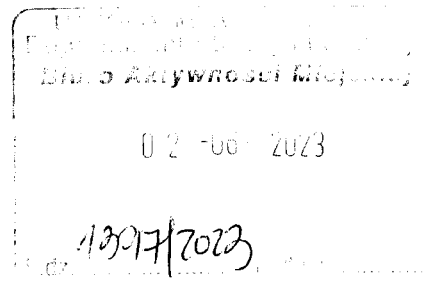


RPW/331463/2013



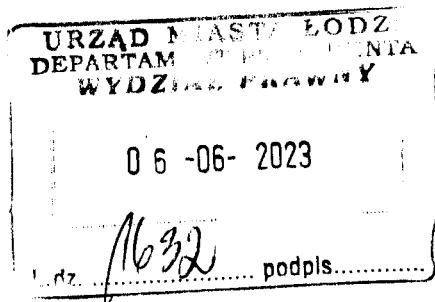
**Uchwała nr 91/64/2023
Rady Osiedla Zdrowie-Mania
z dnia 29 maja 2023 r.**

w sprawie wydania opinii dotyczącej w uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstancyńskiej i Krańcowej.

Na podstawie § 5 pkt. 16 lit. B 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 1 dotyczącą w uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstancyńskiej i Krańcowej.
- §2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla.
- §3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący
Rady Osiedla Zdrowie-Mania
Rada Osiedla Zdrowie-Mania
Przewodniczący
Adam Macander
Adam Macander

INSPEKTOR
Marta Kupczyk
Marta Kupczyk

Po wnikliwej analizie Rada Osiedla zgłasza następujące uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z uzasadnieniem :

- w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wnosimy o :
 - w zakresie przeznaczenia terenów : rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu)
 - w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenie dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10 m (§ 5 pkt 4b Projektu).
- w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części:
 - ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1b Projektu).

Obecnie na terenie Osiedla są bardzo duże problemy z miejscami parkingowymi. Należy zauważyć, iż budując dotychczasowe obiekty sportowe czy infrastrukturę rekreacyjną nie zadbano o zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla tych obiektów. W celu przeciwdziałaniu takiemu zjawisku na przyszłość proponujemy powyższą zmianę.

- Dla obszarów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wnosimy o przeniesienie usług lokalnych i usług handlu do przeznaczenia uzupełniającego (§ 17 ust. 2 punkt 1 i 2 Projektu). Wnioskujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy - 50m² w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

Z uwagi na zabudowę tradycyjnie jednorodziną na osiedlu nie ma sensu wprowadzać w ramach wyżej wspomnianych terenów możliwości budowy budynków usługowych i handlowych równorzędnie z mieszkalnymi ,(co stworzyłoby także możliwość przebudowy budynków mieszkalnych na budynki usługowe i handlowe), zaburzając dotychczasowy charakter osiedla. Jednocześnie będzie możliwe prowadzenie działalności usługowej i handlowej w ramach istniejących budynków mieszkalnych . Ponadto mieszkańcy osiedla decydując się w przeszłości na budowę własnego budynku na terenie zabudowy tradycyjnie mieszkaniowej jednorodzinnej zakładali utrzymanie takiego właśnie jej charakteru bez możliwości wypierania zabudowy mieszkaniowej przez zabudowę pod handel i usługi.

- Dla obszaru zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U wnioskujemy o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20% na min 30% (§ 19 ust. 4 pkt 1c Projektu).

Wskaźnik ten należy zwiększyć z uwagi na zielony charakter osiedla i na różnorodność biologiczno-przyrodniczą (obecność dzikich zwierząt i istniejące zadrzewienie).

- Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru oznaczonego 3MN/U z obszaru mieszkaniowo-usługowego MN/U na obszar przeznaczony wyłącznie w funkcji podstawowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, a jedynie w przeznaczeniu uzupełniającym pod działalność usługową. W przypadku takiej zmiany zbędnym jest przeznaczenie tego terenu na infrastrukturę techniczną czy drogi wewnętrzne. (§ 20 ust. 1 i 2 Projektu).

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na tym terenie postulujemy:

- ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 55% w miejscach projektowanych 40% (§ 20 ust. 3 pkt 1 c Projektu)

- dla parametrów kształtowania zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych na poziomie 8,5 m w miejsce zaproponowanych 10,5 m., zaś dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie 6 m w miejsce zaproponowanych 8 m. (§ 20 ust. 3 pkt 2 Projektu)

Włączając wskazane tereny pod zabudowę usługową nie wzięto pod uwagę stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (art. 10 ust. 1 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717). W tej chwili na obszarze tym nie jest zlokalizowana zabudowa usługowa a jedynie mieszkaniowa jednorodzinna. Już obecnie infrastruktura drogowa jest niewystarczająca dla ruchu samochodów osobowych oraz ciężarowych. Tworzą się ogromne korki. Ponadto przy tzw. Błoniach Łódzkich w trakcie budowy jest budynek wielorodzinny do którego jedyną drogą dojazdową jest ulica Konstantynowska. Oddanie tego budynku do użytkowania spowoduje wzmożony ruch drogowy. Usytuowanie dodatkowo obiektów usługowych, a co z tym się wiąże, wzmożonego ruchu pojazdów tak osobowych, jak i ciężarowych, mogłoby doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego. Ewentualna działalność na tym terenie obiektów usługowych stanowiłaby nadmierne obciążenie dla istniejącej infrastruktury drogowej. Zgodnie natomiast z jedną z głównych dyrektyw przy planowaniu nowej zabudowy należy tak kształtować strukturę przestrzenną, aby dążyć do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 upzp).

Ponadto projektowanie na tym terenie zabudowy usługowej, a co z tym się wiąże wzmożonego natężenia ruchu jest sprzeczne z wymaganiami ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp). Jak wskazano w załączonej do Projektu Prognozie Oddziaływania na Środowisko, już obecnie natężenie ruchu drogowego na ulicy Konstantynowskiej powoduje przekroczenie określonego w przepisach z zakresu ochrony środowiska dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku o 5-10 dB (str. 30 Prognozy).

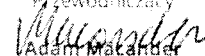
Ustalając w Projekcie powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40% również nie wzięto pod uwagę wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp). Jak wskazuje się w załączonej do Projektu Prognozie Oddziaływania na Środowisko stan wód powierzchniowych jest zły. (str. 18 Prognozy). Warto w tym miejscu podkreślić, iż w Prognozie oparto się na badaniach z 2017r., a więc nie uwzględniających negatywnego wpływu na środowisko, w tym na

stan wód budowy Orientarium. Jak wskazano w Prognozie (str. 28) duża część omawianego obszaru pokryta jest nawierzchnią utwardzoną, nieprzepuszczalną (ulice, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej), co również powoduje zaburzenia w naturalnym obiegu wody (utrudniona infiltracja wód opadowych do gruntu i zmniejszenie retencji powierzchniowej. Ponadto część południowa terenu (a więc właśnie teren oznaczony na Projekcie jako 3 MN/U) narażony jest na niebezpieczeństwo podtopień wodami spływu powierzchniowego (str. 20 Prognozy). Z uwagi na powyższe uzasadnionym jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla planowanych inwestycji do poziomu min. 55%.

Parametry kształtowania zabudowy zostały zaproponowane w kształcie takim jak dla innych terenów MN na terenie Osiedla.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia będzie odpowiadała obecnemu przeznaczeniu tego terenu. W tej chwili na obszarze tym nie jest zlokalizowana zabudowa usługowa. Teren ten jest wykorzystywany pod zabudowę jednorodzinną. Nie ma żadnych przyczyn dla których powinno zmienić się dotychczasowe przeznaczenie tego terenu. Należy również wskazać, iż teren ten bezpośrednio graniczy z terenem oznaczonym na mapie 25MN, terenem na którym w większości wypadków usytuowane są domy jednorodzinne parterowe. Usytuowanie na tyłach tych nieruchomości obiektów usługowych stanowiłoby znaczną uciążliwość dla dotychczasowych nieruchomości.

Rada Osiedla Zdrowie-Mania
Przewodniczący


Adam Macander