

ZARZĄDZENIE Nr 697/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 09 kwietnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej.

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 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 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), w wykonaniu uchwały Nr LX/1816/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wniosek złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 697/2024
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 31 maja 2023 r. do dnia 23 czerwca 2023 r. **wpłynął 1 wniosek.**

Wniosek:

- wpłynął 22 czerwca 2023 r.,
- dotyczy działek nr: 129/1, 72/14, 129/2, 129/5, 129/4, 130/6, 130/7, 129/6, 130/10, 72/22 i 130/12, w obrębie P-1.

Trei Residential Sp. z o.o. wnosi o:

1. likwidację zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy projektowanej ul. Wojska Polskiego,
2. utrzymanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
3. dopuszczenie realizacji zabudowy wyższej niż określona w obowiązującym planie miejscowym tj. 5 kondygnacji i 17 m na terenie działek nr: 72/22, 130/12 oraz części działki 129/2, zamiast 4 kondygnacji i 13,5 m oraz 7 kondygnacji i 24 m na terenie działek nr: 129/2, 129/5, 130/6, oraz 130/12, zamiast 6 kondygnacji i 19,5 m.

Treść wniosku:

Cyt. „*W imieniu Wnioskodawcy, działając jako osoby uprawnione do reprezentacji Spółki składamy niniejszym następujące wnioski do w/w planu:*

*1. Likwidacja pasa zakazu zabudowy przy projektowanej ul. Wojska Polskiego
Wnosimy o pominięcie w nowym mpzp dotychczasowego zapisu o pasie zakazu zabudowy o szerokości 90 m od linii rozgraniczających ul. Wojska Polskiego.*

(...) Wniosek jest zasadny i zasługuje na uwzględnienie, gdyż dotychczasowy zapis był przewidziany dla drogi o innych, dużo wyższych parametrach. Wskazujemy, że brak uzasadnienia wprowadzenia szczególnych pasów ochronnych dla zabudowy o funkcji wielorodzinnej od planowanej drogi z uwagi na poniższe argumenty:

- Obniżenie parametrów ul. Wojska Polskiego

Zapis w dotychczas obowiązującym mpzp dotyczył odległości od ulicy o parametrach drogi wylotowej z miasta. W obecnym układzie przestrzennym wykonanie jej stało się niemożliwe z uwagi na wybudowanie w jej śladzie decyzją (...) „Parku Handlowego Traktorowa”. W związku z powyższym planowana ulica musi zostać przesunięta na południe, a jej skala

i ranga zostanie ograniczona w stosunku do założeń pierwotnych. Jej oddziaływanie akustyczne nie będzie większe niż sąsiadującej ulicy Traktorowej.

- Ochrona akustyczna

Obecnie obowiązująca, norma PNB-02151-3:2015-10, zmieniająca normę z 1999 r., określająca wymagania izolacyjności akustycznej przegród budowlanych nakłada na projektantów obowiązek spełnienia określonych parametrów wewnątrz pomieszczeń, nie narzucając parametrów akustycznych przegród zewnętrznych. To sprawia, że to projektant budynku odpowiedzialny się staje za dobranie odpowiednich rozwiązań technicznych aby spełnić te wymagania. W związku z powyższym wszelkie pasy ochronne są bezcelowe, ponieważ w zależności od przyjętych rozwiązań (konstrukcja ścian, izolacyjność stolarki okiennej etc.) budynek może zostać zlokalizowany bliżej lub dalej od planowanej ulicy. Projektant oprócz dobrania odpowiednich przegród i powierzchni otworów może ponadto zastosować inne środki poprawiające klimat akustyczny zabudowy, jak np. skarpowanie czy zastosowanie zieleni izolacyjnej.

- Zabudowa wielorodzinna w mieście w sąsiedztwie ulic

Lokalizacja ewentualnej zabudowy wielorodzinnej w przedmiotowej lokalizacji, w sąsiedztwie ulicy nie jest niczym niespotykanym w zabudowie miejskiej. Przykłady zrealizowanych i realizowanych zgodnie z przepisami budynków o tej funkcji można spotkać nieopodal np. na rogu ulicy Kaczeńcowej i Aleksandrowskiej gdzie oprócz bezpośredniego sąsiedztwa wylotowej 6-cio pasmowej ulicy Aleksandrowskiej od strony budynków znajduje się linia tramwajowa. Mimo niekorzystnej lokalizacji projektant zapewnił w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi normowe parametry akustyczne, nie będąc zmuszonym do stosowania żadnych zewnętrznych izolatorów.

- Dostosowanie koncepcji architektonicznej do sąsiedztwa ulicy oraz innych uwarunkowań.

Forma architektoniczna planowanej zabudowy mieszkaniowej, kierunek otwarcie wewnątrz urbanistycznych, a także układ pomieszczeń projektowanych mieszkań przewidują oddziaływanie, jakie będzie wywierał planowany ciąg komunikacyjny.

W koncepcji wzięto również pod uwagę opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym oddziaływanie planowanej ulicy Wojska Polskiego (IKDGP) a także zawarte w studium kierunki powiązań przyrodniczych i ich układ wschód- zachód.

Na etapie projektowym planuje się wykonanie pogłębionych analiz akustycznych i dostosowanie formy architektonicznej zabudowy a także zastosowanie środków technicznych, w tym odpowiednich materiałów budowlanych, stolarki okiennej, zieleni izolacyjnej i innych koniecznych z punktu widzenia ochrony przed negatywnym wpływem ulicy na planowaną zabudowę. Planuje się zatem wykonać wszystkie te czynności które projektant jest zobligowany wykonać w celu dostosowania zabudowy do uwarunkowań w jakich powstaje. Ponadto z uwagi na fakt, iż planowana ulica Wojska Polskiego zostanie uwzględniona w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zostanie również umieszczona na projekcie zagospodarowania terenu projektu budowlanego. Potencjalny właściciel mieszkania będzie miał pełną świadomość nabywania nieruchomości w sąsiedztwie projektowanej drogi.

- Pozytywny wpływ na istniejącą zabudowę mieszkaniową

Ponadto projektowana inwestycja będzie miała korzystny wpływ na istniejącą lub będącą w realizacji zabudowę od strony południowej (etapy A i B inwestycji KRAFT oraz osiedle Nowe Złotno) - znacznie ograniczy zakres oddziaływania planowanej ulicy Wojska Polskiego i stanie się barierą dla negatywnego wpływu tejże drogi dla terenów otwartych/ rekreacyjnych tych osiedli a także samych mieszkań.

- Uregulowanie kwestii użytkowych w tym ochrony przed hałasem.

W związku z argumentami powyżej dotychczas przewidziany wyjątkowo szeroki pas zakazu zabudowy o funkcji mieszkaniowej od strony ul. Wojska Polskiego (90 m) stanie się zbędny.

Planowana droga nie będzie wymagała zastosowania wyjątkowych rozwiązań w zakresie odsunięcia od niej budynków. Odległości zabudowy od drogi określonej klasy i o określonych parametrach są regulowane w przepisach techniczno-budowlanych, w związku z tym brak potrzeby innego określania tej kwestii w planie miejscowym.

(...) Na marginesie należy zauważyć, że inwestor/właściciel terenu wychodząc naprzeciw potrzebom miasta przeznaczając całą północną część swojego terenu (o łącznej powierzchni ok. 5000 m²) dla przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji drogowej.

2. Funkcja terenu

Niniejszym wnosimy również o utrzymanie funkcji zbieżnej z dotychczasową regulacją. Funkcja przeznaczenia terenu powinna być zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i z dotychczasowym mpzp, a także odpowiadać potrzebom mieszkańców, czyli powinna być to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

3. Parametry zabudowy - dopuszczenie punktowej wyższej zabudowy

Wnosimy o dopuszczenie wyższej zabudowy niż w obowiązującym dotychczas mpzp w następującym zakresie:

a) 5 kondygnacji i 17 m zamiast dotychczasowych 4 kondygnacji i 13,5 m

W Rozdziale 3 "Wysokość budynków pod względem ilości kondygnacji i wysokości do krawędzi okapu, górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki" zawarta jest regulacja: Par. 20 ust. 4 pkt. 4 b), tiret 1: "nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,5 m w pasach terenu wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ (ul. Traktorowa), i ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ (ul. Krzysztofa Cedry) w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy".

Wnosimy o dopuszczenie zabudowy o wysokości do 5 kondygnacji i wysokości ok. 17 m na terenie działek nr ewid. 72/22 (powstała w wyniku podziału działki 72/4 na podstawie decyzji (...)), 130/12 (powstała w wyniku podziału działki 130/2 na podstawie (...)) oraz 129/2 dotyczy jedynie północno-zachodniego fragmentu planowanego budynku D od strony ul. Cedry.

W dotychczasowym mpzp zawarta jest regulacja Rozdz. 3 § 20, ust. 4, pkt 4b), tiret 2.: "- nie większą niż 6 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 19,5 m w pozostałej części terenu".

Wnosimy o dopuszczenie zabudowy o wysokości do 7 kondygnacji i wysokości ok. 24 m na terenie działek nr ewid.: 129/2, 129/5, 130/6, oraz 130/12 (powstała w wyniku podziału działki 130/2 na podstawie decyzji (...)) dotyczy jedynie najwyższego 7-kondygnacyjnego fragmentu planowanego budynków C1 i C2, których wysokość wynosi do 24 m.

(...) Postulowane podwyższenie zabudowy nie dotyczy całych budynków, a jedynie ich fragmentów. Koncepcja architektoniczna zakłada zróżnicowanie wysokości z uwagi na podniesienie walorów estetycznych, przełamanie monotonii, możliwość zaprojektowania ciekawszej bryły.

Nie bez znaczenia jest również zwiększenie ilości powierzchni mieszkań, co w obecnej sytuacji rynkowej i kryzysie mieszkaniowym jest bardzo istotnym czynnikiem. Władze Miasta powinny mieć na uwadze zapotrzebowanie na mieszkania w sektorze popularnym i nie blokować zwiększenia ich dostępności dla obywateli Miasta, szczególnie na obszarach gdzie taka zabudowa już występuje na nieruchomościach sąsiednich.

Biorąc pod uwagę, iż nie jest to obszar kameralnej zabudowy, ani ochrony osi widokowych czy tym podobnych ograniczeń, wniosek o dopuszczenie punktowego podniesienia wysokości zabudowy powinien zostać uwzględniony.

Z uwagi na powyższe opisane wnioski zasługują na pełne uwzględnienie w przygotowywanym planie miejscowym."

Do wniosku dołączono projekt zagospodarowania terenu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić częściowo.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Wniosek uwzględniony. Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie przyległym do terenu projektowanej drogi głównej.

Ad.2. Wniosek uwzględniony. Projekt planu ustala, na obszarze wskazanym we wniosku, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Ad.3. Wniosek uwzględniony w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy – projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o wnioskowanej wysokości (17 m), z możliwością realizacji lokalnych przewyższeń na części powierzchni tej zabudowy.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie wprowadzenia parametru maksymalnej liczby kondygnacji oraz określenia stref lokalizacji zabudowy o różnej wysokości. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo *„zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy (...)”*. W związku z powyższym projekt planu ustala maksymalną wysokość zabudowy określoną w metrach, bez wskazywania dopuszczalnej liczby kondygnacji. Ponadto w projekcie planu przyjęto jednolite zasady kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego wnioskiem, bez wskazywania obszaru lokalizacji stref zabudowy o różnej wysokości.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA