

Proszę na infonote eSesja
KLG + KGGK.M
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zgierza
Łukasz Wróblewski

Zgierz, dnia 04.06.2024r.

Mieszkańcy osiedla Chełmy-Łągiwnicka



Pan Łukasz Wróblewski

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

Piszemy do Pana w sprawie dotyczącej zabudowy terenu pomiędzy ulicą Grunwaldzką, Owocową, Pomorską i Łągiwnicką i prosimy o wsparcie mieszkańców w ich działaniach.

W piśmie z dnia 16.04.2024 r. Prezydent Miasta Zgierza Przemysław Staniszewski przedstawił mieszkańcom koncepcję rozwoju układu drogowego mającego rozwiązać problem zagospodarowania wód opadowych w rejonie ulic Pomorskiej, Jodłowej i Grunwaldzkiej. W odpowiedzi na nie mieszkańcy złożyli liczne pisma wyrażając swoje opinie i wnioskując o sporządzenie planu miejscowego dla tego terenu. W maju otrzymaliśmy zaproszenie na spotkanie z Prezydentem na dzień 11 czerwca 2024 r. na godzinę 17.15 w celu przedyskutowania tego tematu, dlatego zwracamy się z prośbą o uczestniczenie Pana Przewodniczącego w tym spotkaniu z uwagi na rangę sprawy, jej wpływ na przyszłość naszego osiedla i skutki finansowe dla gminy.

Niniejszym chcielibyśmy przedstawić Panu nasze stanowisko w tej sprawie.

Kiedy w czerwcu 2022 roku dowiedzieliśmy się o planach budowy osiedla wielorodzinnego przy ulicy Grunwaldzkiej, chcąc mieć wpływ na sposób zagospodarowania tego terenu, składaliśmy liczne pisma, przedstawiliśmy postulaty na spotkaniu z Prezydentem w dniu 12.07.2022 r., ale nie zostały one wtedy potraktowane poważnie. Nasze uwagi i sugestie dotyczące nie tylko stanu dróg i odwodnienia terenu zostały zignorowane w kolejno wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Co istotne, wszystkie wydane dotychczas decyzje (nr 78/2022, 138/2023, 159/2023) zostały uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi jako niezgodne z prawem. Obecnie trwa pięć postępowań o wydanie warunków zabudowy na tym terenie, a Prezydent nadal nie zdecydował się na przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.

Teraz, po przeszło dwóch latach, Prezydent przedstawia mieszkańcom koncepcję nowych dróg twierdząc, że jest ona niezależna od kwestii zagospodarowania niezabudowanych nieruchomości. Nie sposób się z tym zgodzić, gdyż układ komunikacyjny determinuje sposób zagospodarowania nieruchomości, a efektywny sposób zagospodarowania wymaga właściwego układu komunikacyjnego. Zatem nie można tworzyć i oceniać samego układu komunikacyjnego w oderwaniu od zagospodarowania terenu., a takie kwestie powinno rozstrzygać się podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przechodząc do samej koncepcji przedstawionej przez Prezydenta, która ciągle nie uwzględnia postulatów mieszkańców, pragniemy wskazać na jej wady i konsekwencje dla budżetu miasta. W naszych pismach zawsze prosiliśmy o poszerzenie ulicy Grunwaldzkiej i Owocowej, które zostało uwzględnione, oraz o przebiecie ulicy Jodłowej od Grunwaldzkiej do Łągiwnickiej. Uzasadnialiśmy tę

konieczność lepszym skomunikowaniem osiedla oraz rozładowaniem ruchu samochodowego, również tego wygenerowanego przez nową zabudowę. Jak potrzebne jest to przebicie wskazuje również odbywający się tam obecnie ruch pieszy, mieszkańcy korzystają z tego przejścia aby dojść na przystanek autobusowy oraz na spacer do lasu. Brak tego przebicia spowoduje, że trzeba będzie chodzić naokoło o pół kilometra dłużej. Istniejąca już ulica Jodłowa od ulicy Letniej i od ulicy Łągiwnickiej ma długość około 250 m, brakuje tylko niecałe 100 m odcinka przebiegającego przez teren inwestora. Wystarczyłoby tylko wykupić część o powierzchni około 1400 m², żeby domknąć układ ulic. Przebieg ulicy Jodłowej od Letniej do Łągiwnickiej jest racjonalny i był zaprojektowany już dawno i w znaczącej części zrealizowany. Możliwość dokończenia funkcjonalnego układu komunikacyjnego powinna być priorytetem dla władz miasta. Zważywszy na fakt, że teren ten w przeważającej części należy do dewelopera, biorąc pod uwagę koszty pozyskiwania gruntu, układ komunikacyjny powinien zapewniać maksymalne efekty przy minimalnych kosztach. Dlatego stoimy na stanowisku, że aby spełnić te potrzeby wystarczy tylko przebicie ulicy Jodłowej i nie ma potrzeby przebijania ulicy Pomorskiej, na którą potrzeba też około 1400 m².

W zasadzie trudno zrozumieć dlaczego Prezydent zaproponował przebicie ulicy Pomorskiej do Jodłowej i to w takim kształcie. Dla rozwiązania problemu wód opadowych, które zalewają mieszkańców ulicy Pomorskiej nie jest konieczne jej przedłużenie, a już na pewno nie w przedstawionym kształcie. Zaproponowane przedłużenie ulicy Pomorskiej prawie w całości przebiega przez działki gminne znacznie obniżając ich wartość pod zabudowę. Nieruchomość składająca się dwóch działek o łącznej powierzchni 6432 m² stanowi doskonały teren pod zabudowę i zaprzepaszczenie tego potencjału uważamy za wielką niegospodarność. Korzystne dla budżetu miasta byłoby sprzedanie całej nieruchomości po cenach rynkowych, które w tym terenie są dość wysokie, lub wykorzystanie jej do własnych celów inwestorskich, ale na pewno nie rozbijanie jej na dwie dysfunkcyjne części.

Odnosząc się do koncepcji realizacji elementów odwadniających, to jej przygotowanie powinno uwzględniać ciążący na deweloperze obowiązek zagospodarowania wód opadowych z terenu inwestycji. W związku z tym należy rozważyć partycypację dewelopera w kosztach takiego przedsięwzięcia, bo nie można dopuszczać do sytuacji kiedy to odpowiedzialność za prawidłową gospodarkę wód opadowych spoczywa tylko na gminie i obciąża wyłącznie budżet miasta.

Dlatego zwracamy się do Pana Przewodniczącego o przedstawienie tej sprawy Radzie Miasta Zgierza, gdyż dotyczy ona ważnych kwestii urbanistycznych, inwestycyjnych i budżetowych.