



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

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Protokół sporządzony w dniu 16 października 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez Pana Filipa Błaszczynskiego – Starszego Projektanta 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. poz. 1688) w dniu 10 października 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 Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła ją o godz. 15.00 Pani Magdalena Filipiak – 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 Filipowi Błaszczynskiemu – autorowi projektu planu.

Pan Filip Błaszczynski zaprezentował obszar będący przedmiotem dyskusji oraz omówił ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru uzasadniając cel przystąpienia do sporządzenia planu. Następnie zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wyznaczone przeznaczenie terenów oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu obszaru. Po zaprezentowaniu projektu planu Pan projektant przedstawił terminy wyłożenia i składania uwag oraz zachęcił do zabrania głosu w dyskusji.

I. Głos w dyskusji zabrali:

██████████ zabrała głos w sprawie terenu 4RN-ZN, w obrębie którego znajduje się działka 97/8. Następnie opisała aktualne uwarunkowania dotyczące przedmiotowej nieruchomości obejmujące istniejące uzbrojenie oraz wykonane podziały geodezyjne jako wstępne prace mające na celu

przygotowanie do realizacji inwestycji. Na zakończenie złożyła uwagę do projektu planu o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Treść uwagi oraz niezbędne informacje podała używając czatu dyskusji.

Pan Magdalena Filipiak poinformowała o możliwości składania uwag również w formie pisemnej po zakończeniu bieżącej dyskusji.

██████████ zabrała głos w sprawie terenu 2RN-ZN obejmującego istniejący budynek przy ██████████ znajdujący się na działce 8/3. Poinformowała, że w sąsiedztwie wskazanej nieruchomości jest wiele działek, które zostały wydzielone oraz odrolnione. W związku z tym złożyła uwagę o dopuszczenie na wymienionych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Następnie odniosła się do wskazanej na rysunku planu projektowanej przepompowni ścieków i zapytała o powód jej lokalizacji, skoro projekt planu nie dopuszcza nowej zabudowy oraz o warunki i konieczność podłączenia się do miejskiej sieci sanitarnej w przypadku posiadania lokalnej oczyszczalni ścieków.

Pan Filip Błaszczński wyjaśnił, że projektowana przepompownia ścieków wskazana jest w projekcie planu jako element informacyjny, co oznacza, że miejsce jej lokalizacji jest orientacyjne. Sam fakt jej lokalizacji wynika natomiast z systemowego projektowania miejskich sieci w nowych obszarach, a odbiorcami przepompowni mogą być również mieszkańcy spoza obszaru projektu planu. Następnie wyjaśnił, że jego zdaniem nie ma konieczności podłączania się do miejskiej sieci sanitarnej w przypadku posiadania własnej oczyszczalni, ale taką informację powinno skonsultować się z właściwym gestorem sieci.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska podkreśliła, że projektowana przepompownia jest oznaczeniem informacyjnym. Ponadto wyjaśniła, że szczegółowe rozwiązania systemu kanalizacji są przedmiotem projektu planu, który obejmuje rozwiązania w szerszej skali. Poinformowała, że zainteresowana może wnieść w tym zakresie uwagę do planu.

Pan Andrzej Makowski dodał, że plan nie przesądza o lokalizacji elementów, które są oznaczeniami informacyjnymi. Mogą one zostać zrealizowane w innym miejscu niż oznaczenie na rysunku planu. Ponadto przepompownia ścieków będzie mogła być zbudowana za zgodą właścicieli działki.

██████████ złożyła uwagę dotyczącą braku zgody na projektowaną przepompownię ścieków. Następnie zapytała co oznaczają zapisy prognozy oddziaływania na środowisko, które zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mówią o możliwości uzupełnienia zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej. Czy te zapisy można wprowadzić do projektu planu?

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że o danym przeznaczeniu terenu w projekcie planu decydują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przedmiotowego projektu planu Studium wyznacza wyłącznie tereny z zakazem zabudowy. Jednak, aby usankcjonować obiekty już istniejące oraz umożliwić ich rozwój, projekt planu zakłada możliwość wykonania prac budowlanych polegających na ich remoncie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie. Następnie zwróciła uwagę, że obecnie plany muszą zachować zgodność ze Studium, ale w związku

ze zmianą przepisów dotyczących planowania przestrzennego będzie opracowany plan ogólny, który dokona nowego bilansu terenów pod zabudowę. Będzie to moment, w którym można poddać pod dyskusję zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obecnie brak jest możliwości określenia szczegółowych zasad opracowania planu ogólnego ze względu na brak odpowiednich rozporządzeń.

██████████ zapytała o możliwość realizacji w projekcie planu zabudowy rekreacyjnej w formie np. domków letniskowych.

Pani Paulina Górka wyjaśniła, że zabudowa rekreacyjna jest również wykluczona.

██████████ zapytała, czy projektowana przepompownia ścieków jest obiektem budowlanym i czy w związku z tym może zostać zrealizowana zgodnie z ustaleniami projektu planu o braku możliwości realizacji nowej zabudowy.

Pani Paulina Górka wyjaśniła, że przepompownia ścieków jest obiektem infrastruktury technicznej oraz obiektem budowlanym zgodnie z przepisami z zakresu budownictwa. Może być realizowana mimo zakaz zabudowy jako element systemu infrastruktury technicznej.

Pan Andrzej Makowski doprecyzował, że przepompownia ścieków jest obiektem budowlanym, ale nie jest budynkiem. Natomiast przywołany zakaz zabudowy dotyczy budynków.

██████████ poprosiła o wyjaśnienie zapisu zawartego w projekcie planu miejscowego dotyczącego opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Czy przywołany zapis będzie skutkował koniecznością zapłacenia opłaty w wysokości 30% wartości w przypadku sprzedaży nieruchomości.

Pan Filip Błaszczński wyjaśnił, że zapis dotyczący opłaty planistycznej odnosi się do wzrostu wartości działki po uchwaleniu planu, czyli jedynie wartości dodanej, a nie całej wartości nieruchomości.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska doprecyzowała, że w przypadku przedmiotowego projektu planu, który utrwała stan istniejący i wyklucza możliwość wprowadzenia nowej zabudowy raczej nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości i co za tym idzie konieczności pobierania opłaty planistycznej.

██████████ wyraził zrozumienie dla przedstawionych w prezentacji uwarunkowań przyrodniczych oraz występowania istniejących rzek i lasów, jednak trudno mu się zgodzić z przeznaczeniem całego obszaru na tereny otwarte z zakazem wprowadzenia nowej zabudowy. W sąsiedztwie jego działki postępują procesy inwestycyjne, niektóre działki są już wydzielone i przygotowane pod zabudowę. W związku z tym złożył uwagę, w której domaga się wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wyraził swój sprzeciw dla powstania w rejonie ul. Podchorążych przepompowni ścieków.

Pan Filip Błaszczński odpowiedział, że projektowana przepompownia ścieków zawiera się w katalogu oznaczeń informacyjnych, więc miejsce jej lokalizacji oraz ewentualny czas realizacji są orientacyjne. Ponadto odniósł się do przywołanego przeznaczenia terenów i wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze Studium. Studium wyznacza na obszarze objętym projektem planu jednostkę funkcjonalno-przestrzenną „O”, czyli tereny wyłączone spod zabudowy, aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Na obszarze objętym projektem planu znajduje się ciek z Huty Jagodnica, zasilający bezpośrednio rzekę Jasieniec. Ponadto przebiega tędy szlak migracji zwierząt, co uwzględniono podczas realizacji istniejącej drogi ekspresowej S-14 budując przejście. Teren jest również intensywnie zalesiony i zakrzewiony.

██████████ zwrócił uwagę, że jeżeli działki będą ogrodzone to możliwość przemieszczania się zwierząt w terenach otwartych będzie ograniczona. Zapytał, czy jeżeli jego działka jest ogrodzona to będzie to w jakiś sposób uwzględnione w planie ogólnym.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zakazać realizacji ogrodzeń i w ogóle nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Ustalenia takiego rodzaju znajdują się w tzw. uchwale krajobrazowej przyjętej przez Radę Miasta Łodzi. Natomiast w zakresie planu ogólnego nie ma obecnie możliwości określenia szczegółowych zasad jego opracowania, ze względu na brak odpowiednich rozporządzeń. Jednak wydaje się, że realizacja ogrodzeń to problem zbyt szczegółowy dla takiego dokumentu, który realizowany jest w skali całego miasta.

██████████ napisał na czacie, że nie ma pytań do projektu planu.

██████████ zabrała głos w sprawie terenu 4RN-ZN i działki 97/8. Zakwestionowała ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu 4RN-ZN oraz brak możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na działkach, które są już wydzielone i posiadają uzbrojenie.

Pan Filip Błaszczński wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze Studium. Studium wyznacza na obszarze objętym projektem planu jednostkę funkcjonalno-przestrzenną „O”, czyli tereny wyłączone spod zabudowy, aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Należy zauważyć, że w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się ciek z Huty Jagodnica, zasilający bezpośrednio rzekę Jasieniec. W projekcie planu wyznaczono więc tereny RN-ZN, czyli tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zieleni naturalnej. Natomiast w przypadku inwestycji już rozpoczętych posiadających prawomocne pozwolenie na budowę lub dla istniejącej zabudowy wprowadzono zapisy umożliwiające prace budowlane polegające na remoncie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, które pozwalają na kontynuację już rozpoczętych prac oraz sankcjonują obiekty istniejące.

██████████ zauważyła, że tak przyjęte ustalenia projektu planu nie są zgodne z rzeczywistością, ponieważ na terenach otwartych powstają budynki w oparciu o otrzymane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy. Stwierdziła, że jej zdaniem Studium jest już nieaktualne w tym zakresie.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że w polskim prawie istnieje dwoistość, która w przypadku braku planu miejscowego pozwala na realizowanie zabudowy w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje te nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium i tworzą niestety „równoległą rzeczywistość”. Ponadto zwróciła uwagę, że obecnie plany miejscowe muszą zachować zgodność ze Studium, ale w związku ze zmianą przepisów będzie opracowany plan ogólny, który dokona nowego bilansu terenów pod zabudowę. Będzie to moment, w którym można poddać pod dyskusję zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę i następnie wprowadzić ewentualne zmiany do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z brakiem aktywności uczestników dyskusji, Pani Magdalena Filipiak zapytała, czy ktoś z uczestników zechciałby ponownie zabrać głos.

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

Następnie moderator dyskusji powiedziała, że możliwość zabierania głosu w dyskusji publicznej trwa do godz. 17:00. Przypomniała również termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz że można się z nim zapoznać na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi lub w siedzibie Pracowni. Przedstawiła również możliwości skontaktowania się z projektantem planu. Podane zostały także terminy i sposoby składania uwag do projektu planu.

O godz. 17:00 Pani Magdalena Filipiak poinformowała, że czas dyskusji nad projektem planu dobiegł końca.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

1. Uwaga złożona przez [REDAKTOWANE], zamieszkałą przy [REDAKTOWANE]. Uwaga dotyczy działki 97/8 w terenie 4RN-ZN. Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Uwaga złożona przez [REDAKTOWANE], zamieszkałą przy [REDAKTOWANE]. Uwaga dotyczy działek od 8/4 do 8/11 oraz 8/13 w terenie 2RN-ZN. Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie działek 8/4–8/11 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o rezygnację z projektowanej przepompowni ścieków na działce 8/13.
3. Uwaga złożona przez [REDAKTOWANE], zamieszkałego przy [REDAKTOWANE]. Uwaga dotyczy działki 8/13 w terenie 2RN-ZN. Składający uwagę wnosi o przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o rezygnację z projektowanej przepompowni ścieków.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość 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:

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.

Protokół zawiera **sześć** ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 16 października 2023 r.

Protokół sporządził:

Filip Błaszczczyński

Starszy Projektant w Zespole
Projektowym Nr 1 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Podchorążych i Żłotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU
7. Pani Paulina Górka – Zastępca Dyrektora MPU
8. Pani Magdalena Filipiak – Główny Projektant w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (moderator)
9. Pan Filip Błaszczyński – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (prezenter)
10. Pan Andrzej Makowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 1 MPU