

**ZARZĄDZENIE Nr 2205/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 10 października 2023 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/1116/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 2205/2023  
Prezydenta Miasta Łodzi

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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.**

Projekt 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 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 lipca 2023 r. do 18 sierpnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 1 września 2023 r. **wpłynęła 1 uwaga.**

**Uwaga**

- wpłynęła dnia 30 sierpnia 2023 r.,
- złożona przez THI Sp. z o.o. Sp. k.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Narutowicza, działki nr 407/33, obr. S-1 i działki nr 479, obr. S-6.

**Treść uwagi:**

„Wnoszę o zmianę (...) w zakresie wysokości zabudowy, tj. o zmianę projektowanego § 17 ust. 4 pkt 2) a myślnik pierwszy, znajdującego się w Rozdziale 3 ustalenia szczegółowe - wysokość zabudowy (tj. strona 16), odnoszącego się do wysokości zabudowy, który w obecnym brzmieniu zakłada: *w terenach 1MW/U i 3MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m, maksimum 25 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m* poprzez dopuszczenie dla nieruchomości położonej przy ul. Narutowicza, działki nr 407/33 w obrębie S-1 oraz działki nr 479 w obrębie S-6 (działki narożnej ul. Narutowicza i Sienkiewicza) – wysokości zabudowy do 33 metrów z dopuszczeniem wycofania powyżej 25 metra.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Wyjaśnienie:**

Utrzymanie wartości powierzchni całkowitej zabudowy jest jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje<sup>1</sup>. Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w uwadze, przy jednoczesnym zachowaniu maksymalnej intensywności zabudowy takiej jak w

<sup>1</sup>Uchwała Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048)

obowiązującym planie miejscowym, pozwoliłaby na znaczne zwiększenie, możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z ww. założeniem. Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy o wartość mniejszą niż określona w uwadze – uwzględniające istniejące uwarunkowania kompozycyjne oraz ustalenia Studium – było rozważane przy jednoczesnym obniżeniu maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązanie takie nie spotkało się jednak z akceptacją Wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Postulowana maksymalna wysokość zabudowy 33 m zachowuje zgodność z wytycznymi wskazanymi w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c wyznaczonej w Studium, jednak przy ustalaniu wysokości zabudowy w planie miejscowym należy wziąć pod uwagę również pozostałe zapisy Studium, istniejące uwarunkowania oraz szczegółowe analizy, które wykonuje się dopiero na etapie opracowania planu miejscowego. Parametr wysokości zabudowy uszczegóławiany jest w planie miejscowym i może przyjąć inną wartość niż podana w karcie jednostki funkcjonalno-przestrzennej.

Projekt planu utrzymuje założenia kompozycyjne obowiązujących planów miejscowych, w tym lokalizację osi kompozycyjnych i dominant wysokościowych, co było kolejnym z założeń sporządzenia nowego planu miejscowego. W obszarze placu 4 Czerwca 1989 r. (zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem), w sąsiedztwie którego usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, dominantę stanowi Biurowiec dawnej Centrali Tekstylnej – zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi<sup>2</sup> zawartymi w „Kierunkach rozwoju” w rozdziale 4.2. „Krajobrazy priorytetowe i charakterystyczne” biurowiec dawnej Centrali Tekstylnej, tzw. budynek biurowy „Telewizja Polska”, został wskazany jako obiekt pozytywnie i wybitnie wyróżniający się w panoramie miasta (Rysunek 21 Krajobrazy i obiekty charakterystyczne). Dla biurowca dawnej Centrali Tekstylnej Studium ustala podkreślanie tego obiektu kompozycją urbanistyczną (np. forma i kształt przestrzeni publicznej, osie widokowe, układ zabudowy lub zieleni) z poszanowaniem historycznej struktury (rozdział 4.3. „Ochrona wartości widokowych”). Studium ustala dla otoczenia zabytków zasadę harmonijnego kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego uwzględniających charakterystyczne, historyczne cechy tych obiektów. W pierzei placu 4 Czerwca 1989 r. od strony ul. Sienkiewicza występują budynki wpisane do rejestru zabytków: ul. Sienkiewicza 4 (wysokość ok. 21,5 m), ul. Sienkiewicza 6 (wysokość ok. 25,6 m). Kontynuacja paramentów wysokościowych zabudowy w otoczeniu placu 4 Czerwca 1989 r., w tym parametrów ustalonych w obowiązujących planach miejscowych<sup>3</sup>, jest zasadą kompozycyjną wynikającą z założeń Studium mającą na celu podkreślenie istniejącej dominanty.

---

<sup>2</sup> Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmieniona 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.

<sup>3</sup> Uchwała Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396 oraz z 2023 r. poz. 4216) oraz uchwała Nr LVIII/1398/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej

Zapisy dotyczące zwiększenia wysokości zabudowy w odsunięciu od linii zabudowy są stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym, który obowiązuje na obszarze objętym uwagą również została przeanalizowana możliwość zwiększania wysokości zabudowy i wprowadzona w części terenów poprzez dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m wyłącznie dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m<sup>2</sup>. W przypadku działek będących przedmiotem uwagi ich parametry oraz lokalizacja nie uzasadniają możliwości ww. przewyższenia do 33 m.

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego zostaną utrzymane maksymalne parametry i wskaźniki zgodne z obowiązującym planem miejscowym.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**