

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Ner oraz ulic: Sanitariuszek, Łaskowice i Nad Dobrzyńką, do drogi krajowej nr 14 i zachodniej granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z uchwałą Nr LXXII/1939/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Ner oraz ulic: Sanitariuszek, Łaskowice i Nad Dobrzyńką do drogi krajowej Nr 14 i zachodniej granicy miasta Łodzi wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, usytuowany jest peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy południowo-zachodniej granicy Łodzi. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 170 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: od północy ul. Łaskowice i koryto rzeki Ner, od wschodu ul. Sanitariuszek, Łaskowice i Nad Dobrzyńką, od południa droga krajowa Nr 14, od zachodu granica miasta. Obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane. Od północy sięga do rzeki Ner, zaś przez część środkową obszaru przepływa rzeka Dobrzyńka oraz jej dopływ - ciek z Rypułtowiec. Na niewielkiej części obszaru występuje zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ulicy Łaskowice. Część obszaru stanowią tereny rekreacyjne. W południowo-zachodniej części zlokalizowane jest nieczynne składowisko odpadów dla Łodzi i Pabianic, obecnie zamknięte i zrehabilitowane.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar ten położony jest w obrębie następujących jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM”;
- 2) tereny wyłączone spod zabudowy: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe „RW”, tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane przyrodniczo „O”, oraz tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha „L”.

Ponadto w północnej części obszaru Studium wskazuje przyszłe granice lotniska po zrealizowaniu inwestycji związanych z planem generalnym.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta. Plan miejscowy doprecyzuje niezbędny zasięg zabudowy, zapewniając ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na analizowanym obszarze przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji, a także umożliwi rozwój terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Ponadto w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które te sieci przebiegają, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji,

na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprowadzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Po przeanalizowaniu parametrów gazociągu średniego ciśnienia, który przebiega w liniach rozgraniczających dróg i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu lokalizacji sieci gazowej, nie zaistniała potrzeba wyznaczenia strefy kontrolowanej. Wyznaczono natomiast strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV. Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940 i 1946), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Na potrzeby projektu planu, z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pozyskano mapę zasadniczą dla kolejowego terenu zamkniętego, sąsiadującego z obszarem projektu planu, w celu prawidłowego wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice, odcinek Retkinia – Gajewniki, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach krajobrazów charakterystycznych wyznaczonych w Studium. Ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się bezpośrednio do przedmiotowego zagadnienia, ponieważ regulacje w nim zawarte spełniają wymagania określone w Studium tj.: zachowanie ciągłości i spójności przestrzennej krajobrazu otwartego doliny rzeki Dobrzyńki i jej dopływu, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy oraz zachowanie układu dawnej wsi Łaskowice, otoczonej rozłogami pól. Podobnie zostały potraktowane strefy ochrony konserwatorskiej B – układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia oraz K – krajobrazu kulturowego. W planie miejscowym zostały przyjęte takie ustalenia, które zapewniają ochronę historycznego układu ruralistycznego oraz doliny rzecznej i terenów otwartych przed urbanizacją.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości ustalany jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Sporządzenie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę dolin rzecznych Neru i Dobrzyńki oraz terenów otwartych, wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta, przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i zieleni urządzonej;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez zachowanie i wykorzystanie istniejącego potencjału przyrodniczego, w tym walorów krajobrazu i rzeźby terenu dla tworzenia obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych z dużym udziałem terenów aktywnych przyrodniczo, a także zapewnienie ochrony istniejących elementów dziedzictwa kulturowego i dóbr przyrody oraz właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami budowlanymi a terenami sąsiednimi. Wprowadzenie nowej zabudowy jedynie jako uzupełnienie istniejących struktur, posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej oraz podporządkowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej walorom przyrodniczym, co zapewni minimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowisko i krajobraz;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz występowania infrastruktury technicznej i drogowej, a także występowania obszarów zieleni, rekreacji i wypoczynku oraz usług sportu,

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złoża kopalin poprzez:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, lotniska, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej – obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę, pól golfowych, zalesień oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacji składowisk odpadów,

b) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:

- zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego,
- ochrona widoczności panoramy miasta,
- zachowanie istniejących użytków leśnych w terenach 3R/ZN i 3RW/ZP/US,

- c) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu i usług uciążliwych oraz obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego,
- d) ustalenie zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochrony obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie,
- e) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:
- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie i wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- f) ochronę lasów zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu, umożliwienie zalesienia terenów rolnych i zieleni naturalnej oraz terenów zieleni naturalnej i rekreacji i wypoczynku,
- g) wskazanie udokumentowanego złoża „Łaskowice”,
- h) wskazanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”,
- i) wskazanie istniejących melioracji wodnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych oraz budynku kapliczki wskazanego w planie;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
- b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- c) określenie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Łódź,
 - w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
 - w strefie zakazu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

- w strefach ograniczających sytuowania budowli, budynków i wykonywania robót ziemnych oraz sytuowania drzew i krzewów wzdłuż linii kolejowych,

- w obszarze zamkniętego składowiska odpadów,

e) wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w których obowiązują zakazy: lokalizacji obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg, wprowadzania zalesień, a sposób zagospodarowania terenów regulują przepisy odrębne;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy, wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni i rekreacji oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;

8) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem obszaru projektu planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,

b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;

10) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu;

12) udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,

c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,

d) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,

e) umożliwienie zapoznania się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu oraz podczas dyskusji publicznej,

f) umożliwienie składania uwag do projektu planu miejscowego w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

g) rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Łodzi wniosków do planu oraz uwag złożonych w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zamieszczenie ich w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiającą obsługę istniejącej zabudowy;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, lotniska, zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej – obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę, pól golfowych, zalesień oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacji składowisk odpadów;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów rolnych, co umożliwi kontynuację prowadzenia działalności rolniczej na obszarze projektu planu.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu na składanie wniosków, tj. do dnia 31 lipca 2018 r., wpłynęło 21 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski zarządzeniem. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 grudnia 2014 r. do 3 stycznia 2015 r. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano w dniu 12 grudnia 2014 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym

terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 stycznia 2025 r. wpłynęło 10 uwag. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi zarządzeniem.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz polityki przestrzennej określonej w Studium. W projekcie planu miejscowego wprowadzono ustalenia, których nadrzędnym celem jest ochrona terenów zieleni: dolin rzecznych, leśnych i terenów otwartych stanowiących system przyrodniczy miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych. Tereny budowlane w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej zostały wyznaczone jedynie wzdłuż istniejących ulic, jako kontynuacja istniejącej struktury zabudowy o tej samej formie i parametrach, z możliwością jej uzupełnienia. Projekt planu miejscowego zapewnił w ten sposób ochronę reliktów osadnictwa dawnej wsi. Ponadto projekt planu w oparciu o zasób nieruchomości gminnych, wyznacza różnego rodzaju tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, z możliwością lokalizacji zabudowy usług sportu, zieleni urządzonej oraz terenów z dużym udziałem zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych budynków. Projekt planu miejscowego kontynuuje istniejący układ drogowy, zapewniając połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz wyznacza teren komunikacji lotniczej KL w oparciu o projekt generalny lotniska.

Stanowiące kierunek rozwoju miasta jednostki funkcjonalno-przestrzenne wyznaczone w obowiązującym Studium miasta Łodzi zostały narysowane z dokładnością odpowiadającą skali mapy, na której sporządzano Studium. Przy wyznaczaniu w projekcie planu miejscowego linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania uściślono granice poszczególnych jednostek w oparciu o zastany sposób zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zaadoptowano istniejące obiekty, pod kątem pełnionych funkcji w celu dopełnienia struktur kompozycyjno-przestrzennych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą

ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,

- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazała, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków z budżetu Gminy będą koszty związane z inwestycjami z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, natomiast najwyższy dochód będzie stanowiła sprzedaż nieruchomości.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność działań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Ma na celu uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego. Wielkości dochodów i wydatków przedstawione w prognozie mogą zostać wykorzystane wyłącznie do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności etapowania prac, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp.