

ZARZĄDZENIE Nr 690/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 28 marca 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w wykonaniu uchwały Nr LIV/1642/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej, 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 stycznia do 3 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 lutego 2023 r. **wpłynęły 2 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 17 lutego 2023 r.,
- dotyczy działki nr 303/3 w obrębie W-47 przy ul. Jugosłowiańskiej 2.

Pani [REDAKTOWANA] składa następującą uwagę:

„Wnioskujemy o zmianę zapisu w Rozdziale 1 (przepisy ogólne), § 12, pkt. 1, podpkt. 1) b):

Poniżej obecne brzmienie artykułu i zaznaczona zmiana:

§12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych - minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 stanowisko na każde mieszkanie,

b) dla hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego, usług edukacji, w tym szkoły i przedszkola publicznego, żłobków – ~~1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,~~

wnioskujemy o zmianę na: 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

c) dla pozostałych usług - 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

Uzasadnienie:

Zmianę polegającą na zmniejszeniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla usług edukacji, w tym szkoły i przedszkola publicznego i żłobków, uzasadniamy następująco.

Z powodu uwarunkowań lokalizacyjnych, w tym:

- dużych różnic wysokości terenu działki nr ewid. 303/3 (teren 1 UE)

- istniejącego zagospodarowania działki: place zabaw, boiska dla szkoły

- istniejącej zieleni, w tym drzew, zieleni ozdobnej na skarpach, które są wartościowe i powinny zostać zachowane dla właściwego funkcjonowania miejsca pobytu na zewnątrz budynku znacznej ilości dzieci, utrudnione będzie zaprojektowanie na działce 303/3 wymaganej w projekcie Planu ilości miejsc parkingowych dla nowo projektowanego przedszkola na ww. działce, zgodnych z zapisami obecnego projektu MPZP nr 290.

Teren działki byłby przeznaczony bardziej „dla parkingów” niż dla dzieci, czego zdecydowanie chcemy uniknąć.

Zmianę tę uzasadniamy również zapewnieniem korzystania (przede wszystkim przez rodziców dzieci) z rozległego parkingu (PARKING A) znajdującego się naprzeciwko projektowanego

przedszkola (parkingu między ulicą Jugosłowiańską i Pomorską), a także miejsc parkingowych na „naszej” działce nr 303/3 naprzeciwko szkoły (PARKING B), a dodatkowo uzasadniamy możliwością korzystania z przylegającego dużego parkingu obok pawilonów usługowych (PARKING C) sąsiadujących z ww. parkingiem A. Długość dojścia od parkingów A, B, C do projektowanego przedszkola nie będzie przekraczała 130 metrów. Natomiast obok projektowanego przedszkola, na działce 303/3, zostanie zaprojektowany „placyk” dla samochodów rodziców, dla chwilowego parkowania w systemie KISS AND RIDE i kilka miejsc parkingowych (PARKING D). System KISS AND RIDE będzie bezpieczny i korzystny ze względu na umiejscowienie „placyku” w pobliżu wejścia do budynku przedszkola. Ponadto placyk ten będzie mógł być wielofunkcyjny: będzie czasowo wyłączany z ruchu (np. szlaban) i wykorzystywany także przez dzieci, jako miejsce zabaw. W rezultacie pracownicy przedszkola, a w szczególności rodzice odwożący i odbierający dzieci, będą mieli do dyspozycji parkingi: A,B,C,D i placyk KISS AND RIDE, czyli zostanie zapewniona właściwa liczba miejsc parkingowych dla obsługi przedszkola.

Biorąc powyższe pod uwagę, wnioskujemy o uratowanie maksymalnie dużej powierzchni działki 303/3 dla dzieci, dla ich zabawy na dworze, dla istniejącej i planowanej zieleni, co jest możliwe w związku z opracowywaniem nowego planu miejscowego, w tym dla działki nr ewid. 303/3, z uwzględnieniem jej lokalizacji i możliwości, w tym wypadku zapewnienia miejsc parkingowych poza działką 303/3.

Ponieważ w procedurach pozwolenia na budowę, należy - co do zasady - wykazać wymaganą ilość miejsc parkingowych na działce inwestycji, wnioskujemy - biorąc pod uwagę ww. okoliczności - o zredukowanie wymaganego wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla działki 303/3, czyli 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

Zapewni to właściwe warunki odpoczynku na świeżym powietrzu dla ponad 1000 dzieci uczęszczających do szkoły i przedszkola.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu stanowi punktową zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej - obszaru centrum osiedla Nowosolna uchwalonego uchwałą Nr XLIX/1508/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5802) w zakresie wynikającym z zobowiązania Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi Adama Pustelnika z dnia 7 października 2021 r.

W ww. planie dla terenu zespołu szkolno-przedszkolnego zlokalizowanego przy ul. Jugosłowiańskiej i oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 1.1UN ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w wysokości 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej. Wskutek ustaleń zawartych w trakcie opiniowania przedmiotowego projektu planu z Zarządem Inwestycji Miejskich obniżono dwukrotnie minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych do 1 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej. W związku z powyższym, uwzględnienie przedmiotowej uwagi w zakresie zmniejszenia wskaźnika liczby miejsc parkingowych nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga nr 2

- wpłynęła: 17 lutego 2023 r.,

- dotyczy działki nr 303/3 w obrębie W-47 przy ul. Jugosłowiańskiej 2.

Pani [REDAKTOWANA] składa następującą uwagę:

„Wnioskujemy o zmianę zapisu w Rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów), §20 (teren 1UE), ust. 3, pkt. 2), podpkt. b) (geometria dachów): to znaczy - w obecnym brzmieniu:

b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 15° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy płaskie;

na

b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 15° do 45°, dopuszcza się również dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży, a także dla budynków przeznaczonych na usługi edukacji, w tym szkoły i przedszkola publicznego, żłobków.

Uzasadnienie:

Zmianę polegającą na dopuszczeniu stosowania dachów płaskich dla budynków przeznaczonych na usługi edukacji, w tym szkoły i przedszkola publicznego, żłobków, uzasadniamy następująco:

Planowana jest realizacja przedszkola na terenie 1UE, dz. nr ewid. 303/3, obręb W-47, znajdującym się na „wierzchołku” jednego z 8 terenów zabudowy („wafli”), które będą kształtować przestrzeń wokół charakterystycznego, wyjątkowego, ośmioramiennego skrzyżowania.

Zapisaane obecnie w projekcie MPZP nr 290 ograniczenie geometrii ukształtowania dachu uniemożliwiłoby zastosowanie zielonych tarasów na dachach, co przy ograniczonej już powierzchni terenu szkoły, negatywnie wpłynęłoby na planowaną funkcję. Dopuszczenie dachów płaskich umożliwiłoby stworzenie zupełnie nowych przestrzeni zielonych oraz miejsc zabaw dla dzieci na płaskich dachach. Jest to ważny aspekt, biorąc pod uwagę dużą ilość dzieci uczęszczających do szkoły i przedszkola na ww. terenie.

Dopuszczenie dachów płaskich pozwoli architektom projektującym przedszkole, posiadającym świadomość ww. uwarunkowań, zaproponować pionierskie rozwiązania dla tej wyjątkowej lokalizacji w sposób najkorzystniejszy, nieskrępowany kształtem dachu (biorąc pod uwagę dużą wysokość planowanego przedszkola). Jednocześnie w planach jest poszanowanie i zastosowanie w projektowanym budynku, charakterystycznego dla Nowosolnej dachu ze spadkiem. Projekt ten będzie pierwszym, który po dogłębnych analizach, pozwoli na określenie optymalnego sposobu kształtowania zabudowy „ringu” wokół skrzyżowania, dlatego tak ważne jest zostawienie projektantom odpowiednio szerokiego wachlarza możliwości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu stanowi punktową zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej - obszaru centrum osiedla Nowosolna zatwierdzonego uchwałą

Nr XLIX/1508/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w zakresie wynikającym z zobowiązania Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi Adama Pustelnik z dnia 7 października 2021 r.

Dla terenu zespołu szkolno-przedszkolnego zlokalizowanego przy ul. Jugosłowiańskiej i oznaczonego na rysunku obowiązującego planu symbolem 1.1UN dopuszczono dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 15° do 45°, natomiast dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie. Powyższe zapisy, w przedmiotowym projekcie planu dla terenu 1UE, na którym przewiduje się realizację budynku przedszkola, nie zostały zmienione.

W planie z 2021 r. dla terenów położonych w centrum osiedla Nowosolna, w granicach pierwszego ringu komunikacyjnego dopuszczono dachy płaskie wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży, dla pozostałych budynków obowiązują dachy o nachyleniu od 30° do 45° (za wyjątkiem terenu zespołu szkolno-przedszkolnego dla którego dopuszczono dachy o nachyleniu od 15° do 45°).

Należy podkreślić, że ustalone parametry kształtu dachów zostały przyjęte zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi podczas procedowania ww. planu z 2021 r. i opierają się na potrzebie kształtowania ładu przestrzennego poprzez kontynuację parametrów istniejącej zabudowy, przeważającej na danym obszarze.

Zmiana parametrów kształtu dachu tylko dla nowego budynku przedszkola może stanowić precedens niesprzyjający kształtowaniu ładu przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA