

Łódź, dn. 17 kwietnia 2025 r.

MPU.ZP2.46.5.2024.DM.DK

**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 dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.**

Protokół został sporządzony w dniu 6 lutego 2025 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez Dariusza Kiedrzyńskiego – 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, 1907 i 1940) w dniu 6 lutego 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 obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła je Pani Greta Świt – 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 Projektantowi – Panu Dariuszowi Kiedrzyńskiemu.

Pan Dariusz Kiedrzyński 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 Greta Świt rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

Pan [REDACTED] zacytował uzasadnienie do projektu planu, mówiące, że „ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne” i poprosił o wyjaśnienie z jakiego powodu projekt planu został udostępniony publicznie przed rozpatrzeniem złożonych do niego wniosków. Zapytał również o powód odrzucenia praktycznie wszystkich wniosków złożonych do trzech projektów planów sporządzanych dla obszaru doliny rzeki Łódki oraz wyjaśnienie jak ma się powyższe do wskazanego w uzasadnieniu do projektu planu ważenia interesu osób prywatnych.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że projekt planu został udostępniony publicznie wraz z rozpoczęciem etapu uzgodnień i opinii zewnętrznych, co wynika bezpośrednio z obowiązujących przepisów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rozpatrzenie wniosków powinno nastąpić przed rozpoczęciem konsultacji społecznych i tak też się stało w przypadku przedmiotowego projektu planu.

Pani Dagmara Meksa doprecyzowała, że zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne odbywają się po zakończonym etapie uzgodnień i opinii zewnętrznych. Dzięki czemu, konsultacjom społecznym poddawany jest projekt zawierający treści zatwierdzone przez instytucje wymienione w ww. ustawie, tj. projekt zgodny z obowiązującym prawem, zapewniający realizację zadań zgodnych z zakresem kompetencyjnym poszczególnych instytucji.

Pani Dagmara Meksa odniosła się do kwestii ważenia interesu prywatnego informując, że jest ono ograniczone przez obowiązujące prawo, precyzując - w przypadku projektów planu przez obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r., w którym zawarte są niezbędne wytyczne stanowiące podstawy opracowywania projektów planów. Studium określa politykę przestrzenną i kierunki rozwoju przestrzennego całej gminy, natomiast plany miejscowe muszą być opracowane zgodnie z ustaleniami zawartymi w tym dokumencie. Organ opracowujący projekt planu jest zobligowany do ustalania przeznaczenia poszczególnych terenów w zgodzie ze Studium, w związku z tym wnioski o przeznaczenie poszczególnych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową nie mogły być uwzględnione.

Pan [REDACTED] poprosił o wytłumaczenie dlaczego ustalenia zawarte w Studium nie były brane podczas wydawania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę.

Pan Dariusz Kiedrzyński wyjaśnił, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy, i dalej pozwoleń na budowę, odbywa się na podstawie innych przepisów niż sporządzanie planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest brana pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium, natomiast projekt planu musi ją obligatoryjnie zachować. W obszarze przystąpienia ruch budowlany do czasu przystąpienia do sporządzenia projektu planu odbywał się na podstawie właśnie decyzji o warunkach zabudowy. Po podjęciu uchwały inicjującej przystąpienie do projektu planu, ruch budowlany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest blokowany. Po uchwaleniu i uprawomocnieniu się planu cały proces budowlany odbywa się na podstawie pozwoleń na budowę wydawanych już na podstawie planu miejscowego. Należy też dodać, że Studium zostało uchwalone w 2018 r., natomiast ustawa weszła w życie w 2003 r., w związku z powyższym przez ponad 20 lat ruch na tym obszarze odbywał się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie prawo się zmieniło i Studium ma zostać zastąpione tzw. Planem ogólnym, który ograniczy proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Pan Dariusz Kiedrzyński dodał także, że obszar objęty opracowaniem został w Studium wskazany jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, z zakazem zabudowy, co determinuje przesądzenia planistyczne omawianego projektu planu.

Pani [REDACTED] zapytała o relację między ustaleniami Studium a umożliwieniem w projekcie planu realizacji farm fotowoltaicznych przy jednoczesnym zakazie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Pan Dariusz Kiedrzyński wyjaśnił, że Studium umożliwia realizację inwestycji OZE poza wskazanymi na jego podstawowej planszy obszarami o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony. Obszar ten został wskazany także na rysunku projektu planu stosownym oznaczeniem graficznym (niebiesko-zielona linia z trójkątami). Ujęta w projekcie planu możliwość realizacji fotowoltaiki została poddana opiniowaniu przez instytucje zajmujące się kwestiami środowiskowymi, takimi jak Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi czy Inspekcja Sanitarna.

Pani Dagmara Meksa potwierdziła, że we wskazanych w Studium jednostkach „O”, czyli terenach aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, jest możliwa realizacja wszelkich form inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii z odnawialnych źródeł, za wyjątkiem energii wiatrowej.

Pan Dariusz Kiedrzyński dodał, że w projekcie planu została zaproponowana strefa ograniczeń w zabudowie, w której nie jest możliwa realizacja urządzeń związanych z funkcjonowaniem fotowoltaiki, w której znalazły się także istniejące zadrzewienia.

Pani [REDACTED] zadała pytanie dotyczące prawomocnych pozwoleń na budowę wydanych w obszarze projektu planu – czy zostają one w obrocie prawnym po wejściu w życie planu miejscowego, czy należy zacząć budowę przed jego uchwaleniem, by pozwolenie nie zostało unieważnione.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że wejście w życie planu nie powoduje unieważnień prawomocnie wydanych pozwoleń na budowę, które przez trzy lata od daty ich wydania mogą zostać skonsumowane.

Pani Dagmara Meksa dodała, że pozwolenie na budowę po wejściu planów w życie zachowuje swoją ważność. Jest to odrębna decyzja administracyjna i jeżeli jest ostateczne, to można z niego korzystać. Inna sytuacja prawna dotyczy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, co było już przedmiotem dyskusji podczas tego spotkania.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował, że po wejściu w życie planu miejscowego z obiegu prawnego zostają wyłączone decyzje o warunkach zabudowy, które umożliwiają realizację inwestycji sprzecznych z ustaleniami zawartymi w planie miejscowym.

Pan [REDACTED] poprosił o wyjaśnienie zagadnienia uzgadniania i opiniowania projektu planu z instytucjami oraz wskazania czy projekt uzyskał odpowiednie zgody od ZWIK i PGE w Łodzi.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przechodzi całą drogę formalno-prawną. Jednym z etapów wskazanych w ww. ustawie jest konieczność uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu z szczegółowo instytucjami wymienionymi w ustawie. Do najważniejszych instytucji, od których należy uzyskać uzgodnienie należy zaliczyć Wojewodę Łódzkiego badającego zgodność projektu np. z ustaleniami Studium, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków czy instytucje oceniające kwestie środowiskowe jak RDOŚ w Łodzi czy służby Inspekcji Sanitarnej.

Pani Dagmara Meksa doprecyzowała, że projekt planu był przedmiotem opiniowania ze ZWIK oraz PGE, którzy są gestorami występujących na tym obszarze sieci. Dodała jednak, że to są instytucje, które nie są objęte obowiązkiem uzgadniania i opiniowania zgodnie z zapisami ww. ustawy, jednak w Łodzi zwyczajowo przekazuje się projekty planów do zaopiniowania gestorom miejskich sieci.

Pan Dariusz Kiedrzyński stwierdził, że zgodnie z jego wiedzą ww. instytucje wypowiedziały się na temat projektu planu, jednak nie były to uwagi kwestionujące

przeznaczenie poszczególnych terenów w projekcie planu, lecz uwagi dotyczące kwestii systemowych i najważniejszych sieci; nie dotyczą one podłączeń do poszczególnych nieruchomości.

Pani Dagmara Meksa powiedziała, że te opinie nie zostały przygotowane dla potrzeb tego spotkania, jednak istnieje możliwość wglądu do nich w drodze dostępu do informacji publicznej. Dodała również, że zwyczajowo gestorzy sieci wnoszą m. in. o wskazywanie w projekcie głównych sieci, ewentualnie wprowadzanie korekt ich przebiegu, wypowiadają się też na temat szerokości stref ochronnych od sieci.

Pani [REDACTED] zapytała o możliwość realizacji uzbrojenia terenu wyłączanego w projekcie planu z zabudowy, np. podłączenie wodociągu czy prądu.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że zgodnie z ustaleniami projektu planu istnieje taka możliwość, np. dla terenów o symbolu RN-ZN. Wynika to z zapisów §13 ust. 2 pkt 2 tekstu projektu planu - teren infrastruktury technicznej został wskazany jako przeznaczenie uzupełniające. Na podstawie powyższego, tereny mogą być uzbrajane w sieci infrastrukturalne.

Pan [REDACTED] stwierdził, że zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas tego spotkania, decyzje o warunkach zabudowy były wydawane na podstawie innych dokumentów niż plany miejscowe, następnie podsumował swoją wypowiedź, że miasto wprowadzając miejski plan zagospodarowania przestrzeni, przyczynia się do powstawania podwójnych standardów wobec obywateli.

Pan [REDACTED] zapytał o powód złamania w projekcie planu linii zabudowy. Stwierdził, że plan jest poszarpany zarówno od strony północnej, jak i południowej i linia zabudowy nie jest zachowana.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła, że w konsultowanym obecnie projekcie planu nie ma wyznaczonych terenów budowlanych ani linii zabudowy. Granica projektu planu została ustalona w sposób umożliwiający realizację głównego celu tego przystąpienia, tj. ochrony doliny rzeki Łódki przed urbanizacją. W związku z tym granicami przystąpienia zostały objęte tereny wskazane w Studium jako tereny wyłączone spod zabudowy. Do granic opracowania nie zostały włączone m.in. nieruchomości z istniejącą zabudową oraz te z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę. Niemniej, w trakcie procedowania projektu planu, mogła pojawić się nowa zabudowa wskutek konsumowania wydanych przed podjęciem uchwały inicjującej decyzji o warunkach zabudowy i ona faktycznie znalazła się w granicach przystąpienia. Dla takiej zabudowy, tj. istniejącej, zostały w projekcie planu zaproponowane zapisy umożliwiające jej funkcjonowanie i rozwój.

Pan [REDACTED] stwierdził, że nie może się zgodzić z wcześniejszymi wypowiedziami. Rozumie, że plany trwają latami, ale ten projekt planu jest realizowany od września. Zadał pytanie o wizję lokalną.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że do projektu planu przystąpiono w maju ubiegłego roku, natomiast sama uchwała była przygotowywana w marcu-kwietniu i stan istniejący na ten czas został wzięty pod uwagę przy dalszym procedowaniu projektu planu. We wrześniu projekt planu został przekazany do uzgodnień i opiniowania i faktycznie wówczas został opublikowany na stronie MPU w Łodzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że obszar projektu planu był przedmiotem wizji lokalnej przed przystąpieniem do sporządzenia. Dodatkowo poinformował, że MPU w Łodzi dysponuje aktualną na pierwszą połowę 2024 r. ortofotomapą oraz zdjęciami ukośnymi, i te materiały były również wykorzystywane.

Pan [REDACTED] dopytał o notatkę z wizji lokalnej, ponieważ na tym spotkaniu podawana była informacja, że projekt planu obejmuje tereny bez istniejącej zabudowy, co nie jest prawdą.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował, że analiza terenu pod względem stanu istniejącego została przeprowadzona przed uchwałą inicjującą. Dodatkowo, zgodnie z przepisami prawa, powinniśmy sporządzać projekt planu przy wykorzystaniu podkładu mapowego pozyskanego nie wcześniej niż data podjęcia uchwały inicjującej. Ruch budowlany na tym obszarze odbywa się do tej pory na podstawie konsumowania prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy, które przekształcają się w pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budów. Nie ma wymogów formalno-prawnych, by ciągle aktualizować podkład mapowy wykorzystywany do procedowania projektu planu, stąd zapewne rozbieżności pomiędzy obecnym stanem istniejącym a podkładem mapowym.

Pan [REDACTED] skonstatował, że nie potrafi sobie wyobrazić, że Miasto i MPU w Łodzi nie potrafi połączyć już wydanych warunków zabudowy i pozwoleń na budowę z opracowywaniem planu miejscowego. Zapytał także dlaczego pojawiają się wśród obywateli podwójne standardy oraz czemu niektórzy dostali te warunki zabudowy, natomiast inni ich nie dostaną ze względu na uruchomienie procedury sporządzania projektu planu.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że granicami obszaru projektu planu zostały objęte nieruchomości z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, dla których na późniejszym etapie, tj. już po podjęciu przez Radę Miejską w Łodzi uchwały inicjującej, mogą być wydawane pozwolenia na budowę i tworzyć nowe zabudowania. W projekcie planu są zawarte ustalenia umożliwiające zarówno funkcjonowanie, jak i rozwój takiej zabudowy.

Pan [REDACTED] podsumował, że złoży stosowne uwagi do projektu planu przed upływem wskazanego w ogłoszeniu terminu i poprosił o odpowiedź na nie.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że złożone uwagi są rozpatrywane w formie zarządzenia Prezydent Miasta Łodzi wraz ze stosownym uzasadnieniem.

Pan [REDACTED] zapytany o dodatkowe pytania stwierdził, że ma wiele pytań jednak nie uzyskuje satysfakcjonujących odpowiedzi.

Pani [REDACTED] zapytała o istniejący budynek na działce nr ew. 161, który w projekcie planu nie jest ujęty. Dodatkowo, na działce nr 164 istnieje budynek w stanie surowym i też nie jest uwzględniony. W związku z powyższym prosi o ujęcie w niezatwierdzonym projekcie planu ww. budynków.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że nie ma możliwości, by w projekcie planu uwzględniać na bieżąco wszystkie budowy. Podkreślił, że projekt planu zawiera stosowne zapisy umożliwiające funkcjonowanie i rozwój takiej zabudowy. W związku z tym nie należy się obawiać, że one zostaną pominięte w projekcie planu.

Pani Dagmara Meksa poprosiła o ewentualne sformułowanie stosownej uwagi w tym temacie. Poinformowała o możliwościach składania uwag, formularzach oraz wymogach formalnych wynikających z przepisów.

Pan [REDACTED] zapytał o powód dlaczego działka nr ew. 162 została wyłączona z możliwości zabudowy, podczas gdy na sąsiedniej działce już stoi budynek mieszkalny, wybudowany w 2024 roku.

Pani Dagmara Meksa stwierdziła, że na spotkaniu były już omawiane podnoszone przez przedmówcę kwestie, niemniej wyjaśniła je ponownie.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował także o procedowaniu planu ogólnego oraz zachęcił do partycypacji społecznej przy jego sporządzaniu.

Pan [REDACTED] stwierdził, że przez interes publiczny, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, należy rozumieć też interes społeczności

lokalnej, to jest mieszkańców i właścicieli doliny Łódki, który nie został uwzględniony. Poprosił o wyjaśnienie powyższego zagadnienia w kontekście uzyskania zgodności planu z obowiązującymi przepisami.

Pani Dagmara Meksa stwierdziła, że ważenie interesu prywatnego i miasta odbyło się podczas sporządzania Studium, które określiło politykę przestrzenną oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w jego granicach administracyjnych. Podczas pracy nad Studium były bilansowane potrzeby miasta, możliwości rozwoju miasta oraz wszelkie uwarunkowania. W Studium zostały wskazane tereny do ochrony przed zabudową - doliny rzeczne i ich sąsiedztwo jako kluczowe tereny w systemie przyrodniczym miasta.

Podczas sporządzania projektu planu mamy ograniczone możliwości, bowiem przesądzenia Studium dla danego obszaru są jednoznaczne, a projekt planu musi być z nimi zgodny.

Pani Dagmara Meksa poinformowała o procedowaniu planu ogólnego, który docelowo zastąpi Studium i w nim będą wskazywane na nowo tereny budowlane. Zachęciła do śledzenia procesu tworzenia tego dokumentu i o możliwościach partycypowania w jego sporządzaniu.

Pan [REDACTED] poprosił o przedstawienie stopnia szczegółowości wdrożenia w procedurę opracowywania projektu planu poszczególnych zarządców sieci, takich jak ZWIK czy PGE. Wyraził obawę, że nie było to zbyt szczegółowe. Zapytał o ślad uzgodnień ze ZWIK czy PGE. Stwierdził, że ZWIK zainwestował w uzbrojenie terenów, które docelowo będą wyłączone z zabudowy i jest to nie ekonomiczne.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła że projekt planu został poddany opiniowaniu przez przedmiotowych zarządców. Dokumenty są dostępne do wglądu. Nie było wątpliwości co do przeznaczeń terenów w projekcie planu.

Pan [REDACTED] dodał, że zgłosi się po te opinie oraz zapytał o wskazane w projekcie planu powierzchnie działek rolnych ustalonych na minimum 3000 m<sup>2</sup>. Poprosił o powód ustalenia takiej powierzchni oraz o możliwość jej zmiany, np. wskutek rozpatrzenia uwagi.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że w projekcie planu są wyznaczone tereny rolne i powierzchnia ta wynika z przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych.

Pan [REDACTED] dodał, że jest to obszar miejski i wydaje się, że należy umożliwić dzielenie działek na mniejsze, zwłaszcza, że nie występują tu typowe gospodarstwa rolne. Zapytał ponownie o możliwość zmiany tych zapisów.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że te wielkości mogłyby ulec zmianie, gdyby w projekcie planu wyznaczane były tereny budowlane. W sytuacji, gdy w projekcie planu wskazywane są wyłącznie tereny niebudowlane, w tym rolne, nie jest to uzasadnione.

Pani [REDAKTOWANO] dodał, że można umożliwić podział działek na mniejsze dla celów rekreacyjnych.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że została ustalona powierzchnia działek w oparciu o obowiązujące przepisy związane z ochroną gruntów rolnych. Nie ma potrzeby, by działki przeznaczone na zielen naturalną były dzielone na mniejsze. Poprosiła o ewentualne złożenie uwagi w tym temacie.

Pani [REDAKTOWANO] zapytała czy w planie ogólnym będzie dokładne odwzorowanie ustaleń uchwalonego planu miejscowego.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że plan ogólny rewiduje ustalenia Studium i na nowo podejmuje temat wyznaczania terenów budowlanych w oparciu o szczegółowe analizy. Do planu ogólnego są w pierwszej kolejności przenoszone ustalenia obowiązujących planów, natomiast w obszarach nie objętych obowiązującymi planami jest możliwość kształtowania terenów budowlanych na nowo.

Pani [REDAKTOWANO] poddała w wątpliwość możliwość realizacji fotowoltaiki na podstawie ustaleń przestarzałego Studium. Farmy fotowoltaiczne powinny być lokalizowane w odległości minimum 100 m od budynków. Poprosiła o uwzględnienie strefy bez fotowoltaiki o szerokości 100 m od jej domu.

Pan Dariusz Kiedrzyński podsumował wypowiedź przedmówczyni prośbą o złożenie stosownej uwagi do projektu planu. Wy tłumaczył, że przeznaczenie terenu o symbolu PEF-RN-ZN umożliwia na danym terenie powstanie fotowoltaiki, nie przesądza o nim. Dodatkowo na danym terenie zostało wskazane przeznaczenie podstawowe w postaci terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Te przeznaczenia są równorzędne, ale mogą być stosowane wymiennie. Studium z 2018 r. może być uznane za przestarzałe, lecz nadal jest ono obowiązujące i stanowi podstawę sporządzenia projektu planu.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła sposób delimitacji terenów fotowoltaiki w projekcie planu, który wynika bezpośrednio z ustaleń Studium (wyłącznie w terenie poza wyznaczonym w Studium obszarze o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony). Poinformowała również o tym, że do projektu planu został złożony wniosek o możliwość realizacji farmy fotowoltaicznej i został on

uwzględniony w tym zakresie. Poprosiła także o złożenie stosownej uwagi do projektu planu.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że nie przekonuje jej argument z którego wynika, że plan tylko daje możliwość realizacji fotowoltaiki, bowiem na podstawie jego ustaleń w niewielkiej odległości od domu może powstać taka inwestycja.

Pani Dagmara Meksa potwierdziła zdanie przedmówczyni.

Pani [REDACTED] zapytała o kwestie odszkodowań w kontekście poniesionych kosztów przez właścicieli nieruchomości, na których nie będzie po uchwaleniu planu realizować zabudowy.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że właściciele mogą występować o odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości wskutek wejścia w życie planu.

Pan Dariusz Kiedrzyński dodał, że takie sprawy o odszkodowania są rozpatrywane indywidualnie przez sąd. MPU w Łodzi nie zajmuje się tą tematyką.

Pani [REDACTED] podważyła zasadność powoływania się na przestarzałe Studium. Dodała, że od momentu uchwalenia Studium właściciele działek oraz pomysły na ich zagospodarowanie mogły zmienić się kilkakrotnie. Interesy obecnych właścicieli nie są ważne i brane pod uwagę, natomiast projekt planu nie uwzględnia faktycznego zainwestowania obszaru.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że ww. kwestie już były wyjaśniane podczas tego spotkania. Rewizja ustaleń Studium zostanie przeprowadzona w planie ogólnym.

Pani [REDACTED] zapytała o możliwość zmiany granic projektu planu ze względu na istniejące zagospodarowanie - działka znajdująca się w granicy planu posiada pozwolenie na budowę, a na sąsiedniej działce poza obszarem planu jest wybudowany budynek.

Zapytała również o możliwość odbioru przez zakład energetyczny wytworzonej energii elektrycznej wskutek pracy farmy fotowoltaicznej.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że odbiór energii przez zarządcę sieci z farmy fotowoltaicznej jest kwestią, która nie dotyczy ustaleń projektu planu, lecz warunków ustalonych pomiędzy inwestorem a gestorem sieci.

Dodała, że w trakcie procedury sporządzania projektu planu nie jest możliwa zmiana jego granic. Niemniej w projekcie planu są zapisy umożliwiające funkcjonowanie i rozwój istniejącej zabudowy.

Pan [REDACTED] zapytał o sposób wyznaczenia doliny rzeki Łódki, o sposób wyznaczenia obszaru projektu planu oraz o możliwość wyłączenia z granic opracowania działki z istniejącym budynkiem.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że doliny rzeczne w mieście Łodzi, w tym dolina rzeki Łódki, zostały wyznaczone w oparciu o oddzielne opracowanie wykonane na etapie sporządzania obowiązującego Studium przez firmę zewnętrzną, tj. przez interdyscyplinarny zespół specjalistów.

Wyjaśnił sposób delimitacji granic opracowania, który był omawiany podczas tego spotkania. Dodał też, że nie ma możliwości zmiany granic opracowania, które jest procedowane na podstawie podjętej przez Radę Miejską w Łodzi uchwały.

Pan [REDACTED] poinformował, że w obszarze objętym projektem planu są działki o powierzchni poniżej 3000 m<sup>2</sup>.

Pani [REDACTED] ponownie podważyła zasadność powoływania się na przestarzałe Studium. Dodała, że od momentu uchwalenia Studium właściciele działek oraz pomysły na ich zagospodarowanie mogły zmienić się kilkakrotnie. Interesy obecnych właścicieli nie są wazone i brane pod uwagę, natomiast projekt planu nie uwzględnia faktycznego zainwestowania obszaru.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że powyższe zagadnienie było już omawiane w trakcie tego spotkania otwartego, niemniej ponownie wyjaśniła, że projekt planu obligatoryjnie musi być zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z 2018 r. Studium wskazało politykę przestrzenną miasta oraz główne kierunki rozwoju przestrzennego. Realizacja zabudowy na przedmiotowym obszarze była możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych niezgodnie z ustaleniami Studium. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest zawieszany. Po uchwaleniu planu pozwolenia na budowę są wydawane w oparciu o ustalenia planu miejscowego, jeżeli oczywiście umożliwia on realizację zabudowy.

Powyższe wskazuje na niespójność obowiązujących zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowując, sporządzając projekt planu miejscowego należy zachować zgodność z ustaleniami Studium.

Wychodząc naprzeciw właścicielom nieruchomości, na których pojawiła się lub pojawi się zabudowa, wskutek wydanych pozwoleń na budowę przed wejściem w życie planu, zostały w przedmiotowym opracowaniu ujęte zapisy umożliwiające funkcjonowanie i rozwój istniejącej zabudowy.

Pan [REDACTED] poprosił o tytuł opracowania, o którym była mowa w kontekście delimitacji dolin rzecznych dla potrzeb Studium oraz o metodę wyznaczania obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych wymagających ochrony.

Pani Dagmara Meksa poprosiła o przesłanie do MPU w Łodzi pytania w tym zakresie, wówczas zostanie udzielona stosowna odpowiedź. W kwestii metodologii wyznaczania obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych wymagających ochrony, to takie pytanie należy skierować do twórców Studium. Przedmiotem tego spotkania nie są ustalenia Studium, lecz projektu planu miejscowego.

Pani [REDACTED] i Pan [REDACTED] zapytali o dalszy harmonogram prac nad projektem planu, ile potrwa rozpatrywanie uwag, kiedy plan wejdzie w życie.

Pan Dariusz Kiedrzyński przedstawił ww. harmonogram – po rozpatrzeniu złożonych uwag, projekt planu zostanie przekazany Radzie Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia, po tym plan zostanie poddany analizie formalno-prawnej służbom Wojewody Łódzkiego, a następnie opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i po 14 dni od daty publikacji wejdzie w życie.

Pani Dagmara Meksa sprecyzowała, że procedura może się przedłużyć ze względu na składane uwagi oraz możliwość ich ewentualnego uwzględnienia, skutkującego dodatkowymi pracami projektowymi. Niemniej w tej chwili nie ma możliwości określenia terminu uchwalenia ani wejścia w życie tego planu.

Pani [REDACTED] zapytała ponownie o powód nie wzięcia interesów obecnych właścicieli na etapie tego projektu planu, lecz tylko podczas Studium.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że to zagadnienie było już omawiane podczas tego spotkania. Dodała, że interes został zważony m. in. poprzez częściowe uwzględnienie wniosku o umożliwienie realizacji farmy fotowoltaicznej, co nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium. Niestety nie mamy możliwości wprowadzenia na danym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z innymi wnioskami właścicieli poszczególnych nieruchomości, ponieważ jest to niezgodne z ustaleniami Studium.

Pan Dariusz Kiedrzyński podsumował pytania związane z harmonogramem prac nad projektem planu, że nie ma możliwości na tym etapie wskazania konkretnej daty uchwalenia ani wejścia w życie planu, ponieważ wynikać to będzie z wielu różnych czynników.

Pan [REDACTED] zapytał o obowiązek odpowiedzi na zgłoszone uwagi w kontekście braku ustawowego terminu na ich rozpatrzenie.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że uwagi zostaną rozpatrzone stosownym zarządzeniem Prezydent Miasta Łodzi, które zostanie opublikowane zarówno na stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi i na stronie MPU w Łodzi.

Pani Greta Świt zakończyła spotkanie otwarte informując ponownie o najważniejszych terminach związanych z konsultacjami społecznymi i możliwościach składania uwag do projektu planu.

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 wypowiedanie 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 trzynastą ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 6 lutego 2025 r.

Protokół sporządził:

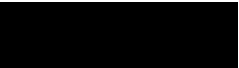
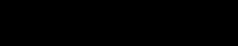
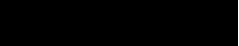
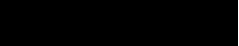
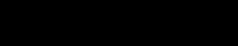
mgr Dariusz Kiedrzyński

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 dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

1. Pani Dagmara Meksa – MPU,
2. Pani Greta Świt – MPU,
3. Pani Kamila Pawlak – MPU,
4. Pan Dariusz Kiedrzyński – MPU,
5. Pan 
6. Pan 
7. Pan 
8. Pani 
9. Pan 
10. Pani 