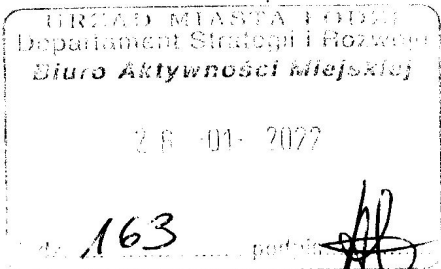


RPW / 57727 / 2022



**Uchwała Nr 69/51/22  
Rady Osiedla Zdrowie-Mania  
z dnia 15 stycznia 2022 r.**

**w sprawie wydania opinii dotyczącej w uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.**

Na podstawie § 5 pkt. 16 lit. A statutu Osiedla Zdrowie-Mania nadanego uchwałą Nr XCII/1691/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami, Rada Osiedla Zdrowie-Mania

**uchwała, co następuje:**

§1. Wyrazić opinię zawartą w załączniku nr 1 dotyczącą w uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla.

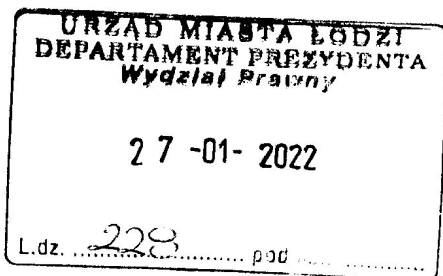
§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Osiedla Zdrowie-Mania

Adam Macander

Rada Osiedla Zdrowie-Mania  
Przewodniczący

[Handwritten Signature]  
Adam Macander



PODMIENNIK  
[Handwritten Signature]  
Marta Kupczyk

RADCA PRAWNY  
[Handwritten Signature]  
Urszula Oriak-Mirowska  
27.01.2022

Po wnikliwej analizie Rada Osiedla zgłasza następujące uwagi ogólne dla całego obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

1. Wnosimy o zmniejszenie do wartości 0,1 minimalnych wskaźników intensywności zabudowy dla obszarów MW, MW/U, MN/U
2. Wnosimy o zwiększenie wymaganej ilości miejsc parkingowych do 1,5 miejsca na mieszkanie i nie mniej niż jedno miejsce na każde 60m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej
3. Wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 30% - uważamy za bezzasadne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w MPZP w stosunku do wynikającej z przepisów prawa budowlanego w szczególności dla obszarów MW/U i MW
4. Uważamy iż ograniczenie wielkości możliwych do wykonania instalacji urządzeń OZE (do mikroinstalacji, czyli instalacji o mocy do 50kW) jest zbędne, szczególnie uwzględniając nieruchomości wielorodzinne, na dachach których mogłaby powstać większa instalacja
5. Dla obszarów gdzie wytyczono zabudowę usługową w parterach nieruchomości, powinno się wyznaczyć ogólnodostępne miejsca do parkowania np w obrębie pasa drogowego ulic.

Ponadto prosimy o odpowiedź na pytanie w jakim celu ustanawiany jest nakaz lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej wzdłuż linii zabudowy

Uwagi szczegółowe:

1. Dla obszaru zabudowy 4. 3 MN i 6.3 MN wnioskujemy o dodanie możliwości zabudowy wielorodzinnej, z zachowaniem pozostałych wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy i wysokości zabudowy, aby zachowując charakter zabudowy ulicy nie przekreślić możliwości wykonania budynków dla 3-4 rodzin.
2. Dla obszaru 4. 3 MN i 6.3 MN zwiększenie pasa terenu zabudowy do 18m (§ 21.3.2.a) tak jak w przypadku innych obszarów.
3. Dla obszaru 4. 3 MN i 6.3 MN minimalna wysokość zabudowy frontowej to 6m (§ 21.3.2.b), to uniemożliwia lokalizowanie budynków parterowych

- jednopoziomowych. Wnioskujemy o zmniejszenie wartości minimalnej zabudowy frontowej do 3,5m.
4. Dla obszaru 4. 3 MN i 6.3 MN w zakresie wysokości zabudowy innej niż frontowa (§ 21.3.2.d ) wnioskujemy o minimum 7m tak jak na innych obszarach (np przyległym 4.1 MN/U).
  5. Dla obszaru 7.7 KS/ZP i 7.9 KS/ZP wnioskujemy o zmianę warunków (§ 28) w takim zakresie aby mogła pozostać istniejąca zabudowa (garaże) oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
  6. Obszar 4.2 MW/U powinien zostać zlikwidowany, a przedmiotowy obszar powinien zostać włączony do obszaru 4.3 MN, tak aby nie wprowadzać dalszej, intensywnej zabudowy wielorodzinnej w tym kwartale. Umożliwienie zabudowy z linia frontową wzdłuż granicy działki, analogicznie jak po nieparzystej stronie ul. Mania, przy niewielkiej szerokości tej ulicy doprowadzi do większego zagęszczenia zabudowy aniżeli to, jakim obecnie charakteryzuje się ten obszar.
  7. Ze względu na prowadzoną na działce P- 6 279/3 (Srebrzyńska 103) inwestycję w ramach tzw. Inicjatywy Lokalnej, w której obszar ten będzie użytkowany jako przestrzeń wspólna należy wyłączyć ją z obszaru 3.3 MW/U i oznaczyć jako obszar ZP.
  8. Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia dla obszaru oznaczonego 5.1 MW/U - w tej chwili jest to obszar wykorzystywany na cele oświatowe (Komisja Egzaminacyjna) i powinien uzyskać oznaczenie UO. Istniejąca na części tego obszaru zieleń tworzy cenną otulinę, dzięki czemu zabytkowa zabudowa Osiedla im. Montwiłła Mireckiego jest lepiej wydzielona i wyeksponowana. Założenie możliwości zabudowy tego obszaru współczesną zabudową wielorodzinną spowoduje niekorzystne dla odbioru zespołu zabytkowego nałożenie form.
  9. Wnioskujemy o uznanie za obiekty cenne przyrodniczo trzech drzew na skwerze (6.1 ZP) - wiekowych klonów czerwonych o dobrze rozbudowanych koronach, mających pokrój kulisty.
  10. Wnioskujemy o zwiększenie parametrów zabudowy w stosunku do obszaru 6.1 ZP tak by można było na tym obszarze umieścić obiekty typu tężnia, kino letnie, wiata umożliwiające spotkania sąsiedzkie również przy niesprzyjającej pogodzie itp.
  11. Utworzenie terenu 7.11 ZP uniemożliwi w przyszłości usytuowanie ronda w w/w miejscu. Uważamy, że rondo takie jest tam bardzo wskazane, ze względu na blokowanie się ulicy Drewnowskiej spowodowane trudnością włączenia się do ruchu samochodów z niej wyjeżdżających na Al. Unii.
  12. Idea powstania Placu Publicznego przed cmentarzem 1.1. PP jest zastanawiająca i wymaga pogłębionych konsultacji. Jesteśmy ze projektowany układ drogowy, umożliwiający wydzielenie tego placu utrudni komunikację zbiorową (zbyt mała szerokość jednego z odcinków ulicy) oraz użytkowanie ul Solec jako drogi zbiorczej, gdyż ulica

Srebrzyńska, mimo statusu drogi lokalnej będzie pierwszym, narzucającym się wyborem większości kierowców.

13. Projektowana droga Orzechowa przechodząca przez działki 17/1, 18/1, 19/1, 20/2 powinna być przesunięta w kierunku zachodnim i wykorzystywać tylko działki niezabudowane nr 5/53, 11/4. Ponadto planowane natężenie ruchu na drodze dojazdowej nie wymaga budowy osobnego chodnika, co wpłynie na zmniejszenie szerokości pasa gruntu. Działki 17/1, 18/1, 19/1, 20/2 są we władaniu właścicieli przyległych odpowiednio działek od ponad 30 lat co stanowi podstawę do ubiegania się do przejęcia przez zasiedzenie. W sprawie wykupu w/w działek skierowane zostały wnioski do UMŁ i uzyskały odpowiedź, że działki te mają nieuregulowany stan prawny i do czasu uregulowania nie mogą zostać sprzedane.
14. Wnosimy o wprowadzenie korekty do projektu planu i zaprojektowanie na terenie działek 27, 26/1, 26/2 i 24 obrębu ..... przeznaczenia pod tereny zabudowy usługowej o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4m. Analiza rysunku planu i uwarunkowań planistycznych zapisanych w jego treści wskazuje, że po południowej stronie ul. Jarzynowej nie przewidziano terenu pod usługi takie jak drobny handel typu sklep spożywczy, sklep warzywny, cukiernia lub punkty usługowe takie jak pralnia, salon kosmetyczny itp. Ten obszar terenu, po uwzględnieniu istniejącej zabudowy i po wybudowaniu obiektów, na które już jest wydane pozwolenie na budowę, będzie wkrótce zamieszkiwało kilka tysięcy mieszkańców, którym należałoby zapewnić dostęp do podstawowych usług. Tej potrzeby nie spełnia wprowadzenie usług wzdłuż południowej części ul. Jarzynowej, na jednostce planu oznaczonej 2.6 MU. Jest to de facto teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a zatem wprowadzenie usług jako funkcji dodatkowej jest mało realne a wprowadzenie na tej jednostce zabudowy wielorodzinnej, co dopuszcza projekt planu, jeszcze pogłębi opisaną sytuację braku dostępności do podstawowych usług. Spośród wymienionych działek tylko działka nr 27, 26/1, 26/2 i 24 obrębu P-16 tylko działka nr 26/2 jest zabudowana opuszczonym od ponad 6 lat budynkiem jednorodzinny, który jest de facto ruiną nie nadającą się do zamieszkania. Ta sytuacja umożliwiłaby relatywnie szybko skonsumowanie przeznaczenia usługowego, na które w tym rejonie jest bardzo duży popyt.

*[Handwritten signature]*