

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr X/354/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 78 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Ruda. Obejmuje on swoim zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, rodzinne ogrody działkowe: „Róża”, „Energetyk” i „Nad Stawem” (dawny „Polmozbyt”) oraz fragment doliny Cieku z ulicy Granicznej.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone wzdłuż ulicy Przestrzennej;
- 2) od wschodu – tereny przemysłowe o ograniczonej uciążliwości, w tym Zakładem Wodociągów i Komunikacji Sp. z o.o.;
- 3) od południa – tereny leśne Uroczyska Ruda Popioły;
- 4) od zachodu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone wzdłuż ulicy Przestrzennej oraz dolina Cieku z ulicy Granicznej.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia 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.

W obowiązującym Studium obszar opracowania planu miejscowego położony jest w strefie ogólnomiejskiej. Przeważająca jego część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach. Ponadto w centralnej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego dokument wskazuje tereny ogrodów działkowych oznaczone symbolem D.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1MN do 14MN oraz 1MNR

i 2MNr). Na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w dokumencie granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania, tj. funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza określenie możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych. W związku z powyższym w ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności (tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1MWn do 3MWn) i zabudowę usługową (teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1U). Ponadto, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem w projekcie planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany pomiędzy ogrodami działkowymi (teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 8MN). Poza terenami inwestycyjnymi, w projekcie planu wskazane zostały również tereny rodzinnych ogrodów działkowych: „Róża”, „Energetyk” i „Nad Stawem” (tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1ZD do 3ZD), a także tereny zieleni urządzonej (tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1ZP do 3ZP). W układzie komunikacyjnym wskazane zostały tereny dróg publicznych: zbiorczej, lokalnych, dojazdowych, a także dróg wewnętrznych, jak również teren publicznego ciągu pieszego.

Zgodnie z obowiązującym Studium w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zostać określony na maksymalnym poziomie: dla zabudowy szeregowej – 0,9, dla zabudowy bliźniaczej – 0,7, dla zabudowy wolnostojącej – 0,5, natomiast maksymalna wysokość zabudowy do 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 20,0 m ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (M4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zostać określony na maksymalnym poziomie 0,3, natomiast maksymalna wysokość zabudowy do 10,5 m. Studium traktuje ustalone wielkości ww. wskaźników *„jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania”*. Ustalone w projekcie planu maksymalne wartości wskaźników wynikają z dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań (nawiązania do charakteru innych zabudowanych nieruchomości w analizowanym obszarze), a także z potrzeby zachowania ładu przestrzennego poprzez jednolite kształtowanie zabudowy.

W projekcie uchwały zostały wprowadzone zapisy dotyczące możliwości lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. Wprowadzone ustalenia mają na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Realizacja założeń o ograniczeniu w zabudowie na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) przy wykorzystaniu określonych w tym przepisie wskaźników zagospodarowania terenów (m.in. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy), jak również przez fakultatywne uprawnienie do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, wydaje się być niewystarczające. Wprowadzenie do projektu uchwały ustaleń dotyczących ograniczenia możliwej do zrealizowania liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej ma na celu uniknięcie próby omięcia założeń projektu planu. Nieuczciwa praktyka inwestycyjna w konsekwencji prowadzi do lokalizowania większej liczby budynków

mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, a następnie poprzez wyjście ze współwłasności, podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego w oparciu o przepisy art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi znak WUOZ-PP.5150.342.2020.AD z dnia 25 sierpnia 2020 r. na obszarze przedmiotowego projektu planu nie ma zlokalizowanych stanowisk archeologicznych (zgodnie z kartą AZP 83-52). W związku z powyższym w projekcie planu nie ma potrzeby wyznaczania strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Wskazane *istniejące dojazdy do działek budowlanych* w obrębie terenów zabudowy nie są ustaleniem projektu planu, gdyż zostały naniesione wyłącznie w celu pokazania dostępu do drogi publicznej dla istniejących działek, które znalazły się w terenach przeznaczonych pod zabudowę, ale nie są położone bezpośrednio przy drodze publicznej. Wydzielenie tych dróg nastąpiło w momencie podziału nieruchomości, zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815), a ich funkcjonowanie w znacznej części jest prawnie zagwarantowane (w toku prac nad projektem planu zweryfikowano stan prawny nieruchomości – właściciele nieruchomości obsługiwanych przez *istniejące dojazdy do działek budowlanych* mają zapewniony dostęp do drogi publicznej ze względu na własność lub współwłasność sąsiedniej nieruchomości bądź zapisaną w księdze wieczystej służebność dojazdu). Ponadto wszystkie wskazane na rysunku *istniejące dojazdy do działek budowlanych* są własnością prywatnych właścicieli. W związku z powyższym istniejące dojazdy w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN, 1MNR i 2MNR nie zostały wskazane jako drogi wewnętrzne. Ustalenia projektu planu gwarantują możliwość obsługi nieruchomości z dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, a także kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem zapewnienia relacji przestrzennych i środowiskowych zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami sąsiednimi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do uporządkowania istniejącej struktury przestrzeni obszaru, a także wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z:

- 1) lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia), a także podziemnej (m.in. istniejące magistrale wodociągowe, kanały sanitarne i deszczowe);
- 2) położenia obszaru w strefie powierzchni ograniczających przeszkody wokół Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta;
- 3) występowania lasów bezpośrednio sąsiadujących z terenami inwestycyjnymi.

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym istniejącej zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:
 - a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg i urządzeń wodnych,
 - c) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
 - f) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidowaniu cieków naturalnych, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - g) dopuszczenia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego,
 - h) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

- i) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - j) nakazu likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych i bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz składowisk odpadów,
 - k) doprowadzenia infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - l) dopuszczenia zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - m) dopuszczenia budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - n) doprowadzenia infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na miejscu ich powstania,
 - o) włączenia terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - p) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - q) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - r) klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru, poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz nakaz dostosowania dróg publicznych i infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

- 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny przestrzeni publicznych;
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
 - 10) potrzebę zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
 - c) możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 11) potrzebę zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2021 r. poz. 247, 784, 922 i 1211);
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów w przewidywanym terminie określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 17 lipca 2020 r. wpłynęły 22 wnioski.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 6014/VIII/20 z dnia 18 grudnia 2020 r.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich rozwoju w zakresie terenów inwestycyjnych związanych z dalszym rozwojem osiedla. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania obejmujące niezabudowany teren wzdłuż

magistrali wodociągowych. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
 - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwość realizacji dróg rowerowych i ciągów pieszych;
 - 4) zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i jednorodzinnej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta 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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonania oceny, obszar projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, a także nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.