|  |
| --- |
| Druk Nr 180/2022  Projekt z dnia 28 czerwca 2022 r. |

**Uchwała Nr                       
Rady Miejskiej w Łodzi**

**z dnia                      2022 r.**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulic Traktorowej i Cedry w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy Trei Residential Sp. z o.o. Sp. k., z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wspólnej 47/49 ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz inwestycji towarzyszących polegających na budowie przyłączy do istniejących sieci, w rejonie ulic Traktorowej i Cedry w Łodzi na działkach nr: 72/14, 129/1, 129/2, 129/4, 129/5, 129/6, 130/6, 130/7, 72/4, 130/2, 130/4 i 130/8 w obrębie P-1.

§ 2. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, skarga na uchwałę w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego lub przekazania tej uchwały inwestorowi.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi**   **Marcin GOŁASZEWSKI** |

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

**Uzasadnienie**

Pełnomocnik inwestora Trei Residential Sp. z o.o. Sp.k. pismem z dnia 2 maja 2022 r. wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz inwestycji towarzyszących polegających na budowie przyłączy do istniejących sieci w rejonie ulic Traktorowej i Cedry w Łodzi na działkach nr: 72/14, 129/1, 129/2, 129/4, 129/5, 129/6, 130/6, 130/7, 72/4, 130/2, 130/4 i 130/8 w obrębie P-1 na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz.1538), zwanej dalej specustawą.

Na skutek wezwania wnioskodawcy do usunięcia braków formalnych wniosek został uzupełniony i jednocześnie zmodyfikowany przy piśmie z dnia 23 maja 2022 r. Po weryfikacji wniosku stwierdzono, że spełnia on wymogi dotyczące kompletności wniosku określone w art. 7 ust. 7 specustawy. We wniosku określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą od 15000 m2 do 17000 m2 oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 250 do 295. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i  towarzyszącą. Wskazano również, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie wnioskodawcy planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym. Do wniosku załączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

W dniu 26 maja 2022 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 1 czerwca 2022 r. w lokalnej prasie codziennej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

Pismem z dnia 27 maja 2022 r. powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

Pismem z dnia 3 czerwca 2022 r. znak: ZDiT-UU.40121.3.47.2022 Zarząd Dróg i Transportu odmówił uzgodnienia określonej we wniosku obsługi komunikacyjnej poprzez projektowany zjazd z pasa drogowego ul. Cedry z uwagi na fakt, iż ulica ta w całości jest zajęta pod jezdnię o nawierzchni gruntowej i jest niewystarczająca dla prowadzenia dwustronnego ruchu pojazdów ciężarowych oraz ruchu pojazdów służb ratunkowych i komunalnych. Droga ta nie jest w stanie przenieść obciążeń wynikających z ruchu pojazdów, jaki generować będzie planowana inwestycja, zarówno na etapie budowy jak i jej użytkowania.

W dniu 6 czerwca 2022 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektonoczna w Łodzi podjęła uchwałę nr 21/VIII/2022 opiniującą negatywnie lokalizację tej inwestycji. W uzasadnieniu uchwały stwierdzono, że nie została w sposób jednoznaczny tj. formalnie rozstrzygnięta południowa linia rozgraniczająca przebieg planowanej drogi - ul. Wojska Polskiego. Zwrócono uwagę, że inwestycja leży na terenie, dla którego w studium przewidziano funkcję związaną z zachowaniem korytarza/łącznika ekologicznego co oznacza niezgodność ze studium. Zlokalizowanie inwestycji rodzi uzasadnione obawy oprotestowania przez mieszkańców przyszłej lokalizacji drogi ze względu na jej uciążliwość.

Pismem z dnia 1 czerwca 2022r. Łódzki Ośrodek Geodezji poinformował, że nie wnosi zastrzeżeń do lokalizacji inwestycji. Pismem z dnia 6 czerwca 2022r. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że nie wnosi uwag i wniosków do przedmiotowej sprawy. Pismem z dnia 9 czerwca 2022r. Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi poinformował, że planowana inwestycja nie znajduje się w zasięgu oddziaływania ewentualnych skutków awarii zakładu Linde Gaz Sp. z o.o. przy ul. Traktorowej 145. Pismem z dnia 14 czerwca 2022r. Łódzki Państwowy Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie zamierzenie objęte wnioskiem. Pismem z dnia 15 czerwca 2022r. Zarząd Województwa Łódzkiego poinformował o braku możliwości zaopiniowania przedłożonego projektu ze względu na brak audytu krajobrazowego dla Województwa Łódzkiego.

Odpowiedzi powyższych organów były na bieżąco przekazywane wnioskodawcy.

Inne organy tj: Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendant Wojewódzki Policji w Łodzi i Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej nie udzieliły odpowiedzi w terminie 21 dni od daty otrzymania powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii co, w świetle art. 7 ust. 13 specustawy, oznacza brak zastrzeżeń ze strony wymienionych organów.

Zamierzenie objęte wnioskiem obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych przewidzianych do realizacji w etapach C i D z garażami podziemnymi oraz w nadziemiu z układem dróg i infrastrukturą techniczną oraz budową przyłączy do istniejących sieci w ul. Traktorowej i ul. K. Cedry jako inwestycji towarzyszących. Planowana zabudowa stanowić ma kontynuację, będącej w trakcie realizacji od strony południowej zabudowy wielorodzinnej stanowiącej etapy A i B przedsięwzięcia. Teren inwestycji mieszkaniowej od strony zachodniej przylega do pasa drogowego ul. K. Cedry i od strony wschodniej do pasa drogowego ul. Traktorowej. Granica terenu od strony północnej przebiega wzdłuż granic działek będących własnością inwestora.

W załączniku graficznym wniosku obejmującym planowany sposób zagospodarowania terenu określono, od strony północnej terenu inwestycji, przebieg linii rozgraniczającej teren planowanej trasy ul. Wojska Polskiego od terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym dalej m.p.z.p. objętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XVII/302/11 z dnia 7 lipca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: projektowanej Wojska Polskiego, Traktorowej, Rąbieńskiej i Krzysztofa Cedry. Wynikający z tego planu przebieg trasy ul. Wojska Polskiego stał się niemożliwy do zrealizowania na skutek późniejszych działań inwestycyjnych poza granicami obszaru objętego m.p.z.p. wymuszających zmianę jej przebiegu. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi objętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2016 r., zwanym dalej studium, uwzględniono modyfikację przebiegu ul. Wojska Polskiego polegającą na przesunięciu jej w kierunku południowym w okolicy ul. Traktorowej w stosunku do przebiegu określonego w m.p.z.p. W związku z powyższym na rysunku przedstawiającym planowane zagospodarowanie terenu projektant wrysował nową linię rozgraniczającą teren projektowanej ul. Wojska Polskiego określając ją jako "linię wg koncepcji uzgodnionej z UMŁ". Określoną przez inwestora linię należy traktować jako linię hipotetyczną, która nie jest poparta żadnym aktem prawnym. Nie może być ona traktowana jako wiążąca dla inwestora - nie można bowiem wykluczyć zmiany przebiegu tej linii w innym opracowaniu. Kwestia ta jest szczególnie istotna zważywszy na znaczne zbliżenie planowanej zabudowy do wrysowanej nowej linii rozgraniczającej wynoszące około 9 m. W związku z niezgodnością m.p.z.p. z obowiązującym studium w zakresie przebiegu trasy ul. Wojska Polskiego Rada Miejska w Łodzi w dniu 1 czerwca 2022 r. podjęła uchwałę Nr LX/1816/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej. W załączniku graficznym do tej uchwały określono granice terenu objętego uchwałą. Obejmują one teren planowanej ul. Wojska Polskiego oraz teren wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej wraz z terenem będącej w trakcie realizacji zabudowy mieszkaniowej inwestora obejmującej etapy A i B. W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono, że "opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na określenie niezbędnego zasięgu dla realizacji projektowanego fragmentu ul. Wojska Polskiego oraz w sposób właściwy ukształtuje jego otoczenie zapewniając ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji". W związku z powyższym należy stwierdzić, że aktem prawnym określającym położenie linii rozgraniczającej planowanej ul. Wojska Polskiego będzie nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po jego uchwaleniu.

W obowiązującym m.p.z.p. teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1UMW, którego podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz w strefie wyznaczonej w odległości 90 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDGP tj. projektowanej ul. Wojska Polskiego. W strefie tej zgodnie z § 20 ust. 4 pkt 4 litera b tiret trzecie tekstu m.p.z.p. obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, co oznacza, że przeznaczeniem tego terenu jest wyłącznie zabudowa usługowa o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych - § 20 ust. 4 pkt 4 litera a. Powyższy zakaz znajduje swoje uzasadnienie w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym dla potrzeb planu miejscowego. W opracowaniu tym stwierdzono, że „projekt planu miejscowego może i powinien zawierać zapisy dotyczące wykluczenia zabudowy mieszkaniowej w liniach rozgraniczających dróg, będących znacznym źródłem hałasu, a także wprowadzenia, w miarę istniejących możliwości, pasów zieleni izolujących obiekty chronione akustycznie od pasa drogowego.” Zasadność wprowadzenia w planie miejscowym strefy wykluczającej zabudowę mieszkaniową potwierdza prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko. W opracowaniu tym stwierdzono, że projekt planu, mając na uwadze potrzebę promowania wysokiej jakości zdrowia publicznego, w tym zapewnienia odpowiednich warunków życia dla mieszkańców i użytkowników poszczególnych terenów zawiera ustalenia znacznie ograniczające możliwości pogorszenia warunków bytowania ludności. Szczególna uwaga została zwrócona na warunki akustyczne.

Powyższe opracowania dotyczące planu miejscowego mają istotne znaczenie dla oceny wniosku inwestora. Dołączona do wniosku koncepcja zabudowy mieszkaniowej nie respektuje wymogów związanych z ochroną akustyczną. Przede wszystkim brak jest wyznaczenia w koncepcji strefy zieleni izolacyjnej oddzielającej teren zabudowy mieszkaniowej od projektowanej trasy ul. Wojska Polskiego. Konieczność wprowadzenia strefy zieleni w tym miejscu wynika także z ustaleń obowiązującego studium. Na mapie określającej jednostki funkcjonalno przestrzenne, stanowiącej załącznik nr 13 do wskazanej wyżej uchwały w sprawie studium, określono wzdłuż powyższej trasy komunikacyjnej przebieg tzw. korytarza ekologicznego – łącznika przyrodniczego. Na mapie stanowiącej załącznik nr 14 do uchwały w sprawie studium określającej środowisko przyrodnicze oznaczono przebiegi uzupełniających powiązań ekofizjograficznych tzw. łączników. Łącznik taki przebiega z zachodu na wschód w północnej części terenu przeznaczonego w koncepcji na realizację zabudowy mieszkaniowej. Wiąże on położone po wschodniej stronie tereny zielone w rejonie cieków wodnych Grabieńca i Nowego Złotna z położonymi od strony zachodniej terenami zieleni w rejonie rzeki Bałutki i dalej rzeki Łódki. Zatem należy stwierdzić, że nie został spełniony określony w art. 7 ust. 7 pkt 12 specustawy warunek niesprzeczności inwestycji ze studium.

Jak wynika z zawartych w studium analiz, priorytetem jest wykorzystanie dla potrzeb rozwoju nowej zabudowy rezerw terenowych istniejących w obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej tj. w obszarze wyznaczonym przez linie kolei obwodowej. Określony we wniosku teren znajduje się poza tym obszarem. Na terenach położonych poza koleją obwodową studium dopuszcza lokalizowanie nowych inwestycji w ograniczonym zakresie i w oparciu o zasadę racjonalnej gospodarki terenami pod zabudowę (wybrany do realizacji model rozwoju B). Przez racjonalną gospodarkę rozumie się m.in. tworzenie korzystniejszych, niż jest to możliwe do uzyskania w strefie wielkomiejskiej, warunków do życia mieszkańców, w tym lepszej ochrony przed szkodliwymi emisjami. Korzystniejsze warunki to także wykorzystywanie i wzbogacanie istniejących walorów przyrodniczych terenu. W załączonej do wniosku inwestora koncepcji nie wzięto pod uwagę powyższych uwarunkowań. Realizacja zabudowy zgodnie z przedłożoną koncepcją stanowiłaby potencjalne źródło protestów mieszkańców nowej zabudowy sprzeciwiających się budowie ul. Wojska Polskiego a także spowodowałaby konieczność uwzględnienia w projekcie budowlanym ul. Wojska Polskiego realizacji ekranów akustycznych wpływających niekorzystnie na krajobraz miejski i na koszty budowy drogi.

Biorąc powyższe pod uwagę, a przede wszystkim brak uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu wniosku inwestora, co stanowi istotny brak formalny, należało podjąć uchwałę odmawiającą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem powinna uwzględniać ustalenia, będącego w trakcie opracowania, nowego planu miejscowego po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Łodzi.