Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XII/304/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 grudnia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w północno-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Bałuty Zachodnie. Powierzchnia całego obszaru wynosi około 6,7 ha. W granicach obszaru objętego uchwałą znajdują się tereny budowlane w postaci: zabudowy jednorodzinnej, usługowej, a także nieużytkowanych terenów zurbanizowanych wolnych od zabudowy. Ponadto przez wspomniany obszar przebiega bocznica kolejowa. Pojedyncze działki są pokryte lasem, bądź są częściowo zadrzewione. Obszar położony jest w sąsiedztwie ogrodów działkowych, terenów: kolejowych, składowo-magazynowych i przemysłowo-usługowych.

Granice obszaru wyznaczają: od północy – Rodzinne Ogrody Działkowe „Chemik" oraz północna granica działki nr 13/3 obręb B-31, od południa – tereny składowiska, od wschodu – ul. Brukowa, od zachodu – tereny kolejowe.

Przedmiotem projektu planu jest: porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami komunikacji, a także zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta, zgodnie z polityką przestrzenną 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 Studium obszar ten położony jest w obrębie następujących jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U" - w strefie ogólnomiejskiej,

b) tereny aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości, oznaczone symbolem „AG2" – w strefie ogólnomiejskiej,

c) tereny lasów o powierzchni minimum 3ha, oznaczone symbolem „L" - w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy,

d) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem „D" - w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy (niewielki fragment działki zlokalizowanej od strony terenów kolejowych).

Przez obszar przebiega również projektowany korytarz drogowy drogi publicznej – ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus, wskazanej w Studium jako ulica zbiorcza.

Przedmiotem niniejszego projektu planu jest między innymi ustalenie: przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

kulturowego i zabytków, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji - MNW-U,

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji - MNB-U,

- teren usług handlu lub usług rzemieślniczych - UH-UL,

- tereny lasu - L,

- teren zieleni naturalnej - ZN,

- teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej - KDZ-KK,

- teren drogi dojazdowej - KDD.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepłociągu. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, 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 wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu strefę ochronną 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 303, poz. 1080, poz. 1812 i poz. 1863, M. P. z 2025 r. poz. 769 i poz. 1016), 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.

UZGODNIENIA OPINIOWANIE

Dla sieci gazowej 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 stwierdzono, że w granicach obszaru objętego projektem planu przebiegają sieci gazociągu średniego ciśnienia (powyżej południowej granicy planu gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 160 mm, rok budowy 2014 oraz w ul. Ornej gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 40 mm, rok budowy 2021). Ponadto tuż poza obszarem projektu planu w ul. Brukowej przebiega kolejny gazociąg średniego ciśnienia (PE Dn 63 mm, rok budowy 2021). Z uwagi na fakt, że przedmiotowe gazociągi przebiegają w korytarzach drogowych, strefę kontrolowaną wyznaczono jedynie dla fragmentu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Dn 40 mm, którego zasięg oddziaływania wpływa na zagospodarowanie sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem 1ZN.

Rysunek planu załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Na potrzeby projektu planu, z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, pozyskano mapę zasadniczą dla kolejowego terenu zamkniętego (zlokalizowanego poza granicami projektu planu) w celu prawidłowego wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem w sąsiedztwie projektu planu miejscowego linii kolejowej nr 15 relacji Bednary - Łódź Kaliska. Po przeanalizowaniu materiałów, w projekcie planu miejscowego, w terenie położonym w sąsiedztwie linii kolejowej (kolejowego terenu zamkniętego) wyznaczono strefy zgodnie z rysunkiem projektu planu, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668).

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeb zrównoważonego rozwoju poprzez:

a) określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania i lokalizacji zabudowy,

b) określenie wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze projektu planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej,

c) wykorzystanie istniejących zasobów terenowych, wyznaczonych w Studium jako tereny zabudowy w strefie ogólnomiejskiej, pod cele inwestycyjne charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także uzupełnienie istniejącej zabudowy o tej samej topologii, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami komunikacji;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

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

c) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach lasu i zieleni naturalnej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: dróg, linii kolejowych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zalesień,

b) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach lasu i zieleni naturalnej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

c) zasad w zakresie: odnawialnych źródeł energii, ochrony: wód, powietrza, przed polami elektroenergetycznymi oraz przed hałasem,

d) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania 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.

e) wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony gruntów leśnych, poprzez określenie ochrony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu,

f) nie wprowadzono ustaleń w zakresie ochrony gruntów rolnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu,

g) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem

UZGODNIENIA I OPINIOWANE

struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) nie określenie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu miejscowego;

5) 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 stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

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

- w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- w strefach kontrolowanych od gazociągów,
- w sąsiedztwie linii kolejowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,

d) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

e) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,

f) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;

7) 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, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie 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 miejscowego granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

10) 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 miejscowego;

11) zapewnienie udziału 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 z późn. zm.), 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 miejscowego,

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

12) 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 miejscowego, umożliwiających obsługę istniejącej zabudowy;

13) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, z uwagi na brak wyznaczania terenów rolniczych.

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

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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. Prezydent Miasta ustosunkował się do wniosków złożonych w związku z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

ekonomicznych w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta.

Pod uwagę wzięto położenie obszaru projektu planu w strukturze przestrzennej miasta oraz istniejące zagospodarowanie oraz dotychczasowy sposób użytkowania działek. W związku z powyższym, jako cel przyjęto porządkowanie i uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy, w oparciu o nieużytkowane tereny zurbanizowane wolne od zabudowy. Konsekwencją czego było wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jak i bliźniaczą lub usługową - po północnej stronie ul. Ornej oraz terenu usług handlu lub usług rzemieślniczych - po południowej stronie wspomnianej drogi, co stanowi kontynuację istniejących funkcji. Obszary przeznaczone pod zabudowę w projekcie planu charakteryzują się dostępem do sieci komunikacyjnej (ul. Orna i ul. Brukowa - sąsiadująca z obszarem projektu planu) oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej.

Pozostałe tereny niezabudowane na analizowanym obszarze, w postaci lasów i nieruchomości zadrzewionych, zachowano w projekcie planu w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny wspierające system ekologiczny miasta i posiadające walory przyrodnicze wskazane w Studium jako obszary wymagające ochrony.

Ponadto zaproponowany w projekcie planu system komunikacyjny powiązano w sposób racjonalny z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W projekcie planu powiększono istniejące tereny budowlane, wobec czego w sposób racjonalny zaadaptowano istniejącą drogę wewnętrzną - ulicę Orną, którą wskazano w projekcie planu jako drogę publiczną i podniesiono jej parametry do ulicy dojazdowej, w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez możliwość realizacji dróg wewnętrznych, co zapewni swobodny dostęp pieszy z terenów budowlanych do ulicy obsługującej zewnętrzny system komunikacyjny oraz umożliwi dostęp do komunikacji publicznej, jako podstawowego środka transportu. Natomiast wyznaczenie pasa drogowego projektowanej ulicy zbiorczej - "Św. Teresy od Dzieciątka Jezus", której korytarz zarezerwowano już w sąsiednich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, doprowadzi do zgodności przewidywanych rozwiązań komunikacyjnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ponadto projekt planu pozostawia istniejącą bocznicę kolejową w dotychczasowym użytkowaniu, która stanowi szlak powiązań komunikacyjnych dla obszarów zewnętrznych zlokalizowanych poza niniejszym projektem planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny 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**

UZGODNIENIA - OPINIOWANIE

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 zmieszczoną 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 o 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.**

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy, który nie odzwierciedla nadwyżki dochodów nad wydatkami, a wskazuje na potencjalne oszczędności dla Gminy. Uchwalenie planu miejscowego, który w części uchyla obowiązujący mpzp, skutkuje bowiem spadkiem całkowitych kosztów związanych przede wszystkim z nabyciem nieruchomości oraz realizacją układu komunikacyjnego i pozostałych inwestycji celu publicznego względem planu obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

Należy pamiętać, że oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Paulina Górska

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE