



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

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.

Protokół sporządzony w dniu 22 września 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez Pana Marcina Kosiora – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 3 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 dniu 5 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 rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczął ją Pan Wojciech Dolecki – moderator dyskusji. Na wstępie powitał wszystkich uczestników dyskusji, przedstawił osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz omówił przewidywany porządek spotkania. Następnie poinformował o możliwości zabrania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu, a także w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane 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 Panu projektantowi – Marcinowi Kosiorowi.

Pan Marcin Kosior przedstawił prezentację, w której omówił najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pan projektant poinformował o terminach wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag. Następnie zachęcił do udziału w dyskusji.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [REDACTED] za pośrednictwem czatu spotkania zapytał o działki obok tych już zabudowanych oraz o możliwość zachowania ciągłości zabudowy i zezwolenie na ich zainwestowanie pod zabudowę jednorodziną.

Pan **Marcin Kosior** odpowiedział, że zabudowa która na tym terenie istnieje albo jest w trakcie realizacji powstała i powstaje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zauważył, że decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nie muszą być zgodne z obowiązującym studium, a ich wydawanie następuje na podstawie uwarunkowań takich jak „dobre sąsiedztwo”, dostęp do drogi publicznej, czy możliwość zapewnienia wystarczającej infrastruktury technicznej. Natomiast plan miejscowy musi być zgodny z obowiązującym studium. Stwierdził, że jeżeli plan miejscowy wejdzie w życie, wygasi decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości, dla których nie uzyskano prawomocnych i ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. Na nieruchomościach, które otrzymały prawomocne i ostateczne pozwolenie na budowę można będzie realizować zabudowę, a istniejąca zabudowa będzie mogła tam funkcjonować zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pani **Paulina Górka** Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi dodała, że sąsiedztwo istniejącej zabudowy poza granicami projektu planu, bądź też na jego obszarze nie daje podstawy do wprowadzenia w planie miejscowym terenów budowlanych. Zauważyła, że obowiązujące Studium jako dokument strategiczny kształtujący politykę przestrzenną miasta – nie pozwala na wprowadzanie nowej zabudowy, co oznacza, że nie ma takiej możliwości prawnej aby wyznaczyć ją w planie.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi kontynuując odpowiedź na zadane pytanie wskazała, że ustawowo organy gminy zobowiązane są do zachowania zgodności planu ze Studium. Tak jak w Studium przyjęto pewne rozstrzygnięcia kierunkowe, tak plany miejscowe są niejako kolejnym krokiem w kierunku zagwarantowania tych rozstrzygnięć, do których Studium je zobowiązuje.

Następnie Pani [REDAKTURA] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o brak możliwości realizowania budynków poza obszarem korytarza ekologicznego i w odległości około 1 kilometra od źródeł rzeki. Zwróciła uwagę, że dla niektórych działek na ww. obszarach były wydawane warunki zabudowy i podłączenia do mediów.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając stwierdził, że odpowiedź na to pytanie jest podobna jak do zadanego poprzednio. Przypomniał, że ustalenia projektu planu muszą być zgodne z obowiązującym Studium. Następnie odwołał się do prezentacji, w której wskazał, że w obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych wyłączonych spod zabudowy i nie ma znaczenia, czy nieruchomości zlokalizowane są poza obszarem korytarza doliny rzeki, czy w odległości 1 kilometra od źródeł rzeki. Ponownie wskazał, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organy gminy do zgodności ustaleń projektu planu z obowiązującym studium.

W dalszej kolejności Pan [REDAKTURA] za pośrednictwem czatu spotkania zapytał o możliwość realizacji zabudowy rekreacyjnej na terenach objętych projektem planu.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając zauważył, że już samo pojęcie „zabudowy” bez względu na to, czy jest to zabudowa rekreacyjna, mieszkaniowa

jednorodzinna, czy zagrodowa uniemożliwia jej realizację, gdyż jej lokalizacja jest sprzeczna z podstawowym ustaleniem tego projektu planu o zakazie realizacji budynków.

Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o podstawę na jakiej została wydzielona granica planu miejscowego i dlaczego obszar objęty projektem planu obejmuje 75 hektarów, a nie na przykład 50 czy 100 hektarów.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając wskazał, że projekt tego planu ma charakter ochrony i przy wyznaczaniu jego granic wzięto pod uwagę granice istniejącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz starano się ominąć tereny zabudowane w rejonie ulic Ziemiańskiej i Gminnej. Te dwa kryteria wpłynęły na wyznaczenie obszaru o powierzchni 75 ha. Zauważył, że projekt tego planu jest jednym z wielu projektów o charakterze ochronnym tworzonych na południu Łodzi, a obszary objęte projektami tych planów miejscowych są różnej wielkości.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** w uzupełnieniu wskazała na występującą na tym terenie formę ochrony przyrody i na zasadność objęcia tego konkretnie terenu przystąpieniem do sporządzenia planu. Nawiązując do wypowiedzi projektanta zwróciła uwagę, że w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu przystąpiono również do sporządzania planów miejscowych i wobec powyższego nie jest to jedyny obszar objęty przystąpieniem.

Pani **Paulina Górska** uściślając wcześniejszą wypowiedz stwierdziła, że chodzi o formy ochrony przyrody.

Pan [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytał o to, czy takie podejście nie tworzy w opinii przedstawicieli Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi lekkiego chaosu budowlanego. Zauważył, że będzie pięć działek zabudowanych, kolejne trzy z zakazem zabudowy, a za nimi kolejne dwie z już wydanymi pozwoleniami na budowę.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając powtórzył, że omawiany projekt planu miejscowego jest planem ochronnym i przeciwstawiającym się rosnącej presji urbanistycznej. Stwierdził, że tereny dotychczas niezabudowane objęte projektem planu pozostaną niezabudowane i to będzie stanowiło wartość dodaną. Natomiast, tereny z istniejącą zabudową będą mogły dalej funkcjonować z możliwością jej dalszej rozbudowy i nadbudowy. Powtórzył, że pozostała część terenów zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium powinna być wolna od zabudowy i chroniona, gdyż na tym obszarze zlokalizowany jest zespół przyrodniczo-krajobrazowy, korytarz ekologiczny, który służy migracji roślin i zwierząt oraz przewietrzaniu Miasta. Zauważył, że w wyniku nagromadzenia elementów systemu przyrodniczego na tym obszarze przeważa interes społeczny.

Pani **Paulina Górska** dodając zauważyła, że dwoistość przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym doprowadziła do takiej sytuacji, że częściowo tereny zabudowują się na zasadach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, a później decyzji o pozwoleniu na budowę, a częściowo na ustaleniach planu miejscowego, który zgodnie z tą samą ustawą rządzi się zupełnie innymi zasadami. Jak stwierdziła, z tej przyczyny rodzi się chaos urbanistyczny nie tylko na obszarze

przedmiotowego planu ale dużej części gminy. Zwróciła uwagę, że w pewnym momencie trzeba powstrzymać taki niekontrolowany sposób rozwoju miasta i temu też ten plan ma służyć.

Pani [REDACTED] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o osoby, które zaciągnęły kredyty na zakup działek i podłączenie mediów, posiadając decyzję o warunkach zabudowy. Stwierdziła, że tłumaczenie znaczenia istniejącej zabudowy jest bardzo subiektywne. Następnie zadała kolejne pytanie o możliwość odkupienia od prywatnych właścicieli tych nieruchomości jeśli stanowią one wartość dodaną dla Miasta.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając wyjaśnił, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość odszkodowań z tytułu utraty wartości nieruchomości. Zwrócił uwagę, że dokument planistyczny jakim jest plan miejscowy nie zajmuje się możliwością zaciągania kredytów na zakup nieruchomości. Przypomniał, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy brane są po uwagę m. in. warunki „dobrego sąsiedztwa”, dostęp do drogi publicznej, czy dostępność mediów. Jeżeli te kryteria są spełnione to ww. decyzje są wydawane przez gminę. Plan miejscowy, jak zauważył wcześniej, musi spełniać ustalenia zawarte w kierunkach obowiązującego Studium.

Pan [REDACTED] za pośrednictwem czatu spotkania zapytał o możliwość ogrodzenia prywatnej działki.

Pan **Marcin Kosior** poinformował, że ustalenia planu miejscowego nie regulują zasad i warunków sytuowania ogrodzeń. Wskazał, że obowiązuje inna uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, która reguluje te zasady i warunki.

Pan [REDACTED] zabierając głos w dyskusji stwierdził, że był bardziej zainteresowany planem nr 338, którego dyskusja odbyła się wcześniej, lecz z uwagi na najbliższego sąsiedztwo planu nr 335 jest on mu równie bliski. Podniósł, że Miasto nie chce inwestować w infrastrukturę drogową, choć niektóre nieruchomości zostały zabudowane, a mieszkańcy tych nieruchomości chcą płacić podatki aby mieć dostęp do drogi publicznej. Wskazał, że na obszarze objętym projektem planu i na terenach sąsiednich zostały zainwestowane duże środki finansowe na inwestycje miejskie z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej choć obowiązujące Studium przeznacza te tereny na cele rolnicze. Zapytał, czy Miasto ma środki finansowe na ewentualne odszkodowania podając za przykład obniżenie wartości swojej nieruchomości.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając stwierdziła, że wątek ten był poruszany również na poprzednich dyskusjach publicznych i stanowi problem na poziomie ustawy. Zauważyła, że wszystkie inwestycje wymienione w wypowiedzi przedmówcy były planowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wyjaśniła, że gmina nie ma możliwości niewydania ww. decyzji nawet w przypadku gdy są one sprzeczne ze studium, które gmina przyjmuje jako swój kierunkowy, strategiczny dokument. Stąd mogły pojawiać się na obszarze objętym projektem planu zamierzenia inwestycyjne, które były zgodne z prawem, natomiast nie musiały być zgodne z kierunkami rozwoju gminy. Gmina nie miała żadnych podstaw, żeby odmówić realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych nawet wtedy jeśli tego rodzaju odmowa byłaby w niektórych sytuacjach właściwa z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego. Nawiązując do kwestii odszkodowań

zauważyła ze spadek wartości nieruchomości odnosi się do sposobu zagospodarowania. Dla istniejącej zabudowy zdefiniowanej w projekcie planu wpisano ustalenia na jakich ma prawo funkcjonować, jak również w ograniczonym zakresie dalej się rozwijać aby nie powodować obniżenia wartości gruntów. Ponadto wprowadzenie ustaleń dla istniejącej zabudowy ma umożliwić mieszkańcom spokojne funkcjonowanie w tej zabudowie, którą zrealizowali w oparciu o pozwolenia na budowę. Zwróciła uwagę, że wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu rządzi się innymi zasadami niż sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co prowadzi właścicieli nieruchomości do mylnego przekonania o bezwzględnym prawie do zabudowy nieruchomości.

Pan [REDAKTOWANE] podzielił się informacjami na temat swoich planów inwestycyjnych dotyczących własnej nieruchomości i wyraził obawę, że w przypadku wejścia w życie planów miejscowych na tym obszarze wartość jego nieruchomości spadnie. Następnie zapytał, czy Miasto rozważyło możliwość wypłaty odszkodowań i w konsekwencji, czy nie lepiej dla Miasta byłoby wycofać się z procedowania planów o numerze 335 i 338, gdyż takie działanie pozwoli ludziom żyć swoim życiem i robić to co chcą. Jak zauważył nie widział na poprzedniej dyskusji publicznej jak i na obecnej ani jednego mieszkańca, który byłby zadowolony z faktu, że organy gminy uchwalając plan miejscowy obniżają mu wartość nieruchomości. Następnie odniósł się do ustaleń obowiązującego Studium oraz zrealizowanego wiaduktu przy ul. Gminnej nad autostradą A1. Wyraził niezrozumienie dla sytuacji, w której obszary usytuowane bezpośrednio w sąsiedztwie ww. wiaduktu są przeznaczane na tereny leśne i rolne, nie wymagające obsługi komunikacyjnej.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** zauważyła, że na dyskusjach publicznych pojawiają się osoby, dla których ustalenia planów miejscowych są niezadawalające w przypadku kiedy dla nieruchomości wydane są decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające jej realizację. Następnie zwróciła uwagę, że niezadowolenie występuje również w przypadku realizacji hal przemysłowych na terenach otwartych, lokalizowanych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Powtórzyła, że decyzje o warunkach zabudowy organy gminy są zobowiązane wydać każdemu, kto spełni przesłanki formalne do uzyskania tego dokumentu. Taki stan prawny uniemożliwia zagwarantowanie bezpiecznego sąsiedztwa mieszkańcom przy wyznaczaniu m. in. terenów pod hale przemysłowe na obszarach wyłączonych spod zabudowy. Kontynuując zauważyła, że gmina musi ograniczać możliwości inwestycyjne na nieruchomościach na podstawie planów miejscowych po to, żeby mieć gwarancję, że nie pojawią się na nich wszystkie możliwe inwestycje powstałe w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Stwierdziła, że jak organy gminy uporządkują stany planistyczne na terenach, które nie są zainwestowane lub są terenami otwartymi, to przy sporządzaniu planu ogólnego po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie można wrócić do rozmów na temat poszczególnych działek i do rozmów na temat tego, jakie są wskazania w skali całego obszaru Łodzi, dotyczące możliwości i potrzeb rozwojowych oraz konieczności wyznaczenia ewentualnych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasugerowała, że ta dyskusja powinna toczyć się wtedy, kiedy wszyscy zainteresowani będą mieli ten komfort, że nie powstanie żadna nieprzewidziana inwestycja w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Zauważyła, podając przykład osiedla

Marysin-Rogi, że mieszkańcy często sami wnioskuje o szybkie procedowanie planów miejscowych aby uchronić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy tereny otwarte przez niekontrolowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, czy zabudowy produkcyjnej powstającej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Prewencyjne objęcie danego obszaru planem miejscowym może zagwarantować kontrolę planistyczną nad tym obszarem w trakcie sporządzania planu ogólnego, a przy jego kolejnych zmianach umożliwić ewentualne „poluzowanie” ustaleń planu miejscowego. Na koniec wypowiedzi zwróciła uwagę uczestnikom dyskusji, że omawiany obszar, objęty projektem planu miejscowego, został uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi zakwalifikowany jako wymagający ochrony ze względów przyrodniczych i sam ten fakt predestynuje go do szczególnej dbałości o nierozlewanie się nowej zabudowy, a jeżeli miałyby się ona pojawić, to jedynie na zasadach wskazanych w planie miejscowym i w bardzo odpowiedzialny sposób. Wyraziła nadzieję, że sprawy związane z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz rolę planów miejscowych w ochronie terenów przed niekontrolowaną zabudową zostały należycie wyjaśnione.

Pan [REDAKTOWANE] zabierając głos stwierdził, że tak zaprezentowane podejście do roli planów miejscowych skazuje go na duże straty finansowe. Zauważył, że mimo wcześniejszej wypowiedzi przedmówcy w rejonie ulicy Jędrzejowskiej powstają hale produkcyjne, dla których remontowane są drogi, podczas gdy w rejonie objętym projektem planu nie można zbudować dla siebie domu. Wskazał, że na poprzednich dyskusjach publicznych dotyczących sąsiednich planów sugerowano, że w rejonie obszaru objętego projektem planu nie ma wymaganej infrastruktury drogowej dla rozwoju zabudowy, a jedyna ulica Kolumny będzie nieprzejezdna. Tymczasem tereny zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego obszaru mogą być również obsługiwane komunikacyjnie z ul. Jędrzejowskiej i brak koniecznej infrastruktury drogowej nie stanowi przeszkody dla rozwoju zabudowy. Stwierdził, że w związku z takim podejściem do zagospodarowania terenów zlokalizowanych w rejonie objętym projektem planu nie będzie jedyną osobą, która będzie składać pozew o odszkodowanie. Wspomniał, o terenach w rejonie zbiornika Wiskitno-Górne gdzie pomimo protestów mieszkańców mają powstać hale produkcyjne. Stwierdził, że niezależnie od tego, jakie są dla obszaru objętego projektem planu przyjęte kierunki zagospodarowania w obowiązującym Studium gmina ma możliwość, aby nie procedować tego planu. Mimo, że każdy właściciel nieruchomości prosi o dalsze nieprocedowanie tego projektu planu to organy gminy usilnie go procedują dalej, co spowoduje składanie pozwów zbiorowych.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** zwróciła uwagę na dwie sprawy. Pierwsza z nich dotyczyła zgodności planów miejscowych ze studium. Wskazała, że przy ulicy Jędrzejowskiej w obowiązującym Studium są tereny, które wymagają ochrony i tereny, które powinny być przeznaczone pod różnego rodzaju funkcje. Druga z nich dotyczyła decyzji o warunkach zabudowy i kwestii ich zgodności ze studium. Wspomniała, że organy gminy nie mają możliwości odmówienia wydania decyzji o warunkach zabudowy, więc jeśli powstają inwestycje na ich podstawie niezgodne z obowiązującym Studium, to można nad tym tylko ubolewać, bo nie można temu przeciwdziałać.

Pani [REDACTED] poprzez wpis na czacie spotkania poinformowała, że wraz z sąsiadami zbiera chętnych do pozwu zbiorowego i wskazała, że wszystkie 48 uwag do projektu planu zostało odrzucone.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** zauważyła, że pierwsza wiadomość jest stwierdzeniem faktu, do której nie ma konieczności odniesienia się. Wskazując na drugą wiadomość wpisaną na czacie zauważyła, że uwagi niezgodne z obowiązującym Studium, nie są uwzględnione.

Następnie Pan [REDACTED] zapytał o ilość uwag, którą trzeba złożyć aby zaniechać procedowanie tego planu.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że nie ma tego rodzaju przepisu, ani przyjętej zasady wskazującej liczbę uwag uniemożliwiającej dalsze procedowanie projektu planu. Poinformowała, że Łódź jest ostatnim dużym miastem, które ma tak niskie pokrycie planami. Tego rodzaju plany, wyłączające tereny peryferyjne spod zabudowy, mają wszystkie duże miasta w Polsce. Zaapelowała, aby mieszkańcy obszaru objętego projektem planu zechcieli usiąść do rozmowy dotyczącej przyszłości tych terenów kiedy będzie procedowany plan ogólny. Wtedy, jak zauważyła, będzie możliwość podjęcia dyskusji w zakresie potrzeb dotyczących realizacji zabudowy w skali całego miasta. Tymczasem wskazała, że rozmowa dotyczy fragmentu terenu, który jest, zgodnie ze Studium, wskazany do zatrzymania rozwoju jakiegokolwiek urbanizacji i do ochrony. Kontynuując stwierdziła, że mieszkańcy mają oczekiwania, których organy gminy nie są w stanie spełnić z uwagi na uwarunkowania wynikające jednoznacznie z dokumentów. Jak zauważyła zobowiązaniem organu gminy jest uchwalenie planu miejscowego gwarantującego zatrzymanie ewentualnych inwestycji powstających w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w postaci hal produkcyjnych, dużych osiedli mieszkaniowych na 150 domów i innych, nad którymi nie ma żadnej kontroli. Te niekontrolowane inwestycje mogą w rezultacie przyczynić się do degradacji przedmiotowego terenu. Poprosiła o zrozumienie punktu widzenia organów gminy. Jednocześnie zwróciła uwagę, że gmina nie chce zrobić planu miejscowego przeciwko mieszkańcom, chce natomiast zadbać o to, żeby w przyszłości ewentualna urbanizacja toczyła się według zasad, które będą koordynowane przez gminę w sposób uporządkowany, a nie chaotyczny i zależny od chwilowych potrzeb rynku nieruchomości.

Następnie Pan [REDACTED] zapytał, kiedy plan ogólny może powstać i czy za 15 - 20 lat będzie można zmienić ustalenia tego planu miejscowego w zakresie wprowadzonych na nim terenów rolnych.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** poinformowała, że plan ogólny gmina jest ustawowo zobowiązana wykonać do końca 2025 roku. Dodała, że będą obowiązywały plany miejscowe powstałe w oparciu Studium. W przypadku kiedy plan ogólny nie zostanie wykonany, nie będzie można wydawać decyzji o warunkach zabudowy.

Pan [REDACTED] zauważył, że może lepiej najpierw będzie zająć się wykonaniem planu ogólnego, a dopiero później przystąpić do sporządzenia planu miejscowego aby nie blokować mieszkańcom możliwości inwestycyjnych.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że nie może wziąć odpowiedzialności za to, jakie przesądzenia będą przyjęte dla konkretnego

terenu w momencie, kiedy będzie robiony dokument dla całego obszaru miasta natomiast może wskazać kiedy będzie możliwość otwarcia dyskusji na temat zagospodarowania terenów. Zwróciła uwagę, że w trakcie sporządzania planu ogólnego mogą pojawić się inwestycje powstałe w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powtórzyła, że Łódź jest ostatnim z dużych miast, które nie zagwarantowało kontroli nad sposobem urbanizowania terenów, co nie znaczy, że kontroli tej nie należy zapewnić.

Pan [REDAKT] zabierając głos życzył sobie, żeby w czasie między uchwaleniem projektu planu miejscowego a wprowadzeniem planu ogólnego do końca 2025 r., mieszkańcy mogli otrzymać wielotysięczne, może nawet milionowe odszkodowania za to, że ich nieruchomości straciły na wartości wskutek uchwalenia planu miejscowego. Stwierdził, że mieszkańcy tego obszaru nie pogodzą się z faktem spadku wartości ich nieruchomości i czekać będą gminę ciężkie batalie o odszkodowania również przed sądami.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** zwróciła uwagę, że na podstawie przepisów do uzyskania odszkodowania powinno się brać pod uwagę obecny sposób zagospodarowania nieruchomości, tymczasem stan obecny wskazuje, że są one niezagospodarowane. Stwierdziła, że kwestie związane z odszkodowaniami nie są tematem dyskusji publicznej oraz nie stanowią uwagi merytorycznej, którą można by uwzględnić w tym konkretnym planie.

Pan [REDAKT] przewidując stwierdził, że należy spodziewać się wielomilionowych odszkodowań na obszarze objętym projektem planu, biorąc pod uwagę wykonaną na potrzeby tych nieruchomości infrastrukturę techniczną. Zapytał, czy Miasto na to stać aby z jego podatków wypłacać odszkodowanie za utratę wartości jego nieruchomości.

Następnie Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania stwierdziła, że wszystkie uwagi do projektu planu zostały odrzucone, a w innych miastach są prowadzone rozmowy z mieszkańcami na temat ich nieruchomości, a w Łodzi wydaje się tylko sprzeciw w zakresie możliwości zabudowy ich nieruchomości.

Następnie Pan [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytał, czy była przeprowadzona wizja lokalna przez projektantów planu na terenie objętym projektem planu i czy ktoś z projektantów zapoznał się naocznie z aktualnym stanem rzeki Ner.

Pan **Marcin Kosior** odpowiedział, że projektanci tego planu byli na wizji lokalnej na obszarze objętym projektem planu i zapoznali się ze stanem rzeki oraz niskim poziomem wody w jej korycie. Z tego względu jak podkreślił, ważne jest aby oprócz zagadnień związanych z roszczeniami odszkodowawczymi poruszać zagadnienia związane z ochroną środowiska. Kontynuując dalej stwierdził, że ochronie tego terenu przed katastrofą ekologiczną można zapobiec, przyjmując ustalenia tego planu miejscowego.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając z kolei na stwierdzenie Pani [REDAKT] prosiła aby nie stosować uogólnień, gdyż nie wszystkie uwagi są odrzucane. Owszem, zdarzają się plany, których większość uwag, a niekiedy nawet wszystkie, nie są uwzględniane z tej przyczyny, że albo nie dotyczą zakresu planu, albo są niezgodne ze Studium, tudzież z tym, co planem można regulować. Stwierdziła jednak, że jest wiele planów miejscowych, do których wpływają takie uwagi, że można im wyjść naprzeciw wypracowując

zapisy satysfakcjonujące wszystkich zainteresowanych. Projektanci planów za każdym razem sprawdzają, czy możliwe jest uwzględnienie uwagi i czy jest ona zasadna. Zauważyła, że zasadą jest to, aby wychodzić składającym uwagi naprzeciw jeśli jest to możliwe.

Pan [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania wskazał, że ulica Gminna jest w połowie zabudowana. Stwierdził, że powstają takie zęby, gdzie trzy działki będą zabudowane, kolejne dwie będą z zakazami zabudowy, kolejne pięć znowu zabudowane. Dodał, że osoby kupujące te działki miały prawo myśleć, że Miasto na tym kawałku ziemi jednak zezwoli na budowę i weźmie to pod uwagę tworząc plan miejscowy.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając Panu [REDAKT] stwierdziła, że każdy ma prawo przewidywania możliwości zagospodarowania swojej nieruchomości, natomiast tereny objęte projektem planu były w Studium jednoznacznie wskazane do ochrony przed zabudową. Poinformowała o podjętej pracy nad zmianą Studium idącą w kierunku uwzględnienia istniejących enklaw zabudowy na terenie Miasta. Efekty tej pracy będą możliwe do ujęcia w pracach nad planem ogólnym. Następnie zachęciła do aktywności podczas składania wniosków do tego dokumentu, gdyż wtedy organy gminy będą mogły przyjrzeć się każdej nieruchomości pod kątem tego, jakie ona ma uwarunkowania, jakie ma sąsiedztwo i na ile można wyjść naprzeciw postulatam mieszkańców wyrażonych w składanych wnioskach. Jednocześnie zwróciła uwagę, że dzisiejsza dyskusja publiczna jest poświęcona omówieniu projektu planu miejscowego i zaapelowała, żeby skupić się na tym zagadnieniu.

Następnie Pani [REDAKT] otrzymała możliwość zabrania głosu w dyskusji. Poinformowała na czacie spotkania, że nie ma możliwości skorzystania z mikrofonu.

Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o ilość uwag jakie zostały uwzględnione w rejonie ulicy Gminnej.

Po konsultacji Projektanta z Panią Dyrektorem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej dotyczącej wątpliwości, czy pytanie Pani [REDAKT] dotyczy złożonych wniosków do projektu planu, czy składanych uwag w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Pan **Marcin Kosior** odpowiedział, że uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 22 września 2023 r. i do czasu rozpoczęcia dyskusji publicznej do projektu planu wpłynęły 3 uwagi.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** kontynuując odpowiedź poinformowała, że jak zakończy się okres zbierania uwag do projektu planu i nastąpi ich rozstrzygnięcie zarządzeniem Prezydenta Miasta, to wtedy będzie możliwa odpowiedź na zadane pytanie.

Pani **Paulina Górka** zabierając głos wskazała, że rozstrzygnięcie w formie zarządzenia Prezydenta Miasta pojawi się na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w zakładce planu, do którego zostaną złożone uwagi.

Następnie Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o to, jaki jest przybliżony termin zablokowania pozwoleń na budowę.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając zauważyła, że w wyniku procedowania projektu planu nie są blokowane pozwolenia na budowę i można się o nie ubiegać do czasu wejścia w życie planu miejscowego. Procedura uchwalenia projektu planu trwa i trudno jest przewidzieć, kiedy plan miejscowy może zacząć obowiązywać.

Pani [REDAKT] poprzez wpis na czacie dyskusji zapytała o to, czy to będzie jeszcze kilka miesięcy, czy raczej tygodni.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając wskazała, że projekt planu jest na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, co sugeruje, że wejście w życie nie nastąpi w ciągu kilku tygodni. Następnie poinformowała o kolejnych etapach procedury, które projekt planu musi jeszcze przejść.

Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu zapytała o bardziej konkretny termin wejścia w życie planu miejscowego.

Pan **Marcin Kosior** kontynuując odpowiedź na zadane pytanie zauważył, że wszystko zależy od tego jak zostaną rozpatrzone uwagi. Jeżeli część uwag zostanie uwzględniona, to procedura musi zostać powtórzona w niezbędnym zakresie. Natomiast jeżeli wszystkie uwagi zostaną odrzucone to projekt planu będzie przekazany do Rady Miejskiej w Łodzi na koniec roku.

Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o ilość uwag, która ma wpływ na wydłużenie procedowania projektu planu miejscowego.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska**: odpowiedziała, że nie ma takiej zależności. Wskazała na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako dokument, który określa minimalne terminy dla poszczególnych etapów procedury uchwalenia projektu planu miejscowego. Następnie poinformowała obecnych o procedurach wewnętrznych jakie projekt planu miejscowego musi przejść w ramach Urzędu Miasta. Poprosiła, aby termin podany przez projektanta planu traktować jako szacunkowy, gdyż nikt nie jest w stanie przewidzieć jak dalsza procedura się potoczy i ile czasu zajmie.

Pani [REDAKT] za pośrednictwem czatu spotkania zapytała o to, czy plan miejscowy wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Radę Miasta.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiedziała, że po uchwaleniu przez Radę Miejską plan miejscowy jest sprawdzany przez Wojewodę i wchodzi w życie 14 dni po opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Pani **Paulina Górka** i Pan **Marcin Kosior** w uzupełnieniu odpowiedzi Pani Dyrektor dodatkowo uszczęgowili terminarz wejścia w życie planu miejscowego.

Pan **Wojciech Dolecki** trzykrotnie poinformował uczestników o zbliżającym się końcu spotkania. Następnie przypomniał o terminie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz o możliwościach zapoznania się z projektem. Poinformował także o możliwych sposobach kontaktu z Pracownią w sprawie rozwiązań przyjętych w omawianym planie oraz o terminie i sposobie składania uwag. Do godziny 17:00 nie pojawiły się nowe pytania i głosy w dyskusji.

Zakończono dyskusję publiczną.

II. 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 jedenaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 22 września 2023 r.

Protokół sporządził:
mgr. inż. arch. Marcin Kosior

Starszy Projektant w Zespole
Projektowym Nr 3 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

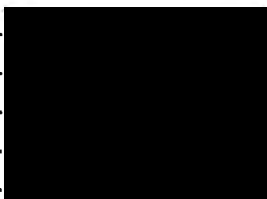
Adam PUSTELNIK



Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



6. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU,
7. Pani Paulina Górka – Z-ca Dyrektor MPU,
8. Pan Marcin Kosior – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 3 MPU (prezenter),
9. Pan Wojciech Dolecki – Asystent w Zespole Projektowym Nr 3 MPU (moderator).