



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: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

Protokół został sporządzony w dniu 5 grudnia 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Pana Dariusza Kiedrzyńskiego – Projektanta w Zespole Projektowym Nr 4 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 9 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 położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.**

Dyskusję rozpoczęła Pani Greta Świt – moderator dyskusji. Na wstępie powitała wszystkich uczestników, 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 zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane na potrzeby sporządzenia protokołu, a regulamin dyskusji publicznej oraz informacje o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczone są na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany projektantowi planu – Panu Dariuszowi Kiedrzyńskiemu.

Pan Dariusz Kiedrzyński przedstawił prezentację, w której omówił najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego i dokumentów strategicznych odnoszących się do obszaru opracowania, dotychczasową procedurę planu oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani Greta Świt rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) przedstawiciele MPU w Łodzi:

- a) Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor,
- b) Paulina Górka – z-ca Dyrektor,
- c) Dagmara Meksa – kierownik Zespołu Projektowego nr 4,
- d) Dariusz Kiedrzyński – projektant planu, Zespół Projektowy nr 4;

2) osoby spoza MPU w Łodzi:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

II. Zagadnienia poruszone w dyskusji oraz uwagi zgłoszone podczas dyskusji:

Pan ██████████ zapytał o działkę nr 197. W 2010 r. podjęto rozmowy z Urzędem Miasta Łodzi w sprawie budowy do tej działki wodociągu, który w konsekwencji został wykonany. Zdaniem Pana ██████████, zostało ustalone z miastem, że będzie mógł wybudować na tej działce dom. Dodał również, że nikt nie inwestuje w budowę wodociągu bez zapewnień ze strony miasta o możliwości realizacji zabudowy oraz że ma ustanowioną służebność gruntową na rzecz miasta. Zdaniem Pana ██████████, został on oszukany.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował, że działka nr 197 położona jest w zachodniej części obszaru projektu planu, tuż przy granicy opracowania, w terenie przeznaczonym pod rolnictwo z zakazem zabudowy lub zieleni naturalną.

Wyjaśnił, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego, które obowiązuje od 2018 roku i które wyznacza politykę przestrzenną całego miasta oraz że działka Pana ██████████ w tym studium znajduje się w terenach aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, z zakazem zabudowy. W związku z powyższym, w projekcie planu działka nr 197 została przeznaczona pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Dla potrzeb studium były sporządzane szczegółowe bilanse i analizy, na podstawie których wyznaczane były zasięgi terenów budowlanych oraz

terenów wyłączonych spod zabudowy. Miasto, jako jednostka samorządu terytorialnego, obligatoryjnie szacuje koszty swojego funkcjonowania i w związku z tym nie wszystkie tereny mogą zostać przeznaczone pod zabudowę. Studium odzwierciedla politykę przestrzenną miasta, z którą projekt planu jest zgodny.

Pan [REDAKTOWANE] kontynuował swoją wypowiedź, że wybudował wodociąg ponad 10 lat temu, by na jego działce można było postawić dom. Obecnie, gdy posiada odpowiednie środki finansowe na budowę, polityka miasta się zmieniła, uniemożliwiając realizację tej inwestycji.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że jeżeli zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę, wówczas ustalenia projektu planu nie uniemożliwią realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Dodał, że studium zostało uchwalone w 2018 roku i odzwierciedla ono ówczesną politykę przestrzenną miasta. Niebawem miasto będzie przystępować do sporządzenia tzw. planu ogólnego, w którym wszystkie tereny miejskie zostaną zweryfikowane m.in. pod kątem możliwości realizacji na nich zabudowy. Możliwe będzie wzięcie udziału w opracowywaniu ww. planu ogólnego poprzez m.in. złożenie odpowiedniego wniosku. Jeżeli przedmiotowy teren spełni stosowne wymagania, wówczas istnieje możliwość, że zostanie on włączony do terenów budowlanych.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał o możliwość zmiany projektu planu po dostarczeniu odpowiedniej dokumentacji odnośnie planowanej inwestycji na jego działce. Dodał także, że jego działka została zabudowana z obu stron budynkami mieszkalnymi.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że projekt planu został sporządzony na podstawie obowiązującego studium, tj. w oparciu o obecnie funkcjonujący w obiegu prawnym dokument. W najbliższym czasie miasto rozpocznie procedurę sporządzania planu ogólnego i wówczas będzie można wziąć czynny udział w jego opracowywaniu.

Wyjaśnił, że uwagi do projektu planu można złożyć drogą mailową - odpowiedni formularz jest zamieszczony na stronie internetowej MPU. Można je też wysłać pocztą albo przynieść osobiście pracowni i złożyć w kancelarii. Termin na składanie uwag kończy się 24 listopada bieżącego roku.

Pan [REDAKTOWANE], reprezentant działek nr 207/16 i 207/19, poprosił o wyjaśnienie dlaczego studium z 2018 roku dopuszczało zabudowę na terenach rolnych, natomiast wyłożony do publicznego wglądu projekt planu ustanawia jej zakaz.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że przedmiotowe działki położone są w terenach oznaczonych w studium z 2018 roku jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo zaliczone do jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu „O”. Zgodnie z informacją zawartą w karcie ustaleń studium dla tej jednostki, przedmiotowe tereny znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Studium dla ww. jednostki dopuszcza funkcjonowanie istniejącej zabudowy na terenach rolnych, natomiast realizacja innej zabudowy nie jest możliwa, co przekłada się na ustalenia niniejszego projektu planu.

Pan [REDACTED] wniósł o uzasadnienie przeznaczenia terenów w obszarze miasta Łodzi jako rolnych, zważywszy na fakt, że na jego działkach znajdują się grunty V i VI klasy bonitacyjnej.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że projekt planu jest sporządzony na podstawie studium, w którym przedmiotowe nieruchomości zostały zakwalifikowane do terenów rolnych, aktywnych przyrodniczo. Wyznaczane w studium tereny były analizowane, także pod kątem klas bonitacyjnych.

Pani Dagmara Meksa dodała, że wskazane w studium oraz opracowywanym na jego podstawie niniejszym projekcie planu tereny rolnicze z zakazem zabudowy oraz zieleni naturalnej nie obejmują wyłącznie terenów z funkcjonującą uprawą rolną. Doprecyzowała, że miasto ustanawiając tereny inwestycyjne bierze na siebie odpowiedzialność za prawidłowe ich funkcjonowanie, tj. m.in. optymalne ich skomunikowanie, dostarczenie do nich infrastruktury technicznej czy zapewnienie prawidłowego dostępu do infrastruktury społecznej. Innymi słowy, nie ma możliwości, zwłaszcza finansowych, aby wszystkie tereny w mieście były przeznaczone pod zabudowę. Biorąc powyższe pod uwagę, radni uchwalając w 2018 roku studium, podjęli decyzję, że miasto będzie stać na rozwój, ale tylko w części centralnej, natomiast tereny, które do tej pory nie były zainwestowane zostaną wyłączone spod zabudowy. Takie tereny mogą być terenami wykorzystywanymi na cele rolnicze lub pozostawione jako tereny zieleni naturalnej.

Pan [REDACTED] zapytał się o to czy miasto liczy się z kosztami odszkodowań wynikającymi z utraty wartości działek i zwrotu kosztów za powstały wodociąg. Zapytał również o powód wyłączenia z obszaru opracowania terenów osiedla Twins Garden znajdującego się w odległości około 200 - 220 m od jego działek oraz osiedla położonego przy ul. Rzeźnej.

Zdaniem Pana [REDAKTOR] powstanie wodociągu stanowi o zainwestowaniu jego działki.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że kwestia odszkodowań dotyczy przypadków, gdy plan uniemożliwia korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Jest to zawsze analizowane względem istniejącego zagospodarowania, np. w sytuacji, kiedy plan przewidywałby przeznaczenie istniejących terenów mieszkaniowych pod tereny rolne bez zapisów pozwalających na funkcjonowanie na nich istniejących budynków, wówczas roszczenia odszkodowawcze byłyby to z punktu widzenia prawa zasadne.

Należy również zauważyć, że plan ustanawia przeznaczenie poszczególnych terenów, natomiast teren, na którym nie obowiązuje plan posiada tylko tzw. sposób użytkowania. A więc, jeżeli nawet właściciel posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, to nie jest ona narzędziem przesądzającym o przeznaczeniu terenu. Stanowi ona o możliwości pozwalającej na inwestowanie w czasie, gdy nie obowiązuje na danym terenie żaden plan, na zasadach określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaznaczył, że dotychczas decyzje o warunkach zabudowy nie były wiązane z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą one ściśle powiązane z ustaleniami wynikającymi z planu ogólnego.

Podsumował kwestię odszkodowań stwierdzając, że każda sprawa jest rozpatrywana indywidualnie.

Zdaniem Pana [REDAKTOR] ustalenia projektu planu ograniczają prawo własności. Nie wyważono interesu prywatnego i publicznego. Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej, jest dalekim ograniczeniem prawa własności. Nie może być kształtowana przestrzeń w ten sposób, że dopuszcza się wyłącznie uprawę roślin bez jakiegokolwiek części obszaru, gdzie istniałby możliwość zabudowy. Należy zwrócić uwagę na fakt, że czymś innym jest całkowity zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o określonych parametrach, a czymś innym całkowity zakaz wznoszenia jakichkolwiek budynków. Efektywne prowadzenie gospodarki rolnej nie jest możliwe bez wznoszenia stosownych urządzeń czy odpowiednich budynków w racjonalnej odległości od gruntu przeznaczonego pod produkcje rolną.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że projekt planu obejmuje obszar wyznaczony zgodnie z granicami ujętymi w uchwale inicjującej, który w studium jest przeznaczony pod tereny otwarte. Należy zaznaczyć, że celem studium, jak również tego projektu planu, jest ochrona tych terenów.

Realizacja zabudowy jest możliwa w terenach m. in. nie objętych niniejszym opracowaniem, np. wzdłuż ul. Feliksińskiej czy w innej części miasta. Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego projektu planu można rozbudowywać istniejącą zabudowę, w tym siedliska rolne znajdujące się w obszarze opracowania. Docelowo miasto obejmie wszystkie grunty w swoich granicach administracyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w nich będą regulowane zasady zabudowy. Dzisiaj skupiamy się na terenie, który w niniejszym opracowaniu ma być chroniony przed zabudową.

Pani Dagmara Meksa odniosła się także do podnoszonej podczas dyskusji publicznej kwestii związanej z nieobjęciem opracowaniem wybranych terenów z istniejącą zabudową, twierdząc, że projekt planu obejmuje tereny, które docelowo mają być przed tą zabudową chronione.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała o powód włączenia do opracowania uzbrojonych działek nr 1002/7/8/9 i /10. Powyższe działki nie wymagają żadnych inwestycji miejskich, zatem tłumaczenie o konieczności ich utrzymywania przez miasto nie jest zgodne z prawdą. Działki te są położone przy granicy z gminą Andrespol, a ich docelowe zainwestowanie nie będzie ingerować w środowisko. Prosiła także o uzasadnienie włączenia w granice opracowania działki nr 1002/6, skoro inne działki położone wzdłuż ul. Różnej nie zostały objęte projektem planu.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że wskazując granice opracowania miasto starało się zachować jak najbardziej spójny obszar, w związku z tym ww. działki zostały objęte niniejszym opracowaniem. O włączeniu tych działek do granic opracowania zadecydowało także ich przeznaczenie w studium, tj. jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dodał również, że w projekcie planu znajdują się ustalenia umożliwiające funkcjonowanie oraz rozwój istniejącego na działce nr 1002/6 siedliska rolnego.

Pan [REDAKTOWANA] odniósł się do swojej wcześniejszej wypowiedzi, że takie nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności poprzez akt planistyczny zostało zanegowane przez sądownictwo administracyjne - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 lutego 2023 roku. Dodał także, że odpowiedzi przedstawicieli MPU w Łodzi są uznaniowe i subiektywne oraz prosi o zajęcie stanowiska na temat przytoczonego wyżej wyroku.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że nie jest w stanie odnieść się do ww. wyroku, ponieważ go nie zna.

W następnej kolejności odniósł się do podnoszonej kwestii związanej z prawem własności. Istotę władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Konstytucyjna ochrona prawa własności nie jest bowiem bezwzględna i może podlegać ograniczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina zobowiązana jest do uwzględnienia interesu publicznego, wyrażonego między innymi w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Upraszczając, prawo własności jest regulowane przez gminę, a my jako planiści opracowujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ingerujemy bezpośrednio we własność. Należy tutaj zaznaczyć, że samo posiadanie gruntu nie jest jednoznaczne z prawem do jego zabudowy, bowiem miasto musi ważyć pewne koszty związane z jego funkcjonowaniem. Należy też ważyć interes pewien publiczny i społeczny zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz bazując na wytycznych wynikających bezpośrednio ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wskutek tego i na podstawie właśnie tych ustaleń ograniczono możliwość realizacji nowych budynków wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie. Samo ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości wynika z artykułu szóstego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pan [REDAKTOR] zapytał o możliwość kontaktu z MPU w Łodzi, w tym z projektantem planu.

Pani Greta Świt przekazała wszelkie niezbędne informacje.

Pani [REDAKTOR] zapytała dlaczego na działkach nr 498, 499, 500 sąsiadujących z jej nieruchomością, i znajdujących się w granicach terenu o symbolu 2RN-ZN, prowadzone są budowy domów jednorodzinnych.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że jeżeli zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę, wówczas jest możliwe uruchomienie budów. Do projektu planu przystąpiono w listopadzie 2022 roku i przez ten okres mogły zostać wydane stosowne pozwolenia.

Pani [REDAKTOR] stwierdziła, że projekt planu uniemożliwia budowę na jej działkach, w tym na działce nr 1002/6, natomiast budowa jest możliwa poza granicami opracowania.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że przeznaczenie ujęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne ze

studium, które wskazuje na danej działce przeznaczenie rolne z zakazem zabudowy. Projekt planu musi być zgodny z ww. dokumentem, który odzwierciedla politykę przestrzenną miasta. Przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolnictwa z zakazem zabudowy. Rozwój istniejącej zabudowy, w tym istniejącego na ww. działce siedliska rolnego, jest możliwy zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała o możliwość korzystania z prawa własności w odniesieniu do siedlisk rolnych w kontekście zakazu zabudowy w projekcie planu.

Pani Dagmara Meksa potwierdziła słuszność wcześniejszych wypowiedzi Pana Dariusza Kiedrzyńskiego, z których wynika możliwość funkcjonowania i rozwoju istniejących siedlisk rolnych w terenach o symbolu RN-ZN. Dodała również, że projekt planu literalnie nie zabiera właścicielom prawa własności.

Pan [REDAKTOWANE] stwierdził, że zdaje sobie sprawę, że prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie, jest prawem absolutnym na podstawie szeregu ograniczeń wynikających z ustaw, co jest zgodne z artykułem sześćdziesiątym czwartym ustęp trzeci artykułu 31 ustęp trzeci Konstytucji RP. Pan [REDAKTOWANE] skopiował do okna czatu fragment wyroku sądu.

Pani Paulina Górską stwierdziła, że dyskusja odbiega od głównego jej tematu i że pytania powinny odnosić się wyłącznie do ustaleń projektu planu. MPU w Łodzi nie jest w stanie w tym momencie odnieść się do przytoczonego wyżej wyroku sądowego.

Pani [REDAKTOWANE] doprecyzowała swoją wcześniejszą wypowiedź o fakt, że przedmiotowe działki objęte opracowaniem zostały zakwalifikowane w studium do terenów otwartych, podobnie jak inne działki położone wzdłuż ul. Leśnej, z tą różnicą, że działki przy ul. Leśnej nie zostały objęte opracowaniem.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że na działce nr 1002/6 znajduje się istniejące siedlisko rolne pełniące funkcję rolną, dlatego też ta działka została włączona do projektu planu. Działki położone od niej na południowy wschód są przeznaczone w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dlatego zostały nie włączone do tego projektu planu. Trzy działki położone przy ul. Leśnej, które w studium znajdują się w jednostce „O” są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, nie pełniącą funkcji rolnej, dlatego też nie zostały włączone do tego opracowania. W projekcie planu zawarte są ustalenia szczegółowe, które umożliwiają rozwój istniejącej zabudowy.

Pani [REDACTED] dodała, że prelegent powtarza ciągle tę samą wypowiedź, nie odnosząc się do pytania o decyzji niewłączenia do opracowania części działek wzdłuż ul. Rzeźnej. Po wejściu w życie ustaleń planu nie będzie możliwy rozwój zabudowy na działce nr 1002/6, w tym budowa dodatkowych magazynów.

Pani Dagmara Meksa stwierdziła, że zadaniem tego projektu planu jest ochrona terenów otwartych przed zabudową. W granice opracowania nie zostały włączone tereny, które mają być przeznaczone pod zabudowę. Pozostałe działki przy ulicy Rzeźnej studium przeznacza pod rozwój zabudowy, dlatego nie zostały włączone w granice tego przystąpienia. Przedmiotowy projekt planu miał zająć się tylko i wyłącznie terenami otwartymi. Działka, o której mowa, znajduje się w terenach otwartych, aktualnie jest zagospodarowana jako siedlisko rolne, dlatego została włączona do granic opracowania – siedlisko jest związane z funkcją rolną. Nie zostały zaś zablokowane możliwości jej rozwoju, ponieważ projekt planu wskazuje graniczne wielkości, jakie może osiągnąć zabudowa na tej działce, innymi słowy, może się ona rozbudować, jeżeli w stanie obecnym parametry tej zabudowy nie są wystarczające do prowadzenia działalności związanej z gospodarką rolną.

Pan [REDACTED] zapytał dlaczego MPU w Łodzi nie uznaje ulicy Ziarnistej jako terenu zainwestowanego z uwagi na istniejący wzdłuż niej wodociąg. Wszystkie działki, których jesteśmy właścicielami, posiadają promesy lub warunki zasilania od PGE i PSG.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że działki, o których mowa powyżej, nie posiadają pozwoleń na budowę, ani wydanych decyzji o warunkach zabudowy, które wskazywałyby na to, że mogą to być tereny inwestycyjne. Należy podkreślić, że sama istniejąca infrastruktura techniczna to za mało, aby uznać daną nieruchomość jako budowlaną. Z punktu widzenia prawa budowlanego nie są to działki budowlane.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że działki nr 1002/6, 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10 są wyposażone we wszystkie media, w tym wodę, prąd, gaz, dodatkowo została do nich wytyczona droga wewnętrzna. Zapytała dlaczego ww. działki zostały włączone do tego opracowania i nie będzie możliwa na nich zabudowa.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że w studium ww. działki nie zostały zakwalifikowane do terenów mieszkaniowych tylko do aktywnych

przyrodniczo, w tym użytkowanych rolnie, z zakazem zabudowy. Działki te nie posiadają prawomocnych pozwoleń na budowę, które by wskazywały, że są one działkami budowlanymi. Przeznaczenie tych działek na cele budowlane w przedmiotowym projekcie planu nie jest możliwe ze względu na fakt, że obligatoryjnie należy zachować zgodność pomiędzy ustaleniami projektu planu ze studium, jako dokumentem nadrzędnym. Należy jednak podkreślić, że niebawem miasto przystąpi do sporządzenia planu ogólnego, który zweryfikuje ponownie tereny pod względem ich przydatności pod zabudowę. Uwagi dotyczące przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę będą niezgodne ze studium i zostaną nieuwzględnione.

Pan Dariusz Kiedrzyński dodał, że reguły sporządzenia planu ogólnego będą takie same dla całej Polski, wobec czego sposób wyznaczania tych terenów będzie jednakowy zarówno dla gmin i wiejskich, i miejskich.

Pan [REDACTED] stwierdził, że jego teren, tj. działki położone przy ul. Ziarnistej, jest dobrze zurbanizowany, właściciele mają bliski dostęp do usług publicznych - do placówek edukacyjnych jest około 1 km, tak samo jak do przychodni zdrowia czy do komunikacji miejskiej.

Pan [REDACTED] zadał pytanie o termin tworzenia planu ogólnego oraz o możliwość wzięcia udziału w jego sporządzaniu.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że dostępność m. in. do placówek edukacyjnych i przychodni zdrowia będzie analizowana przy opracowywaniu planu ogólnego. Partycypacja społeczna będzie zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zakłada różne jej rodzaje - począwszy od wniosków, skończywszy na uwagach.

Pani Dagmara Meksa dodała, że cały proces powstawania planu ogólnego będzie podobny do procesu tworzenia studium i planów miejscowych, czyli generalnie będzie sprowadzał się do kreowania polityki przestrzennej miasta. W początkowym etapie zbiera się wnioski od mieszkańców i zainteresowanych, natomiast po powstaniu projektu odbywają się konsultacje z mieszkańcami. Zapewniona będzie możliwość wglądu do takiego projektu, a także składanie uwag, uczestnictwo w różnych dyskusjach na jego temat. Z pewnością na stronie internetowej Pracowni będą informacje o kolejnych etapach opracowywania planu ogólnego, w tym o przystąpieniu do jego sporządzenia.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że może warto spojrzeć nie tylko na ustalenia studium, bowiem realia są zupełnie inne. Działki mają doprowadzone media, jest droga wewnętrzna, nie są to działki przeznaczone pod rolnictwo.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że pracę urbanistów reguluje prawo, zwłaszcza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprost określa, że projekt planu musi być zgodny ze studium. W związku z tym, nie ma możliwości wprowadzenia w obieg prawny planu miejscowego, który ze studium nie jest zgodny. Praca nad nowym dokumentem, czyli planem ogólnym, umożliwi ewentualnie ponowne, świeże spojrzenie na zagospodarowanie tych terenów.

Pan [REDAKTOWANO] stwierdził, że MPU w Łodzi konsultuje się z zainteresowanymi osobami, a i tak nie uwzględnia ich uwag. Zdaniem Pana [REDAKTOWANO] w studium nie jest ujęty zakaz zabudowy na terenach rolnych, natomiast w projekcie planu jest ujęty całkowity zakaz, więc nie do końca MPU w Łodzi stosuje się do zapisów studium.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że studium wprost zakazuje na terenach rolnych zabudowy. Można to wyczytać w kartach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek, które są zamieszczone na stronie internetowej MPU.

Pani Dagmara Meksa dodała, że może się wydawać, że konsultacje z mieszkańcami nie przynoszą żadnych efektów, jednak należy zaznaczyć, że przeznaczenie terenów wynikające z dokumentów wyższej rangi, tj. w tym przypadku ze studium, jest nienegocjowalne.

Pani [REDAKTOWANO] nawiązała do wcześniejszej wypowiedzi i poprosiła o sprecyzowanie dlaczego część działek położonych wzdłuż ul. Rzeźnej została wyłączona z planu, a działka nr 1002/6 nie. Studium ustala to samo przeznaczenie dla wszystkich wyżej wymienionych gruntów.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że część działek przy ul. Rzeźnej nie ma rolniczego użytkowania. Na przedmiotowej działce jest zlokalizowane siedlisko rolne, w związku z czym zostało ono włączone do granic opracowania.

Pan [REDAKTOWANO] podważył cel debaty, skoro zapisy projektu planu są nienegocjowalne.

Pani Dagmara Meksa doprecyzowała, że w kwestii baku możliwości zmiany projektu chodzi o zapisy dotyczące przeznaczenia terenów, nie zaś o wszystkie zapisy projektu planu. Wymogi studium są restrykcyjne w stosunku do przeznaczenia terenów w planach. Wnioski dotyczące zmian przeznaczenia terenów należy składać w trakcie procedury sporządzania planu ogólnego.

Pan [REDACTED] zapytał o zapisy studium dotyczące budowy wodociągu, którego projekt zaopiniowało miasto.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że studium jest dokumentem sporządzanym w skali całego miasta, wobec czego nie odnosi się ono bezpośrednio do inwestycji lokalizowanych w drogach w poszczególnych dzielnicach miasta.

Pan [REDACTED] zapytał o rekompensaty w związku z włączeniem prywatnych działek, w tym z doprowadzonymi mediami drogami, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, do terenów zielonych.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że projekt planu pozostawia grunty w przeznaczeniu takim, w jakim były użytkowane do tej pory, tzn. jako grunty rolne lub zieleni naturalnej. Za działkę budowlaną można uznać działki, które uzyskały pozwolenie na budowę, bądź takie, które zostały przeznaczone na cele budowlane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Właściciel doprowadzający całą infrastrukturę do działki, która nie ma wydanego pozwolenia na budowę lub, która nie jest przeznaczona pod cele budowlane w planie miejscowym, ponosi ryzyko. W tym przypadku nie mamy możliwości przeznaczenia tych gruntów pod zabudowę na bazie aktualnych dokumentów strategicznych miasta.

Pani [REDACTED] udostępniła w oknie czatu fragment rysunku kierunków studium stwierdzając, że dla wszystkich działek przy ul. Rzeźnej jest takie samo przeznaczenie.

Pani Dagmara Meksa stwierdziła, że na działkach położonych przy ul. Rzeźnej, na północny-zachód od działki nr 1002/6, istnieje zabudowa, która w większości nie jest zabudową siedliskową – z tego powodu nie została ona włączona do projektu planu.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że ww. argumentacja jest niewystarczająca. Zapytała o inwentaryzację terenu, o powód włączenia działek w obszar planu, mimo faktu, że na działce znajduje się podobna zabudowa jak na działkach sąsiednich, nie objętych opracowaniem. Powyższe świadczy o dyskryminacji właścicieli.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że inwentaryzacja była przeprowadzona od strony ul. Rokicińskiej i Feliksińskiej. Dodatkowo trzykrotnie wykonano loty dronem nad obszarem opracowania. Fakt włączenia działek do planu został już wyżej wyjaśniony – działka została włączona ze względu na istnienie na niej

siedliska rolnego, dla którego w projekcie planu znajdują się ustalenia umożliwiające prace budowlane.

Pan ██████████ stwierdził, że pomimo obowiązywania studium, na terenach przy ul. Ziarnistej były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, a na ich podstawie powstawała zabudowa. Po wejściu w życie planu będzie obowiązywał zakaz zabudowy, co świadczy o braku konsekwencji w działaniach miasta.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie ma obowiązku uwzględniania decyzji o warunkach zabudowy. Warunki zabudowy nie są pozwoleniem na budowę. Są rodzajem promesy co do możliwości użytkowania gruntu w przyszłości, wydawanej na indywidualny wniosek właściciela. Nie mają związku z polityką przestrzenną miasta. Natomiast plan miejscowy jest realizacją przestrzennej polityki miasta i inwestowanie powinno odbywać się na podstawie jego ustaleń. Decyzje o warunkach zabudowy zostały wprowadzone w prawie, jako możliwość realizacji zabudowy w okresie, w którym w danym terenie nie ma jeszcze obowiązującego planu miejscowego. Decyzje odpowiadają na indywidualne potrzeby właściciela, nie uwzględniając potrzeb całej społeczności, mieszkańców miasta, których to potrzeby są uwzględniane w studium i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Po uchwaleniu planu decyzje, które nie są z nim zgodne są uchylane.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska doprecyzowała, że istnieje pewna niekonsekwencja w obowiązujących przepisach, bowiem z jednej strony ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje miasto do sporządzania studium i planów miejscowych oraz do regulowania w nich zależności przestrzennych, w tym do ochrony terenów otwartych, z drugiej zaś strony zobowiązuje miasto do wydawania decyzji o warunkach zabudowę w oderwaniu od ustaleń studium, gdy są spełnione przesłanki formalne ujęte literalnie w ustawie. Należy podkreślić, że w proces inwestowania na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy wpisane jest ryzyko polegające na tym, że jak wejdzie w życie plan miejscowy, a one nie zostaną do tego czasu skonsumowane prawomocnym pozwoleniem na budowę, to po prostu są wygaszane, a inwestowanie przestaje być możliwe. Powyższe stanowi pokłosie zapisów ujętych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo, miasto nie jest w stanie odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy nawet w miejscach, w których docelowo nie powinna rozwijać się zabudowa.

Pan ██████████ stwierdził, że MPU w Łodzi ciągle podpira się zapisami studium oraz, że wybudował wodociąg i że to miasto nie dotrzymało umowy. Zapytał też o możliwość zmiany projektu planu.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że uwagi do projektu planu mogą być składane do 24 listopada br. W dalszej kolejności uwagi są rozpatrywane przez Prezydent Miasta Łodzi. Należy jednak zaznaczyć, że uwagi, które dotyczą zmiany przeznaczenia gruntów w obszarze projektu planu, stojące w sprzeczności z ustaleniami studium, nie będą mogły być uwzględnione.

Pani ██████████ odniosła się do wcześniejszej swojej wypowiedzi, że argumentacja dotycząca przeznaczenia w studium jest chybiona, bowiem wzdłuż ul. Rzędnej istnieją tereny o takim samym przeznaczeniu.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska stwierdziła, że zmiana studium w tej chwili jest bezzasadna, bowiem zmieniła się ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rangę studium, a nawet większą, będzie posiadał plan ogólny. Jeżeli są wątpliwości co do przeznaczeń poszczególnych terenów, to należy wziąć udział w procedurze sporządzania planu ogólnego, wnieść stosowne wnioski i uwagi do tego dokumentu w zakresie potrzeb. Wówczas będzie można rzeczywiście rozważyć zmianę przeznaczenia. W tej chwili prowadzimy dyskusję o projekcie planu miejscowego, którego rozstrzygnięcia w podstawowym zakresie muszą być zgodne ze studium. W związku z tym, zmiana przeznaczenia w tej procedurze, jest niemożliwa. Studium jest dokumentem sporządzanym dla całego obszaru miasta, plany miejscowe są pewnego rodzaju uszczegółowieniem polityki przestrzennej ujętej w studium, stanowiąc prawo miejscowe. Trudno odnieść się do zarzutu o chybionych ustaleniach studium w sytuacji, gdy stan istniejący predestynuje kierunek rozwoju danego terenu.

Natomiast dla istniejącej zabudowy w projekcie planu zostały zawarte ustalenia, które pozwalają jej funkcjonować i się rozwijać. Należy to ponownie podkreślić, że zarówno studium, jak i projekt planu, opiera się w znaczącej mierze na stanie istniejącym zainwestowania.

Rozmowa o tym, czy przeznaczenie przedmiotowych terenów powinno ulec zmianie, jest możliwa w momencie, gdy miasto będzie sporządzać plan ogólny. Należy także zaznaczyć, że plany miejscowe można zmieniać, natomiast strategiczne decyzje muszą być podejmowane w skali całego miasta i przekładać się na ustalenia w studium czy planu ogólnego.

Pan [REDACTED] poprosił o wytłumaczenie szybkiego tempa sporządzania projektu planu, podczas gdy np. plan przy ul. Rokicińskiej, tj. przystąpienie nr 174, procedowany jest od 2016 roku.

Dodał także, że w studium planowane działki rolne mają stanowić rezerwę dla rozwoju inwestycyjnego miasta i mają być uruchamiane stopniowo w miarę potrzeb. Pan [REDACTED] zapytał również o sposób skorzystania z tych rezerw przez miasto, w sytuacji, gdy projekt planu definitywnie zakazuje na nich zabudowę.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że sporządzanie projektów planów przebiega w różnym tempie w zależności od złożoności problemów występujących w obszarach przystąpień. Plan nr 174 dotyczy zabudowanej części Andrzejowa, prace nad nim ciągle trwają. Należy podkreślić, że od 2016 roku zostały uchwalone inne plany dla Andrzejowa, jedynie plan nr 174 pozostał jeszcze nieuchwalony. Proces sporządzania planów dla terenów budowlanych jest znacznie bardziej złożony niż dla terenów niebudowlanych, w związku z tym czas ich uchwalania będzie się znacznie różnić.

Tereny otwarte, w tym rolne, w studium nie są traktowane jako rezerwy pod zabudowę. Studium, i w konsekwencji plany miejscowe, przeznaczają poszczególne tereny pod konkretną funkcję.

Uruchamianie rezerw pod zabudowę odbywa się wyłącznie wskutek weryfikacji ustaleń studium, stopnia jego aktualności i w konsekwencji jego zmiany. Jeżeli zostanie wykazane poprzez szereg analiz i bilansów, że w mieście potrzebna jest większa ilość terenów pod zabudowę, to taką zmianę należy wprowadzić do studium i w dalszej kolejności przenieść do planów miejscowych.

Pan [REDACTED] stwierdził, że jedynym wyjściem z tej patowej sytuacji jest nagłośnienie sprawy w mediach i manifestowanie, ponieważ nie są brane pod uwagę interesy społeczne.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że Łódź jest miastem z prawdopodobnie najniższym pokryciem miejscowymi planami biorąc pod uwagę inne miasta o podobnej wielkości. Należy podkreślić, że plany miejscowe w miastach o wielkości takiej jak Łódź są sporządzane od lat i wiele z tych planów dotyczy ochrony terenów otwartych przed zabudową, terenów, które w danym momencie rozwoju miasta nie mogą być jeszcze urbanizowane z tego względu, że nie ma na nich wystarczającej infrastruktury technicznej ale też wystarczającego dostępu do szkół, przedszkoli, przychodni. Zaznaczyła, że miasto nie jest w stanie, w jednym momencie, przeznaczyć wszystkich terenów pod zabudowę.

Przekształcanie terenów otwartych w budowlane musi być poprzedzone strategicznym podejściem do tej kwestii, np. na etapie sporządzania planu ogólnego. Należy podkreślić, że w tej chwili mamy jasno określone, jakie są kierunki rozwoju dla miasta, w tym dla danego obszaru.

Zapelowała o traktowanie planowania przestrzennego jak procesu, podczas którego rozmawia się o kształtowaniu przestrzeni miasta, zbiera obawy mieszkańców i ich wątpliwości. Powyższe stanowi przyczynek do prac nad kolejnymi dokumentami planistycznymi. Wyjaśniła, że ten konkretny projekt planu opiera się o przesądzenia, które parę lat temu zapadły w toku najróżniejszych spotkań, w tym z mieszkańcami, wskutek konsultacji społecznych oraz dyskusji z urbanistami. Procedura obowiązującego od 2018 roku studium została wzbogacona o dodatkową partycypację społeczną w celu zapewnienia jak najszerszego dostępu do wiedzy o tym dokumencie strategicznym.

Poinformowała o tym, że MPU pracuje nad tym, żeby pojawiało się coraz większe zainteresowanie nad tematami związanymi z planowaniem przestrzennym i dyskusje publiczne świadczą o wzroście zainteresowania tą tematyką wśród mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Zachęciła do tego, żeby składać uwagi do planów, brać udział w ich sporządzaniu.

Pani Greta Świt poinformowała uczestników dyskusji o ostatnich 10 minutach do zakończenia spotkania.

Pan [REDAKTOWANE] stwierdził, że informacja o terenach rolnych jako o rezerwach mieszkaniowych zawarta jest studium z 2021 roku na stronie nr 85.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że w studium zostały wskazane konkretne tereny pod konkretne funkcje, zmiana terenów otwartych w tereny budowlane jest możliwa wówczas, gdy zostanie to w pełni uzasadnione poprzez bilanse, analizy i prognozy demograficzne, zatem, biorąc powyższe pod uwagę, można traktować te tereny otwarte jako rezerwę rozwojową.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że w obowiązującym studium są wyznaczone tereny pod zabudowę na obszarach, które wcześniej były rolne. Jeżeli chodzi o zapisy studium ze strony nr 85, to nie jesteśmy w stanie się do nich odnieść, bowiem nie jesteśmy przygotowani na rozmowę o studium, lecz o ustaleniach projektu planu.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał się czy zostaną uwzględnione jakieś uwagi z tej debaty.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska zachęciła do składania uwag na piśmie. Zostaną one rozstrzygnięte i pojawi się o tym stosowna informacja.

Pani [REDACTED] zapytała o termin uchwalenia przedmiotowego projektu planu.

Pan Dariusz Kiedrzyński wyjaśnił, że uwagi są zbierane do 24 listopada br, następnie zostaną one rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta Łodzi. W dalszej kolejności projekt zostanie przekazany Radzie Miejskiej do uchwalenia. Po uchwaleniu plan trafi do służb Wojewody, który zbada zgodność procedury z obowiązującym prawem i zostanie opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, by po 14 dniach wejść w życie.

Pani Dagmara Meksa doprecyzowała ww. informację o ewentualną możliwość wydłużenia procedury sporządzania projektu planu wskutek np. uwzględnienia uwag, wskutek czego zaistnieje konieczność ponowienia pewnych etapów procedury sporządzenia projektu planu.

Pani Greta Świt zakończyła dyskusję publiczną przypominając o terminach wyłożenia i składania uwag oraz podała numer telefonu do kontaktu z projektantem planu – Panem Dariuszem Kiedrzyńskim.

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 osiemnaście ponumerowanych stron oraz na kolejnej liście obecności.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Łódź, dnia 10 listopada 2023 r.

Protokół sporządził:
Dariusz Kiedrzyński


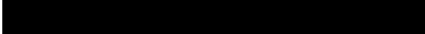
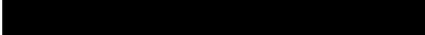
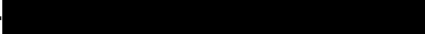
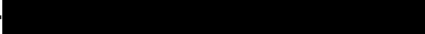
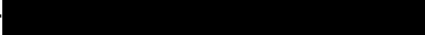
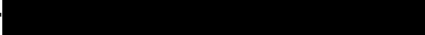
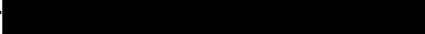
Projektant w Zespole Projektowym
nr 4 w MPU w Łodzi.

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 ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi przeprowadzonej w dniu 9 listopada 2023 r.

1. Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor,
2. Paulina Górka – z-ca Dyrektor,
3. Greta Świt – moderator, Zespół Projektowy nr 4,
4. Dagmara Meksa – kierownik Zespołu Projektowego nr 4,
5. Dariusz Kiedrzyński – projektant planu, Zespół Projektowy nr 4,
6. Marcin Józwicki – autor prognozy środowiskowej, Zespół Wspomagania Projektowania.
7. 
8. 
9. 
10. 
11. 
12. 
13. 
14. 
15. 