

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LX/1826/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 60,85 ha zlokalizowany jest w południowej części miasta, w dzielnicy Górna, na obszarze osiedla Chojny. Obejmuje swym zasięgiem w większości tereny otwarte, w których skład wchodzi: łąki i pastwiska w dolinie rzeki Olechówki, nieużytkowane obecnie grunty rolne, lasy i obszary zadrzewione. Tereny zieleni usytuowane w części zachodniej wzdłuż ul. Św. Wojciecha uznano za park gminny i nadano mu nazwę „Park Chojeński”. Łącznie wspomniane tereny zieleni tworzą obszar istotny dla systemu przyrodniczego miasta. Tereny zurbanizowane w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź jednorodzinnej z usługami występują jedynie wzdłuż ulic Bałtyckiej i Kolumny na obrzeżach projektu planu w części północno-wschodniej i południowej.

Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego wyznaczają:

- od północy: ul. Św. Wojciecha, Nadwodna i Bałtycka,
- od wschodu: ul. Zygmunta,
- od południa: ul. Kolumny,
- od zachodu: ul. Rzgowska.

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

Celem projektu planu jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego południowego odcinka ulicy Konstytucyjnej oraz zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta przylegających do korytarza, a także tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy 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.

Obszar objęty projektem planu miejscowego w obowiązującym Studium znajduje się w pięciu jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- **tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (symbol O)**, obejmujące obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta. Obszary zakwalifikowane w Studium do jednostki O zajmują większość powierzchni analizowanego obszaru,
- **teren zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (symbol PM)**, obejmujący obszary o rodowodzie głównie ruralistycznym, zlokalizowane peryferyjnie i rozmieszczone wzdłuż istniejących ulic podmiejskich. W granicach obszaru projektu planu znajdują się tereny tej jednostki wyznaczone wzdłuż ul. Kolumny,

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol M3)** obejmujące *obszary zlokalizowane peryferyjnie w stosunku do Strefy Wielkowiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*. W ramach analizowanego obszaru jednostki „M3” zostały wyznaczone w północnej części miasta w rejonie ul. Bałtyckiej,
- **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (symbol M4)** obejmujący obszary *zlokalizowane peryferyjnie, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na dużych działkach*. W granicach projektu planu jednostka została wyznaczona na wschodnich krańcach obszaru pomiędzy ulicami Zygmunta i Bieszczadzką,
- **teren zieleni urządzonej i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej (symbol Z)**, obszar *dopełniający system przyrodniczy, pełniący rolę rekreacyjno-społeczną i klimatyczno-biologiczną*. W granicach obszaru projektu planu został wyznaczony na niewielkim fragmencie doliny rzeki Olechówki w rejonie ul. Św. Wojciecha.

W zakresie układu komunikacyjnego studium wyznacza również tereny dróg, tj. projektowaną ulicę „Konstytucyjną” jako drogę klasy głównej i łączącą się z nią od strony wschodniej projektowaną drogę klasy zbiorczej. Studium wskazuje projektowaną ulicę „Konstytucyjną” na odcinku od ul. Wojciecha i ul. Bałtyckiej do ul. Kolumny. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku obszarów przestrzeni publicznej obowiązkowe jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określenie: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określenie: szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, minimalnej liczby miejsc do parkowania, wysokości stawki procentowej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW, wyznaczone wzdłuż ulicy Bałtyckiej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego oznaczony symbolem od 1MNW-U, wyznaczony przy ulicy Kolumny,
- teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony symbolem 1U, wyznaczony pomiędzy ulicami Zygmunta i Bieszczadzkiej,
- tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami od 1I do 4I, wyznaczone przy ulicach Św. Wojciecha i Bałtyckiej,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP, wyznaczone przy ul. Św. Wojciecha,

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS i 3WS, wyznaczone w śladzie rzeki Olechówki, przebiegające równoleżnikowo przez północne rejony obszaru,
- tereny lasu, oznaczone symbolami: 1L, 2L, 3L i 4L, wyznaczone w środkowej części obszaru na przecięciu z projektowanymi ulicami „Konstytucyjną” i łączącą się z nią drogą zbiorczą,
- tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN i 6ZN, zajmujące większość obszaru projektu planu,
- tereny parkingu, oznaczone symbolami 1KOP i 2KOP, wyznaczone przy ul. Kolumny w zachodniej części obszaru projektu planu,
- tereny dróg publicznych: drogi głównej 1KDG (projektowana ulica „Konstytucyjna”, w zachodniej części biegnąca śladem ul. Kolumny), drogi zbiorczej 1KDZ (projektowana ulica na odcinku od ulicy „Konstytucyjnej” do wschodnich granic projektu planu), drogi lokalnej 1KDL (ul. Kolumny na odcinku od projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” do wschodnich granic projektu planu), dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD (ul. Św. Wojciecha), drogi dojazdowej 6KDD (ul. Bałtycka) oraz drogi dojazdowej 7KDD (ul. Zygmunta).

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. 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. Wyjątek stanowią napowietrzne linie elektroenergetyczne, dla których wprowadzono na rysunku planu strefy ochronne jako oznaczenie informacyjne. Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687 oraz z 2023 r. poz. 877, 1506, 1688, 1719, 1762, 1890, 1963 i 2029), 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 Prawo ochrony środowiska. Z źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) 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. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania danej infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci gazowych, dla których 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 planem, stwierdzono, że przebiega ona częściowo w pasach drogowych ulic: Kolumny, Bałtyckiej, Zygmunta i projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” jest to sieć średniego ciśnienia, dla której strefy kontrolowane częściowo mieszczą się w liniach rozgraniczających wyznaczonych dla tych dróg, z wyjątkiem odcinka gazociągu biegnącego w ul. Bałtyckiej (6KDD), którego zachodni fragment wchodzi w teren zabudowy 2MNW. W związku z tym wyznaczono tam strefę kontrolowaną. Pozostała część sieci gazowej średniego ciśnienia występuje w terenach oznaczonych symbolami: 1I, 2ZP, 2WS, 2L, 1ZN i 3ZN. Dla tej sieci, w miejscu przebiegu przez tereny, również wyznaczono strefę kontrolowaną.

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 miejscowego 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 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, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, do których na obszarze objętym projektem planu należą:
 - tereny komunikacji drogowej publicznej,
 - tereny zieleni urządzonej.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:
 - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,
 - b) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
 - wyznaczając w miejscach występowania skupisk zieleni i terenów otwartych, nie kolidujących z projektowanym korytarzem ulicy „Konstytucyjnej” (inwestycja celu publicznego) – tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP oraz tereny lasów oznaczone symbolem L,
 - wyznaczając w granicach terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, oznaczonych symbolami 1I, 2I i 3I – wysoki minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - zapewniając ciągłość korytarza ekologicznego, stanowiącego zasięg morfologiczny doliny rzeki Olechówki, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i swobodny przepływ mas powietrza,
 - wprowadzając zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,

- c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z włączeniami określonymi w tekście projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez określenie:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń wodnych, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę, wylesień, zalesień,
 - b) zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - c) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, 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 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,
 - d) ochronę lasów zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu, umożliwienie zalesienia terenów zieleni naturalnej,
 - e) ograniczenie ujemnego oddziaływania na grunty leśne – uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie niewielkich fragmentów obszarów leśnych przewidzianych w projekcie planu miejscowego do zmiany użytku leśnego w związku z przeznaczeniem tych obszarów pod tereny dróg publicznych klasy głównej i zbiorczej (1KDG i 1KDZ);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - a) wskazanie lokalizacji zabytków archeologicznych,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej;
- 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez:
 - wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - wprowadzenie regulacji dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych, ukształtowania terenu oraz sposobu zagospodarowania terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- e) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - w strefach kontrolowanych od gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowych,
 - w strefie od lotniska,
- f) kształtowanie ładu przestrzennego i ustalanie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych przy uwzględnieniu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Łódź oraz powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA);
- 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 w 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, ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz umożliwiając dostosowanie dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 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 informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie miejscowej i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego 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 przez Prezydenta Miasta Łodzi wniosków złożonych 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719,

- 1890, 1906 i 2029) 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 oraz budowy nowej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:
- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 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 wpłynęło 9 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski zarządzeniem Nr 636/2023 z dnia 23 marca 2023 r. Wnioski nie zostały uwzględnione.
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 układ komunikacyjny, a budowę nowych dróg zaplanowano w zakresie niezbędnym do obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając konieczność minimalizowania obsługi terenów z projektowanej nowej trasy „Konstytucyjnej”. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących i projektowanych drogach publicznych, również projektowanej ulicy „Konstytucyjnej”, której szerokość umożliwi lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych, a także poprzez dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych we wszystkich terenach.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 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. 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 LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 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 projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz zapoznanie się z 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 aplikację, 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 skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie terenów pod realizację inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wydatki i wpływy do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.