

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń

1. Wstęp

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń wynika bezpośrednio z kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, przyjętej uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r.

W Studium na terenie miasta Uniejowa wskazano kilka obszarów przestrzeni publicznych, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, w Studium zapisano zamiar przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego m.in. „dla miasta Uniejów wraz z obszarami ochrony uzdrowiskowej”, co wynikało także z wniosków konserwatorskich z 2008 r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 i Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 i Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Ponadto zapisy dotyczące gospodarowania wodami znajdują się w § 9.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5 oraz Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziałach 3 i 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 14, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność: osób fizycznych i prawnych, Gminy Uniejów, Skarbu Państwa i innych podmiotów publicznych, w tym będące w użytkowaniu wieczystym lub oddane w różnego typu formy zarządu lub władania. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

Grunty przeznaczone w planie pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenia dróg publicznych będą wymagały wykupienia od właścicieli przez zarządcę danej drogi.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy Rozdziałów 4 i 6 dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę, zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), ustalenie zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 16).

Ponadto, projekt planu miejscowego w Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w Rozdziałach 4 i 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta Uniejów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 2 grudnia 2014 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie tj. do dnia 31 grudnia 2014 r. wpłynęło 12 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki nr 1966 obręb Uniejów podjęto decyzję o wyłączeniu jej z obszaru opracowania poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Uniejowie dnia 22 sierpnia 2016 r. uchwały Nr XXXIII/256/2016 w sprawie zmiany Uchwały Nr LXVIII/438/2014 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 19 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń.

Dnia 31 sierpnia 2016 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o zmianie uchwały w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o zmianie uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie tj. do 22 września 2016 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W związku z przeciągającymi się pracami nad projektem planu oraz trudnościami w opracowaniu zapisów dotyczących ochrony terenów rolnych, zdecydowano o zmianie uchwały Nr LXVIII/438/2014 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 19 września 2014 r., w wyniku czego straciła moc uchwała Nr XXXIII/256/2016 z dnia 22 sierpnia 2016 r. Dnia 29 marca 2019 r. Rada Miejska w Uniejowie podjęła uchwałę Nr VII/68/2019 o zmianie uchwały Nr LXVIII/438/2014 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń.

Dnia 30 kwietnia 2019 r. Burmistrz Miasta Uniejów ogłosił o zmianie uchwały w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o zmianie uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie tj. do 31 maja 2019 r. wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i prawnych.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 48 ust. 4 pkt 1 oraz § 65 ust. 4 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdziały 3 i 5), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 16), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdziały 4 i 6).

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar planu miejscowego, obejmuje przeważającą część strefy uzdrowiskowej „B” oraz niewielki fragment strefy uzdrowiskowej „C”, położone na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń. Powierzchnia całego obszaru objętego planem wynosi około 463 ha.

W obszarze planu znajduje się prawie całe miasto Uniejów z terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, dróg i zieleni, a także tereny wiejskie miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń.

Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w obszarze.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni. Jednocześnie projekt planu zachowuje znaczny udział terenów zieleni oraz terenów leśnych i rolnych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Miasta Uniejów dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w marcu 2016 r.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów” stanowi załącznik do uchwały Nr XXV/196/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów”. W analizie stwierdza się, iż realistyczny program prac planistycznych na lata 2016 - 2019 obejmuje co najmniej uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nad którymi prace są prowadzone, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Zieleń, wykazała że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu będzie ujemny.

Obciążenia finansowe gminy (wynikające głównie z konieczności: wykupu nieruchomości pod nowe drogi gminne i poszerzenia dróg gminnych, rozbudowy gminnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz obsługi procesu planowania) zostaną tylko częściowo zrównoważone przez zyski (wynikające z: możliwości pobrania opłaty planistycznej i adiacenckiej, wzrostu podatków od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów gminnych).