



MPU.ZP2.46.2.2024.DM.DS

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 44 48
fax: +48 (42) 638 59 01
e-mail: sekretariat.wpap@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

PROTOKÓŁ

spotkania otwartego dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej źródła rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic: Pomorskiej, Henrykowskiej i Lawinowej.

Protokół został sporządzony w dniu 25 października 2024 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez Dorotę Staręgę – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym nr 4 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 10 października 2024 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 obejmującej źródła rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic: Pomorskiej, Henrykowskiej i Lawinowej.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła je Pani Marta Klosse – moderatorka spotkania. Na wstępie powitała wszystkich uczestników, omówiła porządek spotkania oraz przedstawiła osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. 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 zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane na potrzeby sporządzenia protokołu, a regulamin spotkania otwartego oraz informacje o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczone są na stronie internetowej Miejskiej Pracowni

Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Pani Projektant – Dorocie Starędze.

Pani Dorota Staręga przedstawiła prezentację, w której omówiła najważniejsze uwarunkowania dla obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani Marta Klosse rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

Na spotkanie otwarte nie zgłosiły się osoby zainteresowane.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

██████████ poprosił o podanie przyczyn zatajenia zabudowy i pomijania faktu zabudowy terenu objętego przystąpieniem.

Pani Dorota Staręga poprosiła o doprecyzowanie pytania. Wyjaśniła, że przygotowując projekt planu jako podkład wykorzystuje się mapę zasadniczą aktualną na dzień przystąpienia. Dodała, że projektant ma również wgląd w aktualniejsze ortofotomapy. Powiedziała, że nie rozumie pytania i ponownie poprosiła o doprecyzowanie.

██████████ poprosił o dokładne pokazanie przebiegu korytarza ekologicznego, podanie jego szerokości oraz podstawę jego ustalenia.

Pani Dorota Staręga pokazała na rysunku planu obszar korytarza ekologicznego. Wyjaśniła, że jest to obszar przeniesiony ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pani Dagmara Meksa dodała, że wyznaczenie obszarów korytarzy ekologicznych odbywało się na etapie opracowywania Studium. Wyjaśniła, że zostały one wytyczone jako zasięgi dolin rzecznych na podstawie opracowania środowiskowego, które bazowało na badaniach morfologicznych terenu. Odniosła się również do szerokości korytarza, która jest zmienna i uzależniona od ukształtowania terenu. Dodała, że podczas aktualnego spotkania nie ma możliwości i narzędzi do zmierzenia poszczególnych szerokości. Poinformowała, że ta kwestia może zostać sprawdzona indywidualnie po spotkaniu, w czasie dyżuru projektanta.

██████████ zapytał czy zasięg koryta rzeczne pokrywa się z korytarzem ekologicznym.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że gdyby jako koryto rzeczne rozumieć działkę ewidencyjną wykazaną w planie, to zasięg korytarza ekologicznego jest znacznie

szerszy od tej działki. Przypomniała, że zasięgi dolin rzecznych, które ustanowiono korytarzami ekologicznymi, były wyznaczane na podstawie badań morfologicznych.

██████████ dopytał kto i kiedy opracował badania morfologiczne rzeki Jasień.

Pani Dagmara Meksa przypomniała, że badania te były opracowane na potrzeby sporządzenia Studium i nie jest w stanie dokładnie odpowiedzieć na to pytanie. Poinformowała, że badania wykonała firma WIND-HYDRO. Zachęciła do kontaktu po spotkaniu w razie potrzeby doprecyzowania terminu wykonania tych badań. Podkreśliła, że było to badanie opracowywane w czasie sporządzania Studium, więc przed 2018 r. jednakże jest to badanie wykonane niedawno i się nie zdezaktualizowało.

██████████ napisał na czacie: „kto i kiedy wytyczył korytarz ekologiczny i na jakiej podstawie prawnej.

Pani Marta Klosse zwróciła uwagę, że pytanie ██████████ jest związane z doprecyzowaniem informacji o badaniu morfologicznym przeprowadzonym na potrzeby Studium. Zachęciła do kontaktu w tej sprawie podczas dyżuru projektanta.

██████████ napisał na czacie: „Pani Kierownik nie odpowiada na pytania, odpowiada wymijająco”.

██████████ napisał na czacie: „skąd bierze się taka koncepcja by tereny w centrum Łodzi (gdzie jest pełna infrastruktura) wyłączyć spod budownictwa mieszkalnego przy jednoczesnym zagospodarowywaniu terenów typowo rolniczych na budownictwo, na obrzeżach Łodzi?”.

██████████ napisał na czacie: „Mamy trzy różne pojęcia – koryto rzeki, koryto ciek i korytarz ekologiczny, to nie są rzeczowe odpowiedzi.” Oraz „Które fragmenty gruntu były badane morfologicznie i kiedy” oraz „bardzo mi przykro, że nie dysponują Państwo kluczowymi informacjami, które leżą u podstaw doktryny MPZP”.

██████████ zapytała dlaczego skoro rzeka Jasień jest tak małą rzeką to tak wielki teren został wyłączony spod możliwości budownictwa jedno- lub wielorodzinnego.

Pani Dorota Staręga wyjaśniła, że ograniczenie zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym nie wynika wyłącznie z istnienia rzeki. Poinformowała, że projekt planu miejscowego jest kontynuacją polityki przestrzennej miasta wyznaczonej w Studium, w której to obszary zielone, czynne biologicznie pozostały

takimi, jeśli mają znaczenie m. in. w przewietrzaniu miasta. Dodała, że kolejnym powodem jest ochrona warunków hydrologicznych. Zwróciła uwagę, że przed długi czas na tym obszarze zabudowa się nie pojawiała.

Pani Dagmara dodała, że innym czynnikiem jest wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę na etapie sporządzania dokumentów strategicznych. Wyjaśniła, że takie tereny są wyznaczane na podstawie bilansów istniejącego zagospodarowania oraz zapotrzebowania na nowe zagospodarowanie. Kontynuowała mówiąc, że pod zabudowę nie wyznacza się wszystkich nieruchomości prywatnych z uwagi na to, że miasto jest zobowiązane do zapewnienia właściwego funkcjonowania infrastruktury, np. drogowej, społecznej. Powiedziała, że biorąc pod uwagę te wszystkie czynniki Miasto wytycza tereny, na których dopuszczalne jest inwestowanie oraz takie, które są chronione przed tym inwestowaniem. Dodała, że takie bilanse dla Łodzi nie wykazały takich potrzeb, aby również obszar objęty planem został wskazany pod zabudowę. Podsumowała mówiąc, że najważniejszymi czynnikami mającymi wpływ na potrzebę ochrony tych terenów są lokalizacja nowych terenów budowlanych oraz ochrona terenów zielonych cennych przyrodniczo.

██████████ wyraził opinię, że w tym miejscu to nie jest rzeka Jasień a rów.

Pani Dagmara Meksa przyznała, że formalnie Jasień nie jest w ewidencji Wód Polskich. Powiedziała, że jest to ciek wodny i nie ma znaczenia jak zostanie nazwany, ma nadal takie samo znaczenie środowiskowe.

██████████ zapytała z jakich powodów wyłączono możliwość zabudowy terenu przebiegającego bezpośrednio wzdłuż ul. Lawinowej oraz czy tylko wyłączenie całego obszaru spod zabudowy spełni założone w projekcie cele.

Pani Dorota Staręga wskazała na rysunku, że znaczna część obszaru przy ul. Lawinowej jest poza granicami objętymi projektem planu. Pokazała również, że obszar ten w studium leży w jednostce, która dopuszcza zabudowę. Wyjaśniła, że w kierunku zachodnim w Studium nie wyznaczono kontynuacji zabudowy. Ponadto potwierdziła, że wszystkie argumenty podawane wcześniej również tyczą się obszaru przy ul. Lawinowej. Przypomniała, że projekt planu musi być zgodny ze Studium i w momencie opracowywania Studium, nie było potrzeby wyznaczania terenów budowlanych w tamtym miejscu.

██████████ wyraził opinię, że Jasień to nie rzeka, tylko suche koryto ciek wodnego. Dodał, że to przykrywką po zaniechaniu budowy infrastruktury i blokowanie zabudowy terenu przez ponad 50 lat pod blokadą pod zabudowę usług metropolitalnych centrotwórczych.

Pani Dorota Staręga powiedziała, że ten temat był poruszany wcześniej i wszelkie wcześniejsze argumenty można odnieść do tego stwierdzenia.

██████████ napisał na czacie: „Stwierdzam brak przygotowania merytorycznego MPU w zakresie kluczowym.”

██████████ napisała na czacie: „Zabudowa się nie pojawiała ponieważ miasto nie wydawało pozytywnych decyzji, mimo wielu prób ze strony właścicieli nieruchomości.”

██████████ zapytał czy jest określona wysokość zabudowy utrudniająca przewietrzanie miasta, kiedy i w jakim trybie zostało to określone.

██████████ napisał na czacie: „W jaki sposób konkretnie zabudowa jednopiętrowa ograniczy napowietrzanie Łodzi. Jakimi badaniami państwo dysponują w tej kwestii? Kto je i kiedy sporządził”.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że nie ma w mieście przyjętych dokumentów, które bezpośrednio to określają. Wyjaśniła, że są przyjęte Standardy zabudowy oraz w Studium została określona wysokość zabudowy.

██████████ stwierdził, że utożsamianie terenów niezagospodarowanych z terenem zielonym jest bardzo daleko idącym nadużyciem. Dodał, że jest to tendencyjne fabrykowanie faktów w celu udowodnienia konkretnej tezy.

Pani Dagmara Meksa powiedziała, że aktualnie obszar planu to głównie tereny rolne a plan miejscowy utrzymuje ich funkcję oraz pozwala na zaniechanie produkcji rolniczej i przeznaczenie terenów pod zieleń naturalną. Poinformowała, że plan miejscowy nie dopuszcza zainwestowania budowlanego, bo każda ingerencja człowieka w ten obszar nie pozostaje bez wpływu na środowisko.

██████████ powiedział, że tereny te w latach 1987-2002 i 2012-2018 były przeznaczone pod zabudowę inwestycyjną lub usługową. Proszę o wyjaśnienie jakie interesy mieszkańców przemawiały za zmianami wprowadzonymi w Studium z roku 2018.

Pani Marta Klosse – moderatorka spotkania – zwróciła uwagę, że nie jest to pytanie do projektu planu miejscowego, który jest tematem spotkania otwartego.

Pani Dagmara Meksa dodała, że są to pytania do dokumentów, które funkcjonowały dużo wcześniej i na tym spotkaniu nie ma projektantów tamtych dokumentów. Ponadto wyjaśniła, że te dokumenty nie są już aktualne. Poprosiła o kierowanie pytań do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, jeśli ktoś jest zainteresowany

odpowiedziami na te pytania, ale poza trwającym spotkaniem otwartym. Kontynuowała mówiąc, że obecnie aktualne jest Studium z 2018 r. i na bazie tego dokumentu powstał omawiany projekt planu miejscowy.

██████████ zapytał na podstawie jakich badań twierdzą panie, że niezagospodarowanie terenów objętych omawianym projektem planu ma pozytywny wpływ na mikroklimat i w jaki sposób zostało to obliczone, Konkretnie kto, kiedy i na czyje zlecenie.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że funkcjonowanie terenów zielonych w stosunku do terenów zmienionych przez człowieka, znacząco się różni i jest to wiedza naukowa.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska zauważyła, że prowadzona dyskusja toczy się wokół tematów związanych z innymi dokumentami, m.in. ze Studium, które nie są przedmiotem trwającego spotkania otwartego. Poinformowała, że zdaje sobie sprawę z tego, że w latach wcześniejszych ten obszar był wskazany pod urbanizację, ale postanowiono się z tego wycofać. Dodała, że w tym momencie nie jest w stanie powiedzieć jakie przesłanki stały za zmianą tej decyzji. Podkreśliła jednak, że każde zagospodarowanie, nawet z pozoru nieznaczące – jak ekstensywna zabudowa jednorodzinna – pociąga za sobą różne konsekwencje, jak np. konieczność utwardzenia bardzo dużej części terenu. Wskazała, że przy zabudowie jednorodzinnej może to być nawet 30%, co upośledza infiltrację do gruntu. Odniosła się również do przewietrzania terenu, wyjaśniła, że każdy obiekt jest przeszkodą, im wyższy tym większą. Podsumowała mówiąc, że decyzja o urbanizacji zawsze wiąże się z wyborem w jakim stopniu funkcje przyrodnicze zostaną upośledzone. Wyjaśniła, że w obszarze objętym projektem planu mamy do czynienia z obszarem źródłiskowym rzeki Jasień, przez co ten obszar zbierając wodę w dużym stopniu odpowiada za to, że w dalszym jej biegu woda występuje i z tego względu wymaga ochrony. Zaaapelowała o rozmowę na temat projektu planu i jego ustaleń, nie zaś negocjowania przesądzeń, które nastąpiły na etapie sporządzania Studium. Szczególnie, że podczas sporządzania Studium odbywały się konsultacje na szeroką skalę.

██████████ odpowiedziała na czacie: „na podstawie modelowania InVest, na podstawie rozpoznania obszarów źródłowych rzeki Jasień”.

██████████ zapytała na czacie czy może wypowiedzieć się w kwestii suchych i niesuchych koryt. Dodała również, że kwestia rzeki to nie jest kwestia semantyczna.

██████████ odniosła się do pytań i wątpliwości, które pojawiły się wcześniej. Powiedziała, że były prowadzone badania przewietrzania miasta oraz chłodzącego

efektu ekosystemów miejskich. Potwierdziła, że obszar objęty projektem planu ma znaczenie i zablokowanie całego obszaru przed wprowadzeniem zabudowy jest absolutnie krytyczne, ponieważ rzeka Jasień nie ma jednego punktu, z którego wybija woda. Wyjaśniła, że rzeka Jasień zbiera wodę z większego obszaru podmokłych łąk. Zwróciła uwagę, że budowanie się w tym miejscu wymusza znaczące podwyższenie i utwardzenie terenu, co z kolei ma negatywny wpływ na stosunki wodne. Powiedziała, że w ten sposób zostały zniszczone inne rzeki w mieście, a rzeka Jasień jest ostatnią płynącą rzeką w Łodzi, która ma obszar źródliskowy. Potwierdziła, że na obszarze jest system rowów drenarskich, ponieważ są to wilgotne łąki, które były wykorzystywane rolniczo. Powiedziała, że paradoksalnie ten system drenarski stał się elementem obszaru źródliskowego i partycypuje w tym, że źródła pracują oraz że ta rzeka istnieje. Powiedziała, że jeśli zabudowa zostanie dopuszczona to doprowadzi to do sytuacji takiej jaka występuje na rzece Łódce, gdzie rzeka nie płynie i nie będzie możliwości zmiany. Dodała, że pod względem inwestycyjnym, zabudowanie tego obszaru będzie bardzo kosztowne, bo są to mokradła. Powiedziała, że nie ma sensu zabudowywanie mokradeł w czasach, kiedy pustynnieje środkowa Polska, Łódź również. Poinformowała, że to że Łódź korzysta z zasobów wód artezyjskich, nie oznacza, że należy zaniedbać wody powierzchniowe. Powiedziała, że utrzymanie wilgotnego ekosystemu jest elementem podstawowym polityki adaptacji do zmian klimatu. Dodała, że nie ma bardziej podstawowych działań niż to, żeby chociaż obszar źródliskowy ostatniej płynącej rzeki zabezpieczyć przed zainwestowaniem. Wyjaśniła, że wycinanie z tego obszaru obszarów pod zabudowę też ma negatywny wpływ i ten obszar będzie pracował poprawnie w całości albo wcale. Wyraziła aprobatę dla procedowanego planu miejscowego. Powiedziała, że nie jest prawdą, że obszary zieleni można przecinać dowolnie, a one nadal będą spełniać swoje funkcje. Potwierdziła, że badania są robione. Na koniec zapytała o nieruchomości znajdujące się przy ul. Pomorskiej, znajdujące się naprzeciwko użytku ekologicznego. Wyraziła niepokój z uwagi na nadsypywanie gruntu w tamtym obszarze.

██████████ na czacie dodała: „ja poproszę o informację na jakiej podstawie wydarzyła się zabudowa od ulicy pomorskiej które znajduje się w tej chwili na obszarach źródliskowych???”

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że na wskazanym obszarze zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na zabudowę jednorodzinną. Dodała, że jedną z przyczyn przystąpienia do sporządzenia omawianego projektu planu miejscowego było zapobieganie dalszych inwestycji w ten obszar.

██████████ wyraziła opinię, że nie zgadza się z tym, że konieczne jest zajęcie całego terenu. Dodała, że wysokość zabudowy nie wyklucza przewietrzania

miasta oraz że nie jest dla niej zrozumiałe zakazywanie budowy domków ekologicznych.

Pani Marta Klosse – moderatorka spotkania – poinformowała, że do tej kwestii odniesiono się wcześniej.

██████████ napisała na czacie: „w kontekście ochrony obszarów podmokłych i cyklu wodnego nie istnieje sformułowanie "domków ekologicznych"

██████████ napisał na czacie: „To jest kluczowe czy to jest ciek wodny czy rzeka, proszę nie ograniczać istoty sprawy do kwestii semantyki”.

██████████ powiedział, że skoro nie było potrzeby zabudowy, to nikt w latach 2018-2024 nie występował o decyzje WZ oraz pozwolenia na budowę na tym terenie? Proszę o podanie ile wniosków o decyzje WZ i pozwolenia na budowę na tym terenie złożono w latach 2018-2024?

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że nie ma możliwości przedstawienia w tym momencie dokładnych danych. Dodała, że na potrzeby sporządzenia planu miejscowego takie informacje były uzyskiwane z Wydziału Urbanistyki i Architektury, który zajmuje się wydawaniem tych decyzji. Potwierdziła, że w okolicy obszaru planu zostało wydane kilka decyzji o pozwolenie na budowę. Kontynuowała mówiąc, że pojawianie się decyzji o warunkach zabudowy w tym rejonie nie świadczy o potrzebach mieszkalnych właścicieli gruntów, tylko o potrzebach inwestycyjnych, gdyż decyzje o warunkach zabudowy były wydawane na zespoły budynków. Inwestycje służą obrotowi kapitałem, a nie zaspokajaniu indywidualnych potrzeb mieszkaniowych.

██████████ napisała na czacie: „w jakim stopniu utrudnia przewietrzanie miasta zabudowa jedno-dwu-kondygnacyjna?”.

██████████ zapytał: skoro kwestia cieków wodnych, rzeki Jasień jak i kwestia napowietrzenia miasta nie jest określona precyzyjnie w dokumentach urzędowych ani w dokumentach konstytucyjnych, to dlaczego pojęcia luźne i tezy stanowią podstawy do działań planistycznych miasta w oderwaniu od faktów i kwestii merytorycznych?

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska zwróciła uwagę, że cały czas podnoszona jest kwestia istotności dokumentu jakim jest Studium. Poinformowała, że nie jest to dokument sporządzany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w ukryciu oraz nie jest tak, że nie ma możliwości odniesienia się do kwestii w nim poruszanych. Przypomniała, że dokument ten był wykładany do publicznego wglądu

oraz wcześniej był uzgadniany przez różne organy, które odpowiadają również za ochronę środowiska. Poinformowała, że gdyby był popełniony błąd w Studium, to ten dokument nie uzyskałby pozytywnych uzgodnień i opinii, przez co nie mógłby obowiązywać. Kontynuowała mówiąc, że Studium stanowi precyzyjne wskazanie kierunku, które obliguje do wypełnienia przy sporządzaniu planów miejscowych. Zauważyła, że znowu dyskusja zmierza do podważania rozstrzygnięć Studium, równocześnie nie mając możliwości skonfrontowania się z wiedzą jaka stała za sporządzeniem Studium i z tym jak wiele weryfikacji musiał ten dokument przejść, zanim został przedstawiony Radzie Miejskiej, by przyjęła go uchwałą. Podsumowała, że podstawą do stworzenia planu miejscowego w tym kształcie są kierunki wskazane w Studium. Podkreśliła, że to jest precyzyjny dokument wiążący gminę w tym zakresie.

████████████████████ napisała na czacie: „Mówimy o terenach położonych niemal w centrum Łodzi.”

████████████████████ napisał na czacie: „kolejny raz stwierdzam brak przygotowania merytorycznego pracowników MPU w zakresie zmian przeznaczenia tych terenów w latach 1987-2024, jest to bardzo przykre.”

████████████████████ zapytał jaka będzie cena wykupu pod tak zwany park. Stwierdził, że ludzie nie mogli dysponować tym terenem przez ponad 50 lat z uwagi na gminna rezerwację.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że ten obszar nie jest przeznaczony pod park i miasto nie będzie wykupować tego obszaru.

Pani Dagmara Meksa dodała, że nie można mówić o wykupie, bo nie jest to cel publiczny. Obszar planu pozostaje w użytkowaniu takim samym jak do tej pory. Poinformowała, że we wcześniejszych latach funkcjonowały plany dopuszczające możliwość inwestowania i zostały one uchylone przy zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodała, że ta sama ustawa dała możliwość inwestowania na bazie decyzji o warunkach zabudowy, nie można zatem powiedzieć, że tereny były zablokowane przed inwestowaniem. Na koniec podkreśliła, że projekt planu utrwała obecny stan zagospodarowania.

████████████████████ napisał na czacie: „Pani Henryko - Talar - proszę nie wprowadzać nas w błąd, to teraz są zakusy aby uniemożliwić zabudowę tych terenów , proszę nie unikać i pomijać faktów”

████████████████████ poprosił o wskazanie jaki poziom powierzchni biologicznie czynnej, na których konkretnie działkach jest istotny dla cieków wodnych Jasień oraz zapytał czy Gmina posiada takie badania.

██████████ odpowiedziała, że gmina posiada informacje jak przebiegają wszystkie rowy melioracyjne i dopływy zasilające rzekę Jasień. Podkreśliła, że jest to obszar, który zasila rzekę Jasień. Dodała, że nie da się tego obszaru okroić, częściowo nadsypać lub podzielić, bo cały działa jako obszar źródliskowy. Powiedziała, że jest to wiedza podstawowa w zakresie cieków wodnych. Kontynuowała mówiąc, że nie ryzykowałaby stwierdzenia, że jeśli połowa obszaru zostanie wycięta, to druga będzie dobrze działać. Wyraziła zdanie, że ludzie, którzy są bezpośrednio zlokalizowani na tym obszarze mogą mieć trudność z zaakceptowaniem tego obszaru jako terenów zielonych. Zwróciła uwagę, że wszystkie okoliczne tereny są zabudowywane a obszar objęty projektem planu będzie jedynym miejscem, dzięki któremu będzie można oddychać świeżym powietrzem. Podkreśliła, że jest to obszar podmokły.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska zaznaczyła, że każdy teren utwardzony może powodować podtapianie terenów okolicznych, co sprawia, że utwardzenie tego terenu jest niebezpieczne. Dodała, że elementów, które składają się na konieczność ochrony tego terenu jest wiele.

██████████ stwierdził, że Studium Uwarunkowań jest istotnie nieaktualne i jego pogłębienie w MPZP stanowi próbę utrwalenia archaicznych form zagospodarowania terenu. Dodał, że miasto korzysta z map lotniczych z kwietnia 2021 r., czyli sprzed 3,5 roku.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska zwróciła uwagę, że na obszarze powstały pojedyncze zabudowania i stwierdziła, że od wielu dziesięcioleci nie zachodziły w tym miejscu większe zmiany. Dodała, że obszar nie był zainwestowany i nadal nie jest, więc trudno mówić w tym przypadku o nieaktualności. Powiedziała również, że to co się na pewno zmienia i da się zaobserwować to pogłębiający się problem z retencją wody w mieście.

██████████ poprosił o zmianę zapisów w taki sposób by na tym terenie można było budować 5-kondygnacyjne bloki mieszkalne, wielolokalowe.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że jest to niezgodnie ze Studium, nie można tego obszaru przeznaczyć pod zabudowę a tym bardziej pod zabudowę wielorodzinną. Dodała, że wcześniej ten wątek był omawiany.

██████████ na czacie napisał, odnosząc się do wypowiedzi ██████████ : „Pani wypowiadająca się, że są badania, proszę o konkretne wskazanie ich (kto, gdzie, na czyje zlecenie, gdzie znajdę).”

██████████ odpowiedziała, że badania były prowadzone na jej zlecenie. Dodała, że można je znaleźć w pracach magisterskich i doktorskich. Wyjaśniła, że nie były to badania zlecane przez miasto przez co są to badania obiektywne, nieukierunkowane na udowodnienie jakiegokolwiek tezy.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska podsumowała mówiąc, że były to prace naukowe.

██████████ potwierdziła. Wyjaśniła, że w zakresie przewietrzania miasta były prowadzone inwentaryzaty przez Wody Polskie wszystkich rzek i obszarów źródłowych rzek łódzkich. Powiedziała, że nie wie jaka jest ostateczna forma tych opracowań, ale może się zorientować. Poinformowała, że Jasień był jedną z rzek bardzo dobrze mapowana z uwagi na to, że jest to ostatnia żywa rzeka w Łodzi. Na koniec powiedziała, że można tę rzekę zabić i poddała w wątpliwość czy jest to w interesie mieszkańców.

██████████ poinformował, że obecnie na działkach 24 i 25 przy ul. Pomorskiej prowadzone są inwestycje budowlane domów jednorodzinnych. Poprosił o wskazanie poziomu o jaki podniesiono poziom gruntu - jeśli ma Pani wiedzę faktyczną, a jeśli nie posiada Pani wiedzy merytorycznej to poprosił o niemanipulowanie faktami.

Pani Dorota Staręga powiedziała, że nie posiada takich informacji.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska uściśliła, że tego rodzaju informacje nie są zbierane i wprowadzane do planów miejscowych, ponieważ są bardzo szczegółowe. Dodała, że w momencie, gdy nie obowiązuje plan miejscowy, decyzje o pozwoleniu na budowę były wydawane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i jeśli takie szczegółowe informacje są panu potrzebne, to należy zwrócić się do Wydziału Urbanistyki i Architektury lub do Nadzoru Budowlanego.

██████████ napisał na czacie: „Bardzo dziękuję za troskę o nasze interesy. Pozwolę sobie jednak prosić by nie zajmowały się Panie naszymi interesami”.

██████████ napisał na czacie: „██████████, jaka jest rola MPU miasta Łódź w ocenie ryzyk biznesowych prywatnych inwestorów, w mojej opinii takie uwagi są przekroczeniem uprawnień” oraz „Po raz trzeci stwierdzam brak przygotowania merytorycznego MPU w zakresie wniosków o decyzje WZ i Pozwolenia na budowę na przedmiotowym terenie”.

██████████ zapytał jaka jest szansa na obrót kapitałem poprzez inwestycje deweloperskie w terenach, w których niema potrzeb mieszkaniowych. Wyraził opinię, że jest ona zerowa. Kontynuował pytając jakie są podstawy do zakładania, iż

lokalni deweloperzy są niepełnosprawni umysłowo i czy Miasto wykonało badania socjologiczne lub sondy dające podstawy stwierdzić brak potrzeby zamieszkania na tym terenie, kiedy wykonano te badania socjologiczne i sondy ,w jakim trybie i gdzie publikowano wyniki.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że na potrzeby Studium był sporządzany bilans zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe a na potrzeby sporządzenia planu miejscowego nie przeprowadza się takich badań.

██████████ przypomniała, że część terenu od strony Lawinowej to tereny pogórnice, w które nie powinno się inwestować, ponieważ składowane są tam pyły z elektrowni EC4.

██████████ napisała na czacie: „Potrzeby inwestycyjne wynikają z popytu społecznego, z faktycznego zainteresowania przez osoby chcące tam zamieszkać. Mówimy tu o terenach niemal w ścisłym centrum Łodzi. Mokradła były tam 20 lat temu. Miasto najpierw uniemożliwiło właścicielom działalność inwestycyjną na tym terenie, a teraz utrzymuje, że tam nie było widać takiej potrzeby. Czy to jest poważne traktowanie tematu i lokalnej społeczności?”

██████████ zapytał: „czy miast Łódź ma do wykonania jakiś plan „zielonych terenów”, by otrzymać jakieś środki finansowe z UE”.

██████████ poprosiła o możliwość odpowiedzi na to pytanie. Poinformowała, że jest ekologiem rzeczonym i od dawna jest zaangażowana w opracowanie koncepcji błękitno-zielonej sieci miasta jako systemu podtrzymującego życie w mieście. Powiedziała, że miasto Łódź nie ma do wykonania jakiegoś planu nakierowanego na konkretne źródło finansowania. Przypomniała, że w sierpniu przyjęto prawo o stworzeniu ekosystemów, które narzuca wszystkim państwom i miastom należącym do UE zazielenianie miast. Powiedziała, że zobowiązaliśmy się jako kraj, że powierzchnie zieleni w miastach będą wzrastać i będzie wzrastać zadrzewienie miast. Poinformowała również, że pierwotny zapis zwiększenia o 10% do roku 2030 został zmiękczony, co nie oznacza że znikł. Dodała, że jeśli kiedykolwiek miasto Łódź miałoby ochotę skorzystać ze środków unijnych, będzie musiało wykazać wskaźnik wzrostu w tym zakresie. Następnie wyjaśniła, że między innymi bezwzględnej ochronie w ramach prawa o odtwarzaniu ekosystemów podlegają ekosystemy mokradłowe, wilgotne, rzeczne. Powiedziała, że w związku z tym wykonywanie inwestycji na terenach tego typu powoduje, że za parę lat miasto będzie miało trudność w wykazaniu się wspomnianymi wcześniej wskaźnikami, co wpłynie na mieszkańców poprzez brak środków na bieżące potrzeby publiczne. Podsumowała mówiąc, że miasto nie będzie dostawać pieniędzy z uwagi na to, że nie będzie rozwijać się w sposób zrównoważony. Wyjaśniła, że polityką adaptacji do zmian klimatu oprócz przewietrzania miasta są:

obniżanie temperatury, wychwytywanie pyłów, niska emisja, zabezpieczenie zasobów wodnych, zabezpieczenie bioróżnorodności. Powiedziała, że jeśli nie chcemy się udusić w najbliższej przyszłości to nie można sobie pozwolić na zabudowywanie dolin rzecznych i odkładanie problemu na później.

██████████ dodała na czacie: „mokrada są tam obecne nadal, gleby tego terenu to gleby murszowe na pokładzie gliny, oznacza to że obszar ma ogromne możliwości retencji wody”.

██████████ zapytał czy przy ul. Lawinowej nie ma możliwości wyznaczenia jednolitej linii zabudowy, skoro zabudowa jest tak gęsta.

Pani Dorota Staręga przypomniała, że ten obszar nie został przeznaczony pod zabudowę ze względu na Studium, gdyż wprowadzenie zabudowy byłoby z nim niezgodne i dlatego linia zabudowy nie jest kontynuowana. Wskazała, że poza planem, po sąsiedzku, znajduje się obszar, dla którego takie dopuszczenie zabudowy może wystąpić, ale w granicach projektu planu takiego obszaru nie ma.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła, że w Studium, ustalając politykę przestrzenną miasta jeżeli chodzi o możliwość poszerzania terenów inwestycji budowlanych, stawia się na uzupełnianie już istniejących struktur, a nie kontynuację ciągów zabudowy. Wyjaśniła, że ma na myśli dobudowywanie, dogęszczanie zabudowy w miejscach, gdzie się ona pojawia w już wykształconej strukturze. Dodała, że wzdłuż ul. Lawinowej byłaby to kontynuacja zabudowy wzdłuż drogi.

██████████ pyta czy rolniczo też nie można tych terenów użytkować.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że można te tereny wykorzystywać rolniczo, bo zgodnie z przeznaczeniem są to tereny rolnicze z zakazem zabudowy lub tereny zieleni naturalnej. Wyjaśniła, że są to dwa równorzędne przeznaczenia i można je wykorzystywać rolniczo lub pozostawić do rozwijania się zieleni.

██████████ zapytał na których konkretnie działkach przy ul. Lawinowej są składowane odpady po elektrowni EC4, do jakiej głębokości oraz kiedy i kto podjął decyzję o składowaniu. Ponadto zapytał również czy właściciele gruntów otrzymali odszkodowanie i kiedy.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska zwróciła uwagę, że cały czas dyskusja nie jest o ustaleniach projektu planu.

██████████ napisał na czacie: „Z przykrością stwierdzam, że każdy argument i pytanie merytoryczne jest kwalifikowane jako wątek poboczny”.

██████████ poprosiła o możliwość odpowiedzi. Powiedziała, że znajdujące się w sąsiedztwie centrum handlowe „Cegielnia” było cegielnią pozyskującą gliny z obszaru objętego projektem planu. Kontynuowała mówiąc, że wyrobiska zostały zlikwidowane i częściowo były zasypane pyłami po elektrowni EC4. Dodała również, że nie wie czy mieszkańcy dostali odszkodowania. Powiedziała, że nie jest to przedmiotem tego projektu planu miejscowego. Wyraziła zdanie, że mieszkańcy, którzy znają ten teren, mają świadomość, że były tam wyrobiska gliniane, że zostały one zasypane oraz że nastąpiła taka utylizacja odpadów. Dodała, że nie wie jakie są rozstrzygnięcia prawne w tej sprawie.

██████████ napisała na czacie: „Nie mamy świadomości i wiedzy o żadnych wyrobiskach choć moja rodzina posiada tam nieruchomość od dziesiątek lat”.

██████████ zgłosił się do zabrania głosu. Możliwość ta została mu udostępniona, ale ██████████ nie skorzystał za tej możliwości. Pani Marta Klosse – moderatorka spotkania – poprosiła o informację na czacie czy wystąpiły problemy techniczne lub czy ██████████ zrezygnował z zabrania głosu. Pani Marta Klosse zauważyła, że ██████████ napisał pytanie na czacie.

██████████ zapytał kiedy władze miasta dopuszczą debatę otwartą bezpośrednio z mieszkańcami zamiast zdalnej. Wyjaśnił, że pyta, bowiem debata zdalna jest mocno moderowana i istotnie ograniczana. Dodał, że debata zdalna ogranicza dostęp osobom starszym i ma charakter wykluczenia informatycznego.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska wyjaśniła, że ze względu na to, że najbardziej pożądana jest dywersyfikacja możliwości dotarcia do MPU, dyskusja publiczna i spotkania konsultacyjne są prowadzone w sposób zdalny, co umożliwi udział osobom, które nie są na miejscu w Łodzi, osobom z niepełnosprawnością, albo osobom, które z innych względów nie mogą dotrzeć do siedziby MPU. Zaznaczyła, że podczas trwania konsultacji cały czas trwa dyżur projektanta i można skorzystać z rozmowy na miejscu, by omówić wszystkie kwestie. Dodała, że ponadto można składać uwagi w formie elektronicznej lub papierowej. Stwierdziła, że możliwości dyskusji i pozyskiwania informacji na temat rozstrzygnięć projektu planu miejscowego są szerokie.

Pani Marta Klosse – moderatorka spotkania – zapytała czy są pytania lub chęć zabrania głosu w kwestiach do tej pory nieporuszanych.

██████████ poprosiła o informację dlaczego miasto planuje sprostać realizacji planów zielonych kosztem właścicieli nieruchomości.

██████████ odpowiedziała, że pytanie można odwrócić dlaczego właściciele nieruchomości chcą realizować interesy sprzeczne z celami zachowania zdrowia mieszkańców, czyli również własnego zdrowia, kosztem dużych nakładów finansowych mieszkańców, a nie swoich własnych.

██████████ odpowiedziała na czacie: „██████████ odwraca kota ogonem. Mówimy o terenach prywatnych i ograniczaniu wykonywania prawa własności przez właścicieli tych terenów.”

██████████ powiedziała, że potrzeby mieszkalne są duże.

██████████ odpowiedziała jej, że należy je realizować w centrach miast a nie na rzekach. Wyraziła opinię, że ten rok powinien wszystkich czegoś nauczyć. Zwróciła uwagę, że mimo tego, że w Łodzi nie ma dużej rzeki, nie oznacza to, że przez obszar miasta nie przepływają wody gruntowe, podziemne i powierzchniowe w okresie opadów.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska powiedziała, że w skali całego miasta potrzeby mieszkaniowe występują i są dostrzegane. Przyznała, że są ogromne możliwości inwestycyjne w centrum miasta oraz dodała, że w planach miejscowych na obrzeżach miasta również są wyznaczane powierzchnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wyjaśniła, że dopóki tamte obszary się nie wypełnią, to trudno mówić, że są jeszcze większe potrzeby mieszkaniowe, dla których powinno się otwierać inwestowanie w innych miejscach. Przypomniała o tym, że w różnych częściach Łodzi są wyznaczone miejsca przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w strukturach już wykształconych, gdzie pozostały liczne puste działki, które powinny się wypełniać, by cała infrastruktura była w racjonalny sposób wykorzystywana.

██████████ powiedziała, że nie ma już więcej pytań, ale nie rozumie takiego zerojedynkowego podejścia ze strony władz miasta Łodzi, gdzie właściciel nie ma nic do powiedzenia. Przypomniała, że osoby prowadzące same powiedziały, że nie jest to rzeka tylko ciek i poprosiła o konsekwencje w wypowiedzi.

██████████ odpowiedziała, że ciek to jest mała rzeka i chętnie pochyli się nad semantyką.

Pani Dagmara Meksa zwróciła uwagę, że funkcje przyrodnicze terenów cieków i mokradł z nimi związanych pozostają takie same niezależnie od nazewnictwa. Odniosła się również do poruszanej kwestii prawa własności. Przypomniała, że tereny objęte planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Zwróciła uwagę, że są to głównie tereny zakwalifikowane jako rolne, niezainwestowane, a projekt planu miejscowego tego stanu posiadania nie zmienia.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska dodała, że żadne prawa nabyte nie zostaną tym projektem planu odebrane oraz zwróciła uwagę, że jeśli jest istniejąca zabudowa to będzie mogła nadal funkcjonować. Poinformowała również, że zabudowa istniejąca ma również swoje zapisy dopuszczające rozbudowę. Podkreśliła, że plan mówi o braku możliwości wprowadzania nowej zabudowy.

██████████ zapytał czy prawo do budowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy będzie zachowane.

Dorota Staręga odpowiedziała, że decyzje o warunkach zabudowy będą uchylane kiedy plan miejscowy zacznie obowiązywać. Dodała, że ze względu na to, że w omawianym projekcie planu miejscowego nie ma wyznaczonych terenów pod nową zabudowę, nie będzie mogła takiego pozwolenia na budowę uzyskać.

Dyrektor MPU Magdalena Talar-Wiśniewska poinformowała również, że decyzje o warunkach zabudowy nie stanowią o prawie do zabudowy. Wyjaśniła, że takim prawem do zabudowy jest wydana decyzja o pozwoleniu na budowę i dodała, że jeśli pozwolenie na budowę zostało wydane, to można je zrealizować. Następnie wyjaśniła również, że decyzja o warunkach zabudowy określa warunki jakie należy spełnić, by ubiegać się o pozwolenie na budowę. Podsumowała mówiąc, że jeśli nie ma planu miejscowego to warunki określone są w decyzji o warunkach zabudowy a w momencie, w którym plan miejscowy wchodzi w życie, wszelkie inwestowanie może odbywać się wyłącznie w zgodzie z zapisami planu miejscowego.

██████████ skomentowała: „grunty rolne w centrum Łodzi. A miasto się rozwija. Dziś do granic miasta jest dalej niż do skrzyżowania Marszałków.”

██████████ przypomniała ponownie o sytuacji na południu Polski, gdzie osoby żądające możliwości zabudowy terenów, które nie powinny być zabudowywane, budowały bloki na obszarach podmokłych i obecnie oskarżają samorządy o to, że takich możliwości budowlanych wcześniej nie zablokowały. Wyraziła opinię, że każda osoba chciałaby mieć w otoczeniu zieleni a na swojej działce mieć pełną możliwość inwestycyjną. Kontynuowała mówiąc, że tego typu inwestycje pociągają za sobą ogromne koszty i duże ryzyko, które nie zawsze od razu jest widoczne. Zwróciła też uwagę na to, że przez to, że są potrzeby lokalowe i nowej zabudowy, miasto zrzuca coraz więcej wody opadowej na tereny zieleni. Wyjaśniła, że obszar planu jest naturalnym odbiorcą tych wód opadowych. Powiedziała, że jeśli ktoś zbuduje tam domy to nadal to będą domy zbudowane na „gąbce” i może mieć potem pretensje do miasta o pęknięcie ścian, grzyb wszędzie lub inne problemy. Zwróciła uwagę również na to, że to co jest piętnowane w innych

miastach, również wydarza się w Łodzi i da się na to wpłynąć. Wyraziła zdanie, że brak zainteresowania w tym temacie nie jest właściwym podejściem.

██████████ zapytał co ma wspólnego powódź na południu Polski do Łodzi.

██████████ zwróciła uwagę, że Łódź jest na wyżynie łódzkiej.

██████████ wyraziła opinię, że w przypadku ostatniej powodzi my mówimy o istniejących rzekach a nie o niewidzialnych ciekach.

██████████ wyjaśniła, że wiele zalanych terenów to właśnie takie, na które woda przedostała się rowami drenarskimi oraz wraz z wypływem wód gruntowych.

██████████ zapytała czy zaznaczony teren został sklasyfikowany jako teren zalewowy.

Pani Dorota Staręga powiedziała, że na całym obszarze planu miejscowego nie występują tereny prawnie określone jako zalewowe, nie obejmuje to terenów czasowo zalewanych przez wodę.

██████████ na czacie dodała: „tereny zalewowe wyznaczane są wyłącznie na podstawie dyrektywy powodziowej która nie obejmuje małych rzek i cieków, w Łodzi jedyną rzeką "zauważoną" w dyrektywie jest Ner" oraz „jednak nie zmienia to faktu że mieszkańcy niżej położonych terenów nad Jasieniem i Olechówką zgłaszają okresowe zalania nieruchomości, związane właśnie z uszczelnianiem zlewni powyżej”.

Pani Marta Klosse poinformowała, że do zakończenia spotkania otwartego zostały 4 minuty i jest to ostatni moment na zadanie pytania. Przypomniała również informacje o terminach trwania konsultacji, składania uwag, sposobie składania uwag oraz gdzie można pozyskać więcej informacji. Poinformowała również o możliwości skorzystania z dyżuru projektanta, podała numer kontaktowy oraz adres email.

██████████ zapytał kiedy przewidziane jest wprowadzenie planu w życie i ile czasu może to jeszcze zająć.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że w tym momencie trwa etap konsultacji społecznych. Wyjaśniła, że po zakończeniu tego etapu będą rozpatrywane uwagi i dalsza procedura zależy od tego czy uwagi zostaną do projektu planu wprowadzone. Poinformowała, że jeśli takie zmiany zostaną wprowadzone to nastąpi ponowienie procedury opiniowania i uzgodnień oraz konsultacji społecznych, a w przypadku, gdy takie zmiany nie będą wprowadzane, projekt planu

zostanie przekazany do Rady Miejskiej i uchwalony. Kontynuowała mówiąc, że po uchwaleniu plan jest kierowany do Wojewody w celu kontroli prawnej i jeśli Wojewoda opublikuje plan miejscowy to zaczyna on obowiązywać w terminie dwóch tygodni od dnia publikacji. Powiedziała, że w tym momencie trudno oszacować kiedy plan zostanie skierowany na sesję.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zostały zgłoszone uwagi.

III. 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 wypowiedzenie 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 osiemnaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 25 października 2024 r.

Protokół sporządziła:

mgr inż. Dorota Staręga

Starszy Projektant w Zespole
Projektowym nr 4 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Lista obecności na spotkaniu otwartym dotyczącym rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej źródła rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic: Pomorskiej, Henrykowskiej i Lawinowej.

1. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU,
2. Pani Paulina Górka – Zastępca Dyrektora MPU,
3. Pani Dagmara Meksa – MPU,
4. Pani Dorota Staręga – MPU,
5. Pani Kamila Pawlak – MPU
6. ██████████
7. ██████████
8. ██████████
9. ██████████
10. ██████████
11. ██████████
12. ██████████
13. ██████████
14. ██████████
15. ██████████