

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2018 r. do 5 listopada 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany Studium tj. do dnia 27 listopada 2018 r. wpłynęło 14 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 200/VIII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionym zarządzeniem Nr 508/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 lutego 2019 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Bez rozpatrzenia pozostawiono 2 spośród złożonych uwag, które nie dotyczyły zakresu ww. zmiany Studium, tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W całości uwzględniono 1 uwagę.

W zakresie uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła rozstrzygnąć jak poniżej. Uwagi objęte niniejszym rozstrzygnięciem zachowują numery tożsame z przyjętymi w ww. zarządzeniu Nr 200/VIII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2018 r.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 21 listopada 2018 r.,
- dotyczy działek nr 194/2 i 197/1, w obrębie G-52, położonych przy ul. Raduńskiej 17/19 i przy ul. Świerszczyka bez numeru.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) wyłączenia działek nr 194/2 i 197/1 z obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) uwzględnienia możliwości lokalizacji na terenie nieruchomości usług związanych z hotelarstwem i gastronomią „w formie honorującej willowy charakter terenu”.

Składający uwagę informuje m.in., że w maju 2018 roku otrzymał od Prezydenta Miasta Łodzi decyzję uwzględniającą „prośbę o zmianę użytków i klas glebowych na działce o numerze ewidencyjnym 197/1 w obrębie G-52 w taki sposób, że część LsIV zmieniono na RV (...) Podstawą wystąpienia o zmianę klasyfikacji gruntów był plan budowy na tej działce pensjonatu wraz z podziemnymi garażami i niezbędną infrastrukturą”. Składający uwagę dodaje, że Rada Miejska w Łodzi swoją decyzją o włączeniu ww. działek do obszaru przestrzeni publicznej „uniemożliwiła mi realizację inwestycji (budowy pensjonatu) i tym samym pozbawiła mnie podstawowego prawa do dysponowania moją własnością”. Do uwagi dołączono decyzję Prezydenta Miasta Łodzi zatwierdzającą zmiany użytków i klas glebowych na działce nr 197/1 w obrębie G-52.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.
Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” oraz jego zmianie tereny wskazane przez Składającego uwagę, zostały włączone w granice jednostki funkcjonalno-przestrzennej „L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, obejmującej Uroczysko Ruda-Popioły wraz z terenami przewidzianymi dla jego poszerzenia. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów w tej jednostce są lasy i dolesienia, a przeznaczeniem dopuszczalnym z ograniczeniami m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Dla terenu jednostki funkcjonalno-przestrzennej L przyjęto zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną poza terenami istniejącego zainwestowania. Przedmiotowe działki w znacznej części są porośnięte zielenią wysoką, znajdują się ponadto w granicach obszaru, który został objęty obszarową formą ochrony przyrody – zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ruda Willowa”, ustanowiony uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764; z 2015 r. poz. 1548 oraz z 2016 r. poz. 2614).

W studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W obowiązującym Studium oraz w projekcie zmiany Studium wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Uroczysko Ruda-Popioły wraz z terenami otaczającymi, w granicach określonych jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna L, zostały wyznaczone jako jeden z 4 terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ogólnomiejskim lub wymagających ich wytworzenia, wymagające obowiązkowo sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania planu miejscowego szczegółowo zostaną określone granice przestrzeni publicznych. Dla terenu obejmującego m.in. działkę wskazaną w uwadze, Rada Miejska w Łodzi podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmując uchwałą Nr LXXII/1932/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-

krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej.

Należy dodać, że projekt zmiany Studium zawiera zapis mówiący o tym, że w terenach rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych do obszarów przestrzeni publicznej nie zalicza się nieruchomości lub ich części stanowiących: grunty rolne zabudowane (Br), tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), inne tereny zabudowane (Bi), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 oraz z 2017 r. poz. 1990), wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego Studium. Oznacza to, że tych działek lub fragmentów działek spośród wskazanych przez składającego uwagę, które spełniają wyżej opisany warunek, po uchwaleniu zmiany Studium nie będzie zaliczać się do obszarów przestrzeni publicznej, a tym samym do obszarów, dla których obowiązkowo należało będzie sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2) Uwaga nieuwzględniona. Uwagę w części dotyczącej uwzględnienia możliwości lokalizacji na terenie nieruchomości usług związanych z hotelarstwem i gastronomią „w formie honorującej willowy charakter terenu” pozostawia się bez rozpatrzenia, gdyż nie dotyczy problematyki zakresu zmiany Studium tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 22 listopada 2018 r.,
- dotyczy działek nr: 145, 146/2, 147/10 i 148/14, w obrębie P-37, położonych przy ul. Lublinek 39.

Państwo ██████████ składają uwagę dotyczącą:

usunięcia zapisu określającego obszar przestrzeni publicznej na terenie wyżej wymienionych działek.

Składający uwagę informują m.in., że obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczył wyżej wymienione działki na cel publiczny. Dodają, że „właściciele tych działek na podstawie tego planu od wielu lat składają wnioski o wykup tych działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, ale Miasto Łódź w swych odpowiedziach informuje, że nie jest zainteresowane przejęciem tych działek na cel publiczny. Mając na uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie rezerwacji terenów prywatnych na cel publiczny wniosek ten zasługuje na uwzględnienie”. Składający uwagę stwierdzają także, że „przeznaczenie w projekcie studium na tym terenie ruchu pieszego i rowerowego jako przestrzeni publicznej jest nielogiczne ze względu na dużą ilość kolizji m.in. infrastruktury technicznej takiej jak tory PKP, gdzie nie ma i nie będzie zagwarantowanego przejścia i przejazdu przez wysoki nasyp i bocznice torów kolejowych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki wymienione w uwadze nie zostały wskazane w projekcie zmiany Studium jako obszar przestrzeni publicznej ani jako obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie uwagi nie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w dokumencie Studium, w zakresie objętym zmianą tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kwestia dotycząca przebiegu projektowanych ścieżek i połączeń pieszo-rowerowych również wykracza poza zakres zmian projektu Studium.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 26 listopada 2018 r.,
- dotyczy działek nr 22/2 i 22/3, w obrębie W-24, położonych przy ul. Dowborczyków.

OGC 1 Sp. z o.o. składa uwagę dotyczącą:

uwzględnienia w Studium lokalizacji pasażu (ciągu pieszo-jezdnego o parametrach drogi publicznej), łączącego ul. Dowborczyków oraz ul. Targową na terenie działek nr: 22/2 i 22/3 – zgodnie z przebiegiem wskazanym na załączonym do pisma załączniku graficznym.

Składający uwagę informuje m.in., że „wskazana uwaga do zmiany studium jest konsekwencją dotychczasowego stanowiska wnioskodawcy, który w toku rozmów prowadzonych z inicjatywy Miasta Łódź już od roku 2015, a dotyczących wdrożenia szerszej koncepcji urbanistycznej polegającej na udrożnieniu i ożywieniu tej części Miasta poprzez realizację połączeń ulic równoległych o charakterze ogólnodostępnych pasaży, dokonał ustalenia planu inwestycyjnego, wykonał określone prace projektowe i ponosi nakłady inwestycyjne związane z wdrożeniem ww. pasażu”. Dodaje, że „z inicjatywy urbanistów miejskich wprowadzono koncepcję takiego umiejscowienia pasażu do prac planistycznych, a ostatecznie znalazła ona swoje odzwierciedlenie w uprzednio zmienionym studium uwarunkowań. OGC 1 Sp. z o.o. przyjęła zaproponowane rozwiązania urbanistyczne pozytywnie, albowiem projektowane zmiany w zakresie zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Dowborczyków w ocenie Spółki są atrakcyjne zarówno pod względem realizacji założonych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną celów kształtowania tkanki miejskiej tej okolicy Miasta (...), jak i pod względem planowanej przez Spółkę inwestycji budowlanej. Brak przedmiotowego pasażu w przygotowywanym (zmienianym) Studium budzi zdziwienie i zaniepokojenie wnioskodawcy”.

Do uwagi dołączono mapę z wrysowaną propozycją przebiegu pasażu na terenie działek nr 22/2 i 22/3.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie zmiany Studium przyjęto założenie, że obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne będą tereny rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych z dużym udziałem terenów leśnych i aktywnych przyrodniczo (Las Łagiewnicki, strefa rekreacyjno-wypoczynkowa Łódź Zachód, Uroczysko Lublinek oraz

kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy w Rudzie Pabianickiej) oraz położone w Strefie Wielkomiejskiej obszary współcześnie zdefiniowane, a także wymagające przywrócenia pierwotnego charakteru lub adaptacji (place publiczne oraz wybrane odcinki ulic – przestrzenie do ponownego ukształtowania, pasaże i ulice o dużym udziale ruchu pieszego, tereny zieleni urządzonej – parki i skwery). Wskazany w uwadze projektowany pasaż (ciąg pieszo-jezdny o parametrach drogi publicznej), będzie pełnił istotne funkcje społeczne w skali lokalnej – nie należy do terenów, które mogłyby stanowić w przyszłości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w skali ogólnomiejskiej lub ponadlokalnej. Z tego względu nie został wskazany w projekcie zmiany Studium jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stopień szczegółowości dokumentu studium wyklucza możliwość wyznaczenia granic wszystkich przestrzeni publicznych w mieście. Zgodnie z zapisami projektu zmiany Studium dopuszcza się możliwość wyznaczenia na terenie miasta innych, niż wskazane w Studium przestrzeni publicznych, w drodze sporządzenia planów miejscowych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,
- dotyczy działki nr 205/4, w obrębie G-52, położonej przy ul. Rudzkiej i ul. Raduńskiej.

Państwo ██████████ składają uwagę dotyczącą:

- 1) przeznaczenia działki nr 205/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) wykreślenia wyżej wymienionej działki z obszaru przestrzeni publicznej.

Składający uwagę informują m.in., że obecne grunty rolne R w obrębie działki nr 205/4, zostały oznaczone w Studium jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna „L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha” i jako tereny wyłączone spod zabudowy. Dodają, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa rezydencjonalna oraz lasy. Składający uwagę informują, że działka nr 205/4 nigdy nie była działką leśną, „na działce nie ma żadnych drzew i krzewów, położona jest dokładnie na skraju lasu i terenów z zabudową jednorodzinną, z możliwością podłączenia do wszystkich mediów bezpośrednio w drodze (woda, kanalizacja, elektryka)”. Ponadto Składający uwagę informują, że 01.06.2018 r. wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę wolnostojących budynków jednorodzinnych, ale otrzymali postanowienie z dnia 03.07.2018 r. o zawieszeniu postępowania do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania. W tym samym czasie skierowali pismo do Biura Architekta Miasta z prośbą o uwzględnienie zmiany przeznaczenia działki z planowanych terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do uwagi dołączono:

- skan wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy,
- pismo do Biura Architekta Miasta,
- graficzną lokalizację działki „z lotu ptaka” – fragment ortofotomapy,
- mapę do celów lokalizacyjnych z uzbrojeniem terenu,
- promesę Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- promesę PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.
Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Uwaga nieuwzględniona. Uwagę w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 205/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawia się bez rozpatrzenia, gdyż nie dotyczy problematyki zakresu zmiany Studium tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2) Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” oraz w jego projektowanej zmianie tereny wskazane przez Składających uwagę, zostały włączone w granice jednostki funkcjonalno-przestrzennej „L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, obejmującej Uroczysko Ruda-Popioły wraz z terenami przewidzianymi dla jego poszerzenia. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów w tej jednostce są lasy i dolesienia, a przeznaczeniem dopuszczalnym z ograniczeniami m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Dla terenu jednostki funkcjonalno-przestrzennej L przyjęto zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną poza terenami istniejącego zainwestowania. Przedmiotowa działka znajduje się ponadto w granicach obszaru, który został objęty obszarową formą ochrony przyrody – zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ruda Willowa”, ustanowiony uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”.

W studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W obowiązującym Studium oraz w projekcie zmiany Studium wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Uroczysko Ruda-Popioły wraz z terenami otaczającymi, w granicach określonych jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna L, zostały wyznaczone jako jeden z 4 terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ogólnomiejskim lub wymagających ich wytworzenia, wymagający obowiązkowo sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania planu miejscowego szczegółowo zostaną określone granice przestrzeni publicznych. Dla terenu obejmującego m.in. działkę wskazaną w uwadze Rada Miejska w Łodzi podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmując uchwałą Nr LXXII/1932/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,
- dotyczy:
- działek nr: 56/11, 57/3, 79/14, 79/11, 79/12, 79/13, 70/2, 71/2, 69/209, 69/211, 69/213, 70/1, 69/222 i 71/8, w obrębie S-7, położonych przy ul. Sienkiewicza 101/113,
- działek oznaczonych jako przestrzenie publiczne w załączniku Nr 1 do uchwały Nr LXXII/1916/18 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności, a także działki nr 101/20, w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 100,
- działek nr: 96/44, 96/45, 96/26, 96/24, 96/23, 96/21, 96/22, 96/32, 96/27, 96/46 i 96/47, w obrębie B-46, położonych w narożniku ul. Drewnowskiej i ul. Zachodniej,
- działek nr 41/6 i 41/9, w obrębie S-8, położonych w narożniku ul. Piotrkowskiej i ul. Żwirki,
- projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ul. Północną poprzez ul. Pomorską z ul. Rewolucji 1905 r., w tym nieruchomości przy ul. Pomorskiej 43/45,
- projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ul. Kilińskiego poprzez ul. Dowborczyków z ul. Targową, w tym nieruchomości przy ul. Dowborczyków 7 i 12,
- nieruchomości wzdłuż al. Kościuszki na odcinku pomiędzy ul. Żwirki a ul. Radwańską, m.in. działek nr: 28/68, 28/69 i 28/54, w obrębie S-8,
- wszystkich przebiegów kwartałów zaproponowanych w projektach planów.

Pani ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi);
- 2) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi);
- 3) rozważenia wyznaczenia przestrzeni publicznej, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek nr: 96/44, 96/45, 96/26, 96/24, 96/23, 96/21, 96/22, 96/32, 96/27, 96/46 i 96/47, w obrębie B-46, położonych w narożniku ul. Drewnowskiej i ul. Zachodniej;
- 4) rozważenia wyznaczenia przestrzeni publicznej, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek nr 41/6 i 41/9, w obrębie S-8, położonych w narożniku ul. Piotrkowskiej i ul. Żwirki;
- 5) rozważenia wyznaczenia przestrzeni publicznej, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ul. Północną poprzez ul. Pomorską z ul. Rewolucji 1905 r., w tym nieruchomości przy ul. Pomorskiej 43/45;
- 6) rozważenia wyznaczenia przestrzeni publicznej, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ul. Kilińskiego poprzez ul. Dowborczyków z ul. Targową, w tym nieruchomości przy ul. Dowborczyków 7 i 12;
- 7) braku zasadności wyznaczenia przestrzeni publicznej na nieruchomościach wzdłuż al. Tadeusza Kościuszki na odcinku pomiędzy ul. Żwirki a ul. Radwańską, m.in. działek nr: 28/68, 28/69 i 28/54, w obrębie S-8;

- 8) rozważenia wyznaczenia przestrzeni publicznej, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wszystkich przebieg kwartałów zaproponowanych w projektach planów.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę częściowo.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 3) Uwaga nieuwzględniona. Wszystkie działki wymienione w uwadze zostały wskazane w projekcie zmiany Studium jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie uwagi nie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w dokumencie Studium, w zakresie objętym zmianą tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 4), Ad. 5), Ad. 6) i Ad. 7) Uwaga nieuwzględniona. W projekcie zmiany Studium przyjęto założenie, że obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne będą tereny rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych z dużym udziałem terenów leśnych i aktywnych przyrodniczo (Las Łagiewnicki, strefa rekreacyjno-wypoczynkowa Łódź Zachód, Uroczysko Lublinek oraz kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy w Rudzie Pabianickiej) oraz położone w Strefie Wielkowiejskiej obszary współcześnie zdefiniowane, a także wymagające przywrócenia pierwotnego charakteru lub adaptacji (place publiczne oraz wybrane odcinki ulic – przestrzenie do ponownego ukształtowania, pasáže i ulice o dużym udziale ruchu pieszego, tereny zieleni urządzonej – parki i skwery). Przestrzeń publiczna utworzona na ww. działkach będzie pełniła istotne funkcje społeczne w skali lokalnej – nie należy do terenów, które mogłyby stanowić w przyszłości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w skali ogólnomiejskiej. Z tego względu nie została wskazana w projekcie zmiany Studium jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stopień szczegółowości dokumentu studium wyklucza możliwość wyznaczenia granic wszystkich przestrzeni publicznych w mieście. Zgodnie z zapisami projektu zmiany Studium dopuszcza się możliwość wyznaczenia na terenie miasta innych, niż wskazane w Studium przestrzeni publicznych, w drodze uchwalenia planu miejscowego.

Ad. 8) Uwaga nieuwzględniona. Jak zapisano powyżej w projekcie zmiany Studium przyjęto założenie, że obszarami przestrzeni publicznej, czyli obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne będą m.in. położone w Strefie Wielkowiejskiej obszary współcześnie zdefiniowane, a także wymagające przywrócenia pierwotnego charakteru lub adaptacji (place publiczne oraz wybrane odcinki ulic – przestrzenie do ponownego ukształtowania, pasáže i ulice o dużym udziale ruchu pieszego, tereny zieleni urządzonej – parki i skwery). Teren wymienionej w uwadze przestrzeni al. Tadeusza Kościuszki, w tym na odcinku pomiędzy ul. Żwirki a ul. Radwańską należy do tego typu przestrzeni, która wymaga podjęcia rozstrzygnięć co do zakresu i kształtu przestrzeni publicznej w procesie analiz podejmowanych w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,
- dotyczy zapisów dla obszarów przestrzeni publicznej.

Pani ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi);
- 2) wykreślenia „ograniczenia czasowego” dotyczącego „gruntów budowlanych, których nie należy zaliczać do przestrzeni publicznych”.

Składająca uwagę dodaje, że zapis mówiący o tym, że należy brać pod uwagę stan geodezyjny działki „na dzień uchwalenia Studium” uniemożliwi w przyszłości prowadzenie inwestycji na wielu działkach budowlanych.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę częściowo.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) Uwaga nieuwzględniona. W studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W projekcie zmiany Studium wyznaczono tego typu obszary. Zgodnie z art. 10 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy na organie gminy spoczywa obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, przy czym obowiązek ten powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. Przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów przestrzeni publicznej wiąże się z koniecznością posiadania wiedzy na temat ich granic. Zapis zawarty w projekcie zmiany Studium w rozdziale 6.3. Obszary przestrzeni publicznej (tekst – kierunki) dotyczący gruntów budowlanych, których nie zalicza się do obszarów przestrzeni publicznej cyt. „wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego Studium” jest niezbędny dla określenia ostatecznych granic obszarów przestrzeni publicznych, koniecznych dla podjęcia uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych w określonym ustawą terminie. Studium w tej kwestii musi posiadać jednoznaczną treść nie podlegającą interpretacji oraz nie ulegającą wpływowi zmian stanu faktycznego dotyczącego statusu użytku nieruchomości.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,
- dotyczy całego miasta.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

uznania projektowanych na terenie miasta korytarzy drogowych za „ważne obszary przestrzeni publicznych, dla których jak najszybciej należy sporządzić plany zagospodarowania przestrzennego”.

Składający uwagę dodaje, że „w Łodzi są potrzebne nowe drogi – dojazdy do autostrad, do dróg wyjazdowych z miasta”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.
Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie:

Uznanie dróg za obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga szczegółowego zobrazowania ich przebiegu na znacznych odcinkach. Aktualnie ww. drogi jedynie odcinkowo posiadają opracowania dokładnie określające ich planowany przebieg, a jego ustalenie na pozostałych odcinkach nie jest możliwe bez pogłębionych analiz przestrzennych. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zawiera orientacyjne oznaczenie przebiegu projektowanych dróg i dopuszcza możliwość zmiany ich przebiegu pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu. Na obecnym etapie prac nad zmianą Studium wyznaczenie szczegółowego przebiegu poszczególnych dróg i uznanie ich za obszary przestrzeni publicznej, dla których obowiązkowo należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wymagałoby przeprowadzenia pogłębionych prac analityczno-planistycznych oraz ponowienia procedury upublicznienia zaproponowanych ustaleń dokumentu.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 4 grudnia 2018 r. (data wpływu do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej), 27 listopada 2018 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy działki nr 1/3, w obrębie P-14.

PHN SPV 18 Spółka z o.o. składa uwagę dotyczącą:

wyłączenia wyżej wymienionej działki z obszarów przestrzeni publicznej oraz z obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Składający uwagę wyjaśnia, że „Wprowadzenie na wskazanej wyżej działce propozycji w zakresie objęcia jej obszarem przestrzeni publicznej, którego definicja zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717) brzmi „*obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*”, powoduje bardzo radykalną ingerencję w chronione Konstytucją RP prawo własności uniemożliwiając całkowicie dysponowanie tymi nieruchomościami zgodnie z uzasadnionym interesem Spółki. Przedmiotowa działka nie spełnia przytoczonej powyżej definicji obszaru przestrzeni publicznej, ponieważ:

- a) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców*. Nieruchomości Spółki wskazane w niniejszym wniosku stanowią rozległy niezabudowany obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, stanowiący potencjalny obszar kontynuacji tego rodzaju zabudowy w terenie o dobrym dostępie komunikacyjnym i wyposażonym w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej - idealny pod względem rozwoju Miasta Łodzi w formie zabudowy zwartej, wykorzystującej w sposób zrównoważony zarówno przestrzeń jak i zasoby gminy w zakresie uzbrojenia terenu,
- b) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla poprawy jakości życia mieszkańców Miasta Łodzi*. Takie tereny znajdują się już w niedalekim sąsiedztwie w postaci Parku im. Marszałka

Józefa Piłsudskiego oraz Ogrodu Botanicznego im. Jakuba Mowszowicza. Tereny te służą jako miejsce wypoczynku, rekreacji i sportu dla mieszkańców miasta. Są ogólnodostępne, publiczne i przeznaczone do poprawy jakości życia w mieście. Tych kryteriów w żadnej mierze nie spełniają działki, których dotyczy niniejszy wniosek,

c) nie jest to *teren sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne*. Żadne szersze kontakty społeczne mieszkańców Miasta Łodzi obecnie nie występują na terenie przedmiotowej działki. Są to prywatne tereny rolne, nieudostępnione do publicznego korzystania. Takie funkcje w tej części miasta pełnią już wspomniane wyżej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Ogród Botaniczny im. Jakuba Mowszowicza, które są na tyle rozległe i dostępne dla okolicznych społeczności, że w zupełności zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie nawiązywania kontaktów społecznych w przestrzeni publicznej.

Niedopuszczalne jest zatem tworzenie obszaru przestrzeni publicznej, jeśli nie są spełnione przesłanki wymagane przez ustawodawcę”. Składający uwagę dodaje, że „takie działania planistyczne ingerują w nieuzasadniony i bezprecedensowy sposób w prawo własności Spółki. Zdaniem wnioskodawcy charakter zamierzonych działań w zakresie zmiany Studium, nie tylko nie sprzyja budowaniu przestrzeni publicznej (albowiem szeroko pojęty teren przestrzeni publicznej jest już dostępny dla mieszkańców w tym rejonie miasta, co wskazano powyżej), ale odbywa się kosztem wnioskodawcy. Takie działania mają znamiona swoistego "wywłaszczenia" wnioskodawcy skoro przyszłe zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości nie będzie możliwe w racjonalny sposób. Z doktryny i orzecznictwa (w tym również orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego) wynika jednoznacznie, że polityka przestrzenna powinna być kształtowana z poszanowaniem uzasadnionych praw właścicieli – w szczególności praw nabytych, zaś ich ograniczenie powinno wynikać ze szczególnie uzasadnionych interesów publicznych. Nie bez znaczenia jest również konieczność dokonywania ograniczeń własności prywatnej w Studium/planach miejscowych przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności. W wyroku z 11.5.1999 r. (K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74), Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że art. 31 ust. 3 Konstytucji RP odnosi się do środków niezbędnych w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu. Ingerencja w sferę statusu jednostki musi więc pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. Zamierzone przez tutejszy Urząd zmiany w Studium nie spełniają tych wytycznych nie tylko z uwagi na charakter nieruchomości na której wprowadzone mają być ograniczenia (własność prywatna), ale również na skalę tych ograniczeń. Niedopuszczalne jest tworzenie tego rodzaju przestrzeni o charakterze typowo publicznym na terenach prywatnych, nienależących do zasobu nieruchomości Miasta Łodzi. Takie działanie może spowodować dalej idące konsekwencje wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717), tj. konieczności zapłaty przez Miasto odszkodowania z uwagi na istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości (wprowadzane w formie ustaleń studium, którego zapisy będą odwzorowane w sporządzanym na jego podstawie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” oraz jego zmianie, tereny wskazane przez Składającego uwagę, zostały włączone w granice jednostki funkcjonalno-przestrzennej „RW – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, obejmującej niezabudowane działki w dolinie rzeki Łódki.

W studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W obowiązującym Studium oraz w projekcie zmiany Studium wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Nieruchomość wskazana w uwadze, w granicach określonych jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna RW, została wyznaczona jako jeden z 4 terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ogólnomiejskim lub wymagających ich wytworzenia, wymagający obowiązkowo sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren wskazany w uwadze stanowi fragment wyznaczonego w projekcie zmiany Studium obszaru określonego jako strefa rekreacyjno-wypoczynkowa Łódź Zachód, w której znajdują się istniejące tereny zieleni urządzonej (park im. Piłsudskiego, Ogród Botaniczny, Łódzkie Błonia z tzw. Retkińską Górką, dawny poligon wojskowy Brus) oraz tereny proponowane do włączenia w strefę terenów wypoczynku i rekreacji (tereny obecnie niezainwestowane, aktywne przyrodniczo w dolinie rzeki Łódki oraz po zachodniej stronie ul. Pułkownika Stanisława Juszcakiewicza „Kornika”). Granice terenów, które będą stanowić przestrzenie publiczne zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego. Dla terenu obejmującego m.in. działkę wskazaną w uwadze, Rada Miejska w Łodzi podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmując uchwałą Nr LXXII/1944/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren dawnego poligonu wojskowego Brus, położonej w rejonie ulic: Biegunowej, Krańcowej i Konstanyńskiej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 4 grudnia 2018 r. (data wpływu do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej), 27 listopada 2018 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy działek nr: 49/1, 49/2, 49/3 i 49/4, w obrębie P-14.

PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. składa uwagę dotyczącą:

wyłączenia wyżej wymienionych działek z obszarów przestrzeni publicznej oraz z obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Składający uwagę wyjaśnia, że „Wprowadzenie na wymienionych wyżej działkach propozycji w zakresie objęcia ich obszarem przestrzeni publicznej, którego definicja zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717) brzmi „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia

potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, powoduje bardzo radykalną ingerencję w chronione Konstytucją RP prawo własności, uniemożliwiając całkowicie dysponowanie tymi nieruchomościami zgodnie z uzasadnionym interesem Spółki. Przedmiotowe działki nie spełniają przytoczonej powyżej definicji obszaru przestrzeni publicznej, ponieważ:

a) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców*. Nieruchomości Spółki wskazane w niniejszym wniosku stanowią rozległy niezabudowany obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, stanowiący potencjalny obszar kontynuacji tego rodzaju zabudowy w terenie o dobrym dostępie komunikacyjnym i wyposażonym w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej - idealny pod względem rozwoju Miasta Łodzi w formie zabudowy zwartej, wykorzystującej w sposób zrównoważony zarówno przestrzeń, jak i zasoby gminy w zakresie uzbrojenia terenu,

b) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla poprawy jakości życia mieszkańców Miasta Łodzi*. Takie tereny znajdują się już w niedalekim sąsiedztwie w postaci Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Ogrodu Botanicznego im. Jakuba Mowszowicza. Tereny te służą jako miejsce wypoczynku, rekreacji i sportu dla mieszkańców miasta. Są ogólnodostępne, publiczne i przeznaczone do poprawy jakości życia w mieście. Tych kryteriów w żadnej mierze nie spełniają działki, których dotyczy niniejszy wniosek,

c) nie jest to *teren sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne*. Żadne szersze kontakty społeczne mieszkańców Miasta Łodzi obecnie nie występują na terenie przedmiotowych działek. Są to prywatne tereny rolne, nieudostępnione do publicznego korzystania. Takie funkcje w tej części miasta pełnią już wspomniane wyżej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Ogród Botaniczny im. Jakuba Mowszowicza, które są na tyle rozległe i dostępne dla okolicznych społeczności, że w zupełności zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie nawiązywania kontaktów społecznych w przestrzeni publicznej.

Niedopuszczalne jest zatem tworzenie obszaru przestrzeni publicznej, jeśli nie są spełnione przesłanki wymagane przez ustawodawcę”. Składający uwagę dodaje, że „takie działania planistyczne ingerują w nieuzasadniony i bezprecedensowy sposób w prawo własności Spółki. Zdaniem wnioskodawcy charakter zamierzonych działań w zakresie zmiany Studium, nie tylko nie sprzyja budowaniu przestrzeni publicznej (albowiem szeroko pojęty teren przestrzeni publicznej jest już dostępny dla mieszkańców w tym rejonie miasta, co wskazano powyżej), ale odbywa się kosztem wnioskodawcy. Takie działania mają znamiona swobodnego „wywłaszczenia” wnioskodawcy skoro przyszłe zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości nie będzie możliwe w racjonalny sposób. Z doktryny i orzecznictwa (w tym również orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego) wynika jednoznacznie, że polityka przestrzenna powinna być kształtowana z poszanowaniem uzasadnionych praw właścicieli – w szczególności praw nabytych, zaś ich ograniczenie powinno wynikać ze szczególnie uzasadnionych interesów publicznych. Nie bez znaczenia jest również konieczność dokonywania ograniczeń własności prywatnej w Studium/planach miejscowych przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności. W wyroku z 11.5.1999 r. (K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74), Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że art. 31 ust. 3 Konstytucji RP odnosi się do środków niezbędnych w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu. Ingerencja w sferę statusu jednostki musi więc pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. Zamierzone przez tutejszy Urząd zmiany w Studium nie spełniają

tych wytycznych nie tylko z uwagi na charakter nieruchomości, na której wprowadzone mają być ograniczenia (własność prywatna), ale również na skalę tych ograniczeń. Niedopuszczalne jest tworzenie tego rodzaju przestrzeni o charakterze typowo publicznym na terenach prywatnych, nienależących do zasobu nieruchomości Miasta Łodzi. Takie działanie może spowodować dalej idące konsekwencje wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717), tj. konieczności zapłaty przez Miasto odszkodowania z uwagi na istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości (wprowadzane w formie ustaleń Studium, którego zapisy będą odwzorowane w sporządzanym na jego podstawie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” oraz jego zmianie, tereny wskazane przez Składającego uwagę, zostały włączone w granice jednostki funkcjonalno-przestrzennej „RW – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, obejmującej niezabudowane działki w dolinie rzeki Łódki.

W Studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W obowiązującym Studium oraz w projekcie zmiany Studium wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Nieruchomości wskazane w uwadze, w granicach określonych jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna RW, została wyznaczona jako jeden z 4 terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ogólnomiejskim lub wymagających ich wytworzenia, wymagający obowiązkowo sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren wskazany w uwadze stanowi fragment wyznaczonego w projekcie zmiany Studium obszaru określonego jako strefa rekreacyjno-wypoczynkowa Łódź Zachód, w której znajdują się istniejące tereny zieleni urządzonej (park im. Piłsudskiego, Ogród Botaniczny, Łódzkie Błonia z tzw. Retkińską Górką, dawny poligon wojskowy Brus) oraz tereny proponowane do włączenia w strefę terenów wypoczynku i rekreacji (tereny obecnie niezainwestowane, aktywne przyrodniczo w dolinie rzeki Łódki oraz po zachodniej stronie ul. Pułkownika Stanisława Juszcakiewicza „Kornika”). Granice terenów, które będą stanowić przestrzenie publiczne zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego. Dla terenu obejmującego m.in. działkę wskazaną w uwadze, Rada Miejska w Łodzi podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmując uchwałą Nr LXXII/1944/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren dawnego poligonu wojskowego Brus, położonej w rejonie ulic: Biegunowej, Krańcowej i Konstanyńskiej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 4 grudnia 2018 r. (data wpływu do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej), 27 listopada 2018 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy działek nr: 35/18, 35/20, 35/21, 35/22, 35/23, 35/24, 35/26, 35/33, 35/36, 35/37 i 35/38, w obrębie P-21.

PHN SPV 26 Sp. z o.o. składa uwagę dotyczącą:

wyłączenia wyżej wymienionych działek z obszarów przestrzeni publicznej oraz z obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Składający uwagę wyjaśnia, że „Wprowadzenie na wymienionych wyżej działkach propozycji w zakresie objęcia ich obszarem przestrzeni publicznej, którego definicja zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717) brzmi „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, powoduje bardzo radykalną ingerencję w chronione Konstytucją RP prawo własności, uniemożliwiając całkowicie dysponowanie tymi nieruchomościami zgodnie z uzasadnionym interesem Spółki. Przedmiotowe działki nie spełniają przytoczonej powyżej definicji obszaru przestrzeni publicznej, ponieważ:

a) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców*. Nieruchomości Spółki wskazane w niniejszym wniosku stanowią rozległy niezabudowany obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiący potencjalny obszar kontynuacji tego rodzaju zabudowy w terenie o dobrym dostępie komunikacyjnym i wyposażonym w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej - idealny pod względem rozwoju Miasta Łodzi w formie zabudowy zwartej, wykorzystującej w sposób zrównoważony zarówno przestrzeń, jak i zasoby gminy w zakresie uzbrojenia terenu,

b) nie jest to *teren o szczególnym znaczeniu dla poprawy jakości życia mieszkańców Miasta Łodzi*. Takie tereny znajdują się już w niedalekim sąsiedztwie w postaci Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Ogrodu Botanicznego im. Jakuba Mowszowicza. Tereny te służą jako miejsce wypoczynku, rekreacji i sportu dla mieszkańców miasta. Są ogólnodostępne, publiczne i przeznaczone do poprawy jakości życia w mieście. Tych kryteriów w żadnej mierze nie spełniają działki, których dotyczy niniejszy wniosek,

c) nie jest to *teren sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne*. Żadne szersze kontakty społeczne mieszkańców Miasta Łodzi obecnie nie występują na terenie przedmiotowych działek. Są to prywatne tereny rolne, nieudostępnione do publicznego korzystania. Takie funkcje w tej części miasta pełnią już wspomniane wyżej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Ogród Botaniczny im. Jakuba Mowszowicza, które są na tyle rozległe i dostępne dla okolicznych społeczności, że w zupełności zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie nawiązywania kontaktów społecznych w przestrzeni publicznej.

Niedopuszczalne jest zatem tworzenie obszaru przestrzeni publicznej, jeśli nie są spełnione przesłanki wymagane przez ustawodawcę”. Składający uwagę dodaje, że „takie działania planistyczne ingerują w nieuzasadniony i bezprecedensowy sposób w prawo własności Spółki. Zdaniem wnioskodawcy charakter zamierzonych działań w zakresie zmiany Studium, nie tylko nie sprzyja budowaniu przestrzeni publicznej (albowiem szeroko pojęty teren przestrzeni publicznej jest już dostępny dla mieszkańców w tym rejonie miasta, co wskazano

powyżej), ale odbywa się kosztem wnioskodawcy. Takie działania mają znamiona swoistego „wywłaszczenia” wnioskodawcy skoro przyszłe zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości nie będzie możliwe w racjonalny sposób. Z doktryny i orzecznictwa (w tym również orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego) wynika jednoznacznie, że polityka przestrzenna powinna być kształtowana z poszanowaniem uzasadnionych praw właścicieli – w szczególności praw nabytych, zaś ich ograniczenie powinno wynikać ze szczególnie uzasadnionych interesów publicznych. Nie bez znaczenia jest również konieczność dokonywania ograniczeń własności prywatnej w Studium/planach miejscowych przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności. W wyroku z 11.5.1999 r. (K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74), Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że art. 31 ust. 3 Konstytucji RP odnosi się do środków niezbędnych w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu. Ingerencja w sferę statusu jednostki musi więc pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie. Zamierzone przez tutejszy Urząd zmiany w Studium nie spełniają tych wytycznych nie tylko z uwagi na charakter nieruchomości, na której wprowadzone mają być ograniczenia (własność prywatna), ale również na skalę tych ograniczeń. Niedopuszczalne jest tworzenie tego rodzaju przestrzeni o charakterze typowo publicznym na terenach prywatnych, nienależących do zasobu nieruchomości Miasta Łodzi. Takie działanie może spowodować dalej idące konsekwencje wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717), tj. konieczności zapłaty przez Miasto odszkodowania z uwagi na istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości (wprowadzane w formie ustaleń Studium, którego zapisy będą odwzorowane w sporządzanym na jego podstawie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” oraz jego zmianie, tereny wskazane przez Składającego uwagę, zostały włączone w granice jednostki funkcjonalno-przestrzennej „RW – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, obejmującej niezabudowane działki w dolinie rzeki Łódki.

W Studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego, określa się „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, (...) a także obszary przestrzeni publicznej” (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W obowiązującym Studium oraz w projekcie zmiany Studium wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Nieruchomości wskazane w uwadze, w granicach określonych jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna RW, została wyznaczona jako jeden z 4 terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ogólnomiejskim lub wymagających ich wytworzenia, wymagający obowiązkowo sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren wskazany w uwadze stanowi fragment wyznaczonego w projekcie zmiany Studium obszaru określonego jako strefa rekreacyjno-

wypoczynkowa Łódź Zachód, w której znajdują się istniejące tereny zieleni urządzonej (park im. Piłsudskiego, Ogród Botaniczny, Łódzkie Błonia z tzw. Retkińską Górką, dawny poligon wojskowy Brus) oraz tereny proponowane do włączenia w strefę terenów wypoczynku i rekreacji (tereny obecnie niezainwestowane, aktywne przyrodniczo w dolinie rzeki Łódki oraz po zachodniej stronie ul. Pułkownika Stanisława Juszcakiewicza „Kornika”). Granice terenów, które będą stanowić przestrzenie publiczne zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego. Dla terenu obejmującego m.in. działkę wskazaną w uwadze, Rada Miejska w Łodzi podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podejmując uchwałę Nr LXXII/1944/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren dawnego poligonu wojskowego Brus, położonej w rejonie ulic: Biegunowej, Krańcowej i Konstanyńowskiej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Należy dodać, że projekt zmiany Studium zawiera zapis mówiący o tym, że w terenach rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych do obszarów przestrzeni publicznej nie zalicza się nieruchomości lub ich części stanowiących: grunty rolne zabudowane (Br), tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), inne tereny zabudowane (Bi), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 oraz z 2017 r. poz. 1990), wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego Studium. Oznacza to, że tych działek lub fragmentów działek spośród wskazanych przez Składającego uwagę, które spełniają wyżej opisany warunek, po uchwaleniu zmiany Studium nie będzie się zaliczać do obszarów przestrzeni publicznej, a tym samym do obszarów, dla których obowiązkowo należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 14 listopada 2018 r.,
- dotyczy działki nr 320, w obrębie B-46, położonej przy ul. Drewnowskiej 63-75.

Województwo Łódzkie reprezentowane przez Zarząd składa uwagę dotyczącą:

włączenia całego obszaru działki nr 320 do jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej pn. „tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ2)”, jako kontynuacja śródmiejskiej typologii zabudowy, z uwagi na fakt, iż „nie jest możliwe i uzasadnione włączenie tego terenu (określanego w Studium jako tereny zieleni) w system przestrzeni publicznie dostępnych, w celu zaspokojenia potrzeb rekreacji i wypoczynku, na co wskazują właśnie zasady działań określone w Strukturze przestrzennej i krajobrazu tej jednostki (Z)”.

Składający uwagę informują m.in., że „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (...), ww. działka Województwa Łódzkiego, stanowiąca teren po dawnym Szpitalu Wojewódzkim Centrum Ortopedii i Rehabilitacji Narządu Ruchu im. dr Z. Radlińskiego w Łodzi znajduje się w części na terenach: 1) zabudowy wielofunkcyjnej (WZ2), w strefie ogólnomiejskiej - tereny przeznaczone pod zabudowę oraz 2) zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej (Z) – tereny wyłączone spod zabudowy. Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmian do ww. Studium, w rozdziale 6.1 Przestrzenie publiczne w strefie przestrzennej miasta do terenów zawierających przestrzenie

publiczne, czyli takie „zbiorowo użytkowe, ogólnodostępne fragmenty przestrzeni miasta służące zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych”, zalicza się m.in. tereny parkowe (Z), wyznaczone w Studium jako odrębne jednostki funkcjonalno-przestrzenne. Skoro zatem tereny zieleni określone zostały jako przestrzenie publiczne, wskazanie w ww. Studium i omawianym projekcie jego zmian, przeznaczenia znacznej części zabudowanej i ogrodzonej działki nr 320 w obrębie B-46, stanowiącej własność Województwa Łódzkiego, pod funkcję Z - „tereny zieleni urządzonej o pow. min. 3 ha i dolin rzecznych w strefie nieurbanizowanej”, stanowi zaprzeczenie określonym dla tej jednostki funkcjonalno-przestrzennej elementom struktury przestrzennej i krajobrazu. Teren działki nr 320 to obszar zamknięty, ogrodzony ze wszystkich stron, w większości solidnym płotem z płyt betonowych, do którego dostęp jest możliwy przez zamykane bramy od ul. Piwnej i ul. Drewnowskiej. Wobec powyższego nie jest możliwe i uzasadnione włączenie tego terenu (określanego w Studium jako tereny zieleni) w system przestrzeni publicznie dostępnych, w celu zaspokojenia potrzeb rekreacji i wypoczynku, na co wskazują właśnie zasady działań określone w Strukturze przestrzennej i krajobrazu tej jednostki (Z). Co więcej, zgodnie z głównymi celami polityki przestrzennej, nakreślonymi dla ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej (Z), na takim obszarze należy zachować istniejące elementy systemu przyrodniczego i zapewnić duży udział zieleni wysokiej. Stan zdrowotny zieleni występującej na działce nr 320, budzi jednak wątpliwości wobec jego znaczenia dla walorów przyrodniczych omawianej jednostki. Jeszcze w 2015 r., biorąc pod uwagę stan zdrowotny i statykę drzew występujących na terenie działki nr 320, wykonano opinię dendrologiczną, która wykazała aż 24 drzewa wskazane do wycinki, w większości wysokie topole włoskie (...). Wobec powyższego, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się w sąsiedztwie drzew rosnących na terenie ww. działki i zalecaną wycinkę części drzewostanu liściastego, zachowanie nadal dużego udziału zieleni wysokiej jest nierealne. Konieczna wycinka znacznej części drzewostanu nie będzie również sprzyjać utrzymaniu powiązań ekologicznych z innymi elementami systemu przyrodniczego miasta, co budzi wątpliwości przy dalszym określaniu omawianej części działki nr 320 jako obszaru zieleni urządzonej. Dodatkowo, za przyjęciem dla całego obszaru działki nr 320 jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej WZ2 przemawia fakt, że w ten sposób ujednociona zostałaby polityka przestrzenna dla obszaru pierzei ul. Drewnowskiej na fragmencie do ul. Żytniej do projektowanego przedłużenia ul. Karskiego, właśnie jako tereny zabudowy wielofunkcyjnej. Zauważyć też należy, że funkcja oznaczona symbolem „UC - tereny koncentracji usługowej” przypisana była dla ww. działki w Studium miasta z 2010 r. Rozdzielenie tego obszaru poprzez wprowadzenie na części działki nr 320 terenów zieleni jest nieuzasadnione. Częściowo zielone zagospodarowanie działki wydzielonej i ogrodzonej podnosi jej walory użytkowe i estetyczne, ale nie stanowi od razu elementu systemu ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Należy zaznaczyć, że dla działki sąsiedniej (nr 6/1, obr. B46, ul. Drewnowska 77) wydana została w dniu 26 października 2017 r. decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami i zaawansowany jest proces administracyjno-budowlany. Skoro zatem ten fragment ulicy Drewnowskiej, i dalej do ul. Zachodniej w ramach inwestycji przy ul. Drewnowskiej 43/55, będzie koncentrował zabudowę mieszkaniową i usługową, a omawiany teren zielony, nakreślony w studium w projekcie jego zmian, nie nadaje się do włączenia w system przestrzeni publicznie dostępnych z ww. względów, ww. uwaga właściciela działki nr 320 w obr. B-46 jest uzasadniona i powinna zostać uwzględniona na obecnym etapie procedury formalno-prawnej studium.

W powyższej sprawie Zarząd Województwa Łódzkiego wnioskował w piśmie z dnia 20 sierpnia 2018 r. znak IFIII.7740.10.1.2011.OM.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.
Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie:

Działki wymienione w uwadze nie zostały wskazane w projekcie zmiany Studium jako obszar przestrzeni publicznej ani jako obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwagę w części dotyczącej włączenia całego obszaru działki nr 320 do jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej pn. „tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ2)”, jako kontynuacja śródmiejskiej typologii zabudowy pozostawia się bez rozpatrzenia, gdyż nie dotyczy problematyki zakresu zmiany Studium tj. określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI