

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LX/1825/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 8,22 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Chojny-Dąbrowa. Obejmuje on w dużej części tereny obecnej ulicy Gojawiczyńskiej oraz tereny niezagospodarowane, położone wzdłuż ulicy Szymańskiego, zarezerwowane pod budowę korytarza drogowego projektowanej ulicy Konstytucyjnej. W południowej części obszaru planu występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w północnej zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego,
- 2) korytarz ulicy Poli Gojawiczyńskiej na odcinku od ulicy Gen. Jarosława Dąbrowskiego do ulicy Śląskiej,
- 3) od wschodu – ul. Edwarda Szymańskiego
- 4) od zachodu – ul. Poli Gojawiczyńskiej
- 5) od południa - ulica Ireny.

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

Celem planu jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Konstytucyjnej, 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., 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.

W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w następujących jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych stanowiące istotny zasób mieszkaniowy miasta,
- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi.

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wyznacza układ ramowo-rusztowy pozwalający na udrożnienie Śródmieścia, którego jedną z kluczowych inwestycji jest budowa

drugiego odcinka Trasy Konstytucyjnej od ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego do ulicy Ireny. W projekcie planu miejscowego utrzymano klasę techniczną drogi głównej, oznaczając ją symbolem 1KDG oraz doprecyzowano linie rozgraniczające pasa drogowego.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W efekcie takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych istnieje możliwość powstania zabudowy ingerującej w tereny, które zgodnie ze Studium powinny być przeznaczone na budowę korytarzy drogowych stanowiących ważny element powiązań komunikacyjnych na terenie miasta.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U, wyznaczone wzdłuż projektowanego korytarza drogowego Trasy Konstytucyjnej,
- teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1I wyznaczony pomiędzy ulicą Śląską i projektowaną trasą Konstytucyjną, przez który przebiegają magistrale wodociągowe,
- teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony symbolem 1U-INS wyznaczony z uwagi na istniejącą zabudowę usługową, zlokalizowaną przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej oraz stację paliw zlokalizowaną przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego, przez który przebiega ciepłociąg,
- tereny dróg publicznych: drogi głównej - 1KDG (Trasa Konstytucyjna) i 1KDG-KK (Trasa Konstytucyjna i teren kolejowy).

Przez obszar objęty projektem planu w jego południowej części przebiegają linie kolejowe o znaczeniu państwowym: nr 25 Łódź Kaliska-Dębica i nr 540 Łódź Chojny-Łódź-Widzew (działki 557/15 i 557/20, obręb G-17), stanowiące teren zamknięty zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.). W celu wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu z Wydziału Geodezji i Regulacji Stanów Prawnych Polskich Kolei Państwowych S.A. pozyskano mapę zasadniczą dla obszaru kolejowego. W projekcie planu w terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, wyznaczono strefę „A” z ograniczeniami w sytuowaniu budowli i budynków oraz strefę „B” z ograniczeniami w wykonywaniu robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wskazano również ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące

ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania i realizacji zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych na cele budowlane. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Wprawdzie 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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 tak poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W obszarze objętym projektem planu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Ze względu na jej położenie w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG-KK - teren drogi głównej lub komunikacji kolejowej i szynowej, nie wyznaczono na rysunku projektu planu strefy ochronnej od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 i 1080), 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. 122 a 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.

Dla sieci gazowych zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego projektem planu, stwierdzono, że w pasie drogowym ulic: Śląskiej, Alojzego Felińskiego i Poli Gojawiczyńskiej przebiegają sieci gazowe:

- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 355, rok budowy 1998,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 90, rok budowy 2003,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 40, rok budowy 2004,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 355, rok budowy 2007,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 90, rok budowy 2007,
- gazociąg niskiego ciśnienia PE Dn 250, rok budowy 2008,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 250, rok budowy 2015

dla których strefy kontrolowane w całości mieszczą się w liniach rozgraniczających wyznaczonych dla tych dróg.

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

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy 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, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zapewnieniu korytarza drogowego dla planowanego przedłużenia ul. Konstytucyjnej - drogi klasy „G”, stanowiącej ważny element systemu komunikacyjnego miasta oraz dopełnienie istniejących struktur zabudowy nowymi terenami budowlanymi,

3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,

c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie::

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dróg i obiektów mostowych,

b) zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem, a także zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii,

c) nakazu 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 retencjonowanie i zagospodarowanie wód

opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

-prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;

d) pozostałych zasad - w zakresie ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków

- z wyjątkiem wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym projektem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej, tj. ograniczenia sytuowania budowli i budynków - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”, ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B” oraz ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,

- wynikające z położenia części obszaru planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową, przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego ich zagospodarowania i zabudowy, ingerując we własność prywatną w sposób racjonalny, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego, w celu wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem części obszaru objętego projektem planu w granicach 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;

9) 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;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia wszystkich terenów w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną oraz ustalając zasady jej realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) rozpatrzeniu Prezydenta Miasta Łodzi wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

12) zachowanie 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 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 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i umożliwienie jej przebudowy i rozbudowy, a także poprzez budowę nowej sieci, doprowadzając ją do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i obiektów mostowych, przy czym na obszarze objętym projektem nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymienionych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy:

1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w obszarze objętym projektem planu takich obiektów;

2) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ze względu na nie wyznaczenie w projekcie planu terenów rolniczych.

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynął 1 wniosek, który nie został uwzględniony.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący i wyznaczony w Studium układ komunikacyjny, a budowę nowych dróg dojazdowych zaplanowano w zakresie niezbędnym do obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po projektowanej „Konstytucyjnej”, której szerokość umożliwia lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych. Ponadto zaprojektowano teren komunikacji pieszko-rowerowej oraz dopuszczono realizację dróg wewnętrznych we wszystkich terenach.

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 dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności 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), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany 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 finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz koszty nabycia nieruchomości pod ww. cel publiczny.

Należy pamiętać, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w prognozie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Falar-Wisniewska