**PROTOKÓŁ**

**dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż**.

Protokół sporządzony w dniu 18 października 2023 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Pana Krzysztofa Komorowskiego – Asystenta 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 dniu 4 października 2023 r. w godzinach od 15.00 do 16.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła ją o godz. 15.00 Pani Agnieszka Strąkowska – 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 Panu Krzysztofowi Komorowskiemu – autorowi projektu planu.

Pan Krzysztof Komorowski zaprezentował obszar będący przedmiotem dyskusji oraz omówił ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla ww. obszaru uzasadniając cel przystąpienia do sporządzenia planu. Następnie został przypomniany projekt planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i termin jego wyłożenia oraz wskazany zakres aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i różnice w stosunku do poprzedniej wersji.

Po zaprezentowaniu projektu planu Pan projektant przedstawił terminy wyłożenia i składania uwag oraz zachęcił do zabrania głosu w dyskusji.

1. Głos w dyskusji zabrali:

**Pani ……………….…..** zapytała dlaczego, pomimo zapisu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dopuszczającego uzupełnianie zabudowy w terenach aktywnych przyrodniczo z zakazem zabudowy, w projekcie planu objęto zakazem lokalizacji budynków działki położone przy ul. Marka Grechuty. Powołała się również na częściowe zagospodarowanie tego terenu, otrzymane decyzje o warunkach zabudowy  
  
  
  
  
  
  
oraz nowopowstałą zabudowę mieszkaniową na działkach znajdujących się po drugiej stronie ww. ulicy, poza obszarem objętym przystąpieniem.

**Pani Paulina Górska** zwróciła uwagę, że zadane pytanie wykracza poza zakres dyskusji publicznej, która poświęcona jest jedynie fragmentom projektu planu, które podlegają ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Dodała, że niniejszy projekt w całości omawiany był na poprzedniej dyskusji publicznej, po czym zachęciła do bezpośredniego spotkania z projektantem podczas trwania okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Pani ……………………** zapytała czy w związku z powyższym może zabrać głos.

**Pani Paulina Górska** odpowiedziała, że na dyskusji publicznej każdy ma możliwość wypowiedzenia się, jednakże celem tejże dyskusji jest rozmowa nad rozwiązaniami projektu planu podlegającymi wyłożeniu do publicznego wglądu w przedstawionym zakresie.

**Pani ……………………** wyraziła zastrzeżenie do jedynie częściowego wyłożenia projektu planu, bez możliwości dyskusji nad pozostałymi częściami projektu. Jej zdaniem wskazanie zmienionych fragmentów w części tekstowej nie przesądza o braku możliwości poruszenia kwestii związanych z resztą projektu, która nie uległa zmianom.

**Pani Paulina Górska** wyjaśniła, że złożone uwagi będą rozpatrywane jedynie w zakresie dotyczącym fragmentów planu podlegającym ponownemu wyłożeniu, jednakże wszelkie zastrzeżenia do całego projektu można zgłaszać w dowolnym momencie. Ponownie podkreśliła, że niniejsza dyskusja publiczna jest poświęcona przede wszystkim fragmentom podlegającym powtórnemu wyłożeniu, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachęciła również do złożenia uwagi, jeżeli w ocenie przedmówczyni dokonano błędnego lub niezgodnego z prawem zakresu wyłożenia.

**Pani ……………………** zapytała czy w związku z tym możliwe jest uzyskanie odpowiedzi na zadane wcześniej pytanie.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** wyjaśniła, że nadrzędnym celem tejże dyskusji jest rozmowa o wprowadzonych zmianach, które wyłożone są we wskazanym zakresie, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zadane wcześniej pytanie odnosi się częściowo do zakresu projektu planu niepodlegającego ponownemu wyłożeniu, a częściowo do Studium. Zapewniła, że można poruszyć te kwestie, jednakże najpierw prosi o informacje od uczestników dyskusji, czy mają jakieś pytania do fragmentów podlegających powtórnemu wyłożeniu. Przypomniała również, że uwagi złożone do fragmentów projektu planu niepodlegających powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu, nie będą rozpatrywane.

**Pan Andrzej Makowski** powtórzył prezentację zakresu projektu planu podlegającego ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu, a następnie zapytał uczestników spotkania, czy ktoś chciałby się odnieść do przedstawionego zakresu. Poinformował, że w przypadku braku chęci zabrania głosu w przedmiocie wyłożenia, możliwe będzie przejście do dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w całym projekcie planu.

**Pani ……………………………….** poprosiła na czacie o wyjaśnienie dlaczego cofnięto przekształcenie działek rolnych na budowlane. Dodała też, że przy ul. Marka Grechuty istnieje zabudowa jednorodzinna i są wydzielone działki budowlane. Poprosiła również o doprecyzowanie czego dotyczy niniejsza dyskusja publiczna, gdyż posiada zastrzeżenia do części projektu planu obejmującej działki przy ul. Marka Grechuty powstałe w wyniku podziału nieruchomości powstałej z podziału nieruchomości położonej przy ul. Rojnej 118.

**Pan Andrzej Makowski** odpowiedział, że projekt planu został opracowany w pierwszym półroczu 2023 r. i został wyłożony do publicznego wglądu na przełomie maja i czerwca. Wówczas wyłożenie dotyczyło wszystkich rozwiązań przyjętych w projekcie, w tym przeznaczenia terenów. Projekt planu został wyłożony ponownie w ograniczonym zakresie z powodu niewielkich zmian wprowadzonych do jego tekstu. Poinformował również, że odpowiedź na pytanie, dlaczego przyjęto takie przeznaczenie terenu przy ul. Marka Grechuty, wynika głównie z ustaleń Studium. Została ona udzielona pisemnie osobom, które skierowały pisma do Pracowni. Wyjaśnił, że projekt planu musi być zgodny z ustaleniami Studium, które wskazało na omawianym fragmencie tereny „O” – aktywne przyrodniczo wyłączone spod zabudowy. Ponadto w tekście projektu planu przyjęto zapisy dla zabudowy istniejącej.

**Pan Krzysztof Komorowski** dodał, że zabudowę istniejącą należy tu rozumieć jako taką, która została zrealizowana lub uzyskała pozwolenia na budowę, przed wejściem w życie planu. Przytoczył również zapisy projektu planu, które umożliwiają jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na określonych warunkach.

**Pani ……………………** zaznaczyła, że projekt planu nie ma być zgodny z ustaleniami Studium, a jedynie z nimi niesprzeczny. Studium daje możliwość dopuszczenia zabudowy jako uzupełnienia pomiędzy zabudową istniejąca. Zwróciła również uwagę, że wprowadzone zapisy w projekcie planu mogą nie być wystarczające, aby istniejąca zabudowa pozostawała w dobrym stanie technicznym. Ponadto mogą one skutkować poważnymi problemami w przyszłości, a także roszczeniami właścicieli gruntów.

**Pan Andrzej Makowski** wyjaśnił, że utrzymywanie budynku w dobrym stanie technicznym jest obowiązkiem jego właściciela, niezależnie od tego czy plan istnieje czy nie. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działkę można użytkować w sposób dotychczasowy niezależnie od ustaleń planu, do czasu ich realizacji, w zakres czego wchodzi utrzymywanie nieruchomości i jej remont, natomiast dodatkowe ustalenia umożliwiające rozwój zabudowy są uszczegółowione w tekście projektu planu. Podkreślił również, że o relacjach studium i projektu planu miejscowego w ww. ustawie jest mowa kilkukrotnie. Rada Miejska stwierdza, że plan nie narusza ustaleń studium, natomiast projekt planu sporządza się zgodnie ze studium, a także ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

**Pani ……………………** zapytała, dlaczego tworzy się tereny rolne w terenach otwartych z zakazem zabudowy, mając możliwość dopuszczenia w nich uzupełniania istniejącej zabudowy. Dodała, że rozumie niehonorowanie decyzji o warunkach zabudowy, jednakże ich pozyskanie jest procesem długoterminowym, w związku z czym zwróciła się z prośbą o uwzględnienie czynników ludzkich. Ponadto niektóre procedury mogły nie zdążyć się zrealizować z uwagi na występującą wcześniej pandemię. Wyraziła również obawę, że po uchwaleniu planu ogólnego, zastępującego Studium, zostaną zmniejszone tereny z możliwością realizacji zabudowy.

**Pani ……………………………….** napisała na czacie, że wcześniej nikt nie wiedział o tym, że będzie sporządzany projekt planu na tym obszarze oraz poprosiła o ponowne rozpatrzenie odwołania do projektu planu z dnia 24 sierpnia 2023 r., gdyż plan jeszcze nie wszedł w życie. Zapytała dlaczego na działkach przy ul. Marka Grechuty, powstałych z podziału działki nr 26, nie można realizować zabudowy mieszkaniowej, pomimo istniejących sieci infrastruktury technicznej, a po drugiej stronie ulicy planowane jest powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej, gdzie nie ma jeszcze infrastruktury technicznej ani obsługi komunikacyjnej. Podkreśliła, że nikt nie chce tu tworzyć inwestycji mieszkaniowych, a jedynie zrealizować zabudowę na własny użytek.

**Pan Krzysztof Komorowski** poinformował, że Studium jest dokumentem, z którym projekt planu musi być zgodny. Wyjaśnił także, że pozwolenie na budowę można uzyskać w oparciu o ustalenia planu miejscowego lub – w przypadku jego braku – decyzji o warunkach zabudowy, która nie musi być zgodna ze Studium. Dodał również, że pozwolenie na budowę uzyskane przed uchwaleniem planu pozwoli na kontynuowanie budowy oraz zastosowanie ustaleń planu dotyczących zabudowy istniejącej, natomiast po uchwaleniu planu wszystkie wcześniej uzyskane decyzje o warunkach zabudowy stracą moc.

**Pani ……………………** zwróciła się z prośbą o przedstawienie karty ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” – terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, a następnie poprosiła o ponowne przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych i rozważenie zmiany przeznaczenia terenów przy ul. Marka Grechuty w oparciu o dopuszczenie uzupełniania zabudowy zawarte w ww. karcie oraz faktyczny stan zagospodarowania terenu.

**Pani Paulina Górska** odpowiedziała, że prośba ta zostanie rozważona oraz zwróciła się z zapytaniem, czy działki powstałe w wyniku podziału działki nr 26 są obecnie zabudowane jakimiś obiektami.

**Pani ……………………** odpowiedziała, że na końcu ul. Marka Grechuty znajduje się jeden dom, a na pozostałych wydzielonych działkach jest wydana decyzja o warunkach zabudowy.

**Pani Paulina Górska** odpowiedziała, że obecne Studium ustala tam tereny aktywne przyrodniczo z zakazem zabudowy, w związku z czym niemożliwe jest wskazanie nowych terenów budowlanych. Możliwe to dopiero będzie podczas sporządzania planu ogólnego.

**Pani ……………………** przytoczyła ustalenia Studium z zakresu struktury przestrzennej i krajobrazowej dla terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, dopuszczających uzupełnianie istniejących struktur zabudowy.

**Pani Paulina Górska** oznajmiła, że w związku z powyższym zapisem Studium, za każdym razem podczas analizowania obszarów uwzględniane są okoliczności pozwalające na uzupełnianie zabudowy. W przypadku otrzymania uwagi do projektu planu, zostaną ponownie przeanalizowane poruszane wcześniej aspekty. Zaznaczyła jednakże, że kwestie dotyczące zmiany przeznaczenia podstawowego terenu sprowadzają się do etapu sporządzania planu ogólnego.

**Pani ……………………………….** poprosiła na czacie o weryfikację terenu, z którego powstała ul. Marka Grechuty, czyli pierwotnej działki nr 26. Podkreśliła, że projekt planu dzieli ten obszar na dwie części, z czego istniejąca zabudowa przy tejże ulicy to efekt trzykrotnego podziału nieruchomości oraz że dalsze działania zostały przez niego zablokowane.

**Pan Andrzej Makowski** wyjaśnił, że prace związane ze sporządzeniem Studium trwały wiele lat przed jego uchwaleniem w 2018 r. Wyznaczanie terenów budowlanych odbywało się w oparciu o przeprowadzone bilanse zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe oraz ówczesny stan użytkowania terenów. W efekcie zdecydowano o wytyczeniu granicy pomiędzy terenami otwartymi i budowlanymi na ul. Marka Grechuty. Podczas sporządzania projektu planu uwzględniono aktualny stan zagospodarowania terenów. Dla jednego istniejącego budynku znajdującego się przy granicy przystąpienia wprowadzono odpowiednie zapisy. Dodał również, że w przyszłości, w celu sporządzenia planu ogólnego, będzie trzeba ponownie przeprowadzić bilans zapotrzebowania na tereny budowlane oraz przeanalizować aktualne uwarunkowania przestrzenne.

**Pani ……………………………….** poprosiła na czacie o wyjaśnienie, w jaki sposób można wpłynąć na zmianę zapisów dokumentu.

**Pan Krzysztof Komorowski** poprosił o doprecyzowanie, o zmianę zapisów którego z dokumentów chodzi.

**Pani ……………………………….** wyjaśniła, że jej pytanie dotyczyło zmiany ustaleń Studium.

**Pan Krzysztof Komorowski** odpowiedział, że w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium zostanie zastąpione planem ogólnym, w związku z czym nie będą prowadzone prace dotyczące zmiany Studium. Dodał, że zgodnie z ww. ustawą podczas sporządzania projektu planu ogólnego będą miały miejsce konsultacje społeczne.

**Pani ……………………………….** zapytała na czacie, czy plany miejscowe opierają się na Studium i nie można nic w nim zmienić.

**Pan Krzysztof Komorowski** potwierdził, że tak jest, a ponadto z uwagi na skalę opracowania tychże dokumentów plany są doprecyzowaniem ustaleń Studium.

**Pani ……………………** zwróciła się z ponowną prośbą o uwzględnienie dopuszczeń Studium, zawartych w karcie dla terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, gdyż pozwalają one na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na kilka sposobów. Podkreśliła również, że ww. zapisy nie powodują konieczności zmiany Studium oraz zwróciła uwagę na podjęte działania i próby realizacji inwestycji.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że głównymi celami polityki przestrzennej w tejże jednostce Studium są m.in. ochrona terenów otwartych przed nową zabudową oraz przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym, a przytoczone dopuszczenie możliwe jest do stosowania tylko w szczególnych przypadkach. Wyjaśniła, że w tym kontekście jako obszar zdegradowany należy rozumieć również teren aktywny biologicznie, na którym powstała zabudowa. Podczas sporządzania Studium tereny otwarte, czyli wymagające szczególnej ochrony przed presją urbanizacyjną, wyznaczano w otoczeniu dolin rzecznych, na obszarach zadrzewionych lub niezabudowanych. Plan miejscowy ma stanowić prawne usankcjonowanie ustaleń Studium. Weryfikacja aktualności bieżącego stanu zagospodarowania terenów nastąpi dopiero podczas sporządzania planu ogólnego.

**Pani ……………………** stwierdziła, że plan ogólny będzie rodził szereg problemów oraz stanowił przeszkodę dla realizacji nowej zabudowy zawężając obszary, na których mogłaby się pojawić.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że wszystkie wątki, które się dotychczas pojawiły, a są niemożliwe do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego, mogą stanowić przyczynek do podejmowania decyzji podczas sporządzania planu ogólnego, a także zachęciła do aktywnego udziału w procedurze sporządzania planu ogólnego.

**Pani ……………………………….** poprosiła o uwzględnienie czynnika ludzkiego w projekcie planu i przychylne spojrzenie na sytuację uczestników dyskusji.

W związku ze zbliżającym się końcem czasu przewidzianego na dyskusję publiczną pani Agnieszka Strąkowska zwróciła się z pytaniem do jej uczestników, czy ktoś chciałby jeszcze zabrać głos.

**Pani ……………………** podziękowała na czacie za udzielone odpowiedzi.

Żaden z pozostałych uczestników dyskusji nie wyraził chęci zabrania głosu lub wypowiedzi na czacie.

Następnie moderator dyskusji przypomniała termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz że można się z nim zapoznać na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi lub w siedzibie Pracowni. Przedstawiła również możliwości skontaktowania się z projektantem planu. Podane zostały także termin oraz sposoby składania uwag do projektu planu.

O godz. 16:02 Pani Agnieszka Strąkowska poinformowała, że czas dyskusji nad projektem planu dobiegł końca.

II .Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

W trakcie dyskusji publicznej nie zgłoszono żadnych uwag.

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

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym\*. Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams, w sposób umożliwiający każdemu uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Protokół zawiera siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 18 października 2023 r.

Protokół sporządził:

mgr inż. Krzysztof Komorowski

Asystent w Zespole

Projektowym Nr 1 w MPU w Łodzi

**Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi**

**Adam PUSTELNIK**

\* 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)

**Załącznik do protokołu**

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż.

1. Pani ……………….
2. Pani ……………………………….
3. Pani …………………..
4. Pani ………………………..
5. Pan ……………………………..
6. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU
7. Pani Paulina Górska – Zastępca Dyrektora MPU
8. Pani Agnieszka Strąkowska – Główny Projektant w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (moderator)
9. Pan Krzysztof Komorowski – Asystent w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (prezenter)
10. Pan Andrzej Makowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 1 MPU