

MPU.ZP4.46.6.2024.DM.DK

Łódź, dn. 22 kwietnia 2025 r.

**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, Zjazdowej i Beskidzkiej.**

Protokół został sporządzony w dniu 11 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 11 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, Zjazdowej i Beskidzkiej.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rozpoczęła je Pani Dorota Staręga – 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 Dorota Staręga rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

Pani [REDACTED] poinformowała, że Rada Miejska w Łodzi 16 listopada 2020 roku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie funkcji przyrodniczej, czyli terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo. Jednym z celów przedmiotowej zmiany Studium było uwzględnić istniejące zespoły zabudowy, uwidocznić takie tereny, na których znajduje się istniejąca zabudowa.

Pani [REDACTED] zapytała o obecny etap sporządzania ww. zmiany Studium oraz o możliwość wprowadzenia tych zmian, tj. uwzględnienia istniejącej zabudowy, do konsultowanego obecnie projektu planu.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że przedmiotowa zmiana Studium nie będzie dalej procedowana, ponieważ zmieniła się ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie Gmina jest zobligowana do sporządzenia tzw. planu ogólnego, który docelowo ma zastąpić Studium i zrewidować znajdujące się w nim zapisy, ustalenia, w tym w zakresie wyznaczania terenów budowlanych. W związku z powyższym, uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium została uchylona.

Pani Dyrektor Paulina Górską potwierdziła powyższe informacje. Uchwała w sprawie zmiany Studium musiała zostać uchylona ze względów formalnych, nie było możliwości kontynuowania prac nad tym dokumentem. Zasięgi terenów budowlanych w planie ogólnym są przedmiotem szczegółowych analiz, ich zasięgi będą wyznaczone m.in. w oparciu o istniejącą zabudowę, wynika to z obowiązujących przepisów.

Pani [REDACTED] poinformowała, że nieruchomość stanowiąca jej własność znajduje się w terenie o symbolu RN-ZN, zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę. Zapytała o możliwość zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości w przedmiotowym projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę umożliwia realizację zabudowy na jego podstawie, niezależnie od ustaleń planu. Ustalenia projektu planu muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium, co wynika bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie wskazuje w obszarze objętym projektem planu terenów budowlanych, w związku z powyższym nie ma podstaw prawnych do ich wyznaczenia w konsultowanym projekcie.

Pani Dorota Staręga odczytała pytanie Pani [REDAKTOWANO] dotyczące możliwości uwzględnienia w projekcie planu istniejącej zabudowy, niemniej na to pytanie została wcześniej udzielona odpowiedź.

Pan [REDAKTOWANO] scharakteryzował swoją sytuację w kontekście przeznaczenia stanowiącej jego własność nieruchomości w projekcie planu oraz istniejącego zagospodarowania w najbliższym jej sąsiedztwie. Właściciele sąsiednich działek zdążyli złożyć wnioski o decyzje o warunki zabudowy i na ich podstawie uzyskać pozwolenia na budowę i w konsekwencji się wybudować.

Pan [REDAKTOWANO] poinformował, że nie zdążył złożyć stosownego wniosku i w związku z tym pozostał w nieruchomości bez prawa do zabudowy otoczoną istniejącą zabudową. Dodał, że nie zakupił tej działki, by na niej urządzić zieleń, lecz by wybudować niewielki dom jednorodzinny. Obecnie nie jest w stanie się wybudować.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że w roku 2018 Rada Miejska w Łodzi uchwaliła Studium, w którym obszar objęty granicami przedmiotowego opracowania znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy. Na tej właśnie podstawie przystąpiliśmy do sporządzenia projektu planu, którego celem była ochrona doliny rzeki Łódki przed urbanizacją wynikającą z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Zabudowa w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości przedmówcy powstała przed przystąpieniem do sporządzenia konsultowanego projektu planu właśnie na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, wydawanych niezgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Na powyższe pozwalały zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy zaznaczyć, że większość działek objętych projektem planu to działki rolne. Przekształcenie ich w działki budowlane na podstawie przedmiotowego projektu planu nie jest możliwe. Zachęciła do udziału w sporządzaniu planu ogólnego, w którym zostanie szczegółowo przeanalizowana istniejąca zabudowa i na nowo zostaną wyznaczone tereny budowlane.

Pani [REDACTED] zapytała, w kontekście wcześniejszych wypowiedzi, o możliwość zaznaczenia w projekcie planu istniejącej zabudowy. Poinformowała, że w granicach projektu planu istnieje wiele działek, które już mają wydane pozwolenia na budowę, o czym MPU w Łodzi zostało wielokrotnie poinformowane we wnioskach. Poprosiła o scharakteryzowanie przeciwwskazania, na podstawie którego nie uwzględnia się istniejącej zabudowy w tym projekcie planu.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że działka z wydanym pozwoleniem na budowę nie jest traktowana w Studium jako istniejąca zabudowa. Prawomocne pozwolenie na budowę może zostać zrealizowane, lecz nie musi, więc w samym Studium takie nieruchomości nie były brane pod uwagę jako istniejąca zabudowa, co w konsekwencji przełożyło się na zapisy projektu planu.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że nie jest prawdą, że Studium nie zakłada terenów budowlanych, gdyż w Studium jest dopuszczalne z ograniczeniami, w punkcie drugim jest napisane: tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania, zatem wyodrębnienie jednostki zabudowy mieszkaniowej jest możliwe i zgodne ze Studium. Wyodrębnienie takiej jednostki w tym planie będzie zgodne z przyszłym ogólnym planem miejscowym.

Pani [REDACTED] powiedziała, że aktualne zapisy w planie miejscowym dotyczące jednostki RN-ZN są w ogóle nielogiczne, bowiem z jednej strony zakłada się zakaz zabudowy, a z drugiej wprowadza zapisy dotyczące istniejącej zabudowy. Tak wyodrębniona jednostka przestrzenna, z takimi zapisami, nie ma logicznego sensu i wprowadza ewidentnie w błąd. Tym bardziej, ani w przeznaczeniu podstawowym, ani w przeznaczeniu dopuszczalnym nie ma ani jednego słowa o tym, że istnieje jakakolwiek zabudowa. Tak naprawdę dla logiczności i poprawności zapisów oraz zrozumienia ich przez przeciętnego obywatela tego kraju, nie tylko mieszkańca Łodzi, powinna być wyodrębniona jednostka z istniejącą zabudową. Powyższe rozwiązanie będzie zgodne ze Studium, bowiem zawarte w nim zapisy umożliwiają takie rozwiązanie. Dla poprawności i zgodności tego planu z zapisami Studium, taka jednostka powinna się pojawić, a w tym planie nie ma ani jednej takiej jednostki. MPU w Łodzi nie dokonało analizy złożonych wniosków.

Pani [REDACTED] zapytała o analizę skutków ekonomicznych wejścia w życie przedmiotowego planu oraz oszacowanie odszkodowań z tytułu wydanych warunków zabudowy.

Pani [REDACTED] zwróciła uwagę na art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi podstawę do wyliczenia odszkodowań z tytułu strat na wartości gruntów. Z zapisów tej ustawy wynika, że rzeczoznawca analizuje przeznaczenie na podstawie wydanych warunków zabudowy, tak więc przed uchwaleniem planu działki z wydanymi warunkami zabudowy są traktowane jak działki budowlane.

Z chwilą kiedy rozpatrujemy przeznaczenie i możliwości takich działek już po uchwaleniu planu, to te działki nie będą już działkami budowlanymi (zielen naturalna). W związku z tym, ustalenie przeznaczenia działek niezgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy daje legitymację prawną do roszczeń odszkodowawczych. Rzeczoznawca wyliczy jaka strata została poniesiona, a będzie wyliczał to na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Tym bardziej, że wielokrotnie sąsiedztwo wydanych warunków zabudowy ewidentnie wskazuje na zainwestowanie tych terenów i na możliwość postawienia obiektów choćby mieszkaniowych.

Pani Dagmara Meksa poinformowała ponownie o ograniczonej możliwości uwzględniania w projekcie planu istniejącej zabudowy ze względu na ustalenia obowiązującego Studium. Studium umożliwia zaadaptowanie istniejącego stanu zainwestowania, natomiast tereny otwarte docelowo mają być chronione przed rozwojem zabudowy. Studium definiuje zapis o istniejącej zabudowie jako zabudowę już zrealizowaną, użytkowaną. W związku z powyższym, rozpoczęte budowy nie są traktowane jako istniejąca, funkcjonująca zabudowa.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła, że zapisy dotyczące istniejącej zabudowy w przedmiotowym projekcie planu nie wynikają z wymogów formalnych, lecz są wyjściem naprzeciw właścicielom nieruchomości z faktycznie istniejącą zabudową – poprzez umożliwienie jej funkcjonowania i rozwoju. Prace nad planem trwają miesiące, zaś przepisy prawa umożliwiają realizację zabudowy na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym podjęto decyzję o zawarciu ww. zapisów w projekcie planu.

Ujmowanie każdorazowo nowo powstających budynków na etapie sporządzania projektu planu skutkowało by nieustannym ponawianiem procedury w niezbędnym zakresie.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że analiza skutków finansowych projektu planu została sporządzona. Scharakteryzowano w niej głównie koszty związane z realizacją inwestycji gminnych, zwłaszcza infrastrukturalnych. Nie zostały przeanalizowane potencjalne odszkodowania, ponieważ nie są one obligatoryjnym skutkiem wejścia w życie planu. Na etapie sporządzania projektu planu nie jesteśmy w stanie oszacować skutków finansowych związanych z wnioskowaniem o odszkodowania, ponieważ każda taka sprawa jest rozpatrywana indywidualnie przez sąd na podstawie istniejącego stanu rzeczy na moment złożenia takiego wniosku. Przed wejściem w życie planu takie szacunki nie są możliwe.

Pani Dagmara Meksa dodała, że decyzja o warunkach zabudowy w kwestiach odszkodowawczych nie przesądza o przeznaczeniu terenu. To jest swego rodzaju promesa dająca warunki zainwestowania - warunki, po spełnieniu których można ubiegać się o pozwolenie na budowę, natomiast nie jest to przesądzenie o przeznaczeniu terenu. O przeznaczeniu terenu przesądza plan miejscowy.

Pan Dariusz Kiedrzyński powiedział, że projekt planu pozostawia w dużej mierze przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem gruntów. Projektem planu zostały objęte w przewadze grunty rolne. Dodał także, że na jedna nieruchomość mogą być wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy na kilka różnych inwestycji dla kilku odrębnych wnioskodawców. Dopiero wydane pozwolenie na budowę na podstawie jednej z tych decyzji o warunkach zabudowy przesądza która inwestycja zostanie zrealizowana.

Pani Dyrektor Magdalena Talar-Wiśniewska uzupełniła wcześniejsze wypowiedzi stwierdzeniem, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została powołana do ustalania przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w skutek uchwalania planów miejscowych. Dodała również, że decyzje o warunkach zabudowy w ww. ustawie nie mają przypisanego waloru ustalania przeznaczenia nieruchomości, w odróżnieniu do planów miejscowych.

W prognozach finansowych ujmuje się przede wszystkim skutki realizacji celów publicznych wymagających wyłączeń.

Pani [REDACTED] dodała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kwestii określenia odszkodowania odsyła do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca sprawdza przeznaczenie nieruchomości po pierwsze w planie miejscowym. Jeżeli nie ma obowiązującego planu miejscowego, wówczas sprawdza ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Procedura co do ustalania odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości jasno wynika z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prawomocna decyzja o warunkach zabudowy będzie obowiązywała przed wejściem w życie planu. Takie wydane decyzje, które są ważne w chwili obecnej mają moc w przypadku wartości, finansów. Po uchwaleniu planu one przestaną mieć moc. W związku z tym osoba, która posiadała taką decyzję straci na tym finansowo. Wówczas rzeczoznawca określi, że w planie nie było takiej możliwości zabudowy, wykaże stratę. Trzeba zatem uważać, co odnosi się do wartości, czyli ustawa o gospodarce nieruchomościami, a co do zapisów o ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które powodują, że możliwość zabudowy przestaje istnieć. Urząd nie będzie chciał wypłacać odszkodowań, MPU w Łodzi krzywdzi ludzi, którzy posiadają na dzień dzisiejszy już rozpoczętą, lecz nieukończoną budowę i nie jest ona uwzględniona w przedmiotowym projekcie planu. Państwo nie chcą nawet zauważyć tego, że tam istnieje zabudowa i że chcecie stworzyć plan, który tak

naprawdę z chwilą, kiedy powstanie ogólny plan miejscowy, nie będzie już z nim aktualny.

Pani [REDAKTOWANO] zapytała o możliwość oznaczenia w projekcie planu istniejącej zabudowy dla nieruchomości z rozpoczętą już budową.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że nie możemy ze względów formalnych wskazać takiej zabudowy, natomiast w tekście projektu planu zawarte są zapisy umożliwiające funkcjonowanie i rozwój takiej zabudowy.

Pani [REDAKTOWANO] stwierdziła, że nie ma pytań, bowiem była już udzielona informacja o zmianie Studium, procedowanej, lecz wstrzymanej na mocy prawa. Poprosiła o wskazanie konkretnej ustawy, na mocy której zostały wstrzymane prace nad zmianą Studium.

Pani [REDAKTOWANO] zapytała o dokument, na podstawie którego tworzony jest projekt planu. W miejsce Studium wchodzi plan ogólny, a MPU w Łodzi planuje uchwalić plan miejscowy wcześniej niż plan ogólny, to który dokument jest podstawą do sporządzenia przedmiotowego projektu planu. Skoro zamiast Studium będzie obowiązywał plan ogólny, to chyba powinien być to plan ogólny.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że wstrzymanie prac nad zmianą Studium wynika z nowelizacji ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadza do obrotu prawnego nowy dokument w postaci planu ogólnego i właściwie od daty wejścia w życie tej nowelizacji nie istnieje możliwość formalna do uchwalenia zmiany Studium. Obowiązujące od 2018 r. Studium nie traci ważności, stanowi nadal podstawę do opracowywania projektów planów miejscowych.

Pani [REDAKTOWANO] podsumowała, że Miasto chciało uaktualnić Studium, które nie będzie uaktualnione i na podstawie nieaktualnego Studium z 2018 r. zostanie opracowany projekt planu.

Pan Dariusz Kiedrzyński potwierdził, że projekt planu został opracowany na podstawie obowiązującego w obrocie prawnym Studium z 2018 r.

Pani Dagmara Meksa dodała, że trudno jednoznacznie przesądzić o aktualności obowiązującego Studium. Dodała, że jego rewizja nastąpi na etapie sporządzania planu ogólnego. Obecnie musimy jednak odnosić ustalenia projektu planu do dokumentu obowiązującego, czyli Studium z 2018 r., które wskazuje w tym obszarze jako kierunki rozwoju przestrzennego tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo oraz kompleksy leśne.

Pani [REDACTED] zapytała o ważność planu miejscowego po wejściu w życie planu ogólnego, o zależności między tymi dwoma dokumentami.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że plany miejscowe uchwalone przed wejściem w życie planu ogólnego pozostaną w mocy prawnej. Ustalenia planów miejscowych zostaną przeniesione do planu ogólnego.

Pani Dagmara Meksa doprecyzowała, że ustalenia planu miejscowego są nadrzędne w stosunku do ustaleń planu ogólnego. Natomiast jeżeli plan ogólny będzie zawierał odmienne przesądzenia w stosunku do planu miejscowego, wówczas taki plan miejscowy będzie można zmienić i dostosować do ustaleń planu ogólnego.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że skoro Studium jest z 2018 roku, czyli ma już 7 lat, a można założyć, że do końca tego roku ma wejść w życie plan ogólny, który będzie aktualny, to czy nie lepiej jest poczekać z uchwaleniem tego projektu planu i zatwierdzić go na podstawie już aktualnego i stanowiącego realne odniesienie do stanu istniejącego planu ogólnego. Zapytała czy nie można faktycznie poczekać, czy tak bardzo się śpieszy Miastu, żeby zablokować te tereny.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że głównym celem sporządzenia trzech sąsiadujących ze sobą projektów planów jest ochrona doliny rzeki Łódki, stanowiącej jeden z głównych korytarzy ekologicznych Łodzi, przed zabudową powstającą na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, w których nie powinna powstawać. W związku z powyższym Miasto nie mogło dłużej czekać z podjęciem prac nad tym projektem planu i z jego uchwalaniem.

Pani Dagmara Meksa dodała, że biorąc pod uwagę szybkie tempo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i na ich podstawie pozwoleń na budowę, to wstrzymanie prac nad planem na minimum rok skutkowałoby niezrealizowaniem swoich głównych celów, wymienionych przez przedmówcę.

Pani [REDACTED] powiedziała, że nie jest to prawdą, ponieważ już przystąpienie do planu miejscowego zablokowało w wydawanie decyzji WZ, dlatego w pewien sposób została zapewniona ochrona tych terenów. Dodała, że oczekiwanie tego roku z samym uchwaleniem nie stanowiłoby problemu.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu spowodowało zawieszanie z urzędu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ale jego nieuchwalenie spowoduje, że te decyzje zostaną odwieszone i będzie możliwe wydanie pozwoleń na budowę. Żeby plan miejscowy był skuteczny, musi zostać uchwalony. Tylko jego uchwalenie spowoduje spełnienie funkcji ochronnej.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował również, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy nie tracą na ważności, jednak w sytuacji uchwalenia planu decyzje umożliwiające realizację inwestycji niezgodnych z ustaleniami planu zostają wycofane z obrotu prawnego.

Pani Dagmara Meksa dodała, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu inicjuje Rada Miejska stosowną uchwałą, tym samym obligując do jej zrealizowania.

Pani [REDACTED] zapytała o projekt planu obejmujący obszar po drugiej stronie ulicy Opolskiej, do którego Rada Miejska przystąpiła w 2018 r. i do tej chwili ten projekt nie został uchwalony. Zapytała o powód jego nieuchwalenia w kontekście relatywnie wysokiego tempa prac nad przedmiotowym projektem planu.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że nie jest w stanie przedstawić powodu braku skutecznych prac projektowych nad uchwałą zainicjowaną w 2018 r., ponieważ sporządza ją inny zespół. Nie jesteśmy w stanie odpowiadać za harmonogram prac całej MPU w Łodzi.

Pani [REDACTED] zadała pytanie o powód wyłączenia z opracowania nieruchomości dewelopera budującego osiedle. Są to działki również ujęte w Studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolnie z zakazem zabudowy.

Pan Dariusz Kiedrzyński odpowiedział, że delimitacja granic opracowania nastąpiła poprzez wyłączenie z niego terenów, które są wyznaczone w Studium jako tereny budowlane, np. od południa nie zostały objęte tereny budowlane przy ulicy Beskidzkiej. Z granic opracowania została wyłączona również istniejąca zabudowa, czyli fizycznie istniejące budynki oraz działki, które mają wydane prawomocne pozwolenie na budowę. To osiedle, o które pytano, na dzień przygotowywania analiz do przystąpienia do sporządzenia projektu planu, czyli w marcu-kwietniu 2024 roku, miało już wówczas wydane prawomocne pozwolenia na budowę. W związku z powyższym nie zostało ono włączone do granic opracowania.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że nie jest to sprawiedliwe, że działa zasada „kto pierwszy, ten lepszy” w kontekście ustalania możliwości zabudowy. Dodała, że uzyskała pozwolenia na budowę w kwietniu 2024 r. i jej działka nie została wyłączona z granic opracowania.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że przygotowując uchwałę inicjującą przystąpienie do sporządzenia projektu planu należy w pewnym momencie postawić granicę co do np. kształtu granic projektu planu, w tym wypadku w momencie przekazania projektu uchwały Radzie Miejskiej. Niemniej, co już było omawiane na tym spotkaniu, w projekcie planu zostały zawarte ustalenia umożliwiające funkcjonowanie i rozwój istniejącej zabudowy.

Pan Dariusz Kiedrzyński poinformował, że docelowo ustaleniami planu miejscowego powinno zostać objęte całe miasto w jego granicach administracyjnych. Procedowany obecnie plan ogólny zmieni podejście do kwestii związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i z ruchem budowlanym. Decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy. Do dziś jednak można uzyskać decyzje o warunkach zabudowy w terenach, które w Studium nie zostały wskazane jako tereny budowlane, tak jak do czasu podjęcia uchwały inicjującej powstanie projektu planu można było uzyskać decyzję o warunkach zabudowy w dolinie rzeki Łódki. Obowiązujące od 2003 r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z jednej strony umożliwiają wydawanie decyzji o warunkach zabudowy bez względu na ustalenia Studium, z drugiej zaś uniemożliwiają ustalanie w planach miejscowych przeznaczeń terenów niezgodnie ze Studium. Po wejściu w życie nowelizacji ww. ustawy, ruch budowlany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zostanie ograniczony do niezbędnego minimum, tj. wyłącznie do obszarów wyznaczonych wskutek szczegółowych analiz.

Pan [REDACTED] podważył sposób delimitacji granic opracowania, wskazał na niejasne oraz nierówne traktowanie właścicieli w procesie włączania/wyłączania należących do nich nieruchomości w granice opracowania. Z jednej strony zostały włączone nieruchomości z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, istniejącymi zabudowaniami, z drugiej zaś strony zostały wyłączone z opracowania działki należące do dewelopera. Zapytał o wskazanie rozwiązania umożliwiającego zabudowę należącej do niego nieruchomości.

Pani Dagmara Meksa omówiła ponownie proces delimitacji granic opracowania, dodała, że nieruchomości z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy zostały włączone do granic opracowania, ze względu na fakt, że nie przesądzają one jednoznacznie o powstaniu zabudowy, dają jedynie taką możliwość. Podsumowała, że podczas określania granic projektu planu nie jest ważne czy wydane decyzje administracyjne dotyczą nieruchomości dewelopera czy osoby prywatnej. Dodała, że w obszarze niniejszego opracowania przedmiotem sprzedaży są działki należące nierzadko do osób prywatnych, a nie do deweloperów. Należy dodać, że z granic opracowania analogicznie zostały wyłączone nie tylko działki należące do dewelopera, lecz też do osób prywatnych. Nie ma mowy o specjalnym traktowaniu deweloperów przy sporządzaniu granic tego opracowania. Jeżeli granicami

opracowania zostały objęte działki z istniejącymi zabudowaniami, np. w środkowej jego części, to wynika to z faktu unikania konieczności wycinania granicami takich nieruchomości. Takie nieruchomości mogą funkcjonować i się rozwijać na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu.

Pani Dagmara Meksa dodała, że w procedowanym projekcie planu nie jesteśmy w stanie wskazać przedmiotowej nieruchomości jako budowlanej. Taka możliwość jest wyłącznie w opracowywanym obecnie planie ogólnym, w którym następuje rewizja zapisów Studium oraz wyznaczanie od podstaw terenów budowlanych.

Pan [REDAKTOWANO] podsumował, że realizacja zabudowy na jego działce może zostać umożliwiona wyłącznie poprzez stosowne ustalenia w planie ogólnym. Poprosił tym samym o kontakt do zespołu zajmującego się planem ogólnym. Taka informacja została udzielona na czacie spotkania.

Pani [REDAKTOWANO] nawiązała do wcześniejszej rozmowy o punkcie drugim Studium, dotyczącym istniejącej zabudowy. Wówczas było mówione, że to pojęcie istniejącej zabudowy dotyczy budynków, które już istnieją. Przedmówca wyraźnie powiedział o nieruchomościach, które rzeczywiście w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do planu były zabudowane, czyli zgodnie ze Studium również wpisuje się to w definicję istniejącej zabudowy. Czy MPU w Łodzi nie popełnia błędu w przypadku tych nieruchomości, które były zabudowane i przez które nie chcieliście państwo tego planu dziurawić. Wyraziła wątpliwość, czy przyjęcie tego co mamy, czyli działki zabudowane wcześniej, z istniejącą zabudową, będą niezgodne ze studium, które jest obowiązujące. Ponieważ rzeczywiście tam była już zabudowa i w planie, zgodnie ze studium, powinna być pokazana jako tereny mieszkaniowe z istniejącą zabudową.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że Studium daje możliwość, nie orzeka o tym, że tereny w jednostce „O”, czyli tych terenach, które mają podlegać ochronie przed zabudową, że ta istniejąca zabudowa ma być wykazana w planach miejscowych jako tereny budowlane. Studium daje wyłącznie taką możliwość.

W planie miejscowym rozwiązuje się to w ten sposób, że zabudowa, o której była mowa, ma swoje wytyczne co do możliwości rozwoju. Jeżeli wyznaczamy jakieś tereny pod inwestowanie, to Miasto jest zobligowane do wzięcia pod uwagę kwestii związanych z doprowadzeniem Infrastruktury, dróg, pełnej obsługi dla takich nieruchomości. Natomiast w obszarze objętym niniejszym projektem planu, dla którego Studium nie ustala rozwoju w kierunku budowlanym, mamy do czynienia z koniecznością ochrony doliny rzeki i w jej zasięgu nie istnieje możliwość realizacji zabudowy. Studium jest dokumentem ogólnym, nie wchodzącym w szczegóły związane z zagospodarowaniem pojedynczych działek, nie zajmującym się rozwiązaniami w mikroskali. Zakładało ono, że mogą być potrzebne inne rozwiązania dla incydentalnych przypadków, kiedy np. jakieś zespoły budowlane

zostaną wchłonięte w tereny otwarte, niebudowlane. Studium nie przesądza o tym, co ma być w planie, wskazuje jedynie dopuszczalne możliwości. W tym wypadku przesądziło o tym, że są to tereny wyłączone z zabudowy, aktywne przyrodniczo.

Pani Dagmara Meksa dodała, że dla każdej jednostki funkcjonalno-przestrzennej wskazanej w Studium została opracowana karta ustaleń, z której jednoznacznie wynika, co może być, a co nie może być w jej granicach realizowane.

Pani Dyrektor Magdalena Talar-Wiśniewska dodała, że właśnie dla terenów otwartych jako dla jedynych w mieście, Studium wskazuje wręcz, że powinno się dążyć do przywracania im naturalnego charakteru. Tereny wyłączone z zabudowy w Studium zostały wyznaczone z tego względu, że nie powinny podlegać urbanizacji i z tego wynika daleko idąca ostrożność w umożliwianiu w nich jakiegokolwiek zainwestowania. Zapisy Studium w terenach otwartych dają też możliwość wprowadzania np. inwestycji z zakresu OZE, ale tylko na terenach, które nie mają wysokich wartości krajobrazowych i przyrodniczych.

Pani Dyrektor podkreśliła, że w projekcie planu absolutnie nie neguje się praw nabytych pod postacią pozwoleń na budowę. Te decyzje pozostają w mocy, są traktowane w planie miejscowym, jak zabudowa istniejąca i mają prawo nie tylko być zrealizowane, ale nawet ulegać niezbędnym adaptacjom zgodnie z zapisami planu. Każde pozwolenie na budowę może zostać zrealizowane również po wejściu w życie planu. Prawomocne pozwolenie na budowę jest prawem, którego nikt nie jest w stanie odebrać, pomimo faktu, że nie manifestuje się tego pod postacią konkretnie wskazanego terenu w projekcie planu. Ustalenia wskazane w projekcie planu jednoznacznie umożliwiają funkcjonowanie i rozwój takich nieruchomości.

Pan [REDAKTOWANE] odniósł się do nieinwestowania przez Miasto w rozwój infrastruktury w terenach otwartych. Opisał, że w ulicy, przy której znajduje się jego nieruchomość, został poprowadzony wodociąg – inwestycja ZWIK. Została również zaprojektowana miejska instalacja elektryczna, która ma poprowadzić prąd do poszczególnych działek oraz stacja trafo. Powyższe stoi w sprzeczności ze stwierdzeniem, że Miasto nie inwestuje w tereny otwarte. Dodał, że popełnił błąd, bo zainwestował w infrastrukturę, natomiast nie wystąpił o decyzję o warunkach zabudowy.

Pani Dagmara Meksa wyjaśniła, że ww. inwestycje są czynione z tytułu indywidualnych umów z gestorami sieci. Plan przesądza o inwestycjach na szerszą skalę, np. o wprowadzeniu dróg o odpowiednich parametrach, o oświetleniu, chodnikach.

Pani [REDACTED] dopytała o możliwość realizacji fotowoltaiki na dachu istniejącego budynku oraz wokół niego, tj. na gruncie.

Pani Dagmara Meksa dodała, że projekt planu nie zakazuje realizacji takiej inwestycji, niemniej należy to przeanalizować dokładnie.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że złoży w tej kwestii stosowną uwagę.

Pani [REDACTED] stwierdziła, że MPU w Łodzi trzyma się zapisów Studium, które nie jest przepisem prawa, a pomijane są dokumenty takie jak pozwolenia na budowę, które są prawem. Czy zatem dokument niebędący prawem ma silniejszą moc niż dokument prawny?

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że ta kwestia jest uregulowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obliguje miejscowe plany do zgodności ze Studium. Samo zaś Studium nie jest prawem miejscowym, natomiast akty prawa miejscowego są tworzone na jego podstawie i w zgodności z nim.

W sprawie pozwoleń na budowę, to ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do uwzględniania pozwoleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z tego, że po prostu takie pozwolenie może być zrealizowane, jak również w każdej chwili może być zmienione.

Pani Dorota Staręga 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 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 czternaście ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 11 lutego 2025 r.

Protokół sporządził:

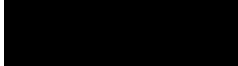
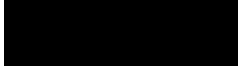
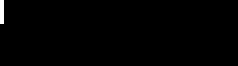
mgr Dariusz Kiedrzyński

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, Zjazdowej i Beskidzkiej.

1. Pani Magdalena Talar-Wiśniewska – Dyrektor MPU,
2. Pani Paulina Górską – Zastępca Dyrektora MPU,
3. Pani Dagmara Meksa – MPU,
4. Pani Dorota Staręga – MPU,
5. Pan Dariusz Kiedrzyński – MPU,
6. Pani Anna Olaczek-Wołoska – MPU,
7. Pani 
8. Pani 
9. Pani 
10. Pani 
11. Pan 
12. Pani 