

PROTOKÓŁ

spotkania otwartego dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

Protokół został sporządzony w dniu 15 stycznia 2025 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez **Panią Zuzannę Hibner** – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym nr 5 w MPU.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 14 stycznia 2025 r. w godzinach od 15:30 do 17:00 przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła je **Pani Agnieszka Stobińska** – Starszy Projektant w Zespole projektowym Nr 5 pełniący rolę moderatora dyskusji. Na wstępie powitała wszystkich uczestników spotkania, przedstawiła osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz omówiła przewidywany porządek spotkania. Następnie poinformowała 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 dla potrzeb sporządzenia protokołu, który zostanie zanonimizowany i opublikowany na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych. **Pani Agnieszka Stobińska** poinformowała również o przewidywanym czasie trwania spotkania, a także poprosiła o zgłaszanie problemów technicznych na czacie. Następnie oddała głos **Pani Zuzannie Hibner** – autorce projektu planu, będącego przedmiotem niniejszego spotkania otwartego. **Pani Zuzanna Hibner** zaprezentowała przygotowane materiały dotyczące obszaru objętego projektem planu oraz omówiła ogólne założenia projektu planu miejscowego. Po zaprezentowaniu projektu planu zachęciła do zadawania pytań w celu podjęcia dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

I. Głos w dyskusji zabrali:

██████████ zwrócił się z pytaniem o termin przedłożenia projektu planu Radzie Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia. Przedstawiciele Miejskiej Pracowni Urbanistycznej udzielili odpowiedzi, wskazując możliwy przedział czasowy – nie późniejszy niż połowa II kwartału, o ile nie pojawią się uwagi wymagające dłuższej analizy. W przypadku braku uwag termin ten może ulec skróceniu i przekazanie mogłoby nastąpić jeszcze w I kwartale br.

██████████ zabrał głos na czacie przedstawiając blok zagadnień związanych z historycznym ukształtowaniem zabudowy, historycznym przebiegiem cieku Bałutki, a także wymagań w zakresie renaturyzacji rzeki i opracowań, na podstawie których do dokumentu Studium wprowadzone zostały zapisy w zakresie zalewania wodami. Zapytał ponadto na jakiej podstawie teren, którego jest właścicielem został zakwalifikowany jako teren zielony.

Pani Zuzanna Hibner udzieliła informacji w zakresie przeprowadzonej kwerendy historycznej dla terenu, wyjaśniła genezę opracowania sporządzonego na potrzeby Studium oraz omówiła analizy, które prowadzone były na etapie sporządzenia Studium, które wskazały na wyznaczenie w tym terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Z” – tereny zieleni urządzonej i dolin rzecznych. **Pani Paulina Górską** zaznaczyła jednocześnie, że zagadnienia w zakresie renaturyzacji rzek i częstotliwości zalewania wodami nie stanowią materii planu miejscowego.

██████████ zapytał kolejno o zapisy projektu planu w zakresie wycinki drzew owocowych i dokonywania zmian ukształtowania terenu w granicach zasięgu morfologicznego doliny rzeki Bałutki, a także o możliwość realizacji farmy fotowoltaicznej i wiatraków do produkcji energii na gruncie.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Agnieszka Stobińska omówiły zagadnienie waloryzacji drzew i możliwości ich wycinki zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, kolejno zakaz zmiany ukształtowania terenu w zasięgu morfologicznym dolin rzecznych w granicach wskazanych na rysunku projektu planu i ostatecznie zagadnienie związane z zagadnieniem odnawialnych źródeł energii, wyjaśniając, że w projekcie nie przewidziano możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej na gruncie, ani realizacji wiatraków wolnostojących, z wyłączeniem mikroinstalacji.

██████████ zwrócił się z kolejnym pytaniem o możliwość budowy garażu, wiaty, studni, ziemianki, bunkra, zbiornika na deszczówkę, zbiornika z gazem.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Joanna Pelc-Muszyńska wyjaśniły, że w projekcie planu ustalono zakaz budowy budynków, natomiast dopuszczono urządzenia infrastruktury technicznej, a więc każde przedsięwzięcie, które nie będzie budynkiem, ale może być zakwalifikowane jako infrastruktura techniczna może być możliwe do realizacji.

██████████ zadał pytanie dotyczące możliwości grodzenia nieruchomości w kontekście migracji roślin i zwierząt.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Joanna Pelc-Muszyńska udzieliły odpowiedzi wskazując, że możliwe jest ogrodzenie posesji, z uwzględnieniem ustaleń przepisów odrębnych w tym zakresie.

██████████ zwrócił się z kolejnym pytaniem związanym z możliwością rozbudowy budynków istniejących oraz odniósł się do możliwych utrudnień związanych z prowadzoną przez niego na posesji działalnością gospodarczą.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Joanna Pelc-Muszyńska odpowiedziały, że rozbudowa jest możliwa wyłącznie w zakresie określonym w projekcie planu, w przypadku przekroczenia przez zabudowę tej powierzchni, nie możliwa jest dalsza rozbudowa poza parametry określone w planie. Wskazały, że na podstawie planu miejscowego nie są wydawane żadne zgody na prowadzenie działalności gospodarczej, a dotychczasowa działalność może być kontynuowana, gdyż plan miejscowy tego nie ogranicza.

██████████ zadał pytanie w zakresie interpretacji wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Pani Agnieszka Stobińska udzieliła odpowiedzi, że zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku planu miejscowego udział powierzchni biologicznie czynnej liczony jest w odniesieniu do działki budowlanej.

██████████ zwrócił się z kolejnym pytaniem o powody niewyznaczenia strefy zabudowy jednorodzinnej tam, gdzie znajduje się zabudowa istniejąca.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Joanna Pelc-Muszyńska udzieliły odpowiedzi wskazując na podstawową przesłankę jaką jest zgodność projektu planu z dokumentem Studium i wyjaśniły, że zaproponowane rozwiązanie uzyskało pozytywne opinie i uzgodnienia.

██████████ zadał kolejne pytania o przebieg korytarza ekologicznego oraz czy możliwa jest instalacja wentylatora na elewacji.

Pani Zuzanna Hibner wyjaśniła, że przebieg korytarza ekologicznego został wskazany w dokumencie Studium i przebiega wzdłuż doliny rzeki Bałutki, natomiast w odniesieniu do zapisów o umieszczaniu elementów wyposażenia technicznego na elewacji, wskazała, że zapisy te służyć mają zachowaniu ładu przestrzennego.

██████████ zabrał głos na czacie przedstawiając kolejny blok zagadnień związanych z zapisami zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko, i zapytał dlaczego w prognozie pominięty jest aspekt społeczny.

Pani Zuzanna Hibner i Agnieszka Stobińska wyjaśniły, że przytoczone zapisy zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zgodnie z zakresem sporządzania takiego dokumentu i nie dotyczą bezpośrednio granic opracowania projektu planu oraz, że celem prognozy jest zdiagnozowanie zagrożeń dla środowiska. W zakresie dokumentu prognozy nie zawiera się aspekt społeczny.

██████████ kontynuował wątek wskazując, że jego rodzina przeżyła już wywłaszczenie a teraz zostają nałożone kolejne ograniczenia, a także, że mieszkańcy wystąpili z wnioskiem o przygotowanie uchwały za jego plecami. Zapytał także, czy będzie mógł wykorzystywać ziemię rolniczo i dlaczego zabudowa jednorodzinna nie została wskazana jako przeznaczenie uzupełniające.

Pani Zuzanna Hibner i Pani Joanna Pelc-Muszyńska odpowiedziały, że możliwe jest użytkowanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, natomiast projekt planu nie wskazuje przeznaczenia rolnego. Ponadto wyjaśniły, że zabudowa jednorodzinna nie została wskazana jako przeznaczenie uzupełniające ze względu na ustalenia Studium, które wyłącza tereny dolin spod zabudowy.

██████████ wskazał kolejno na ingerencję w prawo własności w kontekście nałożenia w projekcie planu dużej ilości ograniczeń.

Pani Zuzanna Hibner, Pani Joanna Pelc-Muszyńska i Pani Agnieszka Stobińska wskazały, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, w oparciu o nadane gminie władztwo planistyczne i przepisy zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

██████████ zapytał kolejno, czy możliwa będzie zmiana takiego planu i wydzielenie siedliska bez ograniczeń.

Pani Zuzanna Hibner udzieliła odpowiedzi, wyjaśniając, że w chwili obecnej sporządzany jest nowy dokument – plan ogólny gminy, i jeśli jego ustalenia wskażą na możliwość wyznaczenia terenu zabudowy w tym miejscu, to w przyszłości nie wyklucza się możliwości zmiany planu. W chwili obecnej nie są znane ustalenia planu ogólnego.

Spotkanie zakończono o godz. 17.00

I. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zostały zgłoszone uwagi.

II. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w przypadku przeprowadzenia spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

Spotkanie otwarte umożliwiające interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono je w aplikacji Microsoft Teams, zapewniającej jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, umożliwiającą zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego. Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone z udziałem pracowników MPU.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 15 stycznia 2025 r.

Protokół sporządziła:
mgr inż. arch. Zuzanna Hibner

Starszy Projektant w Zespole
Projektowym nr 5 w MPU w Łodzi

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

DYREKTOR

MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W ŁODZI

Magdalena TALAR-WIŚNIEWSKA

Załącznik do protokołu

Lista obecności na spotkaniu otwartym dotyczącym rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

1. Pani Paulina Górka – Z-ca Dyrektora MPU,
2. Pani Joanna Pelc-Muszyńska – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 5 MPU,
3. Pani Agnieszka Stobińska – MPU,
4. Pani Zuzanna Hibner – MPU,
5. Pani Anna Olaczek-Wołowska – MPU,
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]