



PROTOKÓŁ

z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga.

Protokół sporządzony w dniu 2 września 2025 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przez Pana Jakuba Obrzydowskiego – Kierownika Zespołu Projektowego Nr 3 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piórkowska 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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), w dniu 26 sierpnia 2025 r. w godzinach od 15:30 do 17:00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga.

Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams w sposób umożliwiający każdemu jej uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję rozpoczął Pan Wojciech Dolecki – moderator dyskusji. Na wstępie poinformował o przewidywanym porządku spotkania oraz możliwościach zabierania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu oraz w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane na potrzeby sporządzenia protokołu, a regulamin dyskusji publicznej oraz informacje o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczone są na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Panu Kierownikowi Zespołu Projektowego Nr 3 – Jakubowi Obrzydowskiemu.

Pan Jakub Obrzydowski przedstawił prezentację, w której omówił główne założenia i cele projektu planu. Poinformował również o liczbie uwag złożonych do projektu wykładanego podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, które miało miejsce w styczniu i lutym 2024 r., wskazał obszary, których dotyczyły oraz omówił zakres wprowadzonych w projekcie planu zmian. Po zaprezentowaniu projektu planu Pan Jakub poinformował o terminach wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag. Następnie zachęcił do udziału w dyskusji.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan [REDACTED] za pośrednictwem czatu zapytał czy dla terenu 4.10.MW/U istnieje możliwość podniesienia zabudowy, poza strefą „O” do 35 m?

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że ustalenia projektu planu są przyjmowane w zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dodał, że jest to dokument, który wskazuje jednostkom opracowującym plany miejscowe konkretne wytyczne. Jedną z podstawowych zawartych w nim wytycznych jest przyjęcie wysokości zabudowy nawiązującej do zabudowy historycznej i nie wyższej niż 21 m. Jednocześnie studium pozwala na zwiększenie tej wysokości o maksymalnie 10%. W związku z powyższym ze względu na aspekty konstrukcyjne budynków oraz możliwość realizacji odpowiedniej ilości kondygnacji zdecydowano się podnieść maksymalną wysokość zabudowy na całym obszarze projektu planu do 22 m. Od tego ustalenia pojawiły się wyjątki wskazane w postaci stref oznaczonych pomarańczowym szrafem, w których wysokość zabudowy, ze względu na różne uwarunkowania jest wyższa bądź niższa niż przyjęte 22 m. W ramach terenu 4.10.MW/U, którego dotyczyło pytanie została wprowadzona strefa umożliwiająca realizację zabudowy o wysokości do 35 m, co związane jest z lokalizacją istniejącego budynku, który ma około 35 m. Wyznaczenie ww. stref jest możliwe, ponieważ Studium daje możliwość przyjęcia wyższej wysokości zgodnie ze stanem istniejącym. Sytuacja polegająca na wyznaczaniu podobnych stref występuje także na innych nieruchomościach w granicach przedmiotowego projektu planu. Strefy te mają na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych przy tych obiektach, które przewyższają przyjętą w projekcie planu wysokość zasadniczą. Następnie wyjaśnił, że istnieje również drugi powód wyznaczania stref o większej wysokości, który jest związany z potrzebą kształtowania przestrzeni w formie nowej zabudowy. W tej sytuacji Studium również wskazuje różnego rodzaju wytyczne. Dotyczy to na przykład narożników lub miejsc eksponowanych, gdzie jest to uzasadnione kompozycyjnie. W przypadku terenu 4.10.MW/U, w narożniku nieruchomości od strony szerokiej arterii komunikacyjnej, którą stanowi ul. Uniwersytecka występuje już istniejąca dominanta wysokościowa, uwzględniona poprzez wyznaczenie strefy. W pozostałej części terenu zapisy Studium oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, czyli organu który uzgadnia projekt planu w trakcie jego sporządzania, skutkują ustaleniem maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 22 m. Wysokość ta odpowiada wysokości zabudowy historycznej, znajdującej się zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie, jak i przyległych kwartałach. Zwrócił uwagę, że posiada wiedzę, że podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu była składana uwaga dotycząca terenu 4.10.MW/U w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 35 m i że została ona odrzucona właśnie z tych

powodów, które zostały przed chwilą przedstawione. Poinformował, że pomimo wspomnianego nieuwzględnienia uwagi zainteresowanym przysługuje możliwość ponownego złożenia uwag przy drugim wyłożeniu, również w omawianym zakresie.

Pani [REDACTED] za pośrednictwem czatu zadała pytanie czy dla terenu 4.10.MW/U jest możliwość ustalenia minimalnego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%?

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że ustalony w wykładanym projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4.10.MW/U wynosi minimum 20%. Następnie udostępnił na ekranie tekst projektu planu, przytoczył konkretny zapis oraz wskazał jego lokalizację.

Pani [REDACTED] za pośrednictwem czatu zadała pytanie czy dla terenu 4.10.MW/U jest możliwość podwyższenia wskaźnika intensywności zabudowy do 3,6?

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że w projekcie planu intensywność zabudowy dla terenu 4.10.MW/U wynosi 3,0, co stanowi odpowiednią wartość dla przedmiotowej nieruchomości. Zaznaczył, że taka sama wartość została przyjęta również dla podobnych nieruchomości położonych w obszarze projektu planu. Większe wartości wskaźnika, na poziomie 3,5 - 4,0 zostały przyjęte przede wszystkim dla nieruchomości, które już są zagospodarowane intensywną zabudową, np. w formie kamienicy frontowej i oficyn. W granicach planu wyznaczono także tereny, dla których przyjęto wartość niższą, na poziomie 2,0 - 2,5. Dodał, że sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, dopuszczona dla terenu 4.10.MW.U maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 22 m oraz dopuszczony maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, wynoszący 65% powodują, że intensywność zabudowy nie powinna być wyższa niż 3,0. Na koniec wypowiedzi przypomniał, że w przypadku kwestionowania ustaleń projektu planu istnieje możliwość złożenia uwagi.

Ze względu na brak dodatkowych pytań i uwag ze strony uczestników dyskusji publicznej moderator spotkania **Pan Wojciech Dolecki** powiadomił o dyżurze on-line, który zgodnie z treścią obwieszczenia, został przewidziany do godziny 17.00. Przypomniał, że do czasu zakończenia okresu wyłożenia jest możliwość kontaktu z projektantem planu. Poinformował o terminach trwania wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag oraz o możliwościach zapoznania się z projektem planu.

Dyskusja zakończyła się o godzinie 17:00.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera cztery ponumerowane strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 2 września 2025 r.

Protokół sporządził:

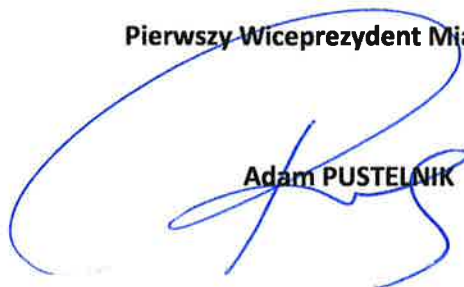
Jakub Obrzydowski



Kierownik Zespołu

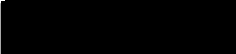
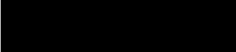
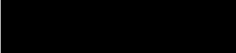
Projektowego Nr 3 w MPU w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi



Adam PUSTELNIK

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga przeprowadzonej w dniu 26 sierpnia 2025 r.

1. Pani Paulina Górka – MPU (Z-ca Dyrektora)
2. Pan Jakub Obrzydowski – MPU (Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3, prezydent)
3. Pan Wojciech Dolecki – MPU (moderator)
4. Pani 
5. Pani 
6. Pan 
7. Pan 
8. Pan 