

UWAGA NR 1

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Łodzi



RPW/444/2025 P
Data: 2025-01-30

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1 wniosek do projektu aktu ☐ 2.2 uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3 wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4 wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1 plan ogólny gminy
☒ 3.2 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3 uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4 audyt krajobrazowy
☐ 3.5 plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail)

Nr tel. (nieobowiązkowo)

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾

4.1 Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko

Kraj

Województwo

Powiat

Gmina

Ulica

Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość

Kod pocztowy

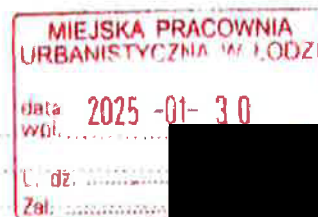
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail)

Nr tel. (nieobowiązkowo)

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1 Treść⁶⁾ Jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Pułaskiego 14 (działki o nr



Ewidencyjnych : 88/4 , 90 i 92/4 obręb ewidencyjny B-44 od w dn 16.03.2023 zawarłem notarialnie umowę przedwstępną sprzedaży w/w nieruchomości. W związku z tym wnoszę o ustalenie warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem [REDAKOWANE] Moja nieruchomość to działka o pow. 3350 m kwadratowych z przeznaczeniem budowlanym na której nie ma już wody w studni i usychają rośliny, nawet dawna rzeczka Bałutka znajdująca się nieopodal wyschła i jest sklasyfikowana jako rów. Obok znajduje się podobna (ok. 2 x większa) działka z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, obie działki są ogrodzone bez możliwości wstępu osób postronnych. Działki znajdują się w środku osiedla i otoczone są blokami , parkingami , chodnikami , ulicami itp. więc tzw „teren zielony” o znikomej powierzchni , na który nikt poza właścicielami nie będzie miał wstępu raczej się nie sprawdzi. Działka , którą odziedziczyłem po moim Ojcu ma przeznaczenie budowlane , wobec braku możliwości samodzielnego zrealizowania takiej inwestycji podjąłem decyzję o sprzedaży klientowi, w celu wybudowania budynku wielorodzinnego, po zrealizowaniu takiej inwestycji teren będzie służył mieszkańcom, zostanie zagospodarowany, zyska nowe drzewa , krzewy, trawniki które będą na bieżąco pielęgnowane itp. , a ja pozyskam środki na zrealizowanie planów w innej lokalizacji. W przypadku niezrealizowania sprzedaży z powodu braku ustalenia warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem i utworzenia na terenie mojej nieruchomości terenów zielonych będę występował o wysokie odszkodowanie ze względu na utratę wartości oraz brak możliwości swobodnego dysponowania moją nieruchomością. Dodam, że do decyzji o sprzedaży i podpisania umowy przedwstępnej doszło w czasie w którym nie było mowy o ewentualnym tworzeniu terenów zielonych na terenie mojej nieruchomości.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1 Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2 Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3 Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4 Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów -- w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3 Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5 Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

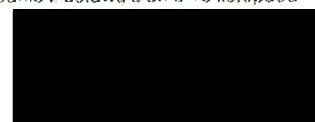
8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada



2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
- ☐ (Nieobowiązkowo) Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych
- ☐ (Nieobowiązkowo) Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis



Data:

29.01.2020

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy – po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo – jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4, kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dołączyć załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy anonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UWAGA NR 2



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Łodzi

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

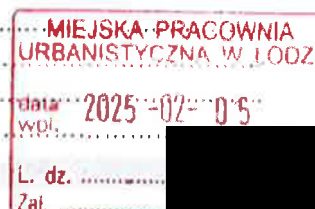
(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:



6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

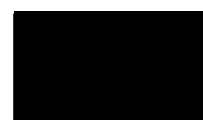
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁹⁾

W odniesieniu do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego w odniesieniu do:

- dz. ew. 88/1, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/1),
- dz. ew. 88/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/2),
- dz. ew. 92/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.92/2).

składa się uwagę poniższej treści.

1. Wnioskuję się o wyłączenie z zasięgu obszaru objętego projektem planu ww. działek ewidencyjnych celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. w związku z wydaną dla tych działek ostateczną, prawomocną decyzją WZ.
2. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1 wnioskuję się o ustalenie dla ww. działek ewidencyjnych:
 - a) przeznaczenia podstawowego MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług)
 - b) wysokość zabudowy (budynki): 8m,
 - c) udział powierzchni zabudowy: 0,09,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy 0,15,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.
3. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1 i 2 wnioskuję się o przeredagowanie §13 ust. 4 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu do postaci wykluczającej wątpliwości interpretacyjne, tj.:

„§13 4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej zabudowy ustala się:

(...)

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

 - budynków mieszkalnych – rozbudowa o maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych – rozbudowa o maksimum 50,0 m²,
 - garaży – rozbudowa o maksimum 50,0m²”
4. Usunięcie z tekstu projektu planu ustaleń pozbawionych podstawy prawnej:
 - a) §4 pkt 7 oraz §5 pkt 4 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu w części w jakiej odwołują się do systemu NCS,
 - b) §5 pkt 5 lit. a tekstu projektu planu,
 - c) §5 pkt 5 lit. b tekstu projektu planu,
 - d) §6 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu,
 - e) §6 pkt 4 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu,
 - f) §10 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.
5. Doprowadzenie:
 - a) sformułowań użytych w tekście projektu planu do spójności z prawem wodnym¹,

¹ Ustawa z dn. 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087), dalej jako prawo wodne.



- b) rysunku i tekstu projektu planu do zgodności z aktualnymi mapami szczególnego zagrożenia powodzią.
6. Usunięcie z rysunku planu, jako nieistniejącego, korytarza ekologicznego oraz w związku z powyższym stosowne przeredagowanie §6 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu.

Uzasadnienie poszczególnych punktów przedstawiono w załączniku do niniejszej uwagi.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁸⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik nr 1 – uzasadnienie składanej uwagi

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data: 3 lutego 2025 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniu elektronicznym (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UZASADNIENIE

Wstęp

Rysunki nr 1A, 2 sporządzone w tej samej skali i zasięgu przedstawiają odpowiednio:

- istniejące zagospodarowanie terenu,
- wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi¹.

Rysunki nr 1B i 3 sporządzone w tej samej skali i zasięgu przedstawiają:

- istniejące zagospodarowanie terenu (powiększenie),
- wyrys z rysunku projektu planu.

Rysunek nr 4 przedstawia załącznik graficzny do decyzji WZ z 2024 r.², natomiast Rysunek nr 5 przedstawia wyrys z rysunku planu z 1993 r.³

Na wszystkich ww. załącznikach obrysem koloru żółtego oznaczono granice dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2⁴.

Ponadto Rysunek nr 6 przedstawia sporządzone w tej samej skali i zasięgu:

- w górnej części – wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi (ver. 2010)⁵,
- w dolnej części – wyrys z rysunku planu z 2014 r.⁶

Ad. 1

Składający niniejszą uwagę:

- jest właścicielem dz. ew. 88/2, 92/2 co potwierdza księga wieczysta [REDACTED]
- jest właścicielem dz. ew. 88/1, co potwierdza księga wieczysta [REDACTED]
- dysponuje dla dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2, obręb B-44 prawomocną i ostateczną decyzją WZ z 2024 r., która umożliwia realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi.

¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzone uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi nr VI/215/19 z dn. 6 marca 2019 r. i nr LII/1605/21 z dn. 22 grudnia 2021 r., dalej jako **studium uikzp Łodzi**.

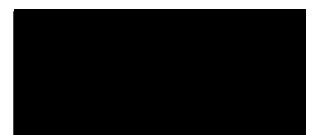
² Decyzja nr DPRG-UA-VIII.1459.2024 o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 25 listopada 2024 r., znak DPRG-UA-VIII.6730.156.2024 (AJ), dalej jako **decyzja WZ z 2024 r.**

³ Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Łodzi zatwierdzony uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej Łodzi z dn. 2 czerwca 1993 r., dalej jako **plan z 1993 r.**

⁴ Ze względu na powierzchnię dz. ew. 92/2 wynoszącą poniżej 10m² na przedmiotowych rysunkach nie wskazano etykiety ww. działki.

⁵ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzone uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 27 października 2010 r., dalej jako **studium uikzp w Łodzi (ver. 2010)**.

⁶ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej zatwierdzony uchwałą nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 29 grudnia 2014 r., dalej jako **plan z 2014 r.**



Rysunek nr 3 przedstawia wyrys z rysunku projektu planu – granice ww. działek ewidencyjnych oznaczono obrysem koloru żółtego. Rysunek nr 4 przedstawia wyrys z załącznika graficznego do ww. decyzji WZ z 2024 r. Porównanie ww. rysunków wskazuje, iż projekt planu, sprzecznie z wydaną decyzją WZ z 2024 r., w ogóle nie umożliwia realizacji zabudowy mieszkaniowej (w tym w szczególności zabudowy jednorodzinnej).

Mając na uwadze powyższe, wskazuje się, iż decyzja WZ z 2024 r. ustala „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu statuującego odpowiedzialność odszkodowawczą art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Uchwalenie projektu planu, który uniemożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej na ww. działkach, dla których wydano decyzję WZ, będzie równoznaczne z wypełnieniem dyspozycji art. 36 ust. 1 u.p.z.p.:

„Art. 36 1. (...) w związku z uchwaleniem planu miejscowego (...) korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe (...)”.

Innymi słowy uchwalenie projektu planu w bieżącym brzmieniu (wykluczającym zabudowę mieszkaniową na dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2) skutkować będzie roszczeniami, których podstawę prawną stanowić będzie ww. art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zasadność takich roszczeń, w tym w szczególności stwierdzenie, iż „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu tego przepisu określa m.in. wydana decyzja WZ, potwierdza bardzo bogate orzecznictwo:

„Sąd ten przyjął, że wykazanie rzeczywiście poniesionej szkody w postaci utraty możliwości zabudowy działki, ciążyło na powódcie. Jednak w świetle postanowień art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. właściciel winien udowodnić, że odszkodowanie za szkodę planistyczną służy naprawie rzeczywistej szkody wynikłej ze zmiany przeznaczenia nieruchomości. Ta zaś w rozpatrywanej sprawie jest niewątpliwa, skoro uprzednio zabudowę terenu uznano w dwóch decyzjach o warunkach zabudowy za dopuszczalną (...).

(...)

Zgodzić się więc należy ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że dowód z decyzji o warunkach zabudowy potwierdzał planistyczną podstawę szkody powódki.”⁷

„Użyty w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zwrot ”w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą” oznacza, że przesłanką powstania roszczeń określonych tym przepisem jest wyłącznie zajście tego zdarzenia prawnego, a nie dalszych zdarzeń czy czynności prawnych lub faktycznych. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy (...).”⁸

⁷ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2020 r. sygn. akt III CSK 78/18.

⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2023 r., sygn. akt II CSKP 506/22. Tak samo wyrok Sądu Najwyższego z dn. 12 stycznia 2022 r., sygn. akt II CSKP 20/22.

„(...) w przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy. Sąd Okręgowy słusznie zatem, w celu ustalenia, czy nowy plan ogranicza wykonywanie przez powódkę prawa własności sięgnął do uzyskanej przez nią decyzji o warunkach zabudowy i zauważył, że umożliwiała budynku biurowego z aneksem mieszkalnym. Ma przy tym rację powódka twierdząc w odpowiedzi na apelację, że wbrew stanowisku skarżącego, uzewnętrzniała sposób korzystania z nieruchomości, właśnie wnioskując o ubieganie się o uzyskanie warunków zabudowy.”⁹

„Prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi, stanowią elementy ograniczenia tego prawa i jako takie nie podlegają wykładni rozszerzającej. W sytuacji zatem gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy.”¹⁰

„Rzeczywista szkoda, o której mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu zagospodarowania przestrzennego, ma miejsce, jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utracona została definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, potwierdzona uprzednio decyzją o warunkach zabudowy. (...)

Ocena czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać, nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz uwzględniać także należy sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, nawet, jeśli nie został zrealizowany przez uprawnionego. Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza korzystanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy.”¹¹

„Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu (art. 4 ust. 1 upzp), to w przypadku braku dla danego terenu takiego planu, funkcję tą musi przejąć decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy).”¹²

⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 maja 2021 r. V ACa 543/20.

¹⁰ Wyrok SA w Krakowie z dn. 1 października 2018 r., sygn. akt I ACa 1219/17. Tak samo wyrok SA w Krakowie z dn. 2 marca 2018 r., sygn. akt I ACa 983/17.

¹¹ Wyrok SA w Krakowie z dn. 17 maja 2018 r., sygn. akt I ACa 1298/17.

¹² Wyrok NSA z dn. 16 listopada 2007 r., sygn. akt II OSK 1531/06.

„Decyzja o warunkach zabudowy może wywoływać takie same skutki, jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.”.¹³

„Nie może budzić wątpliwości, że tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja ustalająca warunki zabudowy określają przeznaczenie działki.”.¹⁴

„Korzystanie natomiast z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym.”.¹⁵

„Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa”¹⁶ – a contrario – gdyby była decyzja WZ to określałaby przeznaczenie w sposób formalny.

„Jeżeli przed wejściem w życie planu ustalającego, że dana nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na nieruchomości tej istniała możliwość wzniesienia takiej zabudowy np. po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, to przewidziane w nowym planie przeznaczenie - w istocie potwierdzające przeznaczenie dotychczasowe – w rzeczywistości nie ma wpływu na wartość takiej nieruchomości, skoro zarówno przed uchwaleniem planu, jak i po jego uchwaleniu, na tym terenie można wznosić zabudowę mieszkaniową”¹⁷ – czyli zgodnie z rozumowaniem sądu gdyby wydano decyzję WZ to określałaby ona przeznaczenie terenu.

„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania (eksploatowania), a zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza użytkowanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej na podstawie art. 4 ust. 2 lub art. 59 ust. 1 i 2 upzp. (...) Za trafne uznać należy stwierdzenie, że w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania nieruchomości lub zmiana dotychczasowego sposobu dokonywana była decyzją o warunkach zabudowy (...)”.¹⁸

¹³ Wyrok WSA w Gdańsku z dn. 31 stycznia 2007 r., sygn. akt II SA/Gd 338/06.

¹⁴ Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 11 grudnia 2012 r., sygn. akt IV SA/Po 1080/12.

¹⁵ Wyrok SA w Szczecinie z dn. 23 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa 89/14, tak samo wyrok SO w Białymstoku z dn. 31 lipca 2014 r., sygn. akt I C 643/13.

¹⁶ Wyrok NSA z dn. 4 grudnia 2012, sygn. akt II OSK 1378/11 (tak samo wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 14 marca 2012, sygn. akt II SA/Wr 816/11).

¹⁷ Wyrok WSA z dn. 13 lipca 2011 r., sygn. akt II SA/Kr 763/11.

¹⁸ Wyrok SN z dn. 13 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 639/11.

„Korzystanie zgodne z przeznaczeniem w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza wykorzystywanie nieruchomości w sposób przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku, w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, (...).”¹⁹

*„W sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń.
(...)”*

W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy.”²⁰

„Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Z powyższego wynika, że w okresie od utraty mocy planu zagospodarowania przestrzennego z 28.09.1992 r. do uchwalenia nowego planu miejscowego, sposób korzystania z nieruchomości obejmującej działki powódki mogą określać decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania oraz o pozwoleniu na budowę. Takich decyzji powódka nie przedstawiła.”²¹

Ponadto na gruncie roszczeń z art. 36 u.p.z.p. orzecznictwo wskazuje na konieczność analizy dawnego planu, który obowiązywał w przeszłości (najczęściej do dn. 31 grudnia 2003 r.):

„1. W sytuacji, gdy w nowo uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie zbytej nieruchomości jest takie samo jak przeznaczenie przewidziane dla niej w planie miejscowym, który utracił moc obowiązującą ze względu na regulację art. 87 ust. 3 u.p.z.p., w istocie nie dochodzi do wzrostu wartości nieruchomości będącej bezpośrednim następstwem uchwalenia przez gminę planu miejscowego.

2. Wymierzenie renty planistycznej będzie uzasadnione, jeżeli nowy plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie danej działki wynikające z planu, który utracił moc, gdyż to zdarzenie bezsprzecznie powoduje zwiększenie jej wartości. Jeżeli zmiana taka nie zostanie wykazana, brak podstaw do wymierzenia opłaty. Dopiero w razie braku ustaleń tożsamości

¹⁹ Wyrok SA w Krakowie z dn. 8 grudnia 2017 r., sygn. akt I Aca 740/17.

²⁰ Wyrok SA w Warszawie z dn. 8 października 2019 r., sygn. akt I ACa 1672/16

²¹ Wyrok SA w Warszawie z dn. 28 lutego 2018 r., sygn. akt V ACa 254/17.

przeznaczenia wynikającego z "nowego" i "starego" planu, badaniu będą podlegały przesłanki art. 37 ust. 1 u.p.z.p., tj. sposób faktycznego wykorzystania²²

Rysunek nr 5 przedstawia wyrys z rysunku planu z 1993 r., obrysem koloru żółtego oznaczono granice dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2. Przedmiotowa działka znajduje się w granicach:

- rejonu nr 04,
- zespołu terenów nr 01,
- terenu nr 03,

dla którego ustalono symbol M.Z1.1:

- funkcja wiodąca – symbol M,
- typ zagospodarowania – symbol Z1,
- polityka szczegółowa – nr 1.

Ustalenia dla opisanego powyżej symbolu M.Z1.1 zawierają str. 43-44 tekstu planu z 1993 r., zgodnie z którymi był to teren „o wiodącej funkcji mieszkaniowej”, *expressis verbis* dopuszczono m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe stanowi całkowicie odmienne ustalenia od ustaleń procedowanego obecnie projektu planu z 2024 r., a tym samym potwierdza zasadność ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

Mając na uwadze powyższe, w tym w szczególności ostateczną i prawomocną decyzję WZ z 2024 r., wnosi się o wyłączenie z zasięgu obszaru objętego projektem planu dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2 obręb B-44 celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p.

Ad. 2

Rysunek nr 2 przedstawia wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi. Dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2 znajdują się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem Z. Zgodnie ze str. 531 tekstu studium uikzp Łodzi są to „*Tereny zielni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej*”.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż powierzchnia ww. jednostki Z (wyizolowanej pośród terenów M1 „*Tereny wielkich zespołów mieszkaniowych*”) wynosi zaledwie 1ha, czyli jest wyraźnie mniejsza niż wynikałoby to z cytowanego powyżej ustalenia tekstowego studium uikzp Łodzi. Rysunek nr 1A przedstawiający istniejące zagospodarowanie terenu potwierdza, iż sąsiedztwo ww. działek ewidencyjnych stanowią tereny intensywnie zabudowane. Zwraca także uwagę, iż w kierunku północno-wschodnim (względem dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2) nie istnieje jakikolwiek korytarz ekologiczny wzdłuż „rzeki” Balutki (por. uzasadnienie pkt 6 niniejszej uwagi poniżej).

²² Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 22 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 745/12.

Mając na uwadze, iż:

- zgodnie ze str. 509 tekstu studium Łodzi delimitacja granic jednostek wyznaczonych w przedmiotowym studium może podlegać uściśleniu:

„Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość:

1. uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o:

- granice ewidencyjne działek,

- granice istniejącego zainwestowania nieruchomości,

- indywidualne przesłanki projektowe dotyczące kształtowania przestrzeni między innymi w oparciu o warunki przyrodnicze lub dopełnianie struktur kompozycyjno-przestrzennych, przy czym dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych PM i M4 dopuszcza się uściślenie ich granic, w oparciu o przesłanki wymienione w tiret od pierwszego do trzeciego, na odległość nie większą niż 50 m;

2. wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty (...)

Dopuszcza się możliwość włączenia w granice wyznaczonych terenów, o których mowa powyżej nieruchomości lub ich niezabudowanych części, położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.”

- ugruntowana praktyka Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi potwierdza możliwość wyznaczania w granicach jednostki oznaczonej na rysunku studium uikzp Łodzi symbolem „Z” terenów budowlanych. Na Rysunku nr 6:

- w górnej części przedstawiono wyrys z rysunku studium uikzp w Łodzi (ver. 2010 r.) obowiązującego w 2014 r. – należy zwrócić uwagę na jednostkę Z w kształcie trójkąta prostokątnego o znacznej powierzchni,

- w dolnej części, w tej samej skali i zasięgu, przedstawiono sporządzony na podstawie ww. studium uikzp, plan z 2014 r. Półprzezroczystym wypełnieniem koloru zielonego oznaczono „tereny zieleni urządzonej publicznej” (symbol ZP), natomiast półprzezroczystym szaro-zielonym szrafem tereny „tereny zieleni urządzonej i urządzeń sportowych rekreacyjnych i dydaktycznych” (symbol ZP/US)

Porównanie powierzchni terenu Z na górnym rysunku z powierzchnią terenów ZP i ZP/US na dolnym rysunku wskazuje, iż teren zieleni w planie z 2014 r. uległ znacznemu zmniejszeniu względem terenu ustalonego w studium uikzp Łodzi (ver. 2010). Powyższe odbyło się kosztem

wyznaczenia w planie z 2014 r. dodatkowych terenów budowlanych (tereny oznaczone symbolami 6.1.MW/U, 10.2.MW/U, 14.1.MW/U, 16.1.U/K)

Odnosząc powyższe do działek ewidencyjnych, których dotyczy niniejsza uwaga podkreśla się przede wszystkim, iż:

- na dz. ew. 88/1 składający niniejszą uwagę prowadzi od wielu lat działalność gospodarczą



- na dz. ew. 88/2 znajduje się budynek mieszkalny (por. Rysunek nr 1B), w którym od kilku pokoleń mieszka składający niniejszą uwagę oraz jego rodzina.

W konsekwencji wnosi się o ustalenie w projekcie planu:

- przeznaczenia (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) zgodnego z istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- parametrów zabudowy zgodnych z wydaną decyzją WZ z 2024 r., zgodnie z którą ustalono m.in.:
 - wysokość zabudowy: 8m,
 - udział powierzchni zabudowy: 0,09.

Równocześnie mając na uwadze cele miasta Łódź w zakresie realizacji zieleni, wnosi się o ustalenie wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

Ad. 3

W obecnym brzmieniu §13 ust. 4 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nie sposób stwierdzić, czy:

- w przypadku budynków mieszkalnych wartość „150m²” odnosi się do:
 - maksymalnej powierzchni budynku po rozbudowie,
 - maksymalnej powierzchni o jaką możliwa jest rozbudowa budynku,
- w przypadku budynków gospodarczych i garaży wartość „50m²” odnosi się do:
 - maksymalnej powierzchni budynków gospodarczych/garaży po rozbudowie,
 - maksymalnej powierzchni o jaką możliwa jest rozbudowa budynku gospodarczego/garażu,

Ad. 4

Art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. zawierają odpowiednio katalogi: ustaleń obligatoryjnych miejscowego planu (ust. 2) oraz ustaleń fakultatywnych miejscowego planu (ust. 3). Żaden z przedmiotowych przepisów nie zawiera podstawy prawnej umożliwiającej formułowanie w miejscowym planie:

- nakazu stosowania kolorów ścian spośród barw zdefiniowanych w systemie NCS, wersja S – §5 pkt 4 lit. b tiret drugie w związku z §4 pkt 7 tekstu projektu planu,
- „zakazu umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa” – §5 pkt 5 lit. a tekstu projektu planu,
- „dopuszczenia zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich” – §5 pkt 5 lit. b tekstu projektu planu,
- „nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania” – §6 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu,
- „zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód” – §6 pkt 4 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu,
- „nakazu lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej” – art. 10 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.

Ponadto:

- w trzecim przypadku (§5 pkt 5 lit. b tekstu projektu planu) miejscowy plan bez jakiegokolwiek podstawy prawnej ingeruje we własność prywatną dopuszczając „zakładanie” określonych „znaków i sygnałów drogowych” i/lub „innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego” i/lub „urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego” na prywatnych budynkach,
- w piątym przypadku (§6 pkt 4 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu) należy także wskazać, że treść przepisu *de facto* wyklucza jakiejkolwiek rozwiązania techniczne – praktycznie każde rozwiązanie techniczne stwarza możliwość zanieczyszczenia wód (tym bardziej, że nie doprecyzowano czy przepis dotyczy wód podziemnych, roztopowych, czy też opadowych).

Ad. 5

Analiza Rysunku nr 3 wskazuje, iż część obszaru objętego projektem planu znajduje się w granicach „Obszaru zagrożonego zalaniem wodami Rzeki Balutki” oznaczonego symbolem graficznym – kratka w kolorze granatowym.

Odnosząc się do powyższego w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż w prawie wodnym²³ nie występuje pojęcie „obszaru zagrożonego zalaniem” (występuje natomiast „obszar szczególnego

²³ Ustawa z dn. 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087), dalej jako **prawo wodne**.

zagrożenia powodzią" – por. art. 16 pkt 34 prawa wodnego). Równocześnie zgodnie z ogólnodostępną mapą zagrożenia powodziowego Łódź-Polesie M-34-3-D-b-2 dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2 nie są położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a „rzeka” Bałutka w ogóle nie toczy wody (por. uzasadnienie pkt 6 poniżej).

W konsekwencji zasadne jest doprowadzenie tekstu projektu planu do spójności z prawem wodnym oraz doprowadzenie tekstu i rysunku planu do zgodności z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego.

Ad. 6

Rysunek nr 1A wskazuje, iż w rzeczywistości nie istnieje żaden korytarz ekologiczny (na rysunku projektu planu oznaczony symbolem graficznym – skośne linie w kolorze zielonym, por. Rysunek nr 3) – dz. ew. 88/1, 88/2, 92/2 otoczone są od strony:

- północno-wschodniej,
- północnej,
- północno-zachodniej,
- zachodniej,
- południowo-zachodniej,
- południowej

zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Powyższą strukturę zabudowy potwierdza także Rysunek nr 2A, przedstawiający wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż znajdująca się w ustaleniach planu „rzeka” Bałutka, w rzeczywistości nie toczy wody, pełniąc rolę kanału burzowego. Powyższe potwierdzają poniższe zdjęcia ww. „rzeeki” Bałutki:

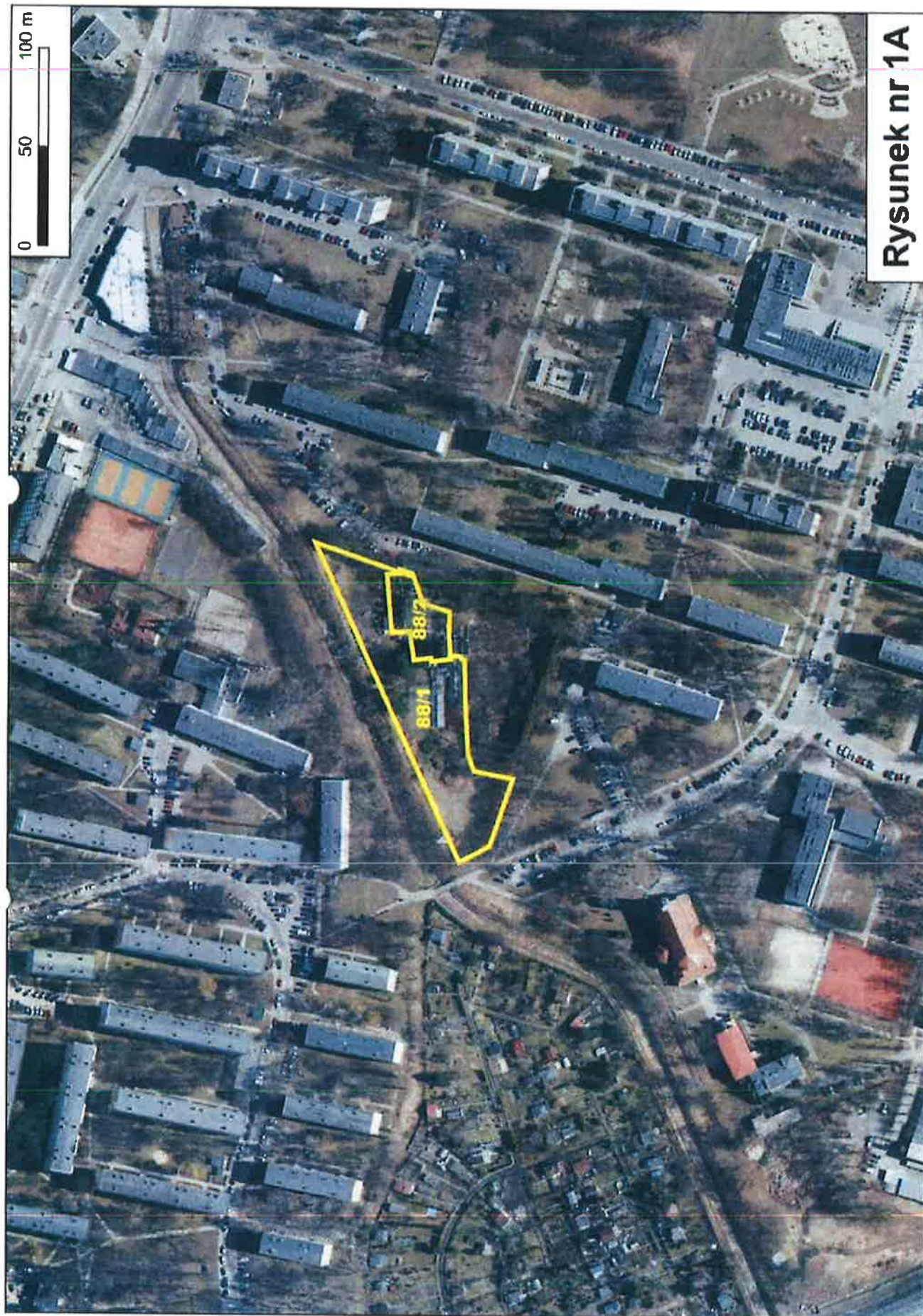


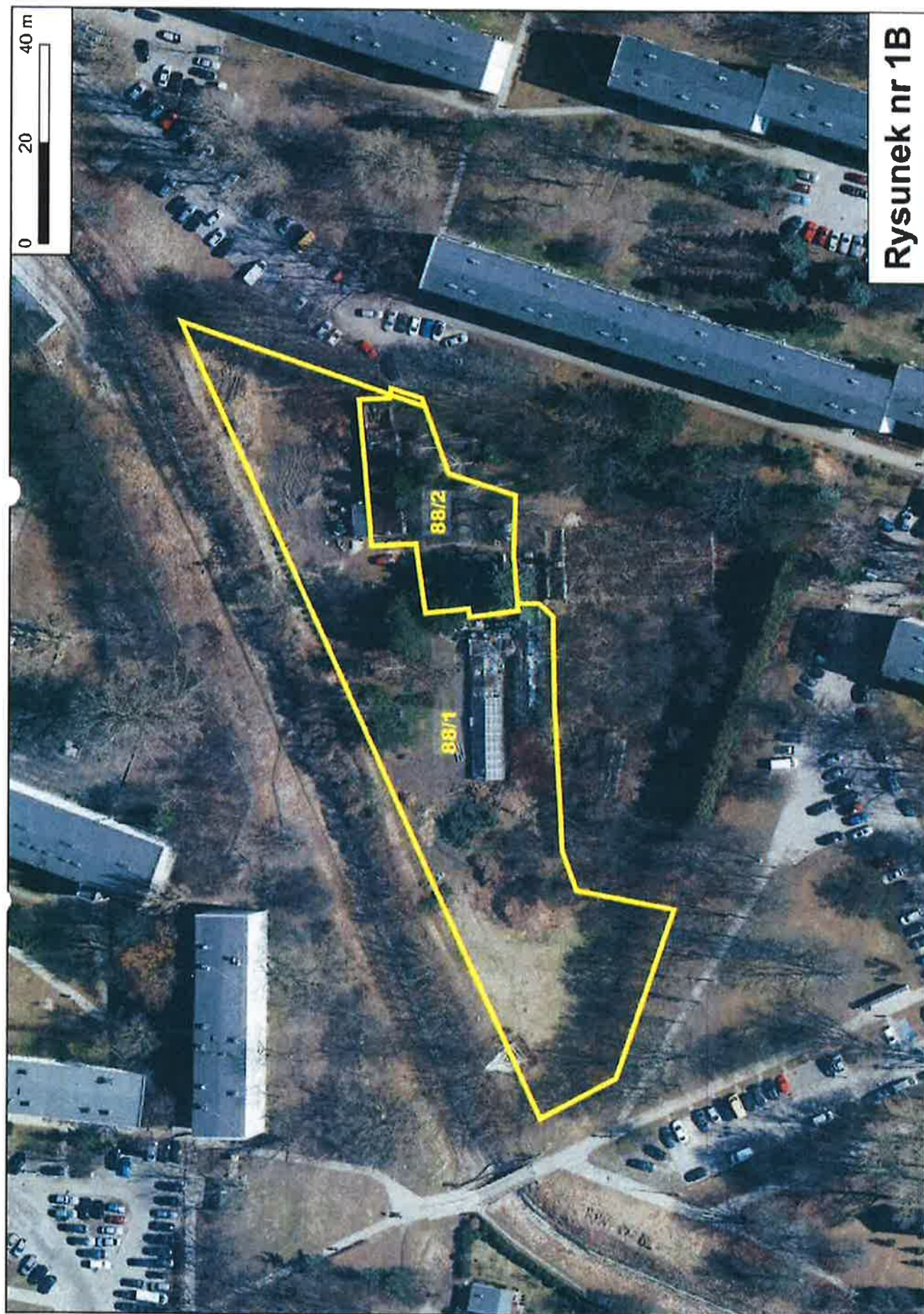
W konsekwencji zasadne jest skorygowanie rysunku projektu planu we wnioskowanym zakresie.

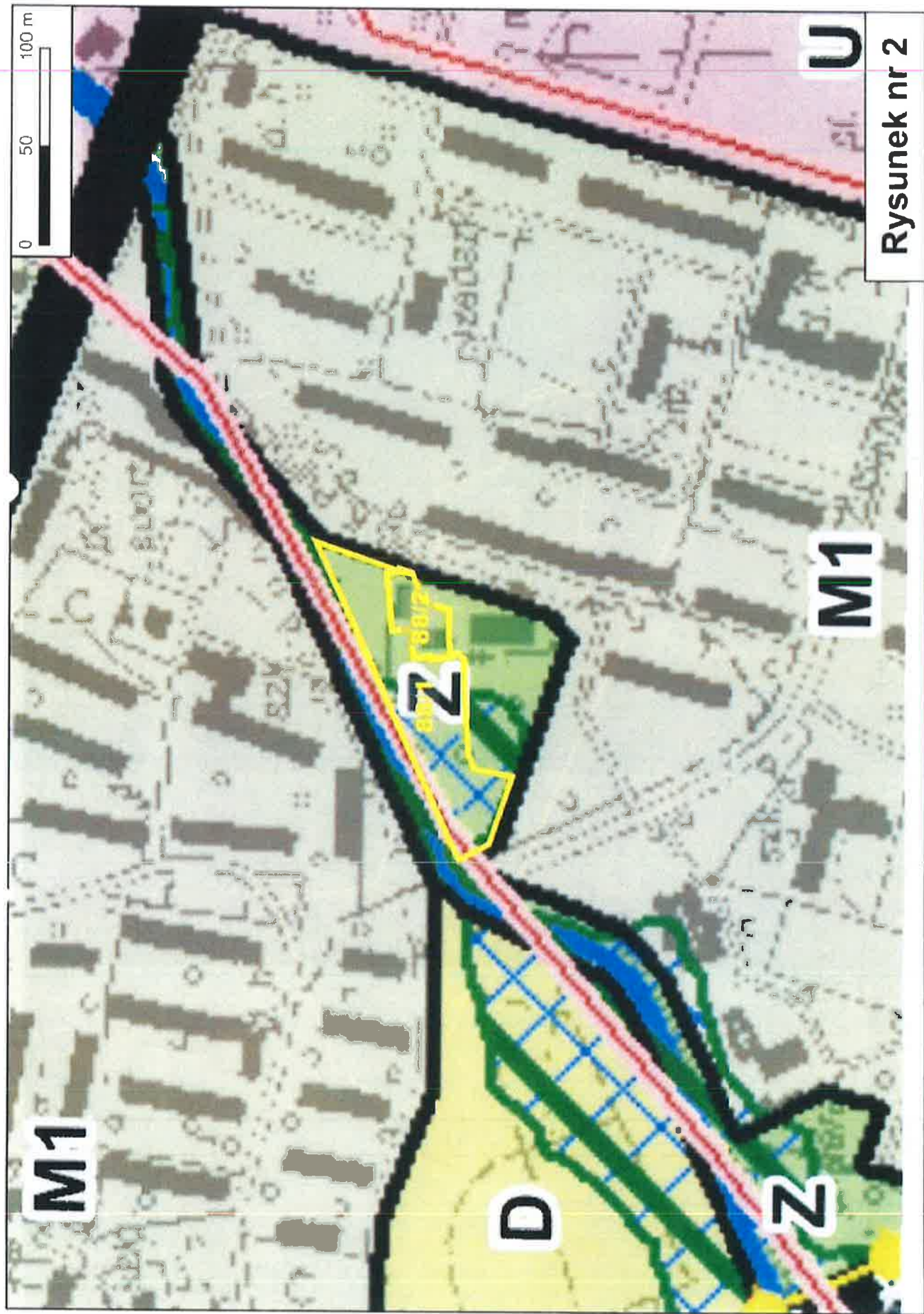
Spis rysunków

- Rysunek nr 1A – istniejące zagospodarowanie terenu (oddalenie)
- Rysunek nr 1B – istniejące zagospodarowanie terenu (przybliżenie)
- Rysunek nr 2 – wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi
- Rysunek nr 3 – wyrys z rysunku projektu planu
- Rysunek nr 4 – załącznik graficzny do decyzji WZ z 2024 r.
- Rysunek nr 5 – wyrys z rysunku planu z 1993 r.
- Rysunek nr 6 – wyrys z rysunku studium uikzp Łodzi (ver. 2010) vs. wyrys z rysunku planu z 2014 r.

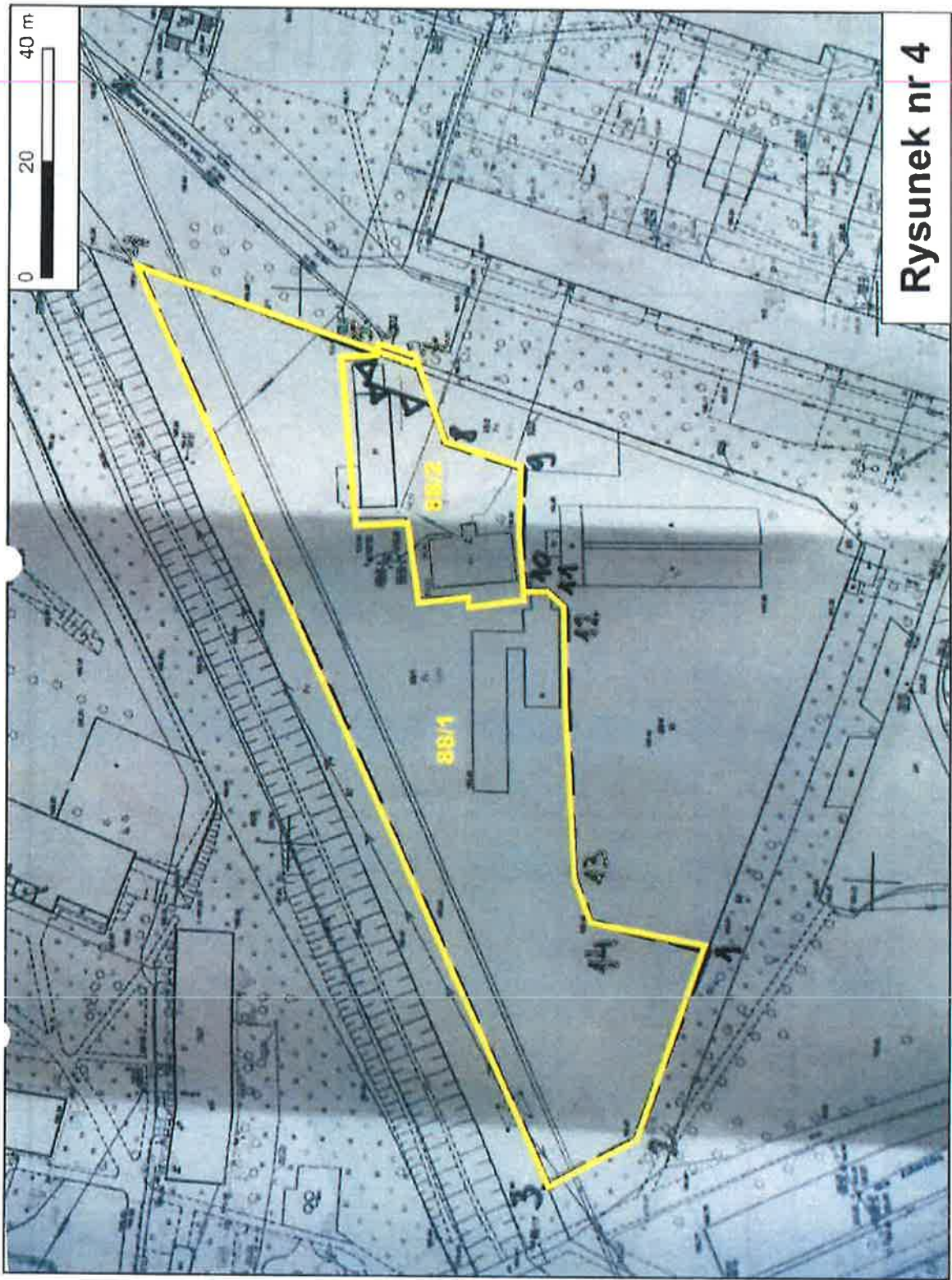
Rysunek nr 1A





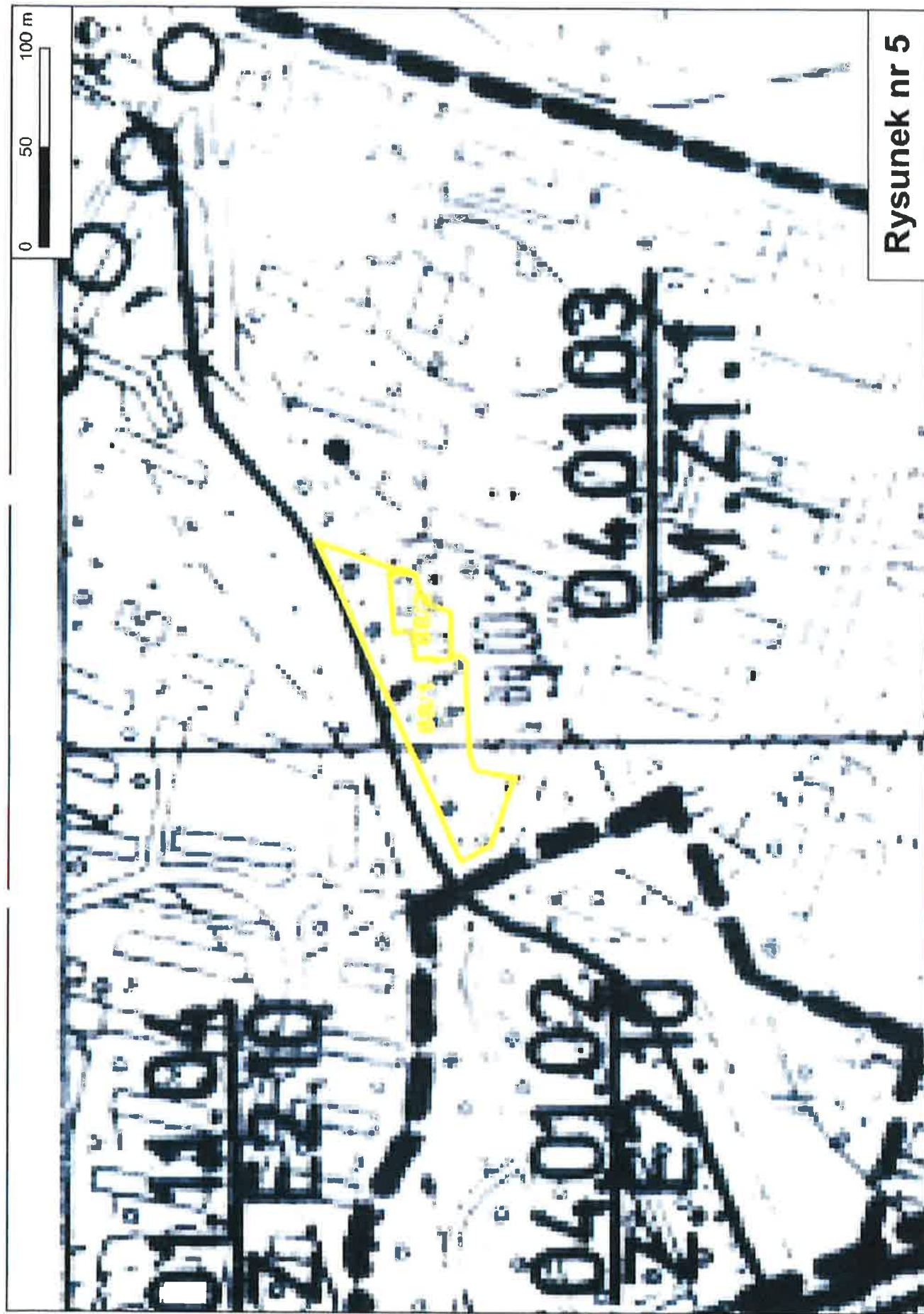


Rysunek nr 2



Rysunek nr 4

Rysunek nr 5





R

(00)159007734710280466



PRIORYTET



2022

MIEJSKA PRACOWNIA ORGANIZACJA
W ŁODZI

ul. TADEUSZA KOŠCICKI 14

90-418 ŁÓDŹ

24122