

## PROTOKÓŁ

**dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bakaliowej, Ziemiańskiej i Kolumny, autostrady A1 oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.**

### 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 sporządzony w dniu 13 listopada 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 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 24 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: Bakaliowej, Ziemiańskiej i Kolumny, autostrady A1 oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.**

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:

Pani [REDAKTOR] zapytała o to, co oznacza symbol Bp wyznaczony na działce o nr ewid. 418/21.

Pan **Marcin Kosior** odpowiadając poinformował, że wg klasyfikacji użytków gruntowych symbol Bp oznacza użytek budowlany. Następnie wskazując na obowiązujące Studium przedstawione w prezentacji zauważył, że przeznacza ono teren ww. nieruchomości na teren leśny. Dodał, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi respektować ustalenia zawarte w obowiązującym Studium. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego na terenie ww. nieruchomości została potraktowana jako teren wyłączony spod zabudowy.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w uzupełnieniu odpowiedzi Projektanta poinformowała, że oznaczenie użytku symbolem Bp nie jest ustaleniem planu. Stanowi natomiast treść mapy zasadniczej, na której wykonywany jest plan miejscowy.

Pani [REDAKTOR] zapytała, czy dobrze rozumie, że plan miejscowy przewiduje zmianę klasyfikacji ww. działki na teren Ls.

Pan **Marcin Kosior** odpowiedział, że plan miejscowy przewiduje na ww. działce teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 3ZN z uwagi na występującą na tym terenie istniejącą zabudowę. Dodał, że zgodnie z ustaleniami projektu planu nie będzie można lokalizować na tej działce nowych budynków. Istniejące budynki będą mogły podlegać działaniom budowlanym polegającym m.in. na rozbudowie i nadbudowie.

Pan **Jakub Obrzydowski** kierownik Zespołu Projektowego Nr 3 w uzupełnieniu wypowiedzi Projektanta dodał, że zgodnie z obowiązującym Studium na ww. nieruchomości należałoby wyznaczyć teren lasu. Ze względu jednak na to, że na niektórych obszarach leśnych w tym również na omawianym terenie, występuje istniejąca zabudowa bądź wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę, w projekcie planu wyznaczone zostały tereny zieleni naturalnej. Wyznaczone tereny zieleni naturalnej nie są sprzeczne z przeznaczeniem tych terenów w obowiązującym Studium. Dają natomiast możliwość zastosowania w planie ustaleń umożliwiających realizację działań budowlanych przy istniejącej zabudowie, takich jak remont i przebudowa oraz rozbudowa i nadbudowa do parametrów określonych w planie. Kontynuując dalej wypowiedź zauważył, że wyznaczając na ww. nieruchomościach wchodzących w skład terenu oznaczonego 3ZN teren lasu, funkcjonowanie istniejącej zabudowy mogłoby zostać bardziej ograniczone.

Następnie Pan [REDAKTOR] zabierając głos poinformował, jakie użytki gruntowe są przypisane do nieruchomości będących jego własnością (do których należy działka nr 418/21 i działka zlokalizowana poza obszarem objętym projektem planu) oraz nieruchomości sąsiedniej wchodzącej w skład terenu oznaczonego symbolem 3ZN. Stwierdził, że nie rozumie sytuacji, w której pozostawia się działkę z użytkowaniem Bp pomiędzy działkami z istniejącą zabudową i przeznacza się je na teren zieleni, gdyż to zaburza ciąg tworzącej się zabudowy. Dodatkowo zwrócił uwagę, że na działce przewidzianej na tereny zielone nie można starać się o doprowadzenie koniecznej infrastruktury technicznej.

Dla zobrazowania sytuacji omówionej przez Pana [REDAKTOWANE] przedstawiono fragment rysunku projektu planu zamieszczony w prezentacji do dyskusji publicznej, ukazujący teren oznaczony na projekcie planu symbolem 3ZN, na którym zlokalizowana jest działka rozmówcy o nr ewid. 418/21. Następnie Pan **Jakub Obrzydowski** omówił aktualny stan zagospodarowania działek nr 418/18 i 418/21, wchodzących w skład terenu 3ZN oraz działki nr 418/20 zlokalizowanej poza obszarem objętym projektem planu.

Pani [REDAKTOWANE] wyjaśniła historię podziału własnej nieruchomości na dwie działki, z której jedna została zabudowana, a druga miała służyć jako rezerwa na cele inwestycyjne. Pan [REDAKTOWANE] wskazał z kolei na nieaktualność podkładu mapowego zaznaczając, że na działce o nr ewid. 418/18 nie widnieje budynek mieszkalny, który w rzeczywistości istnieje.

Pan **Jakub Obrzydowski** odpowiedział, że podkład mapowy musi być aktualny na dzień przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Zauważył, że w trakcie procedowania projektu planu Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi posiadała wiedzę o istnieniu budynku na działce o nr ewid. 418/18, który został zrealizowany w oparciu o wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego nie został na tej działce wyznaczony teren lasu, lecz teren zieleni naturalnej, aby dać możliwość tych działań budowlanych, o których była mowa wcześniej. Stwierdził, że gdyby Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi zignorowała całkowicie istniejącą zabudowę na terenie tej działki, to wyznaczono by na niej teren lasu.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała, czy na działce o nr ewid. 418/21 może zatem powstać budynek.

Pan **Jakub Obrzydowski** poinformował rozmówczynię, że na ww. działce nie może powstać zabudowa. Ustalenia podane w projekcie planu dotyczą wyłącznie zabudowy istniejącej.

Następnie Pani [REDAKTOWANE] zapytała, czy mogą rozbudować budynek na działce o nr ewid. 418/20.

Pan **Jakub Obrzydowski** zauważył, że budynek zlokalizowany na działce o nr ewid. 418/20 znajduje się poza obszarem objętym projektem planu i ustalenia w nim zawarte w ogóle się do niego nie odnoszą.

Pani [REDAKTOWANE] wyjaśniając stwierdziła, że działki o nr ewid. 418/20 i 418/21 są działkami jednego właściciela i naturalnym byłoby, żeby na działce o nr ewid. 418/20 była możliwość rozbudowy. Zauważyła, że taką możliwość ma również sąsiednia działka o nr ewid. 418/18.

Pan **Marcin Kosior** zabierając głos ponownie zauważył, że działka o nr ewid. 418/20 zlokalizowana jest poza obszarem objętym projektem planu i wobec powyższego wszelkie działania budowlane można realizować w dalszym ciągu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast działka o nr ewid. 418/21 objęta jest przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego i w przypadku uchwalenia planu obowiązywać będą dla niej ustalenia w nim zawarte.

Pani [REDACTED] zwróciła uwagę, że na działce o nr ewid. 418/18 zlokalizowany jest istniejący budynek, a działka objęta jest tym samym projektem planu miejscowego.

Pan **Marcin Kosior** poinformował, że budynek zlokalizowany na ww. działce traktowany jest jako istniejący, wobec powyższego można go rozbudować i nadbudować do parametrów, które są wskazane w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Pan **Jakub Obrzydowski** przypomniał, że zagospodarowanie nieruchomości może odbywać się w sposób dwójaki. W oparciu o plan miejscowy lub o decyzję o warunkach zabudowy w sytuacji kiedy dana nieruchomość nie leży w obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym. Zauważył, że budynek zlokalizowany na działce rozmówczyni powstał w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i później pozwolenie na budowę. Wskazał, że budynek zlokalizowany na działce o nr ewid. 418/18 powstał w taki sam sposób i również traktowany jest jako istniejący. Z racji tego, że dla działki o nr ewid. 418/21 nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę i nie ma na niej istniejącego obiektu to zgodnie z ustaleniami projektu planu nie traktujemy tej nieruchomości jako zabudowanej obiektem istniejącym.

Pan [REDACTED] zabierając głos wyjaśnił przyczynę podziału nieruchomości na dwie mniejsze. Wskazał, że działki zostały zakupione na cele inwestycyjne. Tymczasem wg ustaleń projektu planu działka o nr ewid. 418/21 przeznaczona zostanie na tereny zielone bez możliwości realizacji zabudowy. Zapytał co ma w tej sytuacji zrobić, gdyż tereny zielone na jego nieruchomości nie są mu potrzebne i gdzie może wystąpić o odszkodowanie. Stwierdził, że jest to paradoks gdy pomiędzy dwiema zabudowanymi działkami o powierzchni 1100 metrów kwadratowych zlokalizowana jest działka o powierzchni 1100 metrów kwadratowych, której nie można zabudować i którą przeznacza się na tereny zielone. Zauważył, że jeśli ww. działka nie może zostać zabudowana, to czy istnieje szansa do przywrócenia stanu jaki miał miejsce podczas kupna tych działek.

Pan **Jakub Obrzydowski** odpowiadając na pytanie poinformował rozmówcę, o możliwości złożenia uwagi do projektu planu dla tych, którzy kwestionują ustalenia planu miejscowego. Zastrzegł jednak, że plan miejscowy musi być sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium. Wprowadzenie terenów przeznaczonych do zabudowy na terenie ww. nieruchomości jest sprzeczne z obowiązującym Studium co oznacza, że uwaga w tym zakresie nie może zostać uwzględniona. Poinformował również o możliwości złożenia wniosku o zmianę obowiązującego Studium, które narzuca Miastu wyznaczenie obszarów wyłączonych spod zabudowy. Taki wniosek o zmianę Studium można złożyć do Biura Architekta Miasta.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** w drodze uzupełnienia poprzedniej wypowiedzi zwróciła uwagę na nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według której nie ma możliwości kontynuowania prac nad toczącą się zmianą Studium lub podejmowania nowych uchwał w sprawie jego zmiany. Poinformowała o tym, że takim otwarciem do rozmów o zmianie rozstrzygnięć w sposobie zagospodarowania terenów na poziomie strategicznym są prace nie przy Studium lecz przy planie ogólnym, który w dużym uproszczeniu zastąpi obowiązujące Studium. Wyjaśniła, że plan ogólny będzie na podobnym poziomie ogólności jak obowiązujące Studium i wskaże właściwe kierunki

rozwoju Miasta. Następnie poinformowała, że w momencie wszczęcia procedury sporządzania planu ogólnego będzie można wnieść wnioski o uwzględnienie postulatów dotyczących zabudowy działki o nr ewid. 418/21.

Następnie Pan [REDAKTOWANE] zapytał, czy wnioski do planu ogólnego należy złożyć do Biura Architektury Miasta, czy do innej instytucji.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając powtórzyła, że nie będzie już możliwości zmiany Studium i że wnioski powinny być składane do planu ogólnego w momencie rozpoczęcia jego procedowania. Wskazała, że należy kontaktować się z Miejską Pracownią Urbanistyczną w Łodzi i dowiadywać się w sprawie terminu przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, a w dalszej kolejności złożyć wniosek do tego planu. Poinformowała uczestników dyskusji o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z której wynika, że plan ogólny powinien powstać do końca 2025 r. Dodała, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie wydało rozporządzeń wykonawczych co skutkuje tym, że żadna z gmin w Polsce nie jest w stanie przystąpić do sporządzenia tego dokumentu. W związku z powyższym czekamy aż wszystkie prawne uwarunkowania pozwolą nam na rozpoczęcie formalnie prac nad tym dokumentem. Poprosiła o systematyczny kontakt z Miejską Pracownią Urbanistyczną w Łodzi oraz o zaglądnienie na jej stronę internetową w celu uzyskania informacji o obwieszczeniu i zbieraniu wniosków do projektu planu ogólnego oraz do projektów planów miejscowych.

Pani [REDAKTOWANE] zabierając głos poprosiła o potwierdzenie, że ich uwaga do projektu planu w świetle obowiązującego Studium i wniosek o zmianę obowiązującego Studium nic nie wniosą, gdyż decyzje o zaprzestaniu prac nad wprowadzeniem zmian do Studium już zapadły i należy poczekać na rozpoczęcie procedowania planu ogólnego i możliwość złożenia wniosków do tego dokumentu.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** odpowiadając powtórzyła, że w sprawie procedowania planu ogólnego należy kontaktować się z Miejską Pracownią Urbanistyczną w Łodzi. Następnie zwróciła uwagę, że w kontekście obowiązującego Studium w projekcie planu miejscowego zostało zrobione wszystko aby istniejąca zabudowa miała jakieś możliwości zachowania i umiarkowanego rozwoju. Stwierdziła, że rozumie właścicieli nieruchomości, którzy chcieliby oprócz stworzenia warunków do rozwoju istniejącej zabudowy coś więcej na tym terenie uzyskać. Sens podejmowania rozmów o nowych możliwościach inwestycyjnych będzie na etapie rozpoczęcia prac nad planem ogólnym, gdyż w oparciu o obowiązujące Studium takich możliwości nie ma.

Pan [REDAKTOWANE] zabierając głos w celu doprecyzowania informacji zapytał odnosząc się do terminów składania uwag do projektu planu wskazanych na początku dyskusji, czy mają je składać w wyznaczonym terminie, czy zaglądnąć na stronę internetową Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i czekać na informacje dotyczące planu ogólnego.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** poinformowała, że mieszkańcy mają prawo do składania uwag do projektu planu i nikt im tego prawa nie odmawia. Wskazała, że realia w jakich Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi jest zobowiązana działać wynikające ze zmian w ustawodawstwie, nie wykluczają możliwości składania uwag. Wracając do zagadnień

związanych z procedowaniem planu ogólnego zauważyła, że są to sprawy, które wydarzą się w najbliższej przyszłości i nie jest możliwe określenie terminu ich rozpoczęcia. Ponownie wskazała, że informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu ogólnego pojawią się na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i stanowić to będzie otwarcie do kontaktowania się w sprawie przyszłych ustaleń do planu ogólnego.

Następnie głos zabrał Pan [REDAKTOWANE], który podziękował Pani **Magdalenie Talar-Wiśniewskiej** za doprecyzowanie informacji dotyczącej składania wniosków do Studium, gdyż na poprzednich dyskusjach publicznych mieszkańcy byli zachęceni do ich składania, następnie były one zawieszane i nie rozpatrywane. Wyraził nadzieję, że ta informacja o możliwości składania wniosków wybrzmi na kolejnych dyskusjach dotyczących następnych projektów planów miejscowych. W dalszej kolejności zwrócił uwagę Państwu [REDAKTOWANE] że jest w podobnej sytuacji jak oni, gdyż na jego nieruchomości, na której chciał dla siebie wybudować dom ustalono w planie o numerze 334 zakaz zabudowy. Zwrócił uwagę na to, że wyłączenia działek spod zabudowy występują wtedy gdy na tych działkach nie ma wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Zauważył również, że ich działka jest bezsensownie objęta i opisana w projekcie planu miejscowego.

Pani **Magdalena Talar-Wiśniewska** po wypowiedzi Pana [REDAKTOWANE] zapytała, czy ma pytania do planu, który jest omawiany na dyskusji publicznej.

Pan [REDAKTOWANE] odpowiadając na pytanie zauważył jedynie, że sytuacja nieruchomości Pani [REDAKTOWANE] wskazuje, że w ustaleniach projektu planu nie ma żadnej elastyczności – działka jest zabudowana, a Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi wprowadza na niej w ustaleniach tego dokumentu teren zieleni, tak jakby miała niedoprecyzowane informacje. Na zakończenie wypowiedzi dodał, że nie ma więcej uwag.

Pani [REDAKTOWANE] podziękowała przedmówcy za uwagi dotyczące jej nieruchomości, a następnie zapytała o lokalizację materiałów dotyczących projektu planu o numerze 334 na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Pan **Jakub Obrzydowski** odpowiadając zauważył, że dyskusja dotyczy projektu planu o nr 336. Następnie wyjaśnił, że wymienione numery są to numery porządkowe przystąpień do sporządzenia projektów planów miejscowych nadawane w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Wyjaśnił również jak odszukać i zapoznać się z materiałami dotyczącymi planu o numerze 334 na stronie internetowej. Następnie poprosił pozostałych uczestników o informację na czacie, bądź informację głosową, czy mają jeszcze jakieś pytania do ustaleń projektu planu. W związku z brakiem kolejnych zgłoszeń poinformował uczestników dyskusji o pełnionym dyżurze do godziny 17, w przypadku gdyby ktoś chciał jeszcze zabrać głos w dyskusji lub napisać na czacie.

Pan **Wojciech Dolecki** 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 siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 13 listopada 2023 r.

Protokół sporządził:

mgr. inż. arch. Marcin Kosior

  
Starszy Projektant w Zespole

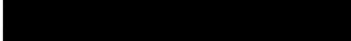
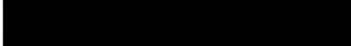
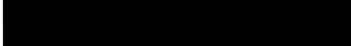
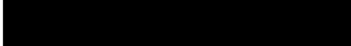

Projektowym Nr 3 w MPU w Łodzi

**Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi**

  
**Adam PUSTELNIK**

## Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bakaliowej, Ziemiańskiej i Kolumny, autostrady A1 oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 
6. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU,
7. Pan Jakub Obrzydowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3 MPU,
8. Pan Marcin Kosior – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 3 MPU (prezenter),
9. Pani Kamila Pawlak – Inspektor w Zespole Wspomagania Projektowania,
10. Pan Wojciech Dolecki – Asystent w Zespole Projektowym Nr 3 MPU (moderator).