjonalno-przestrzenne, które potem w planie są dostosowywane do granic poszczególnych nieruchomości.

Pan [REDAKTOWANE] wskazał, że plan nie uwzględnia terenów już zurbanizowanych w swojej treści.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, które dla tych terenów wyznacza jednostkę „O” – tereny wyłączone spod zabudowy. Natomiast tereny zurbanizowane zostały w pewien sposób uwzględnione poprzez możliwość funkcjonowania zabudowy istniejącej na określonych warunkach.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał, kiedy powstało Studium dla tego terenu?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostało uchwalone w 2018 r. i obowiązuje do dziś.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał na jakiej podstawie osiedle o nazwie art.Teo dostało pozwolenie na inwestycję?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi według przepisów prawa odrębny proces. Inwestor posiadał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i następnie mógł się ubiegać o pozwolenie na budowę, które uzyskał, a które stając się prawomocne dało możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji. Jak już wielokrotnie wspomniano są to odrębne procedury od tej związanej ze sporządzeniem projektu planu. W momencie braku planu miejscowego na danym terenie można starać się o warunki zabudowy i pozwolenie na budowę. Zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy należy spełnić kilka warunków, na podstawie których taką decyzję się uzyskuje lub nie.

Pani Paulina Górka dodała, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest w żaden sposób zależna od zapisów Studium, tzn., że warunki zabudowy wydawane na wniosek inwestora nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium, które z kolei jest dla planu miejscowego podstawowym dokumentem, którego założenia należy w planie uwzględnić.

Pan ██████████ stwierdził, że zapisy Studium pozwalają w tym terenie na uzupełniającą zabudowę, więc nie ma potrzeby zmieniania Studium, aby usankcjonować istniejącą zabudowę.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że owszem zabudowa istniejąca jest w planie miejscowym usankcjonowana. Natomiast jeżeli mówimy o zapisach Studium to poprzez uzupełnienie zabudowy rozumiemy przede wszystkim uzupełnienie zabudowy związanej z produkcją rolną, zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania lub poprzez możliwość włączenia w granice terenów z istniejącym zainwestowaniem nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktury zabudowy.

Pan ██████████ wyraził opinię, że pracując na Studium z 2018 r. nie daje realnego poglądu na sytuację. Czy to jest sensowna decyzja?

Pani Joanna Pelc-Muszyńska wyjaśniła, że takie są przepisy prawa, że projekt planu musi być zgodny z zapisami obowiązującego Studium. Na dziś mamy Studium z 2018 r. i wszystkie ustalenia planu są konstruowane na podstawie tego obowiązującego dokumentu.

Pan ██████████ dodał, że może te już zurbanizowane tereny powinny być jako takie w planie wskazane.

Pani Paulina Górka wyjaśniła, że jednostka „O” wskazana w Studium zalicza się do jednostek wyłączonych spod zabudowy. Jakkolwiek inna forma zagospodarowania terenu, włącznie z zabudową, byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium. Dlatego na aktualnym etapie nie ma możliwości uwzględnienia takiego postulatu. Natomiast należy podkreślić, że wydane prawomocne pozwolenia na budowę mogą być realizowane.

Pan ██████████ stwierdził, że w Prognozie oddziaływania na środowisko, na stronie 49, jest zapis mówiący o tym, że analizowany obszar nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy. Co to oznacza, gdyż jednostka „O” nie dopuszcza zabudowy? Ten argument chciałby wykorzystać, do realizacji swoich zamierzeń.

Pani Marta Jasińska wyjaśniła, że zapis ten pochodzi ze streszczenia Prognozy oddziaływania na środowisko w języku niespecjalistycznym. W przedmiotowym streszczeniu są duże uogólnienia. Trzeba byłoby poprosić o wyjaśnienie autora Prognozy. Jednak odnosi się to do prawomocnych pozwoleń na budowę. Prognoza oddziaływania na środowisko jest

sporządzana na potrzeby planu miejscowego, jednak nie jest dokumentem w oparciu, o który są tworzone zapisy planu. Jedynie weryfikuje zapisy pod kątem wpływu na środowisko. Podstawowym dokumentem, w oparciu o który, jest tworzony plan to Studium.

Pani Paulina Górka uzupełniła, że obiekty liniowe w postaci dróg publicznych też są swego rodzaju zabudową. Dlatego też nie da się zupełnie wykluczyć działań budowlanych na tym obszarze. Za przykład można podać np. parki, które są wyłączone spod zabudowy, jednakże pewne obiekty w postaci m.in. urządzeń sportowo-rekreacyjnych mogą być w nich lokalizowane. Zwrócimy uwagę na zapis mówiący o tym, że analizowany obszar nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska dodała, że przede wszystkim dyskusja publiczna i wyłożenie do publicznego wglądu dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego a nie zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko, która jest tylko pobocznym elementem procedury sporządzania planu.

Pani [REDACTED] zapytała o ustalenia szczegółowe dla terenów 7ZN i 9ZN dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Co to oznacza dla właścicieli terenu, przez który, będzie przebiegała droga główna i rozdzielała go na dwie części? Poinformowała, że na jednej z nieruchomości znajduje się stary dom mieszkalny.

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że takie zapisy dotyczą kreowania nowych terenów i wówczas podziału i scalenia tych nieruchomości. Natomiast nie ma to wpływu na pojedyncze prywatne nieruchomości, również w przypadku, gdy zostanie ona podzielona przez drogę.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska dodała, że te zasady określone w projekcie planu stanowią odrębny proces. Scalenie i podział to jest jeden proces, który odbywa się na podstawie przepisów odrębnych, a nie na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jesteśmy zobligowani do ustalania tych warunków w planie, natomiast dotyczy on zupełnie innego procesu i nie są to warunki dla zwykłego podziału nieruchomości. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego nie określono zasad dla podziałów nieruchomości. Proces scalenia i podziału nieruchomości, jako jeden proces, nie będzie miał tutaj zastosowania.

Pan [REDACTED] zapytał, w jaki sposób miasto ma zamiar kreować przyrodnicze wykorzystanie terenów prywatnych? Czy też założeniem jest pozostawienie ich nieużytkowanych?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że zagospodarowanie terenów nie jest przedmiotem ustaleń planu. Przedmiotowy plan jest tworzony przede wszystkim dla zabezpieczenia dwóch korytarzy drogowych – dla ul. Kaczeńcowej i ul. Wojska Polskiego.

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że nie jest celem planu wywłaszczenie albo zagospodarowanie terenów prywatnych. Stan faktyczny jest taki, że przedmiotowe tereny są nieużytkowane i obecnie sukcesywnie zarastają naturalną roślinnością. Plan miejscowy sankcjonuje stan faktyczny zagospodarowania nieruchomości.

Pan [REDACTED] dodał, że miasto nie ma żadnej strategii w tym zakresie.

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że gdyby była strategia to zostałyby wyznaczone cele publiczne na tych terenach, tak jak na gminnych działkach Miasto wyznaczyło parki. Pozostałe nieruchomości pozostają w takim stanie w jakim obecnie funkcjonują.

Pan [REDACTED] stwierdził, że na stronie 19 i 20 Prognozy oddziaływania na środowisko są zapisy, iż przedmiotowy obszar obejmuje przede wszystkim nieużytki i tereny nieurządzone, co nie jest prawdą, gdyż tak to wygląda na mapie natomiast w terenie postępują prace budowlane oraz są zaplanowane i zatwierdzone dwa parki co stanowi potwierdzenie urzędzenia i użytkowania. Ponadto zapis o nieużytkowaniu klóci się z Państwa zapisem, iż jest to teren użytkowany rolniczo. Dodatkowo, co jest istotne, od strony ul. Judyma teren ten przylega do osiedla o dużym zagęszczeniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i nie jest prawdą, że obszar objęty przystąpieniem odbiega charakterem od pobliskich terenów. Dalej w Prognozie jest napisane, że mamy rozwiniętą infrastrukturę techniczną, a mimo to teren 7ZN ma posiadać status terenu „O”. Wobec powyższego złożył postulat aby wpisać te tereny jako możliwe do zurbanizowania lub wyłączenie terenu 7ZN z objęcia planem.

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że podnoszone wątki nie dotyczą rozstrzygnięć zawartych w ustaleniach planu miejscowego. Są to wątki zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko. Wobec powyższego prosimy o złożenie uwagi do projektu planu w tym zakresie, żebyśmy mogli odnieść się do tych argumentów, które Pan podnosi.

Pan [REDACTED] odniósł się do uzasadnienia do projektu uchwały, w którym jest informacja o przepisie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który daje możliwość ograniczenia lub nawet pozbawienia właściciela możliwości konstytucyjnie chronionego prawa własności, jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Zatem gdzie jest proporcja i uzasadniony cel dla działek z terenu 7ZN, gdzie obejmujecie cały mój teren przeznaczeniem „O”?

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że zapis ten odnosi się do tego, że w projekcie planu miejscowego nie wprowadzono ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej. Jest to wyjaśnienie, dlaczego Miasto w sytuacji braku obowiązujących powszechnie przepisów nie ma podstaw do wprowadzania ograniczeń dotyczących użytkowania terenów i lokalizowania obiektów w sąsiedztwie infrastruktury.

Pan ██████████ zapytał, jak wygląda dalsza procedura planu i kiedy może on się ostatecznie uchwalić.

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że obecnie trwa wyłożenie projektu planu do publicznego oraz zbieranie uwag do przedmiotowego planu. Kolejnym etapem będzie rozpatrzenie uwag złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu. Ostateczne rozpatrzenie uwag jest publikowane zarządzeniem prezydenta miasta. Jeżeli uwagi zostaną rozpatrzone pozytywnie, czego konsekwencją będzie wprowadzenie zmian do projektu planu, to zgodnie z przepisami trzeba będzie powtórzyć procedurę sporządzania planu miejscowego od etapu opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy, a następnie ponawia się wyłożenie do publicznego wglądu. Jeżeli nie wpłyną żadne uwagi lub zostaną one rozpatrzone negatywnie, to plan miejscowy zostanie przekazany do Rady Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia. Po uchwaleniu planu zostaje on wraz z dokumentacją planistyczną przekazany do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego celem zbadania zgodności z prawem. Wojewoda ma 30 dni na publikację uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Plan miejscowy wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji. Po tym czasie zaczynają obowiązywać ustalenia planu.

Pan ██████████ zapytał, czy do wojewody można składać uwagi do planu?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że do wojewody nie można składać uwag. Jest to już zamknięty etap, kiedy plan miejscowy jest już uchwalony przez Radę Miejską dokumentem. Wojewoda dostaje plan miejscowy wraz z dokumentacją formalno-prawną wynikającą z ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi można składać podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do ich składania.

W związku z brakiem aktywności uczestników dyskusji moderator – Pani Xymena Marcinkowska przypomniała terminy związane z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, które trwa od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r. Przypomniała również, że z projektem planu miejscowego można zapoznać na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi lub w siedzibie Pracowni. Przedstawiła również możliwości skontaktowania się z projektantem planu pod numerem telefonu 42 628 7549. Podane zostały także sposób i termin składania uwag do projektu planu – do 23 października 2023 r.

Zachęciła do zabrania głosu przypominając, że dyskusja publiczna trwa do godziny 17:00.

Pan [REDACTED] zapytał, jak będą traktowane działki pod inwestycje drogowe, jako budowlalne czy też jako rolne?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że obecne użytki wskazane w ewidencji gruntów, budynków i lokali to przede wszystkim użytki rolne, łąki i pastwiska oraz sporadycznie użytki zabudowane, ale w postaci zabudowy zagrodowej. Takie też pozostaną do czasu realizacji drogi.

Pani Paulina Górską uzupełniła, że plan miejscowy będzie przeznaczał działki w tych fragmentach, w których są objęte liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, jako działki drogowe.

Pan [REDACTED] dodał, że jeżeli powstaje droga to działka powinna być traktowana jako budowlana.

Pani Paulina Górską wyjaśniła, że działka, po realizacji drogi, będzie miała status działki drogowej i taki też użytek zostanie jej przypisany. Po wejściu w życie plan miejscowy nie zmieni statusu działek, tylko będą przeznaczone pod taką funkcję jaką określa plan.

Pan [REDACTED] zapytał, czy można obecnie ubiegać się o pozwolenie na budowę posiadając decyzję o warunkach zabudowy. Czy proces decyzyjny nie będzie spowalniany z powodu bliskiej perspektywy wejścia w życie planu?

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że procedura wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi odrębny proces, niezwiązany z procedurą sporządzania projektu planu. Jedyne ograniczenie jest takie, że pozwolenie na budowę musi być prawomocne przed wejściem w życie planu.

Pan [REDACTED] zapytał o działki przecięte drogą, położone w terenie 7ZN i 9ZN. Jak będzie ten pas działki traktowany? Jeżeli zostaną tak przecięte działki, to teren będzie nieprzydatny do użytkowania pozostanie pas zieleni.

Pani Marta Jasińska odpowiedziała, że projekt planu wyznacza tereny zieleni naturalnej, natomiast gdyby ktoś uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę, wówczas będzie mógł zrealizować inwestycję.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska dodała, że przedmiotowa działka ma dostęp do drogi publicznej – ul. Cedry. Jest ona częściowo przeznaczona pod drogę – 1KDG a częściowo pozostanie w terenach 7ZN. Obiekty zlokalizowane od strony ul. Cedry będą mogły nadal funkcjonować na określonych w planie warunkach, czyli dla zabudowy wielorodzinnej będzie możliwość remontu i przebudowy a dla zabudowy jednorodzinnej również rozbudowy i nadbudowy. Natomiast przeznaczenie podstawowe to będzie zieleni naturalna, czyli teren wyłączony spod zabudowy. Po uchwaleniu planu nie będzie można lokalizować nowej zabudowy.

Pan [REDACTED] zaznaczył, że posiadają wjazd od ul. Cedry, natomiast sąsiad zostanie przez budowę drogi 1KDG pozbawiony wjazdu, czyli będzie musiał korzystać z jego wjazdu. Czy zostało to wzięte pod uwagę?

Pani Joanna Pelc-Muszyńska poinformowała, że część nieruchomości nadal będzie miała dostęp do drogi publicznej. Natomiast dla pozostałej części, będzie można ustanowić zjazd występując o odstępstwo do Zarządu Dróg i Transportu. Odbywa się to jednak poza procedurą planu. Zjazdy ustanawia zarządca drogi, więc w momencie powstania drogi 1KDG nie powinno być problemu z otrzymaniem możliwości zjazdu, gdyż nie ma przepisów uniemożliwiających taki proces. Będzie dostęp do drogi publicznej 1KDG.

Pan [REDACTED] zapytał, czy pozostały fragment działki zlokalizowany w terenie 7ZN będzie zalesiony? Ponadto zapytał czy ten grunt przejdzie na własność państwa i jaka będzie cena gruntu – czy cena ziemi rolnej czy budowlanej?

Pani Joanna Pelc-Muszyńska wyjaśniła, że będzie to teren zieleni naturalnej a nie lasów. Tereny lasów oznaczono symbolem L i wyznaczono w granicach istniejących użytków leśnych. Dodała, że własność się nie zmieni, jedynie te części przeznaczone pod cel publiczny, jakim w tym przypadku są drogi zostaną wykupione od właścicieli. Poinformowała, że plan miejscowy nie decyduje o cenie wykupu. W momencie realizacji inwestycji jest dokonywana wycena gruntów zgodnie z przeznaczeniem, czyli pod drogę.

Pan [REDACTED] stwierdził, że pozostała część nieruchomości zlokalizowana w terenie 7ZN będzie dla niego jako właściciela bezużyteczna, gdyż nic nie będzie mógł zrobić.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska odpowiedziała, że będzie można tą nieruchomość użytkować w sposób dotychczasowy.

Pani [REDACTED] zapytała, kto decyduje jaki pas terenu ma być przeznaczony pod drogę i otoczenie drogi? Zgodnie z przedstawionym dokumentem będą postawione ekrany akustyczne.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska wyjaśniła, że pas pod drogę został wyznaczony w projekcie planu. Są to linie rozgraniczające terenu 1KDG. Dodała, że ekrany akustyczne nie są elementem ustalonym w planie, tylko wyznacza się je po realizacji drogi. Bada się oddziaływanie drogi na tereny sąsiednie i wówczas zostaje podjęta decyzja o lokalizacji ekranów akustycznych. Uzupełniła, że wskazany w projekcie planu pas pod drogę zawiera w sobie zarówno jezdnie, jak i pas zieleni, chodniki, ścieżki rowerowe.

Pani [REDACTED] odniosła się do nieruchomości zlokalizowanej w terenie 1KDG i 7ZN. Działka zostanie bez dojazdu oraz stanie się bezużyteczna. Poinformowała, że dotychczas Miasto blokowało możliwość remontu domu, który się tam znajduje. Czy teraz będzie już można zrobić wszystko? Co zrobić z bezużyteczną częścią nieruchomości?

Pani Joanna Pelc-Muszyńska odpowiedziała, że trudno odnieść się do zagadnienia dotyczącego braku możliwości remontu budynku. Przepisy prawa budowlanego mówią, że każdy właściciel nieruchomości czy obiektu ma obowiązek utrzymywać dany budynek czy też obiekt w należytym stanie technicznym, tak żeby nie zagrażał użytkownikom i innym osobom. W związku ze zbyt szczegółowymi pytaniami zaprosiła do bezpośredniego kontaktu z projektantem planu.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

W trakcie dyskusji nie zostały zgłoszone uwagi.

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, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. 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.

Pani Xymena Marcinkowska poinformowała, że czas dyskusji nad projektem planu dobiegł końca. Jeszcze raz poinformowała o możliwości kontaktu z projektantem planu w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Ostatecznie dyskusja zakończyła się o godzinie 17:10.

Protokół zawiera 13 ponumerowanych strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 5 października 2023 r.

Protokół sporządziła:

Marta Jasińska



Starszy Projektant

w Zespole Projektowym Nr 5

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 dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej, przeprowadzonej w dniu 28 września 2023 r.

1. Pani [REDACTED]
2. Pani [REDACTED]
3. Pani [REDACTED]
4. Pan [REDACTED]
5. Pan [REDACTED]
6. Pan [REDACTED]
7. Pan [REDACTED]
8. Pan [REDACTED]
9. Pan [REDACTED]
10. Pan [REDACTED]
11. Pani [REDACTED]
12. Pani [REDACTED]
13. Pani [REDACTED]
14. Pani Paulina Górka – Zastępca Dyrektora MPU w Łodzi,
15. Pani Joanna Pelc-Muszyńska – Kierownik Zespołu Projektowego nr 5 w MPU w Łodzi,
16. Pani Marta Jasińska – Starszy Projektant w MPU w Łodzi (prezenter),
17. Pani Xymena Marcinkowska – Główny Projektant w Zespole Projektowym Nr 5 w MPU w Łodzi (moderator).