

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała zamyka równocześnie procedury zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice:

- 1) dla terenów w miejscowości Jawornica, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, dla których procedura zmiany została wszczęta uchwałą nr XLI/288/13 z 30 grudnia 2013 r.;
- 2) oznaczonych w planie symbolami i numerami: D42U, D43U, F46U, F77U, F89U, G34UT, dla których procedura zmiany została wszczęta uchwałą nr XII/97/15 z dnia 25 listopada 2015 r.

1. Poszerzenie terenów potencjalnej działalności gospodarczej w Jawornicy – w tym także o działkę gminną, dotychczas przeznaczoną na obiekty sportowe (dla których procedura zmiany została wszczęta uchwałą nr XLI/288/13 z 30 grudnia 2013 r.) wprowadzono, w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, w celu poszerzenia potencjalnej oferty terenów inwestycyjnych w wypadku przyłączenia terenów w Gminie Kochanowice do Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dodatkowo, w wyniku uwzględnienia uwagi zgłoszonej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wprowadzono zapisy dotyczące wykluczenia możliwości lokalizacji na tym terenie najbardziej uciążliwych rodzajów działalności.

2. Dotychczasowe zapisy, dotyczące niektórych terenów usługowych w zakresie wskaźników urbanistycznych – przede wszystkim dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy – ograniczały możliwości rozwoju istniejących firm. Zgłoszone wnioski dotyczące urealnienia ograniczeń zostały przeanalizowane i uznane za zasadne. Przystępując do procedury zmieniającej zapisy planu (wszczętej uchwałą nr XII/97/15 z dnia 25 listopada 2015 r.) przeanalizowano przedmiotowe wskaźniki także dla terenów, których dysponenti nie zgłaszali wniosków w tym zakresie. W rezultacie zmianami objęto tereny D42U i D43U w Lubockich, F46U, F77U i F89U w Kochcicach oraz G34UT w Pawełkach. Nie stwierdzono natomiast potrzeby wprowadzania zmian w odniesieniu do pozostałych terenów usługowych.

3. Zmiany rysunku planu w rejonie terenów F89U, F90US i 03WS, wprowadzone także w wyniku uwzględnienia uwagi zgłoszonej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, mają charakter porządkowy – polegają na wykreśleniu wrysowanych wcześniej nieprawidłowych linii rozgraniczających.

Wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi zostały spełnione następująco:

1) zachowano równowagę między interesem prywatnym i publicznym oraz zasady ochrony własności – Zainwestowanie realizowane na podstawie zmienionych ustaleń planu będzie następowało na terenach własnych inwestorów. Nie wystąpi konieczność przejmowania gruntów przez gminę – czy to w drodze wykupu czy wywłaszczenia – poza wąskim pasem (ok. 660 m²) na poszerzenie drogi dojazdowej do nowych terenów przemysłowych. Nie powinno to powodować konfliktu gdyż droga ta warunkuje prawidłowe funkcjonowanie nowych inwestycji. Innych ewentualnych konfliktów na styku *interes prywatny* - *interes publiczny* nie należy się spodziewać;

2) zachowano wymogi w zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez usytuowanie nowego terenu przewidzianego do zainwestowania w Jawornicy bezpośrednio przy terenach już poprzednio ujętych w planie. Zmiany dotyczące terenów usługowych nie będą powodowały zajmowania nowych terenów, pozwolą natomiast na efektywniejsze wykorzystanie terenów wyznaczonych wcześniej.

3) Przeprowadzona w odniesieniu do terenów przemysłowych w Jawornicy strategiczna prognoza oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego ujemnego potencjalnego wpływu zmian na środowisko i zdrowie mieszkańców. W odniesieniu do terenów usługowych uzyskano zgodę RDOŚ i PPIS na odstąpienie od przeprowadzania prognozy.

Przewidziane nowe zagospodarowanie nie ma znaczącego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego w porównaniu z ustaleniami dotychczas obowiązującymi.

Ustalenia dotyczące występujących w granicach terenu objętego zmianą obiektów zabytkowych nie ulegają zmianie.

Gmina nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy p.i.z.p; zgodność z wynikami tej analizy nie może być w tej sytuacji oceniona.

Realizacja planu może mieć skutki dla budżetu gminy.

Po stronie dochodów budżet może zanotować dodatkowe wpływy:

- z tytułu opłaty przewidzianej w art. 36 ustawy, w zależności od terminu i ostatecznej powierzchni terenu sprzedanego - do ok. 440 000 zł,
- z tytułu podatku od nieruchomości, w skali rocznej, w zależności od powierzchni terenu wykorzystanego pod zabudowę i faktycznej intensywności zabudowy:
 - z podatku od gruntów do ok. 49 000 zł
 - z podatku od budynków – do ok. 1 400 000 zł.

(Wszystkie szacunki wg szacunkowych cen gruntów i stawek podatków obowiązujących w roku 2016)

Przedstawione wyliczenia zakładają;

- sprzedaż wszystkich nowo wyznaczonych terenów w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie,
- maksymalne dopuszczalne wykorzystanie terenu pod zabudowę i maksymalną dopuszczalną intensywność zabudowy na wszystkich terenach.

Rzeczywista wysokość wpływów zapewne będzie znacząco niższa. Szczegóły zawarte są w "Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice".

Inne przychody, np. z tytułu podatku od budowli, zwiększonego zatrudnienia (podatek PIT), podatku CIT nie są możliwe do określenia na etapie opracowania planu.

WÓJT
mgr inż. Ireneusz Czech