



Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

PROTOKÓŁ

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

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.

Protokół sporządzony w dniu 29 listopada 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Panią Agnieszkę Stobińską – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 5 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

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 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. poz. 1688) w dniu 28 listopada 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 obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła ją **Pani Zuzanna Hibner** – Starszy Projektant w Zespole projektowym Nr 5 pełniący rolę moderatora dyskusji. Na wstępie powitała uczestników dyskusji, przedstawiła osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz omówiła przewidywany porządek spotkania. Następnie poinformowała o 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 dla potrzeb sporządzenia protokołu, który zostanie zanonimizowany i opublikowany na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych. **Pani Zuzanna Hibner** poinformowała również o przewidywanym czasie trwania dyskusji, a także poprosiła o zgłaszanie problemów

technicznych na czacie. Następnie oddała głos **Pani Agnieszce Stobińskiej** – autorce projektu planu, będącego przedmiotem niniejszej dyskusji publicznej.

Pani Agnieszka Stobińska zaprezentowała przygotowane materiały dotyczące obszaru objętego projektem planu oraz omówiła ogólne założenia projektu planu miejscowego. Po zaprezentowaniu projektu planu przypomniała terminy dotyczące wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i poinformowała o możliwości składania uwag.

Głos przejął moderator dyskusji **Pani Zuzanna Hibner**. Powtórnie omówiła zasady zgłaszania chęci wypowiedzi zapraszając uczestniczkę spotkania do pisania na czacie lub zgłoszenia chęci wypowiedzenia się przez mikrofon, zachęciła też do zadawania pytań w celu podjęcia dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

I. Głos w dyskusji zabrała [REDAKTOWANE] która za pośrednictwem czatu zadawała następujące pytania:

1. Dlaczego właściciele działek nie zostali poinformowani w żaden sposób o planach miasta, co do przeznaczenia prywatnych działek pod zielen naturalną? Zarówno jeśli chodzi o projekt nr 309 oraz o studium?

Pani Agnieszka Stobińska odpowiedziała, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje obowiązku zawiadamiania z osobna każdego właściciela posiadającego nieruchomości na obszarze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium. Natomiast zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ww. ustawie, Prezydent Miasta ogłasza i obwieszcza w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, tj. w lokalnej prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi o rozpoczęciu prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to proces długotrwały i w tym czasie można zapoznać się ze sporządzanymi dokumentami.

2. W prezentacji wspomniano o zachowaniu terenów zielonych przy rzece Olechówce, w tym w obszarze Stawów Jana, uczestniczka dyskusji zadała pytanie, jak to się ma do zabudowań istniejących w tamtym terenie? Załączyła ponadto zdjęcie obrazujące jak blisko usytuowane są bloki przy wspomnianej rzece, niedaleko Stawów Jana.

Pani Agnieszka Stobińska wyjaśniła, że obszar Stawów Jana wraz z sąsiednimi blokami zlokalizowane są poza granicami omawianego przystąpienia do sporządzenia planu i temat ten wykracza poza zakres trwającej dyskusji publicznej. Dodała również, że wspomniane budynki powstały zapewne w oparciu o inną procedurę, a mianowicie w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy, a następnie na jej podstawie pozwolenia na budowę.

3. W prezentacji wspomniano o publicznym dostępie do zieleni, wobec tego uczestniczka poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego odbywa się to kosztem prywatnych działek? Co z prawem własności, które powinno być nadrzędne? Jak się ma publiczna przestrzeń do prywatnej własności?

Pani Agnieszka Stobińska odpowiadając na zadane pytanie przytoczyła przepis art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Pani Joanna Pelc-Muszyńska uzupełniła wypowiedź przedmówczyni, wskazując, że realizacja przestrzeni publicznej w formie parku jest przewidziana w projekcie planu jedynie na gruntach miejskich w terenach oznaczonych symbolem ZP. Pozostałe tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN nie są wskazane w planie miejscowym jako inwestycje celu publicznego. Nadal będą to tereny prywatne w formie zieleni naturalnej, a nie urządzonej.

4. Uczestniczka dyskusji dodała komentarz, na czacie, do wcześniejszej wypowiedzi na temat budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie Stawów Jana, że umiejscowione są przy samej rzece, ok. 4 metry od niej. Jednocześnie stwierdziła i zapytała, iż skoro „tego planu jeszcze nie ma, a jest jedynie jego projekt, to teraz zgłaszając sprzeciw do tego projektu rozumie, że będzie to uwzględnione”? Następnie sprecyzowała, że ma na myśli nieruchomość, która znajduje się przy ulicy Zygmunta przy rzece. Jako właścicielka miała plany budowy domu jednorodzinnego.

W odpowiedzi na poruszone wątki **Pani Agnieszka Stobińska** poinformowała o możliwości złożenia przez Panią uwagi dotyczącej projektu planu, w zakresie z którym się nie zgadza. Uczestniczka dyskusji potwierdziła złożenie uwagi drogą mailową. Pani projektant wyjaśniła również, że w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając projekt planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na wspomnianej przez Panią nieruchomości w studium wyznaczono jednostkę oznaczoną symbolem „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, które zaliczono do strefy terenów wyłączonych spod zabudowy. Wobec powyższego, projekt planu wprowadza funkcję w postaci terenów oznaczonych symbolem ZN – zieleń naturalna. Nieruchomości zlokalizowane w tej jednostce w planie będą posiadały status niebudowlany. Należy jednak zaznaczyć, że w terenach zieleni naturalnej projekt planu daje jednocześnie możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejącej tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach ustalonych w projekcie planu, jednak z wyłączeniem budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego. Poinformowano również, że za zabudowę istniejącą projekt planu uznaje 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, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Jeżeli na wspomnianej nieruchomości nie istnieje zabudowa, uwzględnienie uwagi w tym zakresie, zachowując zgodność ze studium, będzie niemożliwe.

Dalej zainteresowana zapytała na czacie:

5. Czy otrzyma informację zwrotną odnośnie uznania bądź odrzucenia złożonych uwag?

Pani Agnieszka Stobińska wskazała, że przepisy prawa nie przewidują informowania osób, które złożyły uwagi o sposobie ich rozpatrzenia. Natomiast Prezydent Miasta Łodzi rozpatruje uwagi w formie zarządzenia, które umieszczone jest w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

6. Czy od zarządzenia można się będzie odwołać, jeśli rozpatrzenie będzie dla właścicielki nieruchomości niekorzystne?

Wyjaśnień udzieliła **Pani Agnieszka Stobińska**, która odpowiedziała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje możliwości odwołania się od rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta. Należy jednak dodać, że ostatecznie to Rada Miejska w Łodzi rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, której to przedstawia się projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

7. Kolejne zadane na czacie pytanie, dotyczyło prośby o udzielenie wyjaśnienia „co jeśli na działkach ZN powstałby budynek bez pozwolenia np. o powierzchni do 35 m² do czasu wejścia w życie planu?” Czy jako właściciele działki w terenie ZN mogą coś jeszcze zrobić, żeby wybudować dom na działce?

Wyjaśnień udzieliły **Pani Agnieszka Stobińska** i **Pani Paulina Górka**, które w zakresie możliwości realizacji budynku na działce przed wejściem w życie planu w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy oraz wymaganego pozwolenia na budowę lub realizacji budynku w oparciu o zgłoszenie, zarekomendowały zwrócenie się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi jako organu administracji architektoniczno-budowlanej wydającego decyzje.

Po wyczerpaniu pytań i udzieleniu odpowiedzi dyskusję publiczną zakończono o godzinie 17:00.

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 (Dz. U. poz. 1688). 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 pięć ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 29 listopada 2023 r.

Protokół sporządziła:
Agnieszka Stobińska

Starszy Projektant w Zespole
Projektowym Nr 5 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 obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny, przeprowadzonej w dniu 28 listopada 2023 r.

1. ██████████ - uczestnik
2. Paulina Górską – Z-ca Dyrektora MPU
3. Agnieszka Stobińska – MPU (prezenter)
4. Zuzanna Hibner – MPU (moderator)
5. Joanna Pelc-Muszyńska – MPU (kierownik Zespołu Projektowego nr 5)
6. Izabela Durecka – MPU
7. Tomasz Lewandowski - MPU