



PROTOKÓŁ

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

Protokół sporządzony w dniu 15 stycznia 2024 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Pana Wojciecha Doleckiego – Asystenta w Zespole Projektowym Nr 3 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w 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

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.) oraz 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 4 stycznia 2024 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: Kolumny i Gościńiec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.**

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczął ją Pan Wojciech Dolecki – moderator dyskusji. Na wstępie poinformował o przewidywanym porządku spotkania oraz możliwościach zabierania głosu i zadawania pytań. 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 Pani projektant – Aleksandrze Kraszewskiej.

Pani Aleksandra Kraszewska przedstawiła prezentację, w której omówiła najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani projektant poinformowała o terminach wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag. Następnie zachęciła do udziału w dyskusji.

I. Głos w dyskusji zabrali:

████████████████████ odnosząc się do działki o nr 196/1 w obrębie G-57 przy ul. Jeremiego Wiśniowieckiego poprosiła o podanie powodu nieuwzględnienia w projekcie planu „mediów” w postaci gazociągu, wodociągu oraz oświetlenia ulicznego.

Pani Aleksandra Kraszewska wyjaśniła, że media, o których jest mowa, znajdują się w drodze położonej w granicach Gminy Andrespol, w stosunku do której władztwo planistyczne Gminy Łódź już nie sięga. Dodała, że do planu miejscowego nie można wprowadzać ustaleń dotyczących obszarów położonych poza jego granicami.

████████████████████ dodała, że uczestniczyła finansowo w budowie gazociągu i wodociągu. Jednocześnie zaznaczyła, że gazociąg i wodociąg przebiegają częściowo w drodze po stronie Gminy Andrespol i częściowo po stronie Łodzi, na terenie ziemi, którą tam posiada. Wodociąg i gazociąg były budowane przy udziale zarówno prywatnych inwestorów jak i Gminy Andrespol oraz Gminy Łódź-Górna. ██████████████████████ wyraziła zdziwienie, że to nie jest uwzględnione, bo na budowę gazociągu i wodociągu Łódź-Górna też musiała wyrazić zgodę.

Odpowiedzi udzieliła **Pani Aleksandra Kraszewska** uściślając, że plan zawsze uwzględnia stan faktyczny. Aktualnie granice pomiędzy gminami przebiegają w taki sposób, że działka drogowa jest poza granicami miasta Łodzi. Jednocześnie, infrastruktura techniczna, która jest w projekcie planu widoczna, stanowi jedynie informację – nie stanowi ustalenia planu. Jeżeli zdarzy się tak, że jakiś fragment infrastruktury nie zostanie w planie pokazany, to nie ma to znaczenia dla ustaleń planu i jego prawidłowości.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, iż wszystkie media wskazywane w planie miejscowym są rysowane również w oparciu o wnioski gestorów sieci. Na późniejszym etapie projekt planu jest opiniowany i uzgadniany przez gestorów. Wówczas, jeśli jakiegoś elementu sieci brakuje mają oni możliwość zajęcia stanowiska i niekiedy faktycznie składają uwagę z prośbą o korektę przebiegu czy uzupełnienie sieci. W toku sporządzania niniejszego planu uzyskał on pozytywne opinie. Pracownia posiada również zespół do spraw infrastruktury, który dba o to, żeby istniejące sieci były nanoszone w projekcie planu. Ze strony wspomnianego zespołu również nie pojawiła się informacja, o braku jakiegoś elementu. Tak, jak już wspomniano jest to warstwa informacyjna – nawet gdyby z jakiegoś powodu faktycznie przebiegała tam

jakaś sieć, to nieuwzględnienie jej na rysunku planu nie będzie miało wpływu na realizację celów, jakie zostały dla niego założone.

██████████ przedstawił się jako właściciel działki nr 146/4 położonej przy drodze publicznej asfaltowej, w sąsiedztwie zabudowań jednorodzinnych oraz uzbrojonej w wodę i prąd. Zapytał dlaczego w planie zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono pasa zabudowy dla w/w działki.

Pani Aleksandra Kraszewska wyjaśniła, że cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, otwartych, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają aby każdy plan miejscowy zachował zgodność z ustaleniami studium. To przeznaczenie w studium jest główną, kierunkową wytyczną przy sporządzaniu planu miejscowego i stąd żadna z działek nie jest przeznaczona na cele budowlane.

Pan Jakub Obrzydowski odniósł się do fragmentu wypowiedzi Pana Jacka Fornalskiego dotyczącego istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie. Wyjaśnił, że w oparciu o aktualne przepisy ustalenie warunków zagospodarowania i zabudowy odbywa się na dwa sposoby: w oparciu o plan miejscowy, albo w przypadku jego braku w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Istniejąca na terenach sąsiednich zabudowa – przynajmniej w granicach miasta Łodzi – powstała właśnie w drodze decyzji o warunkach zabudowy, których wydanie podlega innym przepisom i procedurom niż sporządzenie planu miejscowego. Przy wydawaniu takiej decyzji nie ma konieczności badania jej zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Budynki, które do tej pory w ten sposób powstały, mogą nadal funkcjonować. Przedmiotowy plan miejscowy, również z mocy studium dopuszcza możliwość przekształceń oraz różnych działań budowlanych dla zabudowy już istniejącej, zdefiniowanej w projekcie planu jako zabudowa, która już faktycznie istnieje, która ma wydane prawomocne pozwolenie lub powstała w oparciu o zgłoszenie. Dopuszcza się jej przekształcenia w postaci remontu oraz nadbudowy i rozbudowy do parametrów, które są w planie wskazane. Natomiast z racji potrzeby zachowania zgodności z ustaleniami studium, nie ma otwarcia na możliwość wyznaczania nowych terenów budowlanych dla realizacji nowej zabudowy.

██████████ zapytał: „ile czasu ważny jest miejscowy plan zagospodarowanie przestrzennego?”

Pani Aleksandra Kraszewska odpowiedziała, że przepisy nie określają terminu ważności planu miejscowego. Dodała, że plan pozostaje obowiązującym

aktem prawa miejscowego do czasu kiedy nie nastąpi uchwalenie nowego planu miejscowego, który jednocześnie uchyla plan dotychczasowy.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że ewentualnie może zaistnieć sytuacja, w której zmianie ulegną przepisy na szczeblu rządowym, jak to już miało miejsce w historii i wówczas plany miejscowe mogą stracić ważność przy spełnieniu pewnych przesłanek. Jednakże jest to sytuacja, która rzadko ma miejsce. Plany są bezterminowe do czasu realizacji nowych lub zmiany planów obowiązujących.

██████████ za pośrednictwem czatu zadał pytanie o treści: „czy w związku z zastąpieniem Studium przez plan ogólny będzie możliwość zmiany przeznaczenia ww. działki?”

Pan Jakub Obrzydowski potwierdził, że faktycznie nastąpiła zmiana przepisów, która zobowiązuje gminy do tego, aby do końca 2025 roku uchwalić plany ogólne. Rozpoczęcie prac nad planem ogólnym będzie momentem, w którym rozważone zostanie, które tereny będą mogły zostać dodatkowo objęte możliwością zabudowy w uzupełnieniu do tych wskazanych jako budowlane w obowiązującym dziś studium. W momencie, kiedy nastąpi przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego mieszkańcy będą mieli możliwość złożenia wniosków dopiero w momencie, kiedy ukaże się obwieszczenie o zbieraniu wniosków do planu ogólnego, przy czym nie jest to bardzo odległy termin. Zakłada się, że wiosną Rada Miejska w Łodzi podejmie już stosowną uchwałę. Jest to termin bardzo wstępny. Warto co jakiś czas kontaktować się z MPU albo sprawdzać informacje na stronie internetowej, żeby nie przeoczyć terminu składania wniosków.

Pani Aleksandra Kraszewska uzupełniła, że ewentualna zmiana przeznaczenia dla tej, czy każdej innej działki, jaka nastąpiłaby w planie ogólnym nie będzie automatycznie oznaczała tego, że stanie się ona działką budowlaną. Nadal będzie potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego. Wejście w życie planu ogólnego nie uchyli tych planów, które są teraz obowiązującymi oraz tych, które pozostają w opracowaniu. W związku z tym zmiana przeznaczenia działki w planie ogólnym będzie dopiero pierwszym krokiem do późniejszej zmiany planu miejscowego.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że nie oznacza to również, że każdy złożony do planu ogólnego wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę będzie uwzględniony. Wszystkie wnioski będą zebrane i poddane analizie, jednakże na tym etapie nie można wypowiedzieć się na temat rozstrzygnięć dla konkretnych nieruchomości.

██████████ napisała na czacie: „Chciałabym jeszcze dopytać w jakim celu zostało rozpoczęte procedowanie zmiany studium w obszarze właśnie terenów objętych w tym studium zakazem zabudowy? Była możliwość składania wniosków do zmiany studium, wnioski te nie zostały w żaden sposób rozpatrzone. Jaki był cel tego działania?”

Pani Aleksandra Kraszewska odpowiedziała, że przystąpienie do zmiany studium miało doprowadzić do weryfikacji zasięgu występowania zespołów zabudowy mieszkaniowej, w granicach terenów ujętych w studium, jako tereny otwarte. Natomiast podjęcie decyzji i uchwały o przystąpieniu do takiej zmiany miało miejsce dużo wcześniej, zanim zmianie uległy przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzające obowiązek sporządzenia planu ogólnego. Taki dokument, jak studium, przestaje istnieć. W związku z tym nie ma możliwości kontynuacji prac nad zmianą studium. Gmina jest zobligowana do podjęcia prac nad planem ogólnym, który wkrótce stanie się podstawowym dokumentem kierunkowym dotyczący polityki przestrzennej miasta.

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska uzupełniła, że w zmianie ustawy są jeszcze przepisy przejściowe, które uniemożliwią kontynuację prac nad zmianą studium. To, co można było ewentualnie uwzględnić w studium, będzie rozpatrywane przy sporządzaniu planu ogólnego.

██████████ za pośrednictwem czatu zadał pytanie o treści: „Czy warunki zabudowy wydane dla danej działki będą brane pod uwagę przy tworzeniu planu ogólnego?”

Pani Aleksandra Kraszewska odpowiedziała, że przy sporządzaniu planu ogólnego będzie brany pod uwagę szereg czynników, a wydane decyzje o warunkach zabudowy będą jednym z nich. Natomiast nie można teraz stwierdzić i zobowiązać się do tego, że będzie to jedyna przesłanka do uwzględnienia terenu jako budowlanego.

██████████ zadał pytanie: „czy plan ogólny będzie opierał się o założenia Studium?”

Pani Magdalena Talar-Wiśniewska odpowiedziała, że ponieważ obowiązujące studium powstało stosunkowo niedawno, to MPU w jakimś stopniu będzie się do niego odnosić przy pracach nad planem ogólnym. Zakłada się analizę stanu istniejącego, wszystkich zjawisk przestrzennych, które od czasu sporządzenia studium mogły się pojawić. Z pewnością jednak plan ogólny nie będzie literalnym przeniesieniem tego wszystkiego, co jest w studium, bo będzie to nowy dokument. Żadne przepisy nie przewidują

jakiegokolwiek relacji, pomiędzy studium a planem ogólnym. Można spodziewać się wielu podobieństw w rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych, bowiem zarówno jeden jak i drugi dokument bazują na analizie stanu istniejącego.

██████████ za pośrednictwem czatu zadał pytanie o treści: „dlaczego nie dopuszczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwość budowy nowego siedliska przez rolnika, skoro są to tereny rolne?”

Odpowiedzi udzieliła **Pani Aleksandra Kraszewska**, wyjaśniając, że plan miejscowy sporządzono w oparciu o nowe rozporządzenie, które zawiera zamknięty katalog kategorii terenów, które można w planie miejscowym wyznaczyć. Spośród dostępnych do zastosowania przeznaczeń dla terenów rolnych możliwe było wyznaczenie wyłącznie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, albowiem studium nie przewiduje w tych obszarach rozwoju jakiegokolwiek zabudowy, w tym ww. siedlisk, o których mowa w pytaniu.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że plan – podobnie, jak to było w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – daje możliwość również prowadzenia różnych działań budowlanych w przypadku zabudowy zagrodowej, jeśli taka funkcjonuje w stanie istniejącym. Dodał, że granice obszaru objętego projektem planu zostały wyznaczone w taki sposób, że większość zabudowy istniejącej, w tym siedliskowej znalazła się poza nim, co oznacza, że na tych działkach może być ona realizowana. Natomiast tereny objęte planem stanowią na ogół niezabudowane części gospodarstw rolnych. Grunty te były kiedyś użytkowane lub są aktualnie użytkowane rolniczo. Są to tereny otwarte, które nie powinny podlegać zabudowie.

Moderator przypomniał o trwaniu dyskusji publicznej do godz. 17:00 oraz możliwości zadawania pytań w wyznaczonym czasie. **Pani Aleksandra Kraszewska** jeszcze raz poinformowała o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości i formie składania uwag. W pozostałym czasie przeznaczonym na dyskusję publiczną nikt już nie zabrał głosu.

O godz. 17:00 **Pan Wojciech Dolecki** poinformował o upływie czasu przeznaczonego na dyskusję publiczną i podziękował wszystkim za udział.

Zakończono dyskusję publiczną.

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 siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 15 stycznia 2024 r.

Protokół sporządził:

Wojciech Dolecki



Asystent w Zespole

Projektowym Nr 3 w MPU w Łodzi


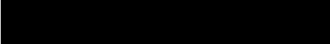

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Adam PUSTELNIK

Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, przeprowadzonej w dniu 4 stycznia 2024 r.

1. 
2. 
3. 
4. Magdalena Talar – Wiśniewska - Dyrektor MPU
5. Paulina Górka – Z-ca Dyrektora MPU
6. Aleksandra Kraszevska – MPU (Projektant planu)
7. Jakub Obrzydowski – MPU (Kierownik Zespołu Projektowego nr 3)
8. Wojciech Dolecki – MPU (moderator)