

Konstantynów Łódzki, dn. 26.09.2017 r.

GPN.1431.8.2017.EB

Odpowiadając na Pana wniosek z dnia 14.09.2017 r. w oparciu o treść art. 10 ust 1 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2016 r. poz. 1764) informuję, że:

1. zlecenia na wykonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą nr IX/70/11 Rady Miejskiej w Konstanyńowie Łódzki z dnia 7 lipca 2011 roku dokonano na podstawie umowy nr GPN.273.23.2016.JS z dnia 27 czerwca 2016 roku,
2. w dniu 28 stycznia 2016 roku na sesji Rada Miejska w Konstanyńowie Łódzki podjęła Uchwałą nr XVIII/136/16 o zmianie dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstanyńów Łódzki” (zmiana parametrów zabudowy, funkcja zagospodarowania terenu pozostaje bez zmian t.j. P/U – produkcyjno-usługowa) oraz podjęła Uchwałą nr XVIII/137/16 o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr IX/70/11 Rady Miejskiej w Konstanyńowie Łódzki z dnia 7 lipca 2011 roku w takim zakresie jak wyżej. Projekt zmiany dokumentu Studium... przeprowadzono w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Procedura pod względem formalno-prawnym została zbadana przez Wojewodę Łódzkiego. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zostanie zbadany pod względem formalno-prawnym przez służby Wojewody Łódzkiego,
3. w załączeniu do pisma przesyłam „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany MPZP dla części obrębu K-16 terenu położonego pomiędzy ulicą Spółdzielczą i projektowaną drogą ekspresową S14” (5 stron).

WSTĘPCA BURMISTRZA
[Podpis]
mgr inż. Krzysztof Napiński

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany MPZP dla części obrębu K-16 terenu położonego pomiędzy ulicą Spółdzielczą i projektowaną drogą ekspresową S14

1. Wstępny opis lokalizacji

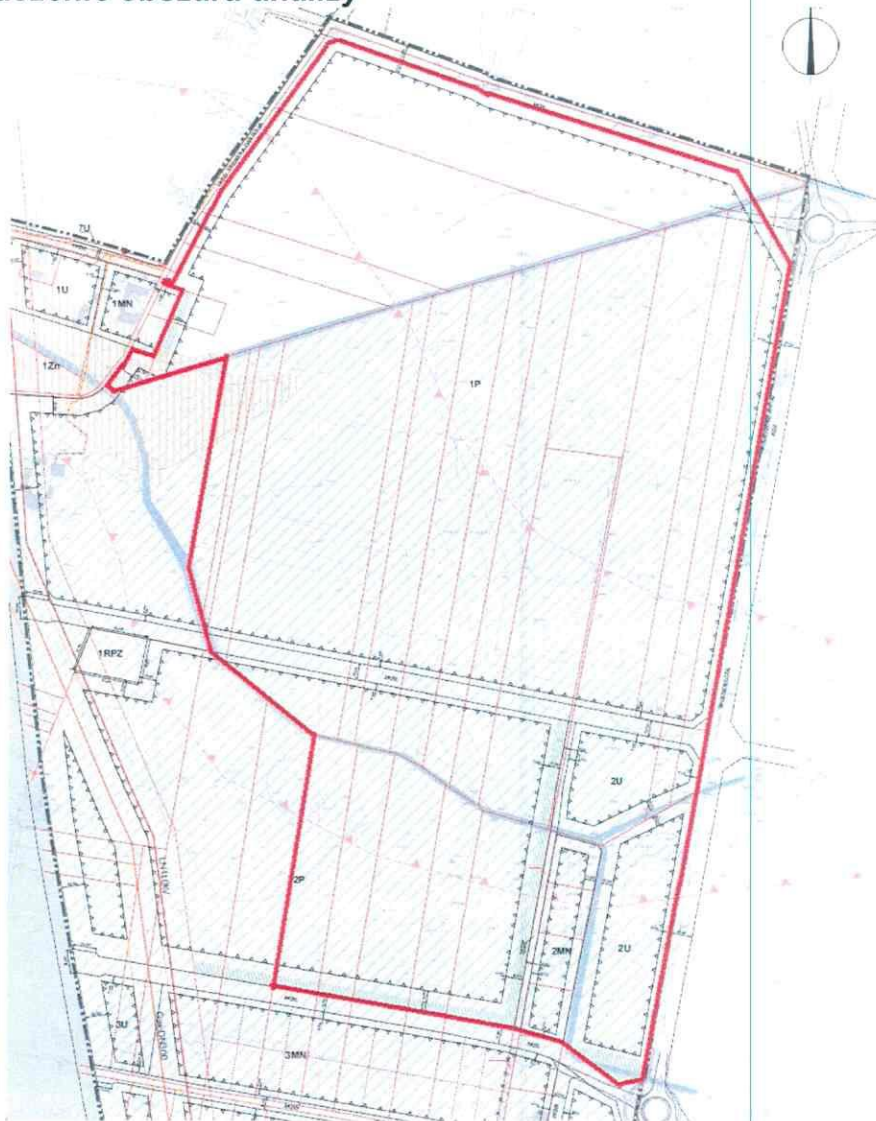
Obszar analizy leży w wschodniej części Konstaktynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami Spółdzielczą (droga zbiorcza) i projektowaną drogą ekspresową S14 o powierzchni ok. **40 ha**.

Od południa graniczy z terenami MN i U o funkcji mieszkaniowej i usługowej, od wschodu graniczy z drogą zbiorczą ul. Spółdzielczą i terenami U/P – o funkcji usługowej i przemysłowej, od północy z terenami MN, MNu i Um o funkcji mieszkaniowej i usługowej, od zachodu z terenami MN, P funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej składów i magazynów przy projektowanej drodze szybkiego ruchu S14.

2. Stan istniejący

2.1. Obecne przeznaczenie

2.1.1. Przeznaczenie obszaru analizy



W obszarze analizy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Konstaktynowa Łódzkiego położonego w obrębie K-16 pomiędzy drogą zbiorczą ul. Spółdzielczą i projektowaną drogą ekspresową S14, przyjęty Uchwałą nr IX/70/11 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 7 lipca 2011 roku.

Plan ten w obszarze analizy wyznacza następujące tereny:

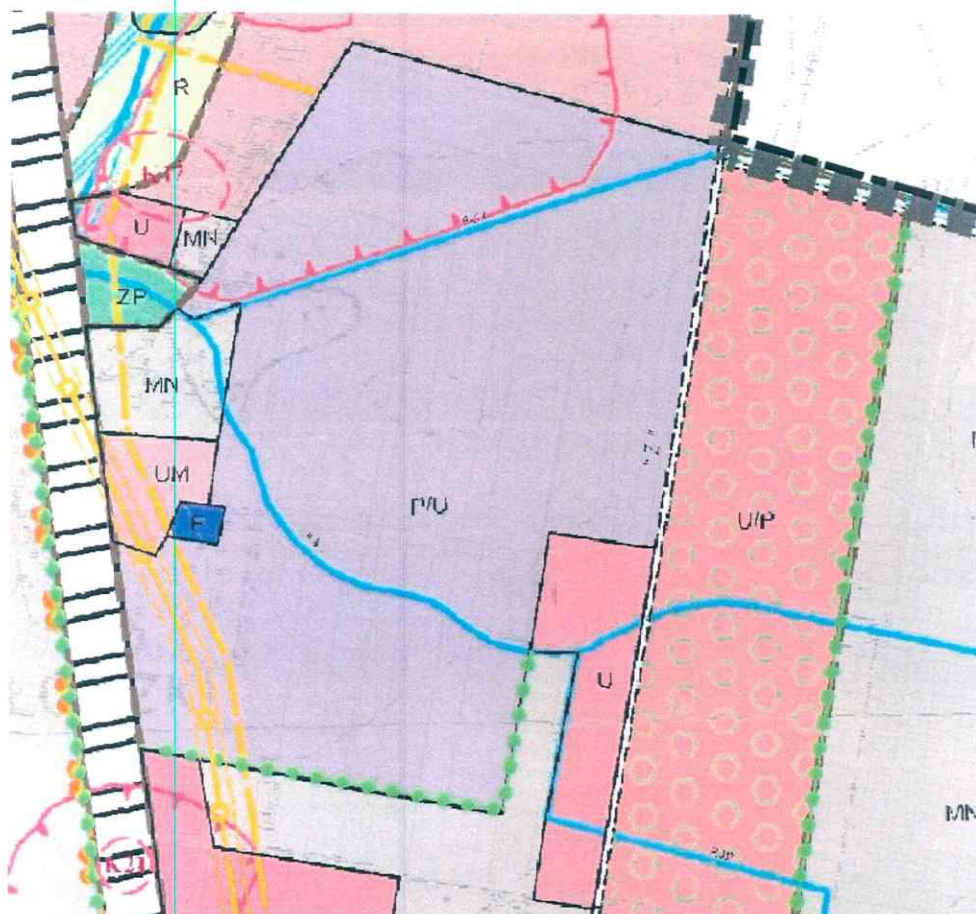
1. przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P i 2P,

2. przeznaczone dla działalności usług oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 5U,
3. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN,
4. przeznaczone pod drogi lokalne o szerokości 15m w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDL i 3KDL,
5. oraz pasy o szerokości 10 m zieleni izolacyjnej oddzielający teren zabudowy mieszkaniowej od terenu o funkcji produkcyjno usługowej.

2.1.2. Przeznaczenie obszaru analizy na tle otoczenia

Obszar analizy o powierzchni ok. **40 ha** leży w wschodniej części Konstaktynowa Łódzkiego pomiędzy ulicą Spółdzielczą (drogą zbiorczą) i projektowaną drogą ekspresową S14. Od południa graniczy z terenami MN i U o funkcji mieszkaniowej i usługowej, od wschodu graniczy z drogą zbiorczą ul. Spółdzielczą i terenami U/P – o funkcji usługowej i przemysłowej, od północy z terenami MN, MNu i Um o funkcji mieszkaniowej i usługowej, od zachodu z terenami MN, P funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej składów i magazynów przy projektowanej drodze szybkiego ruchu S14.

2.1.3. Funkcja w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstaktynow Łódzki



Ustalenia Studium dla obszaru analizy mówią o strefie rozwoju aktywności gospodarczej.

Na terenie miasta Konstaktynow Łódzki, w jego części wschodniej, wyznacza się strefy aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku symbolem G.

Strefę aktywności gospodarczej w rejonie wschodnim miasta, po wschodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14 (G2).

Strefy są w zasadzie strefami monofunkcyjnymi, jedynie na niewielkich obszarach adaptuje się inne funkcje, w tym: w strefie G2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako

funkcji towarzyszącej (UM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny usług (U).

Zasady zagospodarowania stref rozwoju aktywności gospodarczej

Na terenie wszystkich stref rozwoju aktywności gospodarczej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W granicach **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego, usług komercyjnych i biurowe. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, jednakże zakazuje się dalszego rozwoju tej funkcji.

W strefie G2 w pasie wzdłuż ul. Spółdzielczej preferuje się lokalizację terenów usług.

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasieńca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów o minimalnej szerokości 10 m,
- zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania od strony zabudowy mieszkaniowej, mogących być źródłem uciążliwości,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%, (po analizie złożonego wniosku wymagana jest zmiana Studium...),
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji (po analizie złożonego wniosku wymagana jest zmiana Studium...).

2.2. Stan zagospodarowania

Obecnie obszar analizy jest zagospodarowany w niewielkim zakresie. W terenie 1MN i 2MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostały teren jest niezagospodarowany i nieużytkowany.

2.3. Stan infrastruktury technicznej

2.3.1. Uzbrojenie terenu

Obszar analizy jest zaopatrywany w media znajdujące się w ulicy Spółdzielczej.

Wodociąg:

w drodze zbiorczej ul. Spółdzielczej – przewód o przekroju od 200 do 225;

Kanalizacja:

deszczowa:

w drodze zbiorczej ul. Spółdzielczej – przewód o przekroju od 200 do 600 oraz poprzez możliwość odprowadzenia wód do przebiegających istniejących rowów melioracyjnych po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego;

sanitarna: w drodze zbiorczej ul. Spółdzielczej – przewód o przekroju od 200 do 300.

Sieć gazowa:

w drodze zbiorczej ul. Spółdzielczej – przewód 90;

Sieć elektroenergetyczna w drodze zbiorczej ul. Spółdzielczej.

2.3.2. Drogi i obsługa komunikacyjna istniejącej struktury podziałowej

Obsługę komunikacyjną obszaru analizy zapewnia:

- projektowana droga o szerokości 15m w liniach regulacyjnych oznaczona na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDL, która łączy się z drogą zbiorczą ul. Spółdzielczą o szerokości 25m w liniach rozgraniczających. Tymczasowo obsługa terenów produkcyjno-usługowych ul. Spółdzielczą do drogi wojewódzkiej ul. Łódzkiej i drogi krajowej nr 71. Po wybudowaniu projektowanej drogi S14 obsługa

komunikacyjna terenu analizowanego będzie się odbywać ul. Spółdzielczą przedłużoną w kierunku północnym (porozumienie z miastem Łódź) do planowanej drogi G – głównej i bezpośrednio z drogi G do węzła na drodze ekspresowej S14.

2.4. Granice



Biorąc pod uwagę ustalenia wynikające z obowiązującego MPZP i Studium oraz oczekiwania inwestora proponuję ukształtować granice przystąpienia w sposób przedstawiony na powyższym rysunku.

3. Projektowane przeznaczenie

Zakłada się przeznaczenie całego obszaru analizy dla produkcji i usług oraz infrastruktury technicznej w tym dróg. Funkcje zawarte w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w obowiązującym MPZP również planowany układ komunikacyjny do obsługi analizowanych terenów pozostają bez zmian.

4. Zgodność ze studium

Ogólna zgodność projektowanych przeznaczeń z funkcjami ustalonymi w Studium jest zachowana. Zmianie powinny ulec parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz wielkość powierzchni zabudowy działki lub terenu zarówno w projekcie zmiany MPZP i zmianie dokumentu Studium.

5. Skutki finansowe zmiany

5.1. podatkowe

Obecne wpływy z tytułu podatku od nieruchomości zamyka się kwotą około 6 500 zł (1 nieruchomość zabudowa mieszkaniowa, pozostałe tereny rolne). Z tej kwoty około 1000 zł to podatek od gruntu, nieruchomości i działalności gospodarczej pozostała kwota to podatek od 40 ha gruntu rolnego.

Zakładając 50% konsumpcji obszaru planu budynkami jednokondygnacyjnymi produkcyjnymi i usługowymi możemy się liczyć z wpływami podatkowymi z powierzchni gruntów 320 000 zł rocznie, licząc 50% zabudowy budynkami produkcyjnymi (w obowiązującym planie zapisano 70% powierzchni zabudowy) wpływy z podatku mogą wynieść 3 844 000 zł rocznie. W sumie daje to 4 164 000 zł w skali roku.

Mając na uwadze istniejące uzbrojenie techniczne obszaru analizy jedynymi wydatkami, jakie powstaną w związku z uchwaleniem tego planu to wydatki na:

- wykup i odszkodowania za grunty przeznaczone pod drogi gminne cena około 70 zł za m² obszar do wykupu to około 9 403 m² = 658 210 zł,
- budowę dróg około 150zł za m² powierzchnia drogi około 3150m² to koszt 472 500zł (bez udziału Inwestora),
- budowę oświetlenia drogi 7 500 zł/punkt świetlny (co 50 mb latarnia) 9 punktów świetlnych = 67 500zł.

Wykup gruntów pod drogę gminną, budowa drogi i oświetlenia wyniesie ok. 1 228 210 zł (bez udziału Inwestora w kosztach).

Dochód dla Gminy 2 935 790z ł.

6. Podsumowanie

Tytułem podsumowania należy zauważyć:

1. Projektowanie przeznaczenie jest, co do podstawowych funkcji absolutnie zgodne z obowiązującym Studium. Zmianie powinny ulec parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz wielkość powierzchni zabudowy działki lub terenu.
2. Pomimo wystarczającego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i w zasadzie braku powodów do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych pozostaje konieczność wykup gruntów drogi gminnej, budowa drogi i oświetlenia, co wyniesie ok. 827 550 zł (bez udziału Inwestora w kosztach).
3. Kwota przewidywanych kosztów z tego tytułu została oszacowana około 827 550 zł. Spodziewane wpływy podatkowe wyniosą ok. 2 242 000 zł rocznie. Po odjęciu w.w. wydatków do budżetu gminy wpłynie 1 414 450 zł. Należy się jednak liczyć z tym, że inwestor zmieni swoje plany inwestycyjne i wtedy nie osiągniemy zamierzonych beneficjów.
4. Spodziewany koszt sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni około 40 ha to kwota około 10 000 zł brutto natomiast koszt zmiany dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstancinów Łódzki około 25 000 zł brutto. Powyższe kwoty są przewidziane w projekcie budżetu na 2016 rok.

Analizę wykonały:

Ewa Barchańska

Justyna Siciarz

Zatwierdził:

Burmistrz Konstancinowa Łódzkiego


BURMISTRZA
M. ST. KRZYSZTOF PIPIŃSKI