

Łódź, dnia 5 maja 2025 r.

MPU.ZP1.46.3.2024.AM.FB

PROTOKÓŁ

spotkania otwartego dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Podchorążych i Złotno.

Protokół został sporządzony w dniu 18 marca 2025 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez Filipa Błaszczyńskiego – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym nr 1 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w dniu 5 marca 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 ulic: Szczecińskiej, Podchorążych i Złotno.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła je Pani Agnieszka Strąkowska – moderator 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 Panu Andrzejowi Makowskiemu – kierownikowi zespołu projektowego.

Pan Andrzej Makowski przedstawił prezentację, w której omówił najważniejsze uwarunkowania dla obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani Agnieszka Strąkowska rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

██████████ zadał pytanie dotyczące działek 73/14 – 73/19, zapytał dlaczego działki są objęte terenem zielonym, skoro identyczne działki usytuowane w sąsiedztwie posiadają pozwolenie na zabudowę jednorodzinną.

Pan Andrzej Makowski wyjaśnił, że cały obszar projektu planu jest wyłączony z możliwości zabudowy, objęty jest terenem zieleni naturalnej oraz terenem rolniczym. Odstępstwo w postaci możliwości

przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zastosowano dla zabudowy istniejącej, która zgodnie z definicją stanowi budynki już zlokalizowane oraz takie, które posiadają w dniu wejścia w życie planu prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę.

██████████ zapytał, czy będzie mógł realizować zabudowę jednorodzinną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz czy taką decyzję otrzyma, jeżeli złoży wniosek w tym roku kalendarzowym.

Pan Andrzej Makowski wyjaśnił, że zabudowa może być realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli taka decyzja zostanie wydana i skonsumowana przed uchwaleniem planu. Jednak Wydział Urbanistyki i Architektury wydający przedmiotowe decyzje może zawiesić ich wydanie na 18 miesięcy, jeżeli działki są objęte przystąpieniem w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Następnie doprecyzował, że taka decyzja jest pierwszym krokiem, ponieważ na jej podstawie wydawane jest pozwolenie na budowę. Dopiero takie pozwolenie stanowi podstawę do realizacji zabudowy, mimo niezgodności z uchwalonym planem miejscowym. Natomiast wszystkie niezgodne z uchwalonym planem decyzje o warunkach zabudowy wygasną.

██████████ zapytał, jakie kroki może podjąć, aby wpłynąć na zmianę projektu planu w zakresie możliwości zagospodarowania działek.

Pan Andrzej Makowski wyjaśnił, że projekt planu wciąż znajduje się w trakcie sporządzenia. Aktualny etap to konsultacje społeczne i podczas tego etapu zainteresowani mogą składać uwagi do zawartych w projekcie ustaleń. Uwagę należy złożyć na formularzu, który dostępny jest na stronie internetowej pracowni. Najlepiej pobrać formularz i wypełnić zgodnie z załączoną instrukcją, aby wniosek spełniał wymagania formalne.

██████████ odniósł się do zapisów projektu planu, które zakazują wprowadzenia nowej zabudowy na jego działkach i porównał je do wydanych pozwoleń na budowę na zabudowę jednorodzinną na działkach sąsiednich oraz zapytał z czego wynika ta rozbieżność.

Pan Andrzej Makowski wyjaśnił, że wynika to z występującego w polskim prawie dualizmu planistycznego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla planu miejscowego studium jest dokumentem nadrzędnym i przygotowany do uchwalenia projekt planu musi być z nim zgodny. Jednocześnie, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zabudowa może być realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, dla której nie ma wymogu, aby była zgodna ze studium.

██████████ zapytał jak długo ważne jest pozwolenie na budowę.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że wynika to z przepisów prawa budowlanego i w chwili obecnej jest to 3 lata.

██████████ zapytał jak wygląda procedura rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że uwagi są rozpatrywane po zakończeniu terminu zbierania uwag. Rozpatruje się wszystkie uwagi, które spełnią wymagania formalne. Propozycja rozpatrzenia

uwag przygotowana jest w formie zarządzenia Prezydenta Miasta. Jeżeli złożone uwagi zostaną odrzucone, projekt planu wraz z uwagami trafi w niezmienionej formie do Rady Miejskiej celem przegłosowania. Radni Rady Miejskiej głosują odrzucenie uwag, a następnie przyjęcie całego dokumentu. Natomiast jeżeli uwagi zostaną uwzględnione projekt planu będzie musiał zostać poddany korekcie oraz będzie konieczne powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

██████████ zapytał jak wygląda ważność uchwalonego planu miejscowego oraz czy po 10-15 latach dokonuje się jego weryfikacji.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że plany miejscowe uchwała się bezterminowo. Następnie wspomniał o zmianie przepisów z zakresu planowania przestrzennego i związanej z tą zmianą nowej procedurze sporządzenia planu ogólnego. Plan ogólny, który jest obecnie w trakcie sporządzenia, dotyczy całego obszaru miasta Łodzi i w przyszłości zastąpi dokument studium. Na jego podstawie będą opracowywane plany zagospodarowania przestrzennego.

██████████ napisał na czacie: „czy w północno-zachodnim rogu planu znajduje się obszar nie objęty projektem?”.

Pan Andrzej Makowski poinformował, że wskazany obszar, wyłączony z opracowania, objęty jest już obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach tego planu dla wskazanego obszaru wyznaczono teren przeznaczony pod las.

██████████ napisał na czacie: „czy ten fragment jest odrębnym planem czy należy do innego?”.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że jest to jeden z terenów uchwalonego planu miejscowego o numerze 212. W uzupełnieniu podał nr uchwały Rady Miejskiej – LXXXVI/2601/24 z dnia 17 stycznia 2024 r.

██████████ napisał na czacie: „dlaczego wymieniony fragment lasu został zaliczony do innego planu?”.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że procedura przedmiotowego projektu planu nr 370, którego dotyczy spotkanie otwarte jest bezpośrednią kontynuacją prac prowadzonych nad uchwalonym planem nr 212. Zarówno wspomniany teren lasu jak i granice obecnego przystąpienia były częścią uchwalonego planu 212. Wojewoda Łódzki wydał do planu 212 rozstrzygnięcie nadzorcze, na mocy którego uchylił w całości teren 3RN-ZN wraz z jego ustaleniami. Z tego powodu Rada Miejska w Łodzi przystąpiła do sporządzenia planu nr 370, którego granice w całości pokrywają się z granicami uchylonego terenu 3RN-ZN, natomiast teren lasu pozostał częścią obowiązującego planu miejscowego nr 212.

██████████ napisał na czacie: „jaki był powód uchylecia?”.

Pan Andrzej Makowski wyjaśnił, że uchylenie ustaleń dla terenu 3RN-ZN było wynikiem braku wyznaczenia terenu drogi publicznej w granicach działki drogowej ul. Huta Jagodnica, która występuje w wykazie dróg publicznych. Ulica Huta Jagodnica to droga gruntowa, śródpolna, która obsługuje pojedyncze działki oraz tereny wyznaczone w planie jako wolne od zabudowy. Przyjęte

ustalenie wynikało więc z parametrów istniejącej drogi oraz braku konieczności utrzymania jej w układzie komunikacyjnym miasta. Wojewoda Łódzki zarzucił brak uwzględnienia ww. drogi jako drogi publicznej. W obecnym przystąpieniu do sporządzenia planu nr 370 wyznaczono teren 1KDD, który pokrywa się z granicami działki drogowej ul. Huta Jagodnica.

██████████ napisał na czacie: „jakie było przeznaczenie terenu enklawy w studium?”.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że teren ten oraz cały obszar planu znajduje się zgodnie z ustaleniami studium w jednostce O – czyli terenach aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, które należą do grupy terenów wyłączonych spod zabudowy. Ponadto, zgodnie z ustaleniami studium, we wszystkich jednostkach funkcjonalno-przestrzennych dopuszczono lokalizowanie terenów zieleni oraz terenów komunikacyjnych.

██████████ napisał na czacie: „od czego zależy prowadzenie obszaru przystąpienia, czasami jest on po granicy działki geodezyjnej a czasami ją przecina? Np. działka 95/2 obręb P-40 jest przecięta granicą przystąpienia, przecięte są również wody na tej działce. Czy takie wyznaczenie granicy jest poprawne?”.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że kwestia wyznaczenia obszaru przystąpienia wynika m. in. z charakterystyki terenu oraz z zamierzeń planistycznych. Przykładowo, jeżeli wyznaczane są tereny utrwalające istniejącą zabudowę, prawdopodobnie wykorzystane zostaną granice istniejących działek, lecz jeżeli wyznaczane są nowe drogi lub np. tereny lasu po użytkach leśnych, wtedy działki ewidencyjne mogą zostać przecięte. W przypadku działki 95/2, północna jej część objęta jest przystąpieniem do sporządzenia planu, a południowa część znajduje się poza obszarem opracowania. Wyznaczenie granicy przystąpienia w ten sposób jest poprawne, ponieważ brak jest przepisów mówiących o konieczności wyznaczania granic przystąpień lub jednostek planistycznych po granicach działek. Ponadto, w tym konkretnym przypadku, wyznaczenie granic przystąpienia zgodne jest z celem sporządzenia planu, którym jest ochrona terenów niezabudowanych, cennych przyrodniczo. Z obszaru opracowania wyłączono więc tereny objęte zabudową jednorodzinną. Taki podział znajduje odzwierciedlenie również w ustaleniach studium, które północną część działki kwalifikuje do jednostki O – terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, a południową – do jednostki M4 – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

██████████ napisał na czacie: „a jakie są przesłanki za takim podziałem tej działki?”.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że zgodnie z wyjaśnieniami do poprzedniego pytania podział wykonano w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebę osiągnięcia celu opracowania planu.

O godz. 16:30 uczestnicy spotkania zgłosili, że nie mają więcej pytań. Spotkanie otwarte trwało do godz. 17:00, a następnie zostało zakończone.

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 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 pięć ponumerowane strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 18 marca 2025 r.

Protokół sporządził:
Filip Błaszczński
Starszy Projektant w Zespole
Projektowym nr 1 w MPU w Łodzi

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Talar-Wiśniewska

Lista obecności na spotkaniu otwartym dotyczącym rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Podchorążych i Złotno.

1. Pani Paulina Górka – Z-ca Dyrektora MPU,
2. Pan Andrzej Makowski – MPU,
3. Pani Agnieszka Strąkowska – MPU,
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]