

Wpisano do Rejestru Petycji
OR. 152.2.2025

Urząd Miejski w Konstantynowie Łódzkim
ul. Zgierska 2
95-050 Konstantynów Łódzki

Adres do korespondencji:

P. M. Jurek
Przebieg o normy
Konstantynów Łódzki, 30 września 2025

URZĄD MIEJSKI W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM KANCLARIA	
DATA WPLYWU	30-09-2025
L. dz.	137 055
DEKRETACJA	OR
PODPIS	<i>[signature]</i>

GPN

**PETYCJA MIESZKAŃCÓW W SPRAWIE SPRZECIWU WOBEC PLANOWANEJ INWESTYCJI
WIELORODZINNEJ PRZY ULICY KRÓTKIEJ**

Do:

- Burmistrz Miasta Konstantynów Łódzki
- Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim

My, niżej podpisani mieszkańcy Konstantynowa Łódzkiego, wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec skali, intensywności i niezgodności z prawem planowanej inwestycji budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ok. 248 mieszkań) na działkach nr 182/1 i 177/2, położonych przy ul. Krótkiej.

Naszą intencją nie jest zablokowanie zabudowy tych działek, lecz zmiana jej charakteru. Domagamy się, aby nowa inwestycja była zgodna z obowiązującym prawem i spójna z charakterem okolicy. Uważamy, że na w/w nieruchomości powinno powstać osiedle domów jednorodzinnych lub niska zabudowa szeregowa nie przekraczająca 2 kondygnacji ponad poziomem gruntu.

Wszelkie WZ wydawane w odniesieniu do okolicznych nieruchomości ograniczały inwestorom możliwość zabudowy do 9 metrów wysokości. W najbliższej okolicy nie ma ani jednego budynku, który przekraczałby ten limit.

W związku z powyższym, uważamy, iż obecny projekt planowanej inwestycji w swoim kształcie stanowczo narusza ład przestrzenny i jest obciążony wadami, które powinny skutkować unieważnieniem bądź zmianą decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Ponad to uważamy, iż:

I. Rażąco Naruszenie Zasady Dobrego Sąsiedztwa

Decyzja WZ została wydana z naruszeniem Art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zapewnia kontynuacji parametrów i cech istniejącej zabudowy:

- **Skala i Intensywność:** Cztery bloki o wysokiej gęstości zabudowy i wysokości (która zdecydowanie odbiega od norm lokalnych) są nieporównywalne z dominującą w okolicy zabudową jednorodzinną i szeregową.
- **Ład Przestrzenny:** Inwestycja ta stanowi nieuzasadniony precedens i doprowadzi do chaosu urbanistycznego, obniżając jakość życia i wartość okolicznych nieruchomości.

II. Bezpośrednie Zagrożenie Powodziowe i Niewydolność Infrastruktury

Wydanie WZ w obecnym kształcie stanowi **naruszenie przepisów odrębnych**, w tym Prawa Wodnego, zagrażając bezpieczeństwu publicznemu:

1. **Potwierdzone Ryzyko Zalania:** Ulica Krótka (na wysokości planowanej inwestycji) **regularnie ulega zalaniu** przy intensywnych opadach, co dowodzi niewydolności istniejącego odwodnienia.
2. **Teren Zalewowy:** Część działek inwestycyjnych graniczy z rzeką Łódką i oznaczona jest na mapach hydrograficznych jako **teren zagrożony powodzią**, co z natury rzeczy wyklucza tak intensywną zabudowę.
3. **Zmniejszenie Retencji:** Intensywna zabudowa (bloki, garaże podziemne) wraz z zaprojektowaniem **148 miejsc parkingowych na powierzchni terenu** drastycznie ograniczy **Powierzchnię Biologicznie Czynną (P.B.C.)**. Spowoduje to natychmiastowy spływ wód do rzeki, co **drastycznie pogorszy i tak już ciężką sytuację hydrologiczną na terenach położonych przed przepustem (poniżej inwestycji)**.
4. Rzeka Łódka nie jest uregulowana ani pogłębiana na wschód ani na zachód w odniesieniu od przepustu na ulicy krótkiej, co skutkuje regularnymi podtopieniami okolicznych nieruchomości. Sytuacja taka miała miejsce zarówno w 2023 jak i 2024 roku. Ponadto, sam przepust ma zbyt mały prześwit co powoduje spiętrzanie napływających wód opadowych.

III. Deficyt Funkcjonalny i Paraliż Komunikacyjny

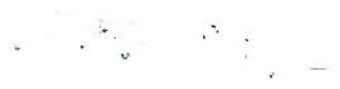
Minimalna norma 1:1, choć technicznie spełniona (248 miejsc parkingowych na 248 mieszkań), jest **sprzeczna z zasadą dobrego sąsiedztwa**:

- **Deficyt Funkcjonalny:** Minimalny standard jest rażąco nieodpowiedni dla tej lokalizacji o wysokim wskaźniku samochodów na rodzinę. W efekcie **50 do 100 aut** będzie musiało parkować na lokalnych drogach paraliżując ulice, zwłaszcza w **dni wolne i świąteczne**, gdy ruch odwiedzających jest wzmożony. Inwestycja nie zakłada żadnych miejsc parkingowych poza obszarem inwestycji, ani adaptacji ulicy, jak choćby sygnalizacji świetlnej na zbiegu ulic Krótkiej i Łódzkiej.
- **Weryfikacji powinno zostać poddane**, czy fakt zaprojektowania tak dużej powierzchni przeznaczonej pod budowę parkingu naziemnego **nie narusza** minimalnego udziału **P.B.C.** ustalonego w WZ, co potencjalnie stanowić może kolejne formalne naruszenie przepisów.

W związku z powyższym, apelujemy do Burmistrza Miasta i Rady Miejskiej o pilną interwencję i podjęcie działań mających na celu:

1. **Wstrzymanie wydania Pozwolenia na Budowę (PNB) dla inwestycji w obecnym kształcie,**
2. **Podjęcie działań w celu stwierdzenia nieważności lub uchylecia wadliwej decyzji WZ jako niezgodnej z przepisami odrębnymi i ładem przestrzennym,**
3. **Wydanie nowych WZ uwzględniających wyżej opisane zmiany – w szczególności w odniesieniu do wysokości i intensywności planowanej zabudowy,**
4. **Podjęcie prac nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru, który trwale uchroni go przed chaosem przestrzennym i zapewni spójny rozwój zabudowy.**

Z poważaniem,



**PETYCJA MIESZKAŃCÓW W SPRAWIE SPRZECIWU WOBEC PLANOWANEJ INWESTYCJI WIELORODZINNEJ
PRZY ULICY KRÓTKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

**PETYCJA MIESZKAŃCÓW W SPRAWIE SPRZECIWU WOBEC PLANOWANEJ INWESTYCJI WIELORODZINNEJ
PRZY ULICY KRÓTKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**
