



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

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

Protokół został sporządzony w dniu 1 marca 2021 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr inż. Dorotę Staręgę – Asystenta w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w dniu 26 lutego 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję otworzył dr inż. arch. Robert Warsza – Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Na wstępie poinformował o potrzebie nagrywania jej przebiegu w celu sporządzenia protokołu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Następnie projektant planu – mgr inż. Dorota Staręga krótko omówiła powody, dla których przystąpiono do sporządzania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru oraz zaprezentowała przyjęte w projekcie planu rozwiązania.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [REDACTED] – ROD „Sielanka” poprosił o wyświetlenie slajdu z przedstawionymi terenami zielonymi oraz zapytał czy jedynie obszary oznaczone kolorem ciemnozielonym zostały wyłączone spod zabudowy.

Pani Dorota Staręga wyjaśniła, że wszystkie obszary oznaczone kolorem zielonym zostały wyłączone spod zabudowy. Dodała, że kolor jasnozielony oznacza tereny przeznaczone w projekcie planu pod zieleń, a kolorem ciemnozielonym oznaczone zostały strefy ochrony zieleni w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Pan [REDACTED] przeszedł do omówienia sytuacji ROD „Sielanka”, leżącego przy ul. Sienkiewicza 98 i ciągnącego się do ul. Kilińskiego. Zwrócił uwagę, że zakończony jest stacją benzynową, co jego zdaniem nie zostało ujęte w projekcie planu. Poinformował, że złożono kilkadziesiąt

uwag (wniosków – przypis sporządzającej protokół) wraz z opinią naukową. Wyraził zdanie, że likwidacja ogrodów działkowych, zarówno dla niego jak i innych działkowców, i zamiana go w park nie spełni swojej roli. Zwrócił uwagę, że tuż obok znajduje się Pasaż Abramowskiego, którego rolę planuje się skopiować do omawianego ROD „Sielanka”. Przypomniał również, że ROD „Sielanka” wystąpił do MPU z pomysłem wypracowania kompromisu pomiędzy istniejącym zagospodarowaniem, a otwarciem do użytku publicznego i następnie opisał możliwe rozwiązanie zagospodarowania, m.in. poprzez otwarcie alejki przebiegającej przez środek ROD „Sielanka” z wprowadzeniem ławek, urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw. Zwrócił uwagę, że przytoczone zagospodarowanie jest zgodne z wyłożonym projektem planu miejscowego, przywołując § 22 ust. 2 pkt 2 lit. d. mówiący o przeznaczeniu uzupełniającym. Przywołując ponownie opinię naukową załączoną do wniosków oraz podkreślając złożoną propozycję, powiedział, że nie wie czy takie rozwiązanie zostało wzięte pod uwagę i zapytał jak to wygląda w projekcie planu.

Pan Dyrektor Robert Warsza poinformował, że w projekcie planu miejscowego pozostaje przeznaczenie terenu ROD „Sielanka” pod zieleń, jednakże nie w formie ogrodów działkowych, a zieleni publicznej. Następnie wyjaśnił, że stan zagospodarowania i zabudowy pomiędzy ul. Abramowskiego a ul. Wigury jest problematyczny z uwagi na niewielką ilość użytkowników tego obszaru, mimo położenia w centrum miasta. Znajdują się tam duże obszary pofabryczne obecnie niezagospodarowane lub tereny o funkcji niemającej charakteru śródmiejskiego, np. produkcyjnej. Dodał, że zagospodarowanie typu pofabrycznego w całym mieście jest ukierunkowane na zmianę użytkowania na zabudowę wielofunkcyjną tj. mieszkaniowo-usługową. W związku z tym na cały ten obszar należy patrzeć jako na niewykorzystywaną rezerwę. Zwrócił uwagę na to, że nie można patrzeć na obszar zielony, jakim jest ROD „Sielanka”, jedynie w jego granicach, a raczej w kontekście całego kwartału. Wyjaśnił również, że plan zagospodarowania wskazuje docelowe zagospodarowanie nie decydując w jakim czasie miałyby do tego dojść.

Pan [REDACTED] zwrócił uwagę, że nikt nie rozmawiał na temat terminu realizacji postanowień planu miejscowego w stosunku do ROD „Sielanka”. Wyjaśnił, że zdaje sobie sprawę, że nie stanie się to z dnia na dzień.

Pan Dyrektor Robert Warsza przyznał rację przedmówcy. Dodał, że jeżeli funkcja mieszkaniowo-usługowa nie będzie się rozwijała w mieście, to stan obecny zagospodarowania zarówno ROD „Sielanka” jak i terenów pofabrycznych, może pozostać niezmieniony przez długi czas.

Pan [REDACTED] powiedział, że brak przekształceń jest realnym scenariuszem.

Pan Dyrektor Robert Warsza przyznał rację przedmówcy, po czym zwrócił uwagę, że w ostatnim dziesięcioleciu ilość inwestycji była na tyle duża, że widać dynamikę zagospodarowania również w sąsiedztwie. Przytoczył przykład zabudowy powstającej przy planowanym przedłużeniu ul. Orlej. Podkreślił, że patrząc również na procesy zachodzące w dawnych fabrykach, nie można wykluczyć przekształceń na obszarze

niezagospodarowanym leżącym na północ od ROD „Sielanka” oraz że w planie miejscowym nie można zakładać, że ten właśnie obszar pozostanie bez zmian.

Pan [REDAKTOWANE] ma wiedzę, że jest to teren zamknięty, z którego korzysta niewielka ilość mieszkańców i nie jest funkcjonalny dla centrum. Zwrócił uwagę, że nie wiedział wcześniej o połączeniach obszaru ROD „Sielanka” z ul. Wigury oraz ul. Abramowskiego, podkreślając, że w niczym to nie przeszkadza. Następnie kontynuował opis proponowanego zagospodarowania, tj. możliwość dostawienia ławek, wprowadzenia oświetlenia, pozostawiając tym samym istniejącą zielenią ogrodów działkowych. Zgłosił sprzeciw wobec wprowadzenia zieleni takiej jak w Pasażu Abramowskiego. Zwrócił uwagę, że jeżeli ogrody działkowe zostaną zlikwidowane, włącznie z istniejącymi nasadzeniami, które są wartością samą w sobie, to wprowadzone nowe drzewa zaczną pełnić swoją funkcję dopiero za kilkadziesiąt lat. Podkreślił, że została przedstawiona i dołączona do wniosków opinia naukowa, z której wynika, że ten rodzaj zagospodarowania w ścisłym centrum, który jest ewenementem na skalę Polski, jest wartością dodaną. Następnie przyznał, że zostaną złożone uwagi. Dodał, że została nawiązana współpraca z łódzkim Alarmem Antysmogowym i ze Stowarzyszeniem Nowa Łódź. Zwrócił również uwagę na inny przykład ogrodów działkowych, tj. ROD „BRUS”, które przez działania wymienionych wcześniej jednostek, przekonano Miasto do zmiany projektowanego zagospodarowania.

Pan Dyrektor Robert Warsza stwierdził, że to bardzo ciekawa kwestia, bo MPU również wspierała te działania.

Pani [REDAKTOWANE] – **Rada Osiedla Katedralna**, powiedziała, że Rada Osiedla popiera działkowców oraz uprzedziła, że w tej sprawie będzie wystosowane pismo. Następnie wyraziła niezrozumienie zasadności udostępnienia terenu ROD „Sielanka” do użytku publicznego, skoro w okolicy znajdują się przestrzenie zielone dostępne publicznie, tj: Pasaż Abramowskiego, Park Sienkiewicza, Park Źródlika. Wyraziła zdanie, że jeżeli byłby to jedyny skrawek zieleni wśród zabudowy, to wówczas takie działanie miałoby uzasadnienie. Zwróciła uwagę na to, że działki są zagospodarowane oraz że poczynione w nich zostały różne inwestycje. Podkreśliła fakt występowania zróżnicowanej, wielogatunkowej zieleni, która jest tam chroniona poprzez zamknięcie dla innych osób. Dodała, że udostępnienie tej zieleni, zwłaszcza mieszkańcom ul. Abramowskiego, gwarantuje jej zniszczenie. Poinformowała, że jest administratorem kilku posesji mieszczących się przy ul. Abramowskiego, przez co wie, jakie są dewastacje na tych nieruchomościach.

Pan Dyrektor Robert Warsza zwrócił uwagę, że wypowiedź przedmówcy jest przeciwstawna wcześniejszej propozycji częściowego udostępnienia ROD „Sielanka”.

Pani [REDAKTOWANE] zgodziła się z otwarciem ogrodów „na przestrzał” w określonych godzinach, ale nie od ul. Abramowskiego, w sposób zaproponowany w projekcie przedłożonego planu.

Pan Dyrektor Robert Warsza wyraził przypuszczenie, że jakakolwiek ingerencja w strukturę istniejącą wiąże się z dokonaniem rewolucji.

Wywiązała się dyskusja na temat różnych sytuacji mających miejsce na ul. Abramowskiego.

Pan [REDACTED] powiedział, że ROD „Sielanka” opanowało sytuację z włamaniami, nie ma również dewastacji. Dodał, że ROD „Sielanka” porozumiał się z dyrekcją firmy, która po sąsiedztwie ma swoją nieruchomość. W wyniku tego zostały uprzątnięte powalone drzewa oraz śmietnisko. Podkreślił, że jeśli chodzi o walory środowiskowe i ekologiczne to ogrody z istniejącym zagospodarowaniem dają lepsze efekty niż trawnik, żwir i platanowce, co zostało udowodnione w opinii.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że jest to kwestia oczekiwania przez społeczeństwo, przez wszystkich mieszkańców tego obszaru, którzy oczekują tworzenia zieleni dostępnej dla wszystkich.

Pan [REDACTED] powiedział, że właśnie dlatego wyszli z inicjatywą pomysłu częściowego udostępnienia ogrodów.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że zielen publiczna nie jest tylko po to, aby zaspokoić potrzeby komunikacyjne, zapewniając połączenie pomiędzy ulicami, ale jest dobrem wspólnym.

Pan [REDACTED] stwierdził, że częściowe otwarcie ogrodów gwarantuje to, że będzie to dobro wspólne. Dodał, że mieszkańcy dzięki pozostawieniu ogrodów działkowych nie będą wdychać zapachu platanów tylko np. zapach róż.

Pan Dyrektor Robert Warsza wyraził przypuszczenie, że otwarcie ogrodów działkowych nie będzie się wiązało z tym, że każdy będzie mógł wejść na każdą odrębną działkę.

Pan [REDACTED] potwierdził przypuszczenie przedmówcy dodając, że będzie udostępniona alejka z ławkami i lampami. Dodał, że mieszkańcy idąc do parku raczej nie chodzą w krzaki tylko siadają na ławkach. Następnie powiedział, że plony ogrodów działkowych są sprzedawane na ekotargach, działkowcy o rośliny dbają, nie nawożą sztucznie.

Pani [REDACTED] powiedziała, że w ROD „Sielanka” jest swoistym ekosystemem, gdzie egzystują wolno żyjące koty, jeże, mnóstwo różnych gatunków ptaków.

Pan [REDACTED] dodał, że jeszcze nie sprawdzali, czy mogą znajdować się tam gatunki będące pod ochroną prawną. Następnie powiedział, że proponowane w przedłożonym projekcie planu miejscowego rozwiązanie jest najprostsze. Dodał, że jeśli śródmieście ma zostać w wyjątkowy sposób zaprojektowane to szampa nie jest właściwym rozwiązaniem. Zapytał czy Pan Dyrektor Robert Warsza się z tym zgodzi.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że jednocześnie zgadza się z tym i nie. Przypomniał sytuację ogrodów działkowych nad rzeką Jasień przy ul.

Przędalnianej, których propozycja przekształcenia była przedmiotem dyskusji i głosowania, podczas którego mieszkańcy wypowiedzieli się za likwidacją ogrodów pomimo tego, że działkowców było dużo więcej niż w ROD „Sielanka”.

Pan [REDACTED] powiedział o tym, że należy rozróżnić ogrody przy ul. Przędalnianej od ROD „Sielanka”. Podkreślił, że w Ogrodach na Księżym Młynie ludzie często powstawiali duże altany, w których można by było mieszkać oraz zabetonowali dużo przestrzeni. Dodał, że z tego co wie to i tak nie ma planu na zlikwidowanie wszystkich ogrodów i część z nich zostanie. Powiedział, że wbrew powszechnej opinii, w której to emeryci są właścicielami ogrodów, trend jest zupełnie inny i często to ludzie młodszy kupują takie działki i je uprawiają. Zwrócił uwagę, że gdy kupował działkę, to rzeczywiście był jednym z najmłodszych użytkowników. Kontynuował mówiąc, że działkowicze nie przychodzą tam tylko aby siedzieć, ale zapraszają znajomych, rodziny, sąsiadów i w weekendy często jest tam tłum ludzi. Powrócił do tematu głosowania dotyczącego ogrodów Księży Młyn.

Wywiązała się dyskusja na temat szczegółów przeprowadzenia wspomnianego głosowania.

Pan Dyrektor Robert Warsza kontynuował wypowiedź mówiąc, że jest to dopiero początek procesu przekształcenia ogrodów i w projekcie planu został pokazany docelowy typ zagospodarowania, jakim jest zieleń publiczna. Wyraził przypuszczenie, że może być konieczne spotkanie na późniejszym etapie procedury sporządzania planu. Wyjaśnił, że w projekcie planu nie można patrzeć na zagospodarowanie ogrodów z zachowaniem stanu istniejącego. Przy projekcie planu musimy wziąć pod uwagę, że tuż obok ogrodów działkowych może zrealizować się stosunkowo duże osiedle mieszkaniowe.

Pan [REDACTED] zapytał o którym obszarze jest mowa. Po otrzymaniu wskazania scharakteryzował teren istniejący.

Pan Dyrektor Robert Warsza ponownie podkreślił, że MPU nie może sporządzić projektu planu zachowującego stan istniejący zagospodarowania. Dodał, że ułomność polskiego prawa jest taka, że tuż po uchwaleniu projektu planu nie są od razu wprowadzane zmiany zgodne z tym projektem. W projekcie planu pokazane jest jak proces ma następować przez kolejne lata. Ze strony MPU byłoby nie w porządku, gdyby zachowano niepożądany stan istniejący jak np. skup złomu lub pozostawiono stację benzynową pomimo, że odcina zieleń będącą nerwem dla nowej zabudowy od ulicy Kilińskiego.

Pan [REDACTED] – **Duda Development** zabrał głos odnośnie inwestycji prowadzonej na obszarze projektu planu (teren 4.3.MW/U). Zwrócił uwagę, że jako firma złożyli wnioski do projektu planu oraz że część z nich została uwzględniona. Później wymienił wnioski, które nie zostały uwzględnione, a które są znaczące dla ich inwestycji, tj. powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, liczba kondygnacji i wysokość budynku. Dodał, że inwestycja jest obecnie realizowana i ma już wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Wyjaśnił, że warunki

z pozwolenia na budowę oraz z projektu planu są inne i z tego względu zależy im, żeby warunki w obu dokumentach były jednakowe. Zapytał czy w związku z wydanym pozwoleniem na budowę można zmienić ustalenia projektu planu.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz pierwsze zbieranie uwag mają cechy konsultacji, podczas których jak najwięcej propozycji zmian MPU stara się uwzględnić. Dodał, że podczas sporządzania projektu planu w ramach wielkości wskaźników zagospodarowania terenów obowiązuje zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Studium nakazuje patrzeć na obszar objęty projektem planu nie tylko od strony estetycznej, ale również pod względem kształtowania ładu społeczno-gospodarczego, z czego wynika, że dla podobnych miejsc w mieście pod względem przestrzennym nadaje się jednakowe możliwości inwestycyjne. Przez wzgląd na to, że padło pytanie związane ze zmianą konkretnych współczynników, zaproponował złożenie uwagi, która zostanie rozpatrzona na kolejnym etapie sporządzenia projektu planu.

Pan [REDACTED] – Duda Development powiedział, że złożą uwagę odnosząc się do czynnych pozwoleń na budowę na obiekty, które właśnie powstają. Podkreślił, że współczynniki z projektu miejscowego planu są zupełnie inne od tych, które wynikają z pozwolenia na budowę. Wytłumaczył, że w pozwoleniu na budowę dla drugiego etapu inwestycji ustalono maksymalną wysokość do 25 m dla całego obszaru objętego pozwoleniem, a w projekcie planu miejscowego ustalono przewyższenie do 25 m jedynie w narożniku budynku.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że nie jesteśmy w stanie uwzględnić tej uwagi, gdyż w Studium dla tej jednostki przyjęto maksymalną wysokość do 21 m z możliwością ustalenia przewyższeń w narożnikach do 25 m.

Pan [REDACTED] zapytał czy MPU uwzględnia pozwolenia na budowę w projektach planów miejscowych i czy istnieje możliwość skorelowania pozwolenia z zapisami projektu planu miejscowego.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że pozwolenie na budowę może zostać zrealizowane nawet w sprzeczności z przyjętym planem miejscowym.

Pan [REDACTED] zwrócił uwagę, że jeśli do projektu planu nie zostaną wprowadzone warunki zabudowy z pozwolenia na budowę to w przyszłości właściciele mogą mieć problem z ingerencją w inwestycję, bo będzie niezgodna z planem miejscowym.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził, że w zakresie sprzecznym z planem miejscowym nie będzie można dokonać zmian, np. nadbudować obiektu powyżej ustalonej wysokości.

Pan [REDACTED] – Galeria Łódzka powiedział, że budynek Galerii Łódzkiej ma już 11 lat i niewątpliwie będzie podlegał modernizacjom

i przekształceniom. Dodał, że ambicją właścicieli jest uzyskanie możliwości zabudowy do 50 m, w konsekwencji czego zwiększenie pozostałych parametrów zabudowy, tj. powierzchni zabudowy, intensywności oraz powierzchni biologicznie czynnej. Zwrócił uwagę, że w Studium dla jednostki, w której znajduje się obiekt Galerii Łódzkiej, ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 5% a w projekcie planu wskaźnik ten ustalono w wysokości minimum 10%. Powiedział również o innych parametrach, do których ma uwagi i które wymagają korekty w celu umożliwienia większej elastyczności, np. liczba miejsc parkingowych. Kontynuował mówiąc o tym, że obiekty handlowe ulegają znaczącym transformacjom, w związku z czym chce zagwarantowania na przyszłość elastycznego podejścia do tego terenu pozwalającego na ingerencję w kształt bryły.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że każdy może złożyć uwagę o dowolnej treści. Zaznaczył jednak, że MPU przyjęło zasadę unikania ustaleń w projektach planów mających zabezpieczyć wszelkiego rodzaju możliwości na danej nieruchomości, tzn. teren zieleni nie może być jednocześnie terenem budowlanym i odwrotnie. Kontynuował mówiąc, że MPU stara się nie traktować nieruchomości jako pewnego rodzaju aktywów, dla których zapisy planów regulowałyby wartość rynkową. Wyraził zaskoczenie oczekiwaną wysokością 50 m.

Pan [REDACTED] powiedział, że wysokość 50 m jest wartością hipotetyczną. Wyraził swoje zdanie, że podejście do określania parametrów powinno ulec modyfikacji. Dodał, że obiekt o wyższej wysokości przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z podatków. Zwrócił uwagę, że planista nie patrzy na nieruchomość z tej strony, a inwestor planuje przychody z takiego obiektu, które zasilą później budżet gminy. Wyraził opinię, że miasto potrzebuje wpływów zarówno krótkoterminowych jak i długoterminowych.

Pan [REDACTED] zapytał z czego wynika ustalenie maksymalnej wysokości do 21 m.

Pan [REDACTED] – **ZENIT** potwierdził, że dla niego również jest to główny problem.

Pan [REDACTED] zwrócił uwagę, że po drugiej stronie ulicy od obiektu Galerii Łódzkiej, w narożniku al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego jest dopuszczony obiekt o wysokości do 50 m. Wyraził niezrozumienie dlaczego na tamtym terenie plan miejscowy dopuszcza taką wysokość zabudowy, a na obszarze przedłożonego projektu planu miejscowego jest ograniczenie do 21 m. Podkreślił, że pomiędzy tymi dwoma terenami jest niewielka odległość, a są tak duże różnice.

Pan Dyrektor Robert Warsza wytłumaczył, że generalna zasada planowania w terenach śródmiejskich jest świadomym wyborem władz łodzi i ma ona na celu odpowiedzieć na problem luk w zabudowie, przez co wspomóc tereny wymagające reurbanizacji. Celem polityki miejskiej, który został dokładnie sformułowany w Studium, nie jest koncentrowanie inwestycji w jednym miejscu pozostawiając tym samym inne duże obszary jako niezabudowane. Dodał, że wszystkim stawiane są podobne

możliwości pod względem rynkowym. Kontynuował mówiąc, że kwestia związana z wysokościami jest pilnowana we wszystkich planach miejscowych. Zaznaczył, że jest wyznaczony pas na północ od al. Piłsudskiego, który kończy się na ulicy Targowej, pozwalający na wyższą zabudowę i jest to decyzja sprzed 15 lat, która jest nadal podtrzymywana. Tłumaczył, że wysokości 21 m i 25 m jako przewyższenia, wynikają z prawa budowlanego, gdzie obiekty od 25 m są budynkami o innej kategorii wysokościowej. Dodał ponadto, że w trakcie sporządzania Studium była robiona analiza wysokości pod względem liczby kondygnacji. Wysokość 21 m ma związek z przewidywaną liczbą 7 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej, z tym że w planach miejscowych nie ustala się maksymalnej liczby kondygnacji.

Pani [REDACTED] – **Aflopa** zapytała czy Studium ogranicza maksymalną wysokość zabudowy i ile ona wynosi.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że jest to wysokość 21 m, a w narożnikach 25 m i wyższa zabudowa przy szerszych ulicach.

Pani [REDACTED] przerwała wypowiedź zwracając uwagę, że miała na myśli Studium, a nie plan miejscowy.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził, że takie ograniczenie również znajduje się w Studium.

Pan [REDACTED] zapytał czy ograniczenie wysokości do 21 m dotyczy się całej łodzi.

Pan Dyrektor Robert Warsza zaprzeczył, po czym wyjaśnił, że takie ograniczenie występuje w strefach śródmiejskich oznaczonych w Studium symbolami W2a i W3b. Dodał, że są dopuszczone wyjątki w wymienionych przypadkach: wyższa zabudowa może pojawić się przy ulicach szerszych niż 35 m lub w miejscach, w których wynika to z układu kompozycyjnego miasta.

Pan [REDACTED] zapytał dlaczego w planie miejscowym nie bierze się pod uwagę wysokości budynków, które już istnieją lub mają wydane pozwolenie na budowę. Zwrócił uwagę, że ten sam organ wydaje pozwolenia i sporządza plan miejscowy.

Pan [REDACTED] dodał, że pozwolenia na budowę sporządzane są po dokonaniu analizy otoczenia, więc mają jakieś uzasadnienie.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że nie są całkowicie uzasadnione. Wyjaśnił, że system planowania przestrzennego w Polsce jest dość ułomny, gdyż przewidziane są w nim dwie procedury. Pierwsza z nich jest to indywidualne staranie się o zabudowę w postaci decyzji o warunkach zabudowy, dla której sporządza się wspomnianą wcześniej analizę obejmującą trzykrotność szerokości frontu działki. Zauważył, że bardzo często w trakcie tej procedury osoba starająca się o taką decyzję wybiera z otoczenia elementy korzystne dla osiągnięcia warunków zabudowy, o które się stara.

Pan [REDACTED] nie zgodził się z przedmówcą wyjaśniając, że do wyznaczenia parametrów do decyzji o warunkach zabudowy brane są pod uwagę wszystkie nieruchomości w otoczeniu i najczęściej urzędnik wydający taką decyzję przyznaje wypośredkowane warunki zabudowy.

Pan [REDACTED] przyznał, że nie twierdzi, że system wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest doskonały. Dodał, że nie jest to powód, by negatywne konsekwencje wad systemu planowania przestrzennego w Polsce utrudniały inwestycje, zwłaszcza w przypadku, gdy zgodnie z prawem wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę. Wyjaśnił, że problem polega na tym, że jeśli ktokolwiek będzie chciał coś w przyszłości zrobić z inwestycją to będzie musiał wpisać się w ustalenia planu miejscowego, które będą miały parametry niższe niż te w wydanym pozwoleniu na budowę.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że problem zostałby rozwiązany, gdyby decyzje o warunkach zabudowy były wydawane zgodnie ze Studium.

Pan [REDACTED] podjął kwestię definicji wysokości zabudowy. Powiedział, że w planie miejscowym zapisane jest, że wysokość zabudowy liczy się do najwyższego punktu dachu, co jego zdaniem liczone jest wraz z instalacjami, które znajdują się na dachu.

Pan Andrzej Makowski – kierownik Zespołu Projektowego Nr 1 MPU powiedział, że w planie miejscowym rzeczywiście zapisane jest do najwyższego punktu dachu, co oznacza najwyższy punkt połaci dachu. Dodał, że w wielu uchwalonych planach taki zapis funkcjonuje i nie było problemu z jego interpretacją. Wiele budynków przy takiej interpretacji definicji wysokości już istnieje.

Pan Dyrektor Robert Warsza przypomniał o możliwości złożenia uwagi w tym zakresie, która może wpłynąć na zmianę definicji w projekcie planu albo na wyjaśnienie obecnego zapisu przy rozstrzyganiu uwag.

Pan [REDACTED] wyraził zdanie, że plan miejscowy powinien przyciągać inwestorów i ułatwiać przyszłe inwestycje, a z toczącej się wcześniej dyskusji wynika, że przynosi odwrotny skutek. Dodał, że projekt planu ogranicza możliwości inwestycyjne, w szczególności wysokości zabudowy. Kontynuował, że inwestor nie podejmie żadnych działań na tym obszarze, bo inwestycja nie będzie opłacalna z uwagi na ceny gruntów. Dodał, że nie jest przekonany co do tezy o spójności wysokości zabudowy zwracając uwagę na obiekty w odległości kilkudziesięciu metrów, które znacznie przekraczają wysokość 21 m (Hotel Ambasador, budynek dawnego banku przy Wigury). Wyraził zdanie, że w planach miejscowych powinny zostać uwzględnione również inne aspekty, m.in. biznesu i opłacalności.

Pan Dyrektor Robert Warsza zapytał, czy przedmówca wie, że inwestycje wg planów miejscowych są nieopłacalne, czy jest to tylko wyrażone zdanie. Dodał, że trudno mu uwierzyć, że inne inwestycje, przykładowo na obszarze dawnych Posiadłości wodno-fabrycznych, sprzedają się bardzo

dobrze, a mają takie same parametry, co w omawianym projekcie planu miejscowego.

Pan [REDACTED] powiedział, że porównuje parametry uzyskiwane w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i parametry, które ustanawia projekt planu miejscowego. Jako przykład przywołał budynek hotelu Ambasador. Poprosił o zastanowienie się nad skutkami ograniczeń wprowadzanych w projektach planów miejscowych.

Pan Dyrektor Robert Warsza wytłumaczył, że od 10 lat władze miasta chcą i dążą do wprowadzania planów miejscowych, aby wyjść z decydowania o kształcie zabudowy poprzez wydawanie subiektywnych decyzji o warunkach zabudowy. Kontynuował mówiąc, że oczekiwanie społeczeństwa, wyrażone przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazuje na równoważenie interesów różnych inwestorów i potrzeb mieszkańców.

Pan [REDACTED] wspomniał inwestycję na rogu ul. Piotrkowskiej i al. Piłsudskiego wskazując ją jako przykład oczekiwań inwestorów. Dodał, że w okolicy nieruchomości, którą zajmuje spółka, którą reprezentuje, jest niewiele zabudowy mieszkaniowej i w dużej mierze znajduje się tam zabudowa usługowa.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że zabudowa o wysokości od 21 do 25 metrów jest zabudową dochodową. Dodał, że są takie inwestycje, jak np. Brama Miasta, które nie są budowane do maksymalnej wysokości ustalonej w planie miejscowym, bo nie jest to opłacalne. Kontynuował mówiąc, że przekraczając wysokość 25 m według prawa wchodzi się w zupełnie inne obostrzenia i inne kwestie projektowania budynków.

Pan [REDACTED] powiedział, że mówi na przykładzie swoich doświadczeń i w jego przypadku jest zapotrzebowanie na wysoki budynek. Dodał, że ze względu na ustalenia planu miejscowego niektórzy inwestorzy musieli zrezygnować. Powiedział, że ograniczenie wysokości do 21 m na obszarze procedowanego planu miejscowego, nie jest wskazane. Dodał, że jest to miejsce idealne na wprowadzenie wysokiej zabudowy z uwagi na usługowo-handlowe otoczenie. Zapowiedział, że złoży uwagę do projektu planu miejscowego.

Pan [REDACTED] powiedział, że zgadza się na zabudowę w wysokości do 25 m, ale na całej działce, a nie tylko jako przewyższenie. Dodał, że takie warunki zabudowy są ustanowione w pozwoleniu na budowę.

Wywiązała się dyskusja na temat opłacalności zabudowy średniowysokiej.

Pani [REDACTED] zapytała czy Miejska Pracownia Urbanistyczna ma możliwość zmiany zapisów Studium w zakresie wysokości przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że nie ma takiej możliwości.

Pani [REDAKTOWANE] dopytała czy ustalenie w Studium dotyczące wysokości to 21 m.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził, że w Studium wysokość maksymalna dla tego obszaru to 21 m z możliwością przewyższeń do 25 m wysokości w narożnikach, 30 m wysokości przy ulicach szerszych powyżej 35 m oraz wysokość 35 m w miejscach uzasadnionych kompozycyjnie. Dodał, że w Studium w kartach opisujących odpowiednie jednostki funkcjonalno-przestrzenne wszystko jest jasno i jednoznacznie napisane. Kontynuował mówiąc, że pod względem zagospodarowania przestrzennego Studium jest dokumentem, który wyznacza wysokości maksymalne parametrów, których nie można przekroczyć przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał czy w Studium jest zapis o możliwości podniesienia parametru maksymalnej wysokości w projekcie planu miejscowego w przypadku innych celów niż wcześniej wymienione przez Dyrektora MPU.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że nie ma takiego zapisu. Dodał, że plany miejscowe to nie tylko dokument kształtujący przestrzeń, ale również ład społeczno-gospodarczy. Powiedział, że w plany miejscowe mają traktować wszystkich interesariuszy uczciwie dając wszystkim równe szanse.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał czy wizją miasta za 100 lat jest miasto ścięte do wysokości 21 m.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że nie ma potrzeby dywagować co wydarzy się za 100 lat. Dodał, że obecnie sytuacja wygląda tak, że dopuszczanie zabudowy wysokiej, która w wysokości 100 m jest ekwiwalentem całej pierzei zwartej zabudowy, jest nielogiczne. Dodał, że jest to element polityki miejskiej, która ma na celu odpowiedzieć na problem przekształceń. Kontynuował mówiąc, że w mieście nie tylko znajduje się wiele luk w zabudowie, ale również istnieją całe kwartały wymagające reurbanizacji.

Pan [REDAKTOWANE] zapytał czy jest możliwość zmiany wskaźników zaproponowanych w projekcie planu jeżeli są niższe niż wskazane w Studium, tj. intensywność, powierzchnia biologicznie czynna. Podał przykład ustalonej w planie wielkości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wnoszącej 10%, gdy w Studium wysokość ta wynosi 5%.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że intensywność podana w Studium jest wielkością brutto dla całego obszaru. Wyjaśnił, że jeśli w danym obszarze znajdują się place ulice lub inne tereny niezabudowane, to są one wliczane w wielkość tego wskaźnika. Daje to możliwość rozwarstwienia wysokości tego wskaźnika na miejsca, w których jest proponowana gęstsza zabudowa - wyższa intensywność i na miejsca, w których proponowana jest zabudowa ekstensywna – niższa intensywność. Jest to również element kształtowania polityki, który jest elastyczny.

Pan [REDACTED] zapytał czy jest możliwość zmiany wytycznych związanych z miejscami postojowymi. Dodał, że w projekcie planu na jedno mieszkanie ustalono jedno miejsce postojowe. Zwrócił uwagę, że w Studium wskaźnik ten nie jest sztywno ustalony.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że w Studium podany został przedział od 0,5 do 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie. W projekcie planu została wybrana wielkość średnia z tego przedziału. Dodał, że jest to wskaźnik, który może ulec zmianie. Dodał, że z uwagi na konkretną sytuację inwestycyjną proponuje się zmianę miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie na liczbę miejsc postojowych przypadających na powierzchnię użytkową mieszkań. Takie rozwiązanie stosuje się często przy inwestycjach, które mają przewidziane mniejsze wielkości mieszkań. Dodał, że w planach miejscowych nie można dopuścić do sytuacji, w której miejsca postojowe nie będą zapewniane na terenie inwestycyjnym, a potrzeba miejsc postojowych nie zniknie i gdzieś te miejsca będzie należało zapewnić.

Pan [REDACTED] odpowiedział, że w przypadku inwestycji, którą prowadzi nie ma takiej sytuacji, że brak jest miejsc postojowych. Dodał jednak, że liczba miejsc postojowych przewidziana w tej inwestycji nie spełnia ustalonego w projekcie planu wymogu.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że pytania dotyczące szczegółów będą wymagały dokładniejszego pochylenia się nad nimi, gdy zostanie złożona uwaga do projektu planu. Zapytał czy są jeszcze ogólne pytania, które mogłyby zostać poruszone na dyskusji.

Pan [REDACTED] zapytał czy projekt planu miejscowego musi w jakimś stopniu korelować z planem zagospodarowania województwa czy są to niezależne dokumenty.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że plan zagospodarowania województwa jest uwzględniany na poziomie sporządzania Studium. Dodał, że skala szczegółowości planu województwa jest tak ogólna, że trudno przyrównać ten dokument do planu miejscowego. Kontynuował mówiąc, że polityka planu województwa określa generalne kierunki i chłonność danego terenu miasta pod względem liczby mieszkańców, z kolei w Studium przekłada się to na wyznaczanie obszarów, które mają być zabudowywane, a które nie. Wyjaśnił, że na potrzeby sporządzania Studium robiony jest bilans zapotrzebowania na przestrzeń mieszkaniową. Kontynuował mówiąc, że ustalenia Studium bezpośrednio są przekładane na ustalenia planów miejscowych.

Pani [REDACTED] zapytała jaka jest perspektywa wejścia w życie przedmiotowego projektu planu. Dodała, że obecnie projekt planu jest na etapie pierwszego wyłożenia.

Pan Dyrektor Robert Warsza wyjaśnił, że przyjmując, że dla tego projektu odbędą się dwa wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu mógłby wejść na sesję na koniec roku 2020 lub w pierwszym kwartale roku 2021.

Pani [REDACTED] dopytała po ilu dniach projekt planu miejscowego wchodzi w życie.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że jest to 14 dni od daty publikacji planu.

Pan [REDACTED] zapytał czy po wprowadzeniu zmian w projekcie planu trzeba będzie ponownie uzgadniać projekt.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził, że po wprowadzaniu zmian należy powtórzyć procedurę. Dodał, że w przypadku, gdy choć jedna uwaga zostanie uwzględniona należy ponownie uzgodnić projekt oraz ponownie wyłożyć go do publicznego wglądu. Kontynuował, że w przypadku trudniejszych sytuacji, gdy potrzebna jest decyzja strategiczna, projekt planu omawiany jest jeszcze przed komisją Rady Miasta. Dodał również, że w momencie wprowadzania zmian do projektu planu często prowadzone są rozmowy z osobami, które złożyły uwagi, aby znaleźć wcześniej odpowiedni kompromis pomiędzy interesami stron.

Pani [REDACTED] poprosiła o wyjaśnienie jakie są formalne ograniczenia związane z wydawaniem warunków zabudowy aż do uchwalenia projektu planu miejscowego.

Pan [REDACTED] odpowiedział, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy może zostać zawieszone na 9 miesięcy. Dodał, że jeśli projekt zabudowy złożony we wniosku o warunki zabudowy będzie zgodny z ustaleniami projektu planu miejscowego to wydanie decyzji nie musi być zawieszone.

Pan Dyrektor Robert Warsza wyjaśnił, że ma to na celu unikanie sytuacji konfliktowych, w których warunki zabudowy są sprzeczne z projektem planu.

Pani [REDACTED] dopytała się od kiedy jest liczony czas zawieszenia trwający 9 miesięcy zwłaszcza w przypadku, kiedy nie ma jeszcze projektu planu.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że od momentu złożenia wniosku o warunki zabudowy.

Pan [REDACTED] powiedział, że w projekcie planu została narzucona ścisła kolorystyka w systemie RAL. Zapytał, czy kolorystyka ma pozostać zawsze taka sama, nawet w przypadku odnawiania obiektów w przyszłości. Dodał, że jest to bardzo duże ograniczenie.

Pan Andrzej Makowski odpowiedział, że w projekcie planu określona jest gama kolorów, z której można korzystać. Dodał, że oprócz systemu RAL, kolorystyka podawana jest również w systemie NCS. Kontynuował, że kolory obiektów mają odpowiadać kolorom ze wzornika.

Pan Dyrektor Robert Warsza powiedział, że ma wrażenie, że w centrum łodzi oczekiwanie co do ustalenia kolorów było nawet wyższe niż to, co

jest ustalone w projekcie planu. Dodał, że w projekcie planu są dopuszczone kolory naturalne wszystkich materiałów.

Pani [REDACTED] zapytała czy na obszarze przedmiotowego projektu planu są jeszcze inne dokumenty prawa miejscowego obowiązujące jak np. plan ochrony ulicy Piotrkowskiej.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że na obszarze obowiązują odrębne ustalenia ochrony konserwatorskiej.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że w projekcie planu zostały wyznaczone strefy konserwatorskie i wskazała ich granice na wyświetlonym projekcie planu. Podała odpowiedni paragraf z tekstu planu, w którym znajdują się ustalenia dla tych obszarów.

Pan [REDACTED] zapytał czy przy ochronie archeologicznej jest konieczne uzgodnienie konserwatora.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził i odpowiedział, że przy ustaleniach konserwatorskich wymagana jest dodatkowa zgoda przy staraniu się o pozwolenie na budowę.

Pani [REDACTED] dopytała czy uzgodnienie to ma się odbywać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Pan Dyrektor Robert Warsza potwierdził. Dodał, że obecnie zgoda na zabudowę i jej gabaryty odbywa się na etapie sporządzenia projektu, a konserwator zabytków ma wpływ na architekturę obiektu, kształtowanie elewacji, np. poprzez utrzymanie konkretnej wysokości gzymsu.

Pani [REDACTED] zapytała czy plan miejscowy uchwala strefy konserwatorskie.

Pan Dyrektor Robert Warsza zaprzeczył i powiedział, że strefy konserwatorskie są wyznaczane odrębnie. Dodał, że część stref zapisanych w rejestrze zabytków została wyznaczona w latach 70. Kontynuował mówiąc, że na etapie ustalania warunków zabudowy konserwator zabytków musi projekt zaopiniować tak samo jak przy sporządzaniu projektu planu.

Pani [REDACTED] dopytała czy konserwator zabytków ma prawo zmniejszyć parametry na etapie sporządzania projektu planu w przypadku wydanej już decyzji o warunkach zabudowy.

Pan Dyrektor Robert Warsza odpowiedział, że teoretycznie konserwator zabytków nie powinien zmieniać zdania. Kontynuował mówiąc, że jeśli konserwator wyda opinię, że zgadza się na dane warunki zabudowy, w przypadku procedowanego projektu planu nie powinien nagle dawać innej opinii. Dodał, że w praktyce często problem polega na tym, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane są bezterminowo, a przez lata może zmienić się sytuacja jak również zdanie konserwatora.

Wobec braku kolejnych głosów z sali Dyrektor Warsza zakończył ten etap dyskusji publicznej i poprosił panią projektant o podanie wszystkich terminów związanych z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Pani Dorota Staręga przypomniała, że wszelkie terminy podane są na stronie internetowej MPU. Poinformowała, że wyłożenie trwa do 3 marca 2020 r. a do 17 marca 2020 r. można składać uwagi.

Pan [REDAKTOWANE] dopytał czy liczy się data stempla pocztowego.

Pani Dorota Staręga potwierdziła.

Pan Dyrektor Robert Warsza dodał, że uwagi można składać również pocztą elektroniczną. Potwierdził, że do początku marca zbierane są uwagi, a później ich rozpatrzenie odbywa się zazwyczaj w ciągu 21 dni.

Pani [REDAKTOWANE] zapytała czy trzeba mieć prawo własności nieruchomości aby złożyć uwagę.

Pan Dyrektor Robert Warsza zaprzeczył i wobec braku pytań podziękował zebranych za udział w dyskusji publicznej i zakończył spotkanie.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uczestnicy dyskusji publicznej zostali poinformowani, że okres wyłożenia do publicznego wglądu trwa do 3 marca 2020 roku oraz że uwagi można składać w terminie do dnia 17 marca 2020 r. Szczegółowe wnioski związane ze zmianą parametrów zabudowy powinny zostać dokładnie opisane i złożone w postaci uwag do projektu planu.

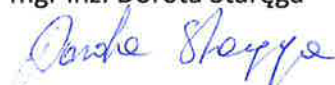
Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera piętnaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 2021 r.

Protokół sporządziła:
mgr inż. Dorota Staręga


Asystent MPU w Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI


Adam PUSTELNIK