



**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 Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

Protokół został sporządzony w dniu 29 sierpnia 2023 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr inż. arch. Magdalenę Filipiak – Głównego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 1 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w dniu 3 sierpnia 2023 r. w godzinach od 15.00 do 17.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

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. 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 otworzyła i prowadziła **Pani Karolina Zelcer** – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 1, moderator dyskusji.

Na wstępie poinformowała o przewidywanym porządku spotkania oraz 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 dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz że regulamin dyskusji publicznej zamieszczony jest na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Pani Magdalenie Filipiak – współautorce projektu planu.

**Pani Magdalena Filipiak** zaprezentowała obszar będący przedmiotem dyskusji oraz omówiła cele i założenia, które przyświecały przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Następnie zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zmiany względem obowiązującego dokumentu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani projektant przedstawiła terminy wyłożenia i składania uwag.

**Pani Karolina Zelcer** zaprosiła do dyskusji i do zadawania pytań dotyczących prezentowanego dokumentu.

## II. Głos w dyskusji zabrali:

**Pani [REDAKTOWANA]** poinformowała, że chciałaby zabrać głos w imieniu właścicieli działek nr 407/33 obr. S-1 i nr 479 obr. S-6 oraz że uwagi reprezentowanej spółki do projektu planu miejscowego dotyczą wysokości zabudowy i wysokości parteru elewacji frontowej. Przypomniała, że złożony został wniosek do planu miejscowego dotyczący ww. działek, który nie został uwzględniony. Poinformowała również, że od 2021 r. miała miejsce wymiana stanowisk pomiędzy reprezentowaną spółką a Miejską Pracownią Urbanistyczną w Łodzi w zakresie zmian planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Poinformowała, że sporządzona została analiza urbanistyczna uzasadniająca wniosek do planu, która została przekazana do MPU oraz że została sporządzona opinia z zakresu architektury, która zostanie przedłożona wraz z pisemnymi uwagami do projektu planu. Poprosiła o możliwość spotkania przedstawicieli reprezentowanej spółki z w ramach wyłożenia do publicznego wglądu celem omówienia uwag do projektu planu.

**Pani Magdalena Filipiak** potwierdziła, że jest możliwość spotkania się w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Szczegółowy termin i formę spotkania można ustalić po dyskusji publicznej.

**Pani [REDAKTOWANA]** poinformowała, że reprezentowana przez nią spółka będzie się kontaktowała w celu umówienia wizyty, niemniej już podczas niniejszej dyskusji publicznej chciałaby zaprezentować postulaty, które zostaną złożone na piśmie.

Pierwszy postulat dotyczy zmiany zapisu w par. 17 ust. 4 pkt 2 lit. b myślNIK pierwszy w zakresie wartości minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej z 4 m na 3,5 m, czyli na wartość taką jak w myślNIKU drugim. Zdaniem mocodawców zabierającej głos różnicowanie ww. wartości jest niecelowe, powoduje dysproporcje względem wysokości parteru elewacji frontowej istniejących budynków, zaburza ład architektoniczny i proporcje budynków na ul. Narutowicza. Dokonano analizy wysokości parteru elewacji frontowej

budynków zlokalizowanych na odcinku ul. Narutowicza oraz w wyznaczonej jednostce planistycznej i nie stwierdzono występowania budynków o wysokości parteru równej 4 m.

**Pani Magdalena Filipiak** odniosła się do przedstawionych spostrzeżeń informując, że jednym z głównych założeń przystąpienia do sporządzenia omawianego projektu planu miejscowego było utrzymanie przesądzeń przestrzennych obowiązującego planu miejscowego. Poinformowała również, że w projekcie planu zostało wprowadzone uelastycznienie dotyczące definicji wysokości parteru elewacji frontowej dające możliwość mierzenia tej wartości do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją lub do wysokości zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych (w obowiązującym planie miejscowym wysokość parteru budynku jest równa wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku). Ta zmiana została wprowadzona w celu ułatwienia realizacji inwestycji w tym obszarze.

**Pani [REDACTED]** poinformowała, że kolejną kwestią, do której chciałyby się odnieść jest wysokość zabudowy. Proponowana treść zapisu projektu planu miejscowego w par. 17 ust. 4 pkt 2 lit. a myślnik pierwszy to: „w terenach 1MW/U i 3MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m, maksimum 25 m, dla działek narożnych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> włącznie – maksimum 33 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m”. Zaznaczyła, że postulowany zapis jest zgodny ze Studium<sup>1</sup>. W przypadku braku akceptacji dla ww. rozwiązania mandanci zabierającej głos postulują drugi wariant zapisu zawierający wymóg wycofania zabudowy powyżej 25 m o nie mniej niż 1,5 m. Analogiczna możliwość „wycofania” zabudowy przewidziana została w innym obowiązującym planie miejscowym opracowanym przez MPU w Łodzi (uchwała Nr VI/212/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia) i funkcjonuje w obrocie prawnym.

**Pani Paulina Górska** zabrała głos i poprosiła by przejść do wątków planu, które budzą wątpliwości oraz umożliwienie zabrania głosu innym uczestnikom

---

<sup>1</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostało przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

spotkania. Wobec braku zgłoszeń ze strony pozostałych uczestników spotkania umożliwiono kontynuowanie wypowiedzi pani [REDACTED].

**Pani [REDACTED]** poinformowała o wątpliwościach swoich mandantów w zakresie sfery ochrony archeologicznej. Zgodnie z posiadaną wiedzą na obszarze działek nie są zlokalizowane zabytki archeologiczne ani nie zachodzi takie podejrzenie. Dlatego chciałyby prosić o wyjaśnienie skąd w projekcie planu znalazły się te postanowienia.

**Pani Magdalena Filipiak** wyjaśniła, że kwestia archeologii pojawia się w dokumencie Studium przyjętym w 2018 r., w którym na załącznikach graficznych zostały wrysowane obszary stanowisk archeologicznych. Zostały one przeniesione do projektu planu miejscowego, który uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W celu uzyskania szczegółowych informacji o występujących stanowiskach archeologicznych należy się skontaktować z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

**Pani Paulina Górka** uzupełniła, że projekt planu był uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a przyjęte w projekcie planu rozwiązania są wyrazem oczekiwań konserwatora zabytków. Wszelkie pytania w tym zakresie należy kierować do WKZ.

**Pani [REDACTED]** przytoczyła zapisy Studium dotyczące wysokości nowej zabudowy w terenie W3c oraz podkreśliła, że wnioskowana wartość maksymalnej wysokości zabudowy zachowuje zgodność ze Studium jak i przepisami prawa. Następnie poprosiła o stanowisko w zakresie wnioskowanych propozycji.

**Pan Andrzej Makowski** poinformował, że kwestia wysokości była przedmiotem wniosku złożonego do projektu planu, a także spotkań z wnioskodawcami. Studium pozwala w tym miejscu na ustalenie wysokości większej niż w projekcie planu, jednak przyjęcie mniejszej wartości również jest możliwe. Nie jest wymagane określenie wartości maksymalnej takiej jak w Studium. Powodem nie zawarcia zmian dla tej działki było również to, że poprzez zwiększenie wysokości zabudowy uzyskamy zwiększenie chłonności inwestycyjnej działki, co jest niezgodne z założeniami jakie przyświecały przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W projekcie planu w miejscu, w którym zwiększenie wysokości zabudowy powodowało zwiększenie możliwości inwestycyjnych, została zmniejszona maksymalna wartość intensywności zabudowy. W trakcie rozmów prowadzonych z mocodawcami Pani [REDACTED] padła propozycja MPU zwiększenia wysokości zabudowy oraz zmniejszenia intensywności zabudowy,

ale nie została ona przyjęta. W związku z czym ustalenia projektu planu w zakresie wysokości pozostały zgodne z planem obowiązującym.

**Pani** [REDACTED] zapytała czy działki do których się odnosił przedmówca też mają możliwość 100 % powierzchni zabudowy.

**Pani Magdalena Filipiak** poinformowała, że dla tych działek zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu jest możliwa do uzyskania powierzchnia zabudowy na poziomie 100%. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu maksymalna wartość powierzchni zabudowy jest utrzymana na tym samym poziomie.

**Pani** [REDACTED] poprosiła o zajęcie stanowiska w kwestii propozycji zmiany wysokości zabudowy postulowanej jako drugi wariant (tj. z zastrzeżeniem wycofania zabudowy powyżej 25 m o nie mniej niż 1,5 m).

**Pan Andrzej Makowski** zaznaczył, że zaprezentowane propozycje wymagają przeanalizowania i brak jest możliwości przedstawienia na dyskusji publicznej stanowiska w tej sprawie.

**Pani** [REDACTED] poinformowała, że projekt planu miejscowego ogranicza założenia Studium i cele w zakresie kształtowania sylwety miasta. Zapisy planu powinny konkretyzować przeznaczenie określonego terenu oraz sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy zgodnie z określonymi w Studium założeniami i wytycznymi. W omawianym przypadku warunki postawione w Studium dla zabudowy o wysokości 35 m są spełnione. Wprowadzenie w projekcie planu niższej zabudowy nie pozwoli na realizację kierunków i założeń Studium, a nawet wykluczy możliwość nowej zabudowy zgodnie z założeniami Studium. Projekt planu zawiera nieuzasadnione ograniczenia, podczas gdy analiza wysokości zabudowy w otoczeniu omawianych działek uzasadnia lokalizowanie zabudowy o wysokości 33 m na przedmiotowej działce narożnej.

**Pan Andrzej Makowski** poinformował, że Studium ma charakter ogólny tj. dotyczy całego miasta i charakter kierunkowy – daje wytyczne dla planów miejscowych. Plan miejscowy, który ma uszczegółwić ustalenia, będzie ograniczać to na co Studium pozwala, np. w zakresie przeznaczenia. Jeżeli dana jednostka ma dopuszczonych kilka możliwości przeznaczeń, każde z tych przeznaczeń wyznaczone w osobnym terenie będzie zgodne ze Studium. Analogicznie można rozpatrywać kwestię innych parametrów, np. jeżeli Studium daje górny pułap wysokości 35 m, to każde ustalenie wysokości poniżej tego pułapu będzie zgodne ze Studium. Wpływ na ustalenia planu ma

szereg uwarunkowań, które nie muszą być brane pod uwagę na etapie sporządzania Studium.

**Pani Magdalena Filipiak** zwróciła uwagę, że Studium uwzględnia również zagadnienia widokowe. W rozdziale 4 części „Kierunki rozwoju” Studium zawarto zasady ochrony krajobrazu i krajobrazu kulturowego oraz wskazano obiekty, które stanowią dominanty i obiekty wybitnie lub pozytywnie wyróżniające się w panoramie miasta. Jednym z takich obiektów jest tzw. budynek telewizji, o wysokości ok 55 m, który w skali placu 4 Czerwca 1989 r. ma kluczowe znaczenie kompozycyjne, tym bardziej że plac jest zlokalizowany w granicach parku kulturowego ul. Piotrkowskiej i w otoczeniu zabytków. Jest to dominanta w lokalnej skali, jak również w skali krajobrazu i panoramy miasta. Jedną z kluczowych przestrzeni i osi widokowych jest również ul. Narutowicza, która wymaga indywidualnego podejścia w zakresie kształtowania wysokości w jej obszarze. Północna pierzeja ul. Narutowicza na odcinku przylegającym do placu 4 Czerwca 1989 r. posiada zabudowę o wysokości poniżej 25 m. Należy uwzględnić kompozycję tego obszaru i jego rolę w skali miasta. Zaprezentowana propozycja zmiany wysokości na działce narożnej wymaga analizy.

**Pani [REDAKTOWANA]** podkreśliła, że charakterystyczne budynki, o których mówiła, znajdują się na sąsiednich działkach, zlokalizowanych w tej samej jednostce planistycznej. Należy podkreślić, że działka jest narożną. Wysokość zabudowy do 33 m będzie miała wpływ na atrakcyjność inwestycji oraz możliwość stworzenia obiektu charakterystycznego, kształtującego sylwetę miasta, co jest zgodne z założeniami Studium i uzasadnione. Realizacja inwestycji o postulowanej wysokości wpłynie na realizację zadań polityki przestrzennej mającej na celu zapobieganie zjawisku „rozlewania się” miast. Uwzględnienie postulowanej wysokości zabudowy umożliwi nie tylko teoretyczne, ale faktyczne zrealizowanie założeń Studium.

**Pani Karolina Zelcer** zapytała czy ktoś z uczestników spotkania ma jakieś pytania.

**Pan [REDAKTOWANA]** napisał na czacie, że w imieniu inwestora z terenu 2MW/U dziękuje za spotkanie.

Pozostali uczestnicy spotkania nie wyrazili chęci zabrania głosu lub wypowiedzi na czacie.

**Pani Karolina Zelcer** przypomniała o terminie zakończenia wyłożenia oraz formie i terminie składania uwag. Poinformowała również o udostępnieniu

materiałów dotyczących projektu planu na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz o możliwości umówienia spotkania z Projektantem planu w celu wyjaśnienia wątpliwości i osobistego zapoznania się z dokumentacją sprawy.

W dalszej części spotkania Pan ██████████ zabrał głos celem ustalenia terminu spotkania z projektantami planu.

Do godziny 17.00 możliwe było dołączenie do dyskusji, pisanie na czacie lub zgłoszenie chęci zabrania głosu. W tym czasie do spotkania nie dołączył żaden nowy uczestnik. O wyznaczonej godzinie dyskusja została zakończona.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 29 sierpnia 2023 r.

Protokół sporządziła:  
Magdalena Filipiak



Główny Projektant w Zespole  
Projektowym  
Nr 1 w MPU w Łodzi.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi



Adam PUSTELNIK

## Załącznik do protokołu

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza, przeprowadzonej w dniu 3 sierpnia 2023 r.

1. Pani [REDACTED],
2. Pan [REDACTED],
3. Pan [REDACTED],
4. Pan [REDACTED],
5. Pani Paulina Górka – Zastępca Dyrektora MPU,
6. Pan Andrzej Makowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 1 MPU,
7. Pani Karolina Zelcer – Starszy Projektant w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (moderator),
8. Pani Magdalena Filipiak – Główny Projektant w Zespole Projektowym Nr 1 MPU (prezenter)