



RPW/448076/2023 P

Data: 2023-07-28

Łódź, 07.07.2023 r

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ORGANIZACJI URZĘDU  
I OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

28 -07- 2023

Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej  
Obsługi Mieszkańców  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

zał. ... podpis.....

Sz. Pani Hanna Zdanowska  
Prezydent Miasta Łodzi  
Ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź/  
Sz. Pan Marcin Gołaszewski  
Przewodniczący  
Rady Miejskiej Miasta Łodzi,  
Ul. Piotrkowska 106, 90-004 Łódź/  
Sz. Pani Magdalena Talar-  
Wiśniewska  
Dyrektor Miejskiej Pracowni  
Urbanistycznej w Łodzi  
Al. Kościuszki 19, 90-418 Łódź

Petycja

Dot. PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: NAMIOTOWEJ, KRAKOWSKIEJ,  
KONSTANTYNOWSKIEJ I KRAŃCOWEJ (NR PRZYSTĄPIENIA 267).

My mieszkańcy osiedla Zdrowie prosimy o uwzględnienie poniższych wybranych uwag do opracowanego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla osiedla Zdrowie, spośród uwag złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla w MPU w terminie do 31.05.2023 r. zgodnie z obowiązującą procedurą:

1. 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). Z tym się wiąże się konieczność pozostawienia w § 17 ust. 3 punkt 1 tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wnoskujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy - 50m<sup>2</sup> w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na zabudowę tradycyjnie jednorodzinna na osiedlu brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia w ramach wyżej wspomnianych terenów obecnie możliwości budowy budynków usługowych i handlowych równorzędnie z mieszkalnymi, (co stworzyłoby także możliwość przebudowy budynków mieszkalnych na budynki usługowe i handlowe) ze skutkiem zaburzenia dotychczasowego charakteru 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. Dodatkowo zwracamy uwagę na fakt ścisłego i efektywnego zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej naszego osiedla (a także dbałość o parametry ekologiczne powiązaną z sąsiedztwem

parku „Zdrowie” ) w poprzednim miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr LVII/491/93 R. M. w Łodzi z dnia 02.06.1993 r.

2. 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 (m. in. obecność dzikich zwierząt i istniejące zadrzewienie).
3. 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 miejsce 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).

W tej chwili na obszarze tym nie jest zlokalizowana zabudowa usługowa, a jedynie mieszkaniowa jednorodzinna. Usytuowanie dodatkowo obiektów usługowych, a co z tym się wiąże spowodowanie wzmożonego ruchu pojazdów tak osobowych, jak i ciężarowych, mogłoby doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego ul. Konstantynowskiej. Ewentualna działalność na tym terenie obiektów usługowych stanowiłaby nadmierne obciążenie dla istniejącej infrastruktury drogowej w sąsiedztwie ww. terenu.

Ponadto, 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).

Jak wskazuje się w załączonej do Projektu Prognozie Oddziaływania na Środowisko stan wód powierzchniowych jest zły (str. 18 ) nawet bez uwzględnienia 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, co również powoduje zaburzenia w naturalnym obiegu wody (utrudniona infiltracja wód opadowych do gruntu i zmniejszenie retencji powierzchniowej. Ponadto 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% z 40 %**.

Teren oznaczony jako **3MN/U** bezpośrednio graniczy z terenem oznaczonym na mapie **25MN**, na którym w większości wypadków usytuowane są domy jednorodzinne parterowe. Usytuowanie na tyłach tych nieruchomości obiektów usługowych stanowiłoby znaczną uciążliwość dla dotychczasowych nieruchomości.

4. W stosunku do zaproponowanych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wnosimy na całym obszarze planu o :
  - 4.1 W zakresie przeznaczenia terenów : rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej **100 m<sup>2</sup>** lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu).

- 4.2 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).

Wskazane w Projekcie parametry znacznie przekraczają parametry ustalone w częściach szczegółowych dot. poszczególnych obszarów Osiedla. Takie zróżnicowanie wydaje się niezasadne, dlatego też wnosimy o zmianę jak wyżej. W przypadku, gdyby nawet kiedyś zaistniała konieczność budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia, to nie mogłaby ona być zlokalizowana ponad budynkami mieszkalnymi,

- 4.3 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 m<sup>2</sup>** 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 przeciwdziałania takiemu zjawisku na przyszłość proponujemy powyższą zmianę.

Prosimy o uwzględnienie ww. uwag.

Podpisy mieszkańców

W załączeniu :  
Listy z podpisami mieszkańców