

PROTOKÓŁ

spotkania otwartego dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

Protokół został sporządzony w dniu 8 maja 2025 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU), przez **Panią Joannę Skorek** – Głównego Projektanta w Zespole Projektowym nr 3 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 z późn. zm.) w dniu 14 stycznia 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 położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość w aplikacji Microsoft Teams. Moderator spotkania – **Pan Wojciech Dolecki** – Asystent w zespole projektowym nr 3 w MPU w Łodzi powitał wszystkich uczestników spotkania, przedstawił osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz omówił przewidywany porządek spotkania. Następnie poinformował 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 dyskusji zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane dla potrzeb sporządzenia protokołu, który zostanie zanonimizowany i opublikowany na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych. **Pan Wojciech Dolecki** poinformował również o przewidywanym czasie trwania spotkania, a także poprosił o zgłaszanie problemów technicznych na czacie. Następnie oddał głos **Pani Joannie Skorek** – Głównemu Projektantowi w ZP3 w MPU, która zaprezentowała przygotowane materiały dotyczące obszaru objętego projektem planu oraz omówiła ogólne założenia projektu planu miejscowego. Po zaprezentowaniu projektu planu przytoczyła formy i terminy konsultacji społecznych, w tym możliwość składania uwag do projektu planu oraz zachęciła do wypowiedzania się i zadawania pytań w celu podjęcia dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Pani [REDAKTOWANE] zgłosiła pytanie dotyczące zapisów projektu mpzp w jednostce 1MNW-MNB-U cyt. „ustalono przeznaczenie podstawowe jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej. W pierwotnym projekcie planu miejscowego była również możliwość zabudowy szeregowej. Tego rodzaju zabudowa istnieje już w najbliższym sąsiedztwie. Dlaczego została wykluczona i jaki jest powód zmiany w stosunku do pierwotnego projektu opracowanego przez MPU? Wnosimy o rozszerzenie przeznaczenia podstawowego również o ten rodzaj zabudowy mieszkaniowej.

Pan Jakub Obrzydowski - Kierownik zespołu projektowego Nr 3 w MPU w Łodzi wyjaśnił, że zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła konieczność publikacji na stronie internetowej projektów planów, które są na etapie uzgodnień i opiniowania. Jest to etap wymagany ustawowo i w związku z tym, zainteresowani mają możliwość zapoznania się ze wszystkimi wersjami projektu planu udostępnionymi w trakcie ww. etapu. Na stronie internetowej zostały opublikowane 3 wersje projektu planu miejscowego, ponieważ projekt był zmieniany ze względu na przebieg uzgodnień i to, co z nich wynikało. Dodał, że w pierwszej wersji projektu planu wprowadzona została, we wskazanym przez zainteresowaną terenie, zabudowa szeregowa, bazując na tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się ten rodzaj zabudowy. Natomiast w międzyczasie były również rozpatrywane liczne wnioski, które wpłynęły ze strony mieszkańców tego osiedla. Było ich ponad 150, z czego znacząca większość odnosiła się właśnie do nieruchomości, które znajdują się w granicach terenu 1MNW-MNB-U i docelowo mają stanowić uzupełnienie i kontynuację osiedla, które powstało w latach sześćdziesiątych. W przedmiotowych wnioskach wskazano potrzebę ograniczenia zabudowy wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Jednocześnie był też czynny udział, ze strony rady osiedla i postulaty związane z tym, żeby nie intensyfikować zabudowy oraz żeby była ona dostosowana pod względem zarówno kubatury, parametrów jak i formy, do istniejącej zabudowy, która jest w bezpośrednim sąsiedztwie. W związku z powyższym Miejska Pracownia Urbanistyczna poddała jeszcze raz analizie wskaźniki, parametry oraz formę możliwej do realizacji zabudowy

Ponowne pochylenie się nad tematem doprowadziło do wniosków, że istniejące budynki szeregowe zlokalizowane w osiedlu posiadają niewielką kubaturę oraz są w większości parterowe, za wyjątkiem jednego miejsca, gdzie mają dwie kondygnacje. Zaznaczył, że mając świadomość jak współcześnie realizowana jest zabudowa szeregowa ustalono, wychodząc naprzeciw licznym postulatом lokalnej społeczności oraz wniosków i uwag ze strony rady osiedla, że jej dopuszczenie na ww. obszarze wpłynie na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co będzie zjawiskiem niekorzystnym z różnych względów, nie tylko pod kątem przestrzennym, ale także związanym, chociażby ze zwiększonym ruchem samochodowym oraz ze zwiększoną liczbą ludności.

Pani [REDACTED] zgłosiła kolejne pytanie dotyczące zapisów projektu mpzp w jednostce 1MNW-MNB-U: cyt. „ustalono udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m². Jest to kuriozalny i niczym nieuzasadniony zapis, zgodnie z którym na działce o powierzchni kilku tysięcy metrów kwadratowych będzie można wybudować dom o maksymalnej powierzchni zabudowy 150 m². Jaki jest powód wprowadzenia tego ograniczenia? Wnosimy o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy nieruchomości na 75% procent oraz o zniesienie ograniczenia określającego maksymalną, łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej”.

Pan Jakub Obrzydowski przed udzieleniem odpowiedzi na pytanie zwrócił uwagę, że po nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzeniu rozporządzenia w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego uwagi powinny być składane na stosownym formularzu. Dodał, że zgłoszone na czacie postulaty trafią do zespołu opracowującego projekt planu, ale jeżeli zainteresowani chcą, aby zostały one poddane rozpatrzeniu w formie zarządzenia prezydenta miasta, to należy je złożyć we właściwy sposób. Zaznaczył, że wszystkie informacje dotyczące sposobu składania uwag były już podawane podczas wcześniejszych części spotkania. Jednocześnie znajdują się one też na stronie internetowej w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych.

Następnie wracając do zadanego pytania poinformował, że przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie tego, co już w tym osiedlu się znajduje. Zapis dotyczący 30% udziału powierzchni zabudowy jest parametrem, który jest charakterystyczny dla większej, istniejącej już części osiedla. Jednocześnie 150 m² powierzchni zabudowy, łącznie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej również odzwierciedla kubatury, które w większości na tym osiedlu się znajdują. Wskaźniki,

które są przyjmowane, bazują na analizie stanu istniejącego, na analizie wielkości obiektów, ich wysokości i są dostosowane do obszarów, dla których opracowywane są plany. W tym konkretnym przypadku mamy taką sytuację, że obszar jest dość zróżnicowany. Na południe od ulicy Stasia zabudowa jest jeszcze bardziej rozluźniona, jeszcze bardziej ekstensywna, co powoduje, że przyjęte wskaźniki są jeszcze niższe i wynoszą, 25% i 20% powierzchni zabudowy, co wiąże się również ze zwiększeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej. Podsumowując poinformował, że zadaniem planu miejscowego jest przede wszystkim zachowanie ładu przestrzennego oraz umożliwienie realizacji inwestycji w nawiązaniu do już istniejącego zagospodarowania. Nie ma żadnego powodu, aby nadmiernie intensyfikować już ukształtowane osiedle mieszkaniowe, a taka sytuacja miałaby miejsce w przypadku przyjęcia zaproponowanego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 75%.

Pani [REDACTED] zgłosiła kolejne pytanie dotyczące zapisów projektu mpzp w jednostce 1MNW-MNB-U: cyt. „ustalono maksymalną wysokość zabudowy w aktualnym projekcie na 8,0 m. W pierwotnym projekcie planu miejscowego była ona określona na 9,0 m. Skąd wynika ta zmiana? Postanowienie jest szczególnie niezrozumiałe w kontekście wysokości istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w najbliższym sąsiedztwie, która posiada często wysokość do 11,5 m. Wnosimy o ustalenie parametru wielkości odpowiadającej przynajmniej maksymalnej wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie”.

Pan Jakub Obrzydowski zwrócił uwagę, że obiekty o wysokości 11,5 m faktycznie występują w sąsiedztwie, natomiast nie przeważają, a raczej są to wyłącznie pojedyncze budynki. Dodał, że analizując w projekcie planu miejscowego poszczególne części obszaru objętego przystąpieniem podzielono przestrzeń na różne tereny, dla których są przyjmowane różne parametry. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że wysokość 8,0 m jest wystarczająca do realizacji budynku zbliżonego do już istniejącej zabudowy, która przeważa na przedmiotowym obszarze. Budynki o wysokości powyżej 10,0 m, w tym o wysokości ok. 11,5 m zlokalizowane są przede wszystkim po popołudniowej stronie ulicy Stasia, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MNB. Są to budynki trzykondygnacyjne i aby umożliwić ich realizację w przypadku, gdyby przestały istnieć, np. z powodu katastrofy budowlanej oraz na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, na których jeszcze nie ma zabudowy, w projekcie planu przyjęto wysokość 10,0 m, czyli taką, która daje możliwość realizacji budynku trzykondygnacyjnego. Następnie odnosząc się do różnych wartości wysokości w poszczególnych wersjach projektu planu wyjaśnił, że zmiana wysokości z 8,0 m na 9,0 m wynikała z uwzględnienia postulatów wskazanych w bardzo dużej liczbie złożonych wniosków, gdzie mieszkańcy wnosili o to, żeby wysokość wynosiła nie więcej niż 8,0 m, a także postulatów złożonych przez Radę Osiedla Julianów-Marysin-Rogi. W wyniku ponownej analizy podjęto decyzję, że wysokość na poziomie 8,0 m jest wystarczająca, żeby mogły powstawać budynki dwukondygnacyjne, tj. o gabarytach zbliżonych do już istniejących. Dodanie dodatkowego metra więcej stanowiłoby zagrożenie, że umożliwi to realizowanie budynków trzykondygnacyjnych oraz przez to spowoduje nadmierną intensyfikację obszaru. Jako wyjątki potraktowano jedynie te budynki, które już w stanie istniejącym mają trzy kondygnacje. Na rysunku projektu planu są one widoczne w postaci stref zwiększonej wysokości zabudowy. Działanie to miało na celu umożliwienie zachowania chłonności tych obiektów, czyli ich powierzchni całkowitej. Dotyczy to jednak tylko wyjątkowych sytuacji, które starano się uwzględnić, ale nie mogą one wpływać na przyjęcie tego parametru dla całego obszaru, w tym również dla terenu 1MNW-MNB-U.

Pani [REDACTED] – zgłosiła kolejne pytanie dotyczące zapisów projektu mpzp w jednostce 1MNW-MNB-U: cyt. „nieprzekraczalna linia zabudowy w północno-wschodniej części jednostki jest usytuowana w taki sposób, że wyłącza istotną powierzchnię nieruchomości spod zabudowy. Wygląda to na swego rodzaju wybieg formalny mający na celu zachowanie zgodności projektu mpzp ze studium, jednocześnie wykluczając jakąkolwiek zabudowę na terenie o powierzchni ca 2500 m². Co ma na celu taki

zapis? Czym jest spowodowany? Wnosimy o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części jednostki zrównanej z południową granicą obszaru 7KDD”.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że ulica Diamentowa znajduje się wyżej niż teren położony na południe od niej i teren ten od ulicy oddziela skarpa, o wysokości ok. 1,5 - 2,0 m. Dodał, że ta sytuacja tj. istniejące ukształtowanie terenu spowodowało, że zdecydowano się odsunąć linię zabudowy właśnie od tej przestrzeni publicznej. Ochrona skarpy stanowiła również postulat, który znalazł się w dużej liczbie wniosków złożonych przez mieszkańców. Jednocześnie przypomniał, że w kontekście wszystkich ustaleń projektu planu istnieje możliwość złożenia uwag. Dodał, że terminy na ich składanie zostały podane w ogłoszeniu oraz podczas prezentacji.

Spotkanie zakończono o godz. 17.00

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 8 maja 2025 r.

Protokół sporządziła:
mgr inż. Joanna Skorek

Główny Projektant w Zespole
Projektowym nr 3 w MPU w Łodzi

**Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi**

Magdalena Talar-Wiśniewska

Załącznik do protokołu

Lista obecności na spotkaniu otwartym dotyczącym rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

1. Pani Magdalena Talar - Wiśniewska – Dyrektor MPU,
2. Pani Paulina Górka – Z-ca Dyrektora MPU,
3. Pan Jakub Obrzydowski – Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3 MPU,
4. Pani Joanna Skorek – MPU,
5. Pan Wojciech Dolecki – MPU,
6. Wiktoria Suska – MPU,
7. [REDACTED],
8. [REDACTED],
9. [REDACTED],
10. [REDACTED],
11. [REDACTED],
12. [REDACTED]