



**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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Żółtno.

Protokół sporządzony w dniu 4 października 2023 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Panią Agnieszkę Strąkowską – Głównego 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 dniu 13 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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Żółtno.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczął ją o godz. 15.00 Pan Krzysztof Komorowski – moderator dyskusji. Na wstępie poinformował 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 Agnieszce Strąkowskiej – współautorce projektu planu. Pani Agnieszka Strąkowska zaprezentowała obszar będący przedmiotem dyskusji oraz omówiła 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 Pani projektant przedstawiła terminy wyłożenia i składania uwag oraz zachęciła do zabrania głosu w dyskusji.

**I. Głos w dyskusji zabrali:**

██████████ zapytał o sposób ustalania terminów jakie obowiązują przy etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, czy ustala się je w oparciu o kodeks postępowania administracyjnego czy w inny sposób przyjęty w Pracowni. Następnie zwrócił uwagę, że w dniu 8 września złożył wniosek o przesunięcie terminu, gdyż tak jak Pan ██████████ nie miał

możliwości zapoznania się całościowo z planem. Informację o wyłożeniu projektu planu otrzymał w dniu 7 września, a podczas wizyty w siedzibie Pracowni w dniu następnym, otrzymał informację, że nie ma już osoby sporządzającej projekt planu. W tym dniu zainteresowany chciał się zapoznać z opracowaniem finansowym do planu, które nie jest integralną częścią, jednakże podczas podejmowania dyskusji publicznej jest ono ważnym elementem procedowania planu. Plan ma być aktem prawnym lokalnym, obowiązującym przez wiele lat, którego ustalenia powodują, że zainteresowany będzie wyłączonej ze swojej własności. Zainteresowany chciał zapoznać się z opracowaniem finansowym, aby w sposób całościowy odnieść się do planu, jednakże nie było to możliwe. Podkreślił, że Pan [REDAKTOR] w dniu 11 września również złożył wniosek o dostęp do informacji publicznej w zakresie prognozy finansowej, natomiast on sam złożył wniosek w przeddzień dyskusji i do dnia dyskusji nie otrzymał odpowiedzi. W dalszej części wypowiedzi zwrócił uwagę, iż planowana droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD, o szerokości 4,3 m, uniemożliwia wjazd ciężkiego sprzętu rolniczego na działkę o przewidywanym przeznaczeniu rolniczym lub zieleni naturalnej. Na koniec odniósł się do stanu aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Jego zdaniem dokument ten nie jest aktualny, a co za tym idzie – projekt planu również. Podkreślił, że na terenie objętym projektem planu zostały już wydane prawomocne pozwolenia na budowę (np. dla firmy Varitex w kwietniu i wrześniu 2022 r.). Procedowanie planu na podstawie Studium z 2018 r. nie odzwierciedla stanu faktycznego. Podkreślił, że Pracownia widzi potrzebę aktualizacji Studium, gdyż w roku 2023 r. pojawiła się na stronie internetowej informacja o zbieraniu wniosków do aktualizacji Studium, jednakże od tego czasu nie podjęto kolejnych kroków. Podkreślił, że aktualizacja Studium dotyczy właśnie gruntów oznaczonych w nim symbolem „O”. W związku z tym, w pierwszej kolejności należy zaktualizować Studium, a dopiero potem prowadzić postępowanie w sprawie uchwalenia projektu planu. Zarzucił, że aktualizacja Studium nie przebiega w sposób prawidłowy. Zainteresowany zadał pytanie, w jaki sposób Pracownia chce uchwalić przedmiotowy projekt, skoro nie odpowiada on stanowi faktycznemu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że wszystkie terminy dotyczące etapu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wynikają z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zacytowała jego ustalenia. Podkreśliła, że informacja o wyłożeniu została zamieszczona na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w dniu 29 sierpnia br. oraz że został wyznaczony termin dyskusji publicznej, co świadczy o spełnieniu wymogów formalnych ww. ustawy.

**Pan [REDAKTOR]** ponownie zadał pytanie o sposób wyznaczania terminu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** ponownie wyjaśniła, że wszystkie terminy ustalane są zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Pani Paulina Górka** uzupełniła wypowiedź, że w przypadku wyznaczania powyższych terminów, zapisy kodeksu postępowania administracyjnego nie

mają zastosowania do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Pan** [REDAKTOWANE] dopytał czy data umieszczenia na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wlicza się w terminy podjętych czynności.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że termin ten wlicza się do procedury. Następnie poruszyła kwestię udostępnienia prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu planu, wyjaśniając, iż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokument ten nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, jednakże w związku ze złożonymi wcześniej wnioskami o udzielenie informacji publicznej, prognoza skutków finansowych zostanie udostępniona wnioskodawcom.

**Pan** [REDAKTOWANE] stwierdził, że plan miejscowy jest aktem prawa lokalnego, który ma być pewny i trwały i budzić zaufanie do sposobu jego procedowania. Odpowiedział, że w związku z brakiem zapoznania się z prognozą skutków finansowych nie może się szczegółowo odnieść do wszystkich zagadnień projektu planu. Podkreślił, że prognoza finansowa jest niezwykle istotna, ze względu na posiadane nieruchomości. Zarzucił również, że uchwalenie projektu planu w przedstawionej formie spowoduje, że zostanie on wywłaszczony ze swojej nieruchomości (brak możliwości zabudowy, jedynie możliwość użytkowania rolniczego bez możliwości dojazdu do terenu). W dalszej części wypowiedzi przytoczył ponownie informację, iż szerokość wyznaczonej w projekcie planu drogi dojazdowej utrudnia korzystanie z nieruchomości w sposób przewidywany w projekcie planu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** ponownie wyjaśniła, iż publicznemu wglądowi podlega jedynie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tylko do tych dokumentów można składać uwagi na tym etapie procedury planistycznej.

**Pan** [REDAKTOWANE] zapytał czy w momencie przekazywania projektu planu do Rady Gminy jest załączona również prognoza finansowa.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że prognoza finansowa jest przesyłana do Wydziału Budżetu Urzędu Miasta Łodzi na etapie opiniowania projektu planu, który ją akceptuje bądź nie.

**Pan** [REDAKTOWANE] dopytał czy radni zapoznają się z prognozą finansową.

**Pan Andrzej Makowski** odpowiedział, że do Biura Rady Miasta przekazywany jest projekt planu wraz z opinią Skarbnika Miasta, który wcześniej zapoznał się z prognozą. Podkreślił, że do Rady Miejskiej przekazywane są dokumenty określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Pani Paulina Górka** uzupełniła, że prognoza finansowa może zostać udostępniona na wniosek każdego obywatela, w tym również radnego.

**Pani Agnieszka Strąkowska** dodała, że wśród załączników załączonych do projektu planu jest załącznik 3, dotyczący rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w planie. Wyjaśniła również, że podsumowanie prognozy finansowej znajduje się na końcu uzasadnienia do projektu planu.

**Pan** [REDAKTOWANE] zarzucił, że wszystkie informacje na temat prognozy finansowej zostały zawarte w kilku zdaniach uzasadnienia do projektu planu, po czym je zacytował. Zapytał również o koszt uchwalenia projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż Pracownia ma dostęp do wydanych decyzji.

**Pan Andrzej Makowski** zwrócił uwagę, iż dyskusja publiczna poświęcona jest merytoryce rozwiązań przyjętych w projekcie planu, oraz że prognoza finansowa nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu. Zapewnił także wnioskodawcę, iż otrzyma ją w ramach odpowiedzi na złożony wcześniej wniosek o udostępnienie informacji publicznej. Poinformował również, że po zgłoszeniu się do Pracowni, możliwe będzie spotkanie się z projektantem planu poświęcone prognozie skutków finansowych, również z udziałem jej autora.

**Pan ██████████** zasugerował, iż w związku z niezajomością prognozy finansowej dyskusja publiczna powinna odbyć się ponownie. Ponownie zadał pytanie o kwoty zawarte w ww. prognozie.

**Pani Agnieszka Strąkowska** poinformowała, że zgodnie z wykonaną prognozą, wykazano ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody.

**Pan ██████████** kolejny raz zażądał informacji nt. konkretnych kwot. Ponadto zwrócił uwagę, że na dyskusji powinien być obecny Wiceprezydent Pustelnik i mieć świadomość nt. kosztów związanych z tym planem. Kolejny raz podkreślił, że projekt planu jest procedowany na podstawie nieaktualnego Studium, a nie wiemy ile to będzie kosztowało. Podkreślił również, że autorzy mogą wyliczyć odszkodowania (rzeczywiste koszty, a nie utracone korzyści), gdyż posiadają dostęp do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** zwróciła uwagę, że prognoza skutków finansowych nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu oraz że zostanie udostępniona w ramach odpowiedzi na złożony wcześniej wniosek. Wyjaśniła również, że prognoza jest przedstawiana na Kolegium Prezydenckim, dzięki czemu wszyscy, którzy biorą udział w uchwalaniu projektu planu mogą się z nią zapoznać. Pani Dyrektor poprosiła również o kontynuację odpowiedzi na pytania dotyczące materiału wyłożonego do publicznego wglądu.

**Pan ██████████** zapytał czy odbędzie się następna dyskusja publiczna poświęcona niniejszemu projektowi planu.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że nie jest przewidywana następna dyskusja publiczna, co wynika z opublikowanego obwieszczenia.

**Pan ██████████** złożył wniosek o ponowienie dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego (po wcześniejszym udostępnieniu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), co da możliwość ponownej wypowiedzi również pozostałym uczestnikom spotkania. Dodał, że dopiero wtedy zainteresowani będą mogli zająć stanowisko w sprawie. Rozmówca dodał również, że wniosek o takiej treści złożył również w dniu 8 września br. Jednocześnie zgłosił prośbę o rozstrzygnięcie powyższej kwestii przez Dyrektora MPU.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** podkreśliła, że wszystko zostanie odnotowane w protokole ze spotkania i poprosiła o przejście w dyskusji do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że sporządzany projekt planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, musi być zgodny ze Studium, które wprowadza na większości terenów objętych projektem planu zakaz zabudowy. Dodała również, że otrzymane pozwolenia na budowę, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, nie musiały być zgodne ze Studium.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** uzupełniła, że w prawie polskim występują dwie niezależne od siebie możliwości uzyskania pozwolenia na budowę – w oparciu o wypis i wyrys z planu miejscowego lub decyzje o warunkach zabudowy. Wyjaśniła zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i ich historię oraz podkreśliła, że nie muszą być one wydawane zgodnie z ustaleniami Studium. Dodała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza ich funkcjonowanie jedynie do czasu wejścia w życie planu miejscowego. Ponadto Pani Dyrektor podkreśliła konieczność zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium, które jest dokumentem sporządzanym dla całej gminy i opracowywanym nawet kilka lat. Podkreśliła, że w związku z równoległym wydawaniem decyzji administracyjnych studium nigdy nie będzie idealnie odzwierciedlało stanu istniejącego. W związku z powyższym, należy sporządzać plany miejscowe, które zatrzymają proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy po to, żeby odzyskać kontrolę nad tymi terenami, a kolejne studium (po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plan ogólny) będzie odnosić się w większej mierze do stanu aktualnego. Pani Dyrektor porównała czas potrzebny na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na sporządzenie planu miejscowego oraz studium. W podsumowaniu dodała, że z powyższych względów istotne jest objęcie całej gminy planami miejscowymi.

**Pan ██████████** odniósł się do wysłanego w dniu 27 czerwca br. do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi pisma w sprawie niewydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenie procedowanego planu.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** wyjaśniła, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza zawieszenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Celem tego pisma było właśnie zatrzymanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z przewidywaniami projektu planu, które mogłyby powodować szereg nieporozumień, wynikających z dwoistości polskiego prawa (rozbieżności pomiędzy wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy a planami miejscowymi, które muszą być zgodne ze studium).

**Pan ██████████** poprosił o wyjaśnienie dlaczego wprowadzono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a jednocześnie nie udostępnia się opracowania finansowego.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** kolejny raz podkreśliła, że opracowanie finansowe zostanie udostępnione każdemu, kto o nie wystąpi. Natomiast wnioski o zawieszenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy ma na celu zapobieganie nieporozumieniom wynikającym z dwoistości polskiego prawa (jednoczesne wydawanie decyzji oraz konieczność zachowania zgodności ze studium przy opracowywaniu planu miejscowego).

**Pan** ██████████ podkreślił, że w tej sytuacji jest on wyłączaony ze swoich nieruchomości, które posiada od 20 lat. Kolejny raz zwrócił uwagę, że chce się zapoznać całościowo z planem (w tym z prognozą finansową), gdyż ma to być akt prawny obowiązujący wiele lat. Zainteresowany ponowił wnioski o wyznaczenie terminu ponownej dyskusji publicznej po zapoznaniu się z prognozą finansową. Zainteresowany wyraził nadzieję, że protokół z dyskusji publicznej zostanie zarchiwizowany i dostępny również dla radnych Miasta Łodzi.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** potwierdziła, że protokół z dyskusji publicznej stanowi część dokumentacji planistycznej.

**Pan** ██████████ zapytał, kiedy będzie wiadomo, czy będzie ponowiona dyskusja publiczna.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że nie jest w stanie określić, czy kolejna dyskusja publiczna się odbędzie, gdyż do tej pory zostały spełnione wszystkie wymogi procedury planistycznej w powyższym zakresie. Pani Dyrektor oświadczyła, że w chwili obecnej nie podejmie ostatecznej decyzji w zakresie powtórzenia dyskusji publicznej, ale zostanie to zanotowane w protokole i Pracownia rozważy ten postulat. Ponownie poprosiła o ukierunkowanie dyskusji na ustalenia przyjęte w projekcie planu.

**Pan** ██████████ stwierdził, że plan zostanie przyjęty w takiej formie jak został przedstawiony. Podkreślił, że dyskusja publiczna powinna dotyczyć całościowo planu i jest po to, żeby rozmawiać z obywatelami i należy na niej poinformować o wszystkich aspektach ważnych do podjęcia decyzji. Zainteresowany zarzucił, że Pracownia nie wypełnia tego obowiązku.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** poinformowała, że działa zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie zakłada wyłożenia prognozy finansowej do publicznego wglądu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odniosła się do poruszonego wcześniej tematu drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD. Wyjaśniła, że została ona wyznaczona po istniejącym śladzie, jako droga obsługująca tereny rolnicze. Projekt planu nie zakłada przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie ma konieczności jej poszerzania. Zabudowa istniejąca po zachodniej stronie drogi 1KDD posiada dostęp do innej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym projektem planu. Projektantka odniosła się również do zarzutu nieuwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Podkreśliła kolejny raz, że ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze Studium, które wskazuje ten obszar jako tereny z zakazem zabudowy. Natomiast dla budynków powstałych na podstawie pozwoleń na budowę stosuje się zapisy dla zabudowy istniejącej.

**Pan** ██████████ zarzucił, że podczas wytyczania granicy przystąpienia nie były weryfikowane wydane pozwolenia na budowę, stąd została ona błędnie wyznaczona. Należało najpierw sprawdzić wydane pozwolenia i wyłączyć te tereny z opracowania. Podkreślił, że najpierw powinno zostać zmienione Studium w zakresie wydanych pozwoleń na budowę, a dopiero później Miasto powinno przystąpić do sporządzenia planu miejscowego. Zarzucił, że plan jest opracowywany niezgodnie z prawem, a wcześniejsze wypowiedzi Pracowni to potwierdzają.

**Pani Paulina Górka** odpowiedziała, że granica przystąpienia była wyznaczona w przemyślany sposób. Uzyskane przed uchwaleniem projektu planu pozwolenia na budowę, mogą być realizowane po uchwaleniu planu w związku z czym plan nie stanowi dla nich zagrożenia. Problem stanowią jedynie wydawane decyzje o warunkach zabudowy, gdyż stoją w sprzeczności z kierunkami kształtowania tego obszaru.

**Pan [REDAKTOWANO]** oznajmił, iż o sprzeczności wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę będzie można stwierdzić dopiero w momencie uchwalenia projektu planu, gdyż obecnie nie jest prawomocnym dokumentem tylko projektem, natomiast prawomocne są jedynie wydane pozwolenia na budowę.

**Pan [REDAKTOWANO]** zapytał na czacie dlaczego tylko w obrębie terenu 1PEF-RN-ZN została dopuszczona możliwość realizacji farm fotowoltaicznych oraz czy można dopuścić taką możliwość również w obrębie terenów RN-ZN.

**Pan Andrzej Makowski** odpowiedział, że funkcja elektrowni słonecznej została dopuszczona tylko w jednym terenie, gdyż tylko ten, zgodnie z ustaleniami Studium, znajduje się poza terenami o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony, a także korytarzami ekologicznymi i terenami zagrożenia powodziowego.

**Pan [REDAKTOWANO]** poinformował na czacie, że nie na wszystkich terenach występują tereny zalewowe.

**Pan Andrzej Makowski** wyjaśnił, że tereny te są tylko jednym z czynników obok m.in. korytarzy ekologicznych, wpływających na zakaz realizacji farm fotowoltaicznych.

**Pan [REDAKTOWANO]** odniósł się do podjętej uchwały w sprawie aktualizacji Studium. Nie zgodził się z odpowiedzią, że ta zmiana dotyczyłaby całego miasta, gdyż w uchwale zmieniającej Studium został wskazany jej zakres. Zarzucił, że nie została zachowana należyta procedura – nie zostało zmienione Studium w zakresie terenów otwartych. Podkreślił, że najpierw należało zaktualizować Studium tylko dla terenów otwartych, bo uchwalając pojedyncze plany powstaje krajobraz bloków pomiędzy polami.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** wyjaśniła, że studium jest uchwalane dla całej gminy, oraz że wspomniana zmiana Studium dotyczy uwzględnienia istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej występujących na terenach otwartych na terenie całej gminy. Zabudowę istniejącą ujęto także w zapisach projektu planu. Dodała również, że w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie będzie kolejnej zmiany Studium, jednakże pozyskane materiały posłużą do stworzenia planu ogólnego, który będzie prawem dla całej gminy.

**Pan [REDAKTOWANO]** podkreślił, że aktualizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze oznaczonym symbolem „O” miała uwzględniać istniejące zespoły zabudowy. Oznacza to, że jeśli w danym kwartale ulic jest jedna zabudowana działka, a w jej sąsiedztwie są działki niezabudowane, to należy dopuścić zabudowę pustych działek i podejść do struktury całościowo. Zasugerował, by część tych terenów wyłączyć z opracowania lub ograniczyć intensywność zabudowy, po to by nie tworzyć krajobrazów bloków pomiędzy polami, co stanowić będzie pośmiewisko w skali kraju. Według zainteresowanego taka była intencja radnych podejmujących uchwałę

o przystąpieniu do aktualizacji studium w tym zakresie. Podsumowując, należy potraktować zabudowę całościowo (zainteresowany podał przykład terenów zlokalizowanych na północ od ulicy Rąbieńskiej, obok parku, które nie zostały włączone do uchwały oraz terenów zlokalizowanych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz terenem z dopuszczeniem elektrowni słonecznych). W ocenie zainteresowanego jest to niezachowanie należytej staranności przy uchwalaniu planu. Podkreślił, że była procedowana zmiana studium, były zbierane wnioski i należałoby najpierw zmienić studium i zaktualizować strukturę terenów otwartych i zmienić ich przeznaczenie, gdyż inne funkcje już się pojawiają. Dopiero w dalszej kolejności należałoby uchwalić plan, który miał na celu ochronę terenów przyrodniczych doliny rzeki z wyłączeniem niektórych terenów wolnych od zabudowy.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** ponownie podkreśliła, że tereny objęte przystąpieniami określone są w Studium jako otwarte. Pomimo nieaktualności Studium w wybranych miejscach, tworzenie planów ochronnych jest jak najbardziej zasadne. Dzięki kontroli gminy nad terenami otwartymi, podczas sporządzania planu ogólnego możliwa będzie weryfikacja stanu faktycznego. Problem wyznaczania nowych terenów rozwojowych pod zabudowę pojawia się jeśli nie ma planów miejscowych, a na bazie decyzji o warunkach zabudowy pojawia się nowa zabudowa. Pani Dyrektor dodała ponadto, że uchwalenie planu miejscowego nie oznacza, że będzie on obowiązywał bezterminowo. Podkreśliła, że aby stworzyć dokument kierunkowy dla całego miasta należy zatrzymać procesy inwestycyjne na części terenów. Podkreśliła również, że większość dużych miast w Polsce przyjęło już plany na tereny chronione, które stanowią rezerwy terenowe na przyszłość. Wyjaśniła, że sytuacja, o której mówił przedmówca (gdy pośród pól powstają bloki) wynika z wydanych decyzji o warunkach zabudowy, co pociąga za sobą duże koszty funkcjonowania części miasta. Miasto musi kontrolować działania w przestrzeni, aby móc kontynuować decyzje dotyczące kierunku rozwoju w przyszłości. W dalszej części rozmowy poprosiła o odnośnienie się do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

**Pan ██████████** zapytał na czacie, czy w sytuacji gdy korytarz ekologiczny wykracza poza granice planu, oznacza to również brak możliwości realizacji zabudowy na terenie nieobjętym planem, co ma miejsce np. w okolicach ul. Złotno wzdłuż rzeki Jasieniec.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że na terenach nieobjętych planami miejscowymi, wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które wydawane są w oparciu o inną procedurę.

**Pan Andrzej Makowski** uzupełnił, że ustalenia planu obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu. Oznaczenie korytarza ekologicznego poza granicami planu ma charakter informacyjny.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** dodała, że możliwe jest obejmowanie sąsiadujących terenów planami miejscowymi, co zapewni ciągłość korytarzy ekologicznych. Celem studium jest to, żeby wszystkie jego ustalenia zostały przeniesione do planów. Ponadto przytoczyła w tej kwestii wcześniejsze wypowiedzi autorów planu.



Pana [REDACTED] oraz Pana [REDACTED] podali na czacie swoje numery telefonów, z prośbą o kontakt wszystkich osób zainteresowanych projektem planu.

Pan [REDACTED] dodał na czacie, że zasadne jest poznanie kosztów uchwalenia planu.

Pan [REDACTED] stwierdził, że na obszarze planu korytarze ekologiczne są wyznaczone jedynie wzdłuż cieków i zapytał o kwestię terenów, które zlokalizowane są pomiędzy nimi. Poprosił również o wyjaśnienie dlaczego na terenach RN-ZN, na których nie wyznaczono korytarza ekologicznego, ani obszaru zagrożenia powodziowego, nie dopuszczono realizacji fotowoltaiki. Zapytał jakie jeszcze obostrzenia wynikające ze Studium powodują, że nie można realizować na nich fotowoltaiki.

Pan **Andrzej Makowski** odpowiedział, że Studium wskazuje obszary o wysokich walorach przyrodniczych, które przeważają w południowej części obszaru objętego planem, natomiast o braku możliwości realizacji elektrowni słonecznych w północnej części obszaru, który obejmuje korytarz wzdłuż rzeki Jasieniec, przesądziła mocno rozdrobniona struktura własności działek, a także występujące zadrzewienia. Jedyny obszar, który spełnił wszystkie postawione założenia to część zlokalizowana w północno – wschodniej części planu (1PEF-RN-ZN).

Pan [REDACTED] zapytał jakie walory przyrodnicze występują na terenach objętych projektem planu.

Pani **Agnieszka Strąkowska** wskazała na slajdzie tereny o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych, tereny dolin rzecznych oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Pan [REDACTED] zapytał na czacie czy projektantka wie, jaka jest szerokość rzeki Jasieniec.

Pani **Agnieszka Strąkowska** zaproponowała zmierzenie cieku na mapie.

Pan **Andrzej Makowski** dodał, że na podkładzie mapowym zaznaczony jest ciek wodny.

Pan [REDACTED] napisał na czacie, że szerokość rzeki Jasieniec wynosi od 80 cm do 1 m.

Pan **Andrzej Makowski** podkreślił, że szerokość rzeki nie jest przedmiotem rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Pan [REDACTED] podkreślił, że chodzi o znajomość walorów przyrodniczych terenu przez projektantów. Podkreślił, że obecnie ciek rzeczny wysechł ze względu na brak opadów. Zarzucił, że przy nieznajomości szerokości korytarza rzeczno projektanci wyłączają spod zabudowy działki o szerokości ok. 150 m. Stwierdził, że problem jest widoczny, bo projektanci wskazują korytarze ekologiczne na innych terenach. Podkreślił również, że na jego działkach nie występują zasięgi wód dziesięcioletnich. Zarzucił, że łatwo procedować plan z za biurka, pozbawiając zainteresowanych pieniędzy.

Pani **Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że zasięg terenów rolniczych bez prawa do zabudowy jest zgodny z ustaleniami studium w zakresie przeznaczenia terenów. Przy sporządzaniu projektu planu nie jest brany pod uwagę aktualny stan wody w rzece, który może ulec zmianie.

Pan [REDACTED] zapytał czy realizacja przewidywanej funkcji rolnej na jego działkach, nie będzie uciążliwością dla sąsiadującej z nimi zabudowy

mieszkaniowej (ponad 100 domów jednorodzinnych). Podkreślił, że projektanci widzą potrzebę zmiany Studium, bo podjęta została taka uchwała. Zapytał również jak projektanci widzą teren aktywny przyrodniczo, w sytuacji gdy w sąsiedztwie mieszka ok. 100 rodzin, a z racji, że teren ten od 20 lat nie był uprawiany, należy go nawozić. Zapytał czy nie pojawiła się sprzeczność pomiędzy ochroną walorów przyrodniczych a komfortem zamieszkania.

Zainteresowany stwierdził, że jego działka jest w planie terenem aktywnym przyrodniczo. Ponownie podkreślił, że projektanci widzą konieczność zmiany Studium, ponieważ jest podjęta taka uchwała. Zarzucił, że Pracownia odnosi się do Studium, które jest nieaktualne w zakresie istniejącej zabudowy (obecnie na działce stoi 100 domów – Osiedle West Green). Ponownie zadał pytanie, jak projektanci widzą możliwość aktywacji terenu rolniczego na działkach inwestora, skoro działki te nie były użytkowane w ten sposób od 20 lat. Kolejny raz zapytał czy nie pojawiła się sprzeczność pomiędzy ochroną walorów przyrodniczych a komfortem zamieszkania.

**Pani Paulina Górka** poinformowała, że dla terenów RN-ZN funkcja rolnicza jest tylko jednym z dopuszczalnych przeznaczeń (obok zieleni naturalnej), w związku z czym nie ma obowiązku uprawy roli na tym terenie.

**Pan [REDAKTOWANE]** stwierdził, że skoro nie będzie mógł zbudować działek, to będzie te tereny użytkował rolniczo.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** dodała, że osoby które realizowały zabudowę mieszkaniową w oparciu o uzyskane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, miały świadomość, iż budują się na terenach rolnych, wskazanych w Studium również jako tereny rolnicze. W przypadku braku planu nie ma możliwości przeciwdziałania takim konfliktom. Pani Dyrektor stwierdziła, że w przyszłości (w przypadku tworzenia planu ogólnego) można się zastanowić, jakie sąsiedztwo będzie najlepsze dla istniejącej zabudowy. W chwili obecnej możliwości wskazane w obowiązującym Studium są ograniczone do funkcji terenów otwartych.

**Pan [REDAKTOWANE]** ponownie zaapelował o wyznaczenie kolejnego terminu dyskusji publicznej, gdyż chciałby poinformować osoby zamieszkałe w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu o przewidywanych rozwiązaniach oraz o kosztach uchwalenia planu.

**Pan [REDAKTOWANE]** zapytał na czacie czy były sporządzane analizy ukazujące, które tereny obecnie są użytkowane rolniczo, a które są zdegradowane i nieużytkowane.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** wyjaśniła, że zróżnicowanie faktycznego stanu użytkowania gruntów przyczyniło się do wprowadzenia przeznaczenia mieszanego – terenów rolnych i zieleni naturalnej. Głównym celem projektu planu jest zakaz wprowadzenia na ww. terenach przeznaczenia innego niż występujące obecnie, co jest zgodne z ustaleniami studium. Jedynie na części terenów, na których nie wykluczają tego uwarunkowania przyrodnicze wprowadzono możliwość lokalizacji fotowoltaiki.

**Pani [REDAKTOWANE]** z firmy Varitex zapytała o powód nieuwzględnienia jej wniosku o zmianę przeznaczenia funkcji przewidywanej na jej działce, mimo otrzymania w 2022 r. pozwolenia na budowę i rozpoczęcia budowy. Podkreśliła, że złożony był również wniosek do Studium z prośbą o wyłączenie terenów z rolniczych i uwzględnienie pozwolenia na budowę. Zwróciła się

również z prośbą o wyjaśnienie zapisów dotyczących rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Po przytoczeniu zapisów planu dotyczących możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży, zapytała jak je rozumieć – czy dotyczy to jednego budynku, czy wszystkich budynków w zespole.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** poinformowała, że zostało opublikowane zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu, zawierające wyjaśnienie ich odrzucenia. Wyjaśniła również, że plan uwzględnia zabudowę istniejącą, czyli także taką, która jest w trakcie realizacji na podstawie uzyskanego przed wejściem w życie planu pozwolenia na budowę. Pani Dyrektor zwróciła również uwagę, że wyznaczona w projekcie planu maksymalna powierzchnia odnosi się do powierzchni zabudowy.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że zgodnie z projektem planu maksymalna powierzchnia budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 150 m<sup>2</sup>, a budynków gospodarczych i garaży to łącznie 50 m<sup>2</sup>. Podała również numer zarządzenia w sprawie rozpatrzenia wniosków oraz jego lokalizację na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (na podstronie dotyczącej projektu planu pod numerem 331).

**Pan [REDAKTOWANE]** poprosił na czacie o udzielenie odpowiedzi na wcześniej zadane pytanie o wskazanie walorów przyrodniczych występujących na obszarze objętym projektem planu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, iż odpowiedź na to pytanie została już wcześniej udzielona.

**Pan [REDAKTOWANE]** zapytał gdzie i kiedy będzie możliwe zapoznanie się z treścią protokołu z dyskusji publicznej.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że protokół zostanie sporządzony w najbliższym czasie, jednakże nie ma podstawy prawnej regulującej ten termin oraz że zostanie on zamieszczony na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

**Pan [REDAKTOWANE]** zapytał, czy integralną częścią protokołu jest nagranie.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że zgodnie z tym, co powiedział na początku dyskusji moderator, nagranie ze spotkania nie jest publikowane. Jest to nagranie pomocne przy sporządzeniu protokołu.

**Pan [REDAKTOWANE]** zapytał, czy protokół będzie odzwierciedleniem rozmowy.

**Pani Agnieszka Strąkowska** potwierdziła słowa przedmówcy.

**Pan [REDAKTOWANE]** zapytał na czacie czy Miasto ograniczając wszystkie funkcje na terenach RN-ZN, biorąc pod uwagę, że funkcja rolnicza jest nierealna, wskazując na funkcję zieleni naturalnej służącej całemu Miastu jako korytarze ekologiczne, zamierza wykupić te tereny oraz czy została wykonana inwentaryzacja zieleni ukazująca faktyczny stan walorów przyrodniczych.

**Pani Agnieszka Strąkowska** odpowiedziała, że Miasto nie przewiduje zakupu tych terenów, gdyż nie są one przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego. Wykonano również inwentaryzację całego obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu.

**Pan Andrzej Makowski** dodał, że waloryzację stanu środowiska zawiera opracowanie ekofizjograficzne, jednakże nie jest ono przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Może zostać udostępnione na wniosek o udzielenie informacji publicznej. Drugim dokumentem ukazującym wpływ ustaleń planu na stan środowiska jest prognoza oddziaływania na środowisko, która stanowi przedmiot wyłożenia i z którą można się zapoznać na stronie internetowej Pracowni lub w jej siedzibie.

**Pan [REDACTED]** zapytał czy Miasto całkowicie nie przewiduje wykupu terenów aktywnych przyrodniczo, skoro tworzony jest park narodowy. Zarzucił, że wprowadzono tylko tereny, na których można uprawiać rolę i je zalesiać.

**Pan Andrzej Makowski** odpowiedział, że katalog inwestycji celu publicznego wynika z ustaw oraz że tereny rolne i zieleni naturalnej ich nie stanowią. Opracowywany plan nie daje Miastu podstaw do wykupu terenów.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy po uchwaleniu planu dotychczasowe korzystanie z działek jest niemożliwe, możliwe jest wystąpienie do Miasta o wykup lub zamianę gruntów lub odszkodowanie, co jest osobną procedurą niezwiązaną z procedurą uchwalania planu.

**Pan [REDACTED]** zapytał, czy te odszkodowania są ujęte w prognozie finansowej.

**Pani Magdalena Talar-Wiśniewska** stwierdziła, że w chwili obecnej nie jest w stanie odpowiedzieć na powyższe pytanie z powodu braku wglądu w prognozę. Dodała również, że w projekcie planu nie mamy do czynienia z terenami, które były przeznaczone pod zabudowę, a my zmieniamy planem to przeznaczenie. Albo już jest zabudowa istniejąca, dla której są zapisy w planie, albo są to tereny naturalne lub użytkowane rolniczo, których sytuacji plan nie zmienia.

W związku z brakiem aktywności uczestników dyskusji, Pan Krzysztof Komorowski zapytał czy ktoś chciałby jeszcze zabrać głos.

**Pan [REDACTED]** zapytał na czacie, ile uwag można złożyć do jednego terenu.

**Pani Agnieszka Strąkowska** wyjaśniła, że nie ma limitu złożonych uwag.

**Pan [REDACTED]** napisał na czacie, że nie ma więcej pytań.

**Pan [REDACTED]** napisał na czacie, że nie ma więcej pytań.

**Pan [REDACTED]** napisał na czacie, że nie ma więcej pytań i dziękuje za udzielone odpowiedzi.

**Pan [REDACTED]** podziękował na czacie za udzielone odpowiedzi.

Pozostali uczestnicy spotkania nie wyrazili chęci zabrania głosu lub wypowiedzi na czacie.

O godz. 16.45, w związku z brakiem chęci zabrania głosu przez uczestników dyskusji publicznej, moderator powiedział, że taka możliwość trwa do godz. 17:00. Przypomniał również 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. Przedstawił również możliwości skontaktowania się z projektantem planu. Podane zostały także termin oraz sposoby składania uwag do projektu planu.

O godz. 17:00 Pan Krzysztof Komorowski poinformował, że czas dyskusji nad projektem planu dobiegł końca.

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. 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 trzynastę ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 9 października 2023 r.

Protokół sporządziła:

Agnieszka Strąkowska

Główny 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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno.

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