

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM
 - 1.1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium
 - 1.2. Umowa na opracowanie zmiany studium
2. CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
3. ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
 - 3.1. Tryb i charakter opracowania
 - 3.2. Zawartość opracowania.
4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE
2. UWARUNKOWANIA ZEWNETRZNE
 - 2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego jako element polityki przestrzennej w odniesieniu do gminy i miasta Uniejów.
 - 2.2. Wnioski do aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.
3. UWARUNKOWANIA WEWNETRZNE
 - 3.1. Uwarunkowania wynikające z zasobów i zagrożeń środowiska przyrodniczego
 - 3.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne.
 - 3.1.2. Rzeźba terenu
 - 3.1.3. Budowa geologiczna
 - 3.1.4. Zasoby surowcowe
 - 3.1.5. Zasoby wód powierzchniowych i podziemnych
 - 3.1.6. Warunki glebowe
 - 3.1.7. Warunki klimatyczne.
 - 3.1.8. Szata roślinna
 - 3.1.9. Ochrona przyrody
 - 3.1.10. System ekologiczny gminy.
 - 3.1.11. Zanieczyszczenia środowiska, zagrożenia sanitarno-zdrowotne.
 - 3.2. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z zagospodarowania przestrzennego.
 - 3.3. Struktura własności.
 - 3.4. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikająca z diagnozy wartości kulturowych.
 - 3.4.1. Rys historyczny.
 - 3.4.2. Wytyczne i uwarunkowania konserwatorskie zawarte w dotychczasowych dokumentach planistycznych.
 - 3.4.2. Obiekty i obszary objęte i przewidziane do objęcia ochroną konserwatorską.
 - 3.5. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikające z diagnozy sytuacji społeczno-gospodarczej.
 - 3.5.1. Sytuacja demograficzna.
 - 3.5.2. Rynek pracy
 - 3.5.3. Mieszkalnictwo.
 - 3.5.4. Infrastruktura społeczna
 - 3.5.5. Działalność gospodarcza
 - 3.5.6. Rolnictwo.
 - 3.6. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z diagnozy funkcjonowania układu komunikacyjnego.
 - 3.6.1. Układ drogowy gminy.
 - 3.6.2. Komunikacja publiczna.

- 3.7. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z aktualnego poziomu obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
 - 3.7.1. Zaopatrzenie w wodę.
 - 3.7.2. Gospodarka ściekowa.
 - 3.7.3. Gospodarka odpadami
 - 3.7.4. Elektroenergetyka
 - 3.7.5. Gazownictwo
 - 3.7.6. Ciepłownictwo i geotermia.
 - 3.7.7. Telekomunikacja
- 3.8. Analiza zgłoszonych wniosków do zmiany studium.
 - 3.8.1. Wnioski urzędów i instytucji
 - 3.8.2. Wnioski osób indywidualnych
- 3.9. Ustalenia w zakresie planowania przestrzennego.
 - 3.9.1. Ustalenia planistyczne na terenie gminy i miasta
 - 3.9.2. Decyzje z zakresu planowania przestrzennego.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1. FUNKCJE GMINY I JEJ JEDNOSTEK OSADNICZYCH
- 2. OGÓLNE ZASADY POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - 2.1. Obszary i obiekty chronione i przewidziane do ochrony przyrody
 - 2.2. Zasady ochronne w zakresie ochrony środowiska.
 - 2.3. Obszary ochrony uzdrowiskowej.
 - 2.4. Ustalenia ochronne w zakresie gospodarki leśnej.
 - 2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód.
 - 2.6. Obszary występowania surowców mineralnych chronione przed zagospodarowaniem innym niż eksploatacja.
 - 2.7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony wartości kulturowych.
 - 2.8. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
 - 2.9. Obszary dróg.
 - 2.10. Infrastruktura techniczna.
 - 2.11. Zasady zagospodarowania wynikające z wymagań obrony cywilnej.
- 3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA UNIEJÓW
- 4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY UNIEJÓW.
- 5. POZOSTAŁE USTALENIA STUDIUM – ZAPIS UZUPEŁNIAJĄCY
 - 5.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
 - 5.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
 - 5.3. Obszary przestrzeni publicznej
 - 5.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
 - 5.5. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.
 - 5.6. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.
 - 5.7. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej.
 - 5.8. Wnioski do wspólnej polityki przestrzennej z sąsiednimi gminami.
 - 5.9. Interpretacja zapisy zmiany studium.

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJASNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA STUDIUM.

WPROWADZENIE.

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM

1.1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium

Uchwałą Nr XI/58/07 z dnia 13 czerwca 2007 r. Rada Miejska w Uniejowie podjęła decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów” dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Studium podlegające obecnie zmianie, opracowane w 1998 r. przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Koninie z głównym projektantem w osobie mgr inż.arch. I. Jakubowiak zostało przyjęte przez Radę Miejską w Uniejowie uchwałą Nr XXXVI/175/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.

Podstawą formalną zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia jest uchwała Nr XLIV/355/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia.

1.2. Umowa na sporządzenie zmiany studium

Podstawą sporządzenia aktualizacji – zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów” jest umowa Nr z dnia 2007 r. zawarta pomiędzy Gminą Uniejów z siedzibą w Uniejowie, ul. Bł.Bogumiła 13, a firmą „Projektowanie urbanistyczne” Hibner A.Hibner J.sp.cyw. z siedzibą w Zduńskiej Woli, ul. Spacerowa 70/55.

2. CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało opracowane w okresie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Potrzeba opracowania zmiany tego dokumentu uchwalonego w 1999 r. wynika zarówno z przesłanek formalnych, jak i merytorycznych. Są nimi m.in.:

- „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” z 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zmianami) zastępująca „Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym” z 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zmian zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego – Uchwała Nr XLV/524/2002 z 9 lipca 2002 r.,
- aktualne zamierzenia polityki społeczno – gospodarczej i koncepcje w zakresie przekształcenia zainwestowania na terenie miasta i gminy wynikające z innych opracowań regionalnych (m.in. Strategia Rozwoju województwa Łódzkiego, Program ochrony środowiska województwa łódzkiego, Program gospodarki odpadami województwa łódzkiego, Program regionalny „Warta”, Program rozwoju zbiorników małej retencji województwa łódzkiego i inne).

- o działania administracyjne dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji celu publicznego na terenie miasta i gminy,
- o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty obszaru gminy,
- o wnioski zgłoszone w wyniku zawiadomienia właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium,
- o wnioski osób fizycznych zgłoszone po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium,

Celem niniejszego opracowania jest więc dostosowanie istniejącego dokumentu sporządzonego przed prawie 10 laty do nowych wymagań prawnych i potrzeb w zakresie zmiany przeznaczenia wielu terenów na obszarze gminy i miasta Uniejów.

Wprowadzone zmiany umożliwią sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Uniejów i innych wybranych obszarów na terenie gminy określających sposoby zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych. W szczególności, opracowanie ma pomóc w ubieganiu się władz gminy o przyznanie miastu Uniejów statusu uzdrowiska w związku z wykorzystywaniem wód geotermalnych dla celów leczniczych i sportowo-rekreacyjnych.

[Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia dotyczy obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Wielenin – Kolonia i jej przedmiotem jest ustalenie nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego – tereny potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowe.](#)

3. ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

3.1. Tryb i charakter opracowania

Obecna zmiana studium opracowywana jest zgodnie z trybem określonym w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.), uwzględnia również wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

Potwierdzeniem odbycia poszczególnych czynności formalno-prawnych jest zbiór dokumentów zawartych w dokumentacji planistycznej.

Zagospodarowanie przestrzeni, niezależnie od rodzaju i wielkości inwestycji lub przedsięwzięcia, jak również ich realizatora, odbywa się zawsze na obszarze gminy. To założenie obowiązywało w okresie ważności ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. jak i obowiązuje obecnie. Studium określa cele i kierunki polityki przestrzennej gminy, które realizować będzie Burmistrz Miasta Uniejów. Cele i kierunki mogą dotyczyć zarówno dalekosiężnego horyzontu czasowego, jak i krótkiego okresu realizacji. Zasięg terytorialny obejmuje wyłącznie obszar gminy przy uwzględnieniu powiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami sąsiednimi. Studium winno obowiązkowo uwzględniać:

- o ustalenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego odnoszące się do gminy i miasta Uniejów,
- o zadania wynikające z programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Zgodnie zaś z treścią art. 10 ust.1 ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- o dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- o stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- o stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- o stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- o warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- o zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- o potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- o stanu prawnego gruntów,
- o występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- o występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- o występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- o występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- o stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- o zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W myśl ustawy o samorządzie gminnym, gmina posiada prawie całkowitą suwerenność w zakresie planowania przestrzennego. Gmina jest podmiotem tego planowania. Realizacja inwestycji jest możliwa tylko wtedy, jeśli jest realizowana na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Plany miejscowe, wraz z innymi przepisami prawa, kształtują sposób wykonywania prawa własności. Zagospodarowanie przestrzenne terenów może odbywać się w oparciu o wiele planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, jednak muszą być one zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przestrzeni bezplanowej zaś mogą być wydawane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Przygotowanie projektów tych decyzji musi być jednak powierzone osobom wpisanym na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, obowiązuje też szczególny tryb postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania tych decyzji.

Studium, rozstrzygając o głównych zasadach kształtowania całej struktury przestrzennej gminy, jest więc narzędziem koordynacyjnym wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć na obszarze gminy. Nadal studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest po prostu sterownikiem rozwoju przestrzeni gminy, poprzez ustanowienie ram dla przyszłych planów i decyzji przestrzennych. Ustalenia studium są wiążące dla działań Rady i Burmistrza Miasta Uniejów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą do:

- o podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych,
- o wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium,
- o ofert składanych przez organy gminy,
- o posługiwania się przepisami szczególnym w przypadkach występowania na obszarze gminy obiektów objętych tymi przepisami, które wpływają na ustalenia studium i wiążą organy w postępowaniu administracyjnym.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W związku z powyższym, w uchwalonym w 1999 r. „Studium ...” wprowadza się obecnie zmiany wynikające z:

▪ **konieczności aktualizacji informacji o gminie, m.in. dotyczące:**

- o zasobów środowiska przyrodniczego (m.in. w zakresie występowania surowców mineralnych i koncesji na wydobywanie złóż, w zakresie ochrony przyrody, w tym z racji objęcia części obszaru gminy programem Natura 2000),
- o zanieczyszczeń i zagrożeń sanitarno – zdrowotnych gminy,

- istniejących wartości kulturowych (m.in. obiektów objętych ochroną konserwatorską: aktualną ewidencją zabytków oraz stanowisk archeologicznych),
- stanu własności gruntów w gminie,
- sytuacji społeczno – gospodarczej w gminie (m.in. sytuacji społecznej, mieszkalnictwa, infrastruktury społecznej, działalności gospodarczej i rolnictwa),
- systemu obsługi komunikacji na terenie gminy,
- stanu obsługi gminy w infrastrukturę techniczną (m.in. zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych, elektroenergetyka, telekomunikacja),
- ustaleń z zakresu planowania przestrzennego na terenie gminy (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- realizacji nowych funkcji miasta i gminy związanych z wykorzystaniem wód geotermalnych,

oraz wynikające z powyższego zmiany w kierunkach polityki przestrzennej, dotyczące:

- ochrony i kształtowania środowiska (m.in. istniejących i projektowanych obszarów i obiektów prawnie chronionych, zasobów surowcowych oraz eliminacji zagrożeń środowiska i przeciwdziałania zagrożeniu powodzi),
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemu komunikacji,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej (m.in. gospodarki wodnej, kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków opadowych, telekomunikacji oraz gospodarki odpadami);
- uwzględnienia w kierunkach polityki przestrzennej wymagań związanych z zamiarem gminy starania się o status uzdrowiska,
- **konieczności uwzględnienia wytycznych wynikających z obowiązujących dokumentów oraz wniosków zgłoszonych przez instytucje, m.in.:**
 - określenia granic terenów objętych i wskazanych do objęcia różnymi formami ochrony, zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” i własnymi inicjatywami gminy, w tym:
 - uwzględnienia objęcia Obszaru Specjalnej Ochrony „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002 na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.NR 229, poz. 2313),
 - uwzględnienia objęcia Obszaru Specjalnej Ochrony „Pradolina Warszawsko-Berlińska” PLB 300001 na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 229, poz. 2313),
 - uwzględnienia utworzonych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Uroczysko Zieleń” i „Uroczysko Zieleń II”,
 - uwzględnienia ustaleń planu zarządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Turek i lasów niepaństwowych dla poszczególnych wsi,
 - uwzględnienia Wojewódzkiego Programu Ochrony Zabytków przyjętego przez Zarząd Województwa Łódzkiego w czerwcu 2007 r.

W aktualizowanym „Studium ...” wprowadzono również dodatkowe elementy i oznaczenia wynikające z konieczności dostosowania do wymogów obecnie obowiązujących przepisów m.in.:

- dla poszczególnych stref zagospodarowania wyznaczonych w uchwalonym studium wprowadzono wymagane wskaźniki urbanistyczne,
- wskazano obszary wymagające rekultywacji,
- ustalono kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- ustalono kierunki dotyczące zabezpieczenia wymogów obronności i ochrony cywilnej,
- wskazano obszary do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- o wskazano obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym,
- o wskazano obszary przestrzeni publicznej,
- o wskazano miejsca lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²
- o uwzględniono wymagania przepisów prawnych o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej wraz z ograniczeniami dla innych funkcji wynikających z projektu utworzenia uzdrowiska Uniejów.

Opracowanie posiada ujednoliconą formę z wyróżnieniem w następujący sposób wprowadzonych zmian:

- część graficzna „Studium ...” została zmieniona w następującym zakresie:
 - wprowadzono nowe ustalenia dla wyróżnionych graficznie obszarów objętych zmianami,
 - uwzględniono nowe tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych wraz z zasięgiem terenów górniczych i obszarów wymagających rekultywacji po zakończeniu eksploatacji złóż,
 - uwzględniono tereny koniecznych rekultywacji po zakończeniu eksploatacji surowców,
 - skorygowano lokalizację projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wyznaczono tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - wprowadzono oznaczenie istniejącej autostrady A-2 wraz z węzłem „Dąbie” i nowymi drogami zrealizowanymi w ramach budowy autostrady, w tym wszystkie bezkolizyjne przejazdy,
 - skorygowano lokalizację obiektów objętych przyrodniczą ochroną konserwatorską (zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pomniki przyrody),
 - skorygowano zasięgi stref ochronnych (kontrolowanych) od istniejącego uzbrojenia,
 - oznaczono obszary problemowe (m.in. z istniejącą zabudową w granicach bezpośredniego zagrożenia powodziowego),
 - oznaczono proponowane strefy ochrony uzdrowiskowej zgodnie z wymaganiami ustawowymi dotyczącymi uzdrowisk.
- część tekstowa jest nowa, opracowana przy wykorzystaniu tekstu dotychczasowego, jednak z uwagi na istotne zmiany w jego aktualności – w nowym układzie i zakresie.

Zakres i tryb opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W ramach zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia – tereny potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowe przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Ze względu na zmianę przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2022 r. poz. 503 ze zmianami) na potrzeby projektu wykonano „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów” wraz z analizami wynikającymi z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zmianie Studium nie wprowadzono natomiast ustaleń dotyczących:

- diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ze względu na brak ww. diagnozy,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak audytu krajobrazowego,

- obszarów wymagających remediacji ze względu na brak takich obszarów,
- obszarów zdegradowanych ze względu na brak takich obszarów.

3.2. Zawartość opracowania

Niniejsza zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów” opracowana jest w formie ujednoliconej, określa uwarunkowania oraz kierunki rozwoju gminy i miasta Uniejów.

Załączniki do uchwały o uchwaleniu zmiany studium stanowią:

- Tekst zmiany studium w wersji ujednoliconej – **zał. nr 1** do uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie,
- Rysunek **ujednolicony** zmiany studium – Kierunki polityki przestrzennej, plansza w skali 1:10 000 - **zał. nr 2a** i w skali 1:5000 dla miasta Uniejów – **zał. Nr 2b** do uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie,
- Rysunek **ujednolicony** zmiany studium – Uwarunkowania rozwoju, plansza w skali 1:10 000 - **zał. nr 3** do uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie,
- Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Uniejowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu, **zał. nr 4** do uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie,
- **Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, zał. nr 5 do uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie.**

Tekst i rysunki zmiany studium zawierające ustalenia zmiany studium, stanowią integralnie ze sobą związany dokument i winny być stosowane komplementarnie.

Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunkach dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych terenów oznaczono orientacyjnie, tj. w sposób dopuszczający uściślenie ich lokalizacji przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej.

Zmiany wprowadzone w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia wyróżniono czcionką koloru niebieskiego.

4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO OPRACOWANIA

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów – WBPP Konin, 1998,
- Uchwała Nr XI/58/07 z dnia 13 czerwca 2007 r. Rady Miejskiej w Uniejowie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów” ,
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2004 – 2007 (stan na 31 października 2007),
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. z późniejszymi zmianami,
- „Wojewódzki Program Małej Retencji” dla województwa łódzkiego, zatwierdzony uchwałą Nr III/887/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28.03.2006 r.,
- Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego Nr 9/2004 z dnia 19 listopada 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zieleń I” (Dz.U.W.Ł. z 2004 r. Nr 309, poz. 2544),
- Uchwała Nr XLVII/256/06 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Uroczysko-Zieleń II” (Dz.U.W.Ł. z 2006 r. Nr 205, poz. 1621),

- Uchwała Nr 48/2004 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 10 lutego 2004 r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym powiatowym na obszarze województwa łódzkiego (Dz.U.W.Ł. Nr 75, poz. 670 z 2004 r.)
- Uchwała Nr 717/06 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006 r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym gminnym na obszarze województwa łódzkiego (Dz.U.W.Ł. Nr 319, poz. 2482 z 2006 r.),
- „Plan rozwoju lokalnego dla Gminy i Miasta Uniejów” – 2004 r.
- „Program ochrony środowiska dla Gminy i Miasta Uniejów – 2003 r,
- „Gminny plan gospodarki odpadami dla Związku Gmin Regionu Poddębickiego, obejmujący gminy: Dalików, Pęczniew, Poddębice, Uniejów, Wartkowice, Zadzim” – kwiecień 2004 r.,
- „Program zwodociągowania Gminy i Miasta Uniejów”
- „Program gospodarki ściekowej Gminy i Miasta Uniejów,
- Wnioski zgłoszone przez instytucje,
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2004 r. – Biblioteka Monitoringu Środowiska; Łódź 2005 r.,
- Dane statystyczne Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Mapy sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:10 000, mapy ewidencji gruntów z konturami klas bonitacyjnych gleb w skali 1:5 000,
- Plan urządzania lasów niepaństwowych,
- Plan urządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Turek,
- Projekt zagospodarowania złoża wód termalnych z utworów kredy dolnej rejonu Uniejowa – Geotermia Uniejów, maj 2006 r.
- Studium historyczno-urbanistyczne do planu zagospodarowania miasta Uniejów. Pracownie Konserwacji Zabytków w Warszawie, 1954 r.
- Plan miasta Uniejowa w województwie i obwodzie kaliskim z 1823 r. w skali 1:2000 – materiały archiwalne gminy,
- Uniejów. Dzieje miasta. red.J.Szymczak. Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź-Uniejów 1995 r.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE

Gmina i miasto Uniejów położona jest w powiecie poddębickim, w północno-zachodniej części województwa łódzkiego. Granica zachodnia i w części granica północna gminy stanowi jednocześnie granicę województwa łódzkiego i wielkopolskiego.

Graniczy z 7 gminami:

- Wartkowice i Poddębice w powiecie poddębickim,
- Świnice Warckie w powiecie łęczyckim,
- Dąbie w powiecie kolskim,
- Przykona, Dobra i Brudzew w powiecie tureckim.

Powierzchnia gminy wynosi 129,01 km², z czego 12,33 km² przypada na miasto Uniejów, a 116,68 km² stanowi obszar wiejski. Powierzchnia gminy i miasta stanowi 14,6 % powierzchni powiatu poddębickiego i 0,71 % powierzchni województwa łódzkiego.

Według stanu na 30 czerwca 2007 r. gmina liczyła 7.688 mieszkańców, z czego 3.130 osób stanowią mieszkańcy miasta Uniejów. Na obszarze gminy znajduje się 30 sołectw.

Obecna przynależność gminy i miasta Uniejów do powiatu poddębickiego jest powrotem do układu administracyjnego sprzed reformy administracyjnej z 1975 r. Do tego okresu powiat poddębicki i gmina Uniejów należały do województwa łódzkiego, a dopiero w latach 1975-90 – gmina i miasto znalazło się w granicach województwa konińskiego.

Niezależnie jednak od administracyjnej przynależności miasto Uniejów było od dawna ośrodkiem usługowym dla rolniczego zaplecza gminy oraz ośrodkiem wypoczynkowym dla mieszkańców Łodzi, w mniejszym stopniu mniejszych miejscowości takich jak Turek czy Konin. Przemysł odgrywał w przeszłości i nadal odgrywa mniej ważną rolę wśród cenotwórczych funkcji miasta i jest raczej nastawiony na obsługę najbliższego zaplecza.

Analiza struktury demograficznej wskazuje na przewagę ludności w wieku produkcyjnym tj. od 18 do 65 roku życia (61,4 % populacji gminy), kolejną grupę stanowią dzieci i młodzież (19,5%). Saldo migracji w 2006 r. wynosiło -48 osób, co jest zjawiskiem bardzo niekorzystnym dla gminy.

Podstawowym ośrodkiem obsługi jest miasto Uniejów, które jest siedzibą władz gminy a także większości lokalnych instytucji. Poza stolicą gminy niektóre rodzaje usług podstawowych: oświaty, handlu, rzemiosła, kultury znajdują się na terenie wsi: Wilamów, Wielenin Kolonia, Wielenin Wieś, Czepów, Rożniatów, Spycimierz.. Ośrodkami usług ponadlokalnych są: Poddębice, Turek, w mniejszym stopniu Łódź. i Konin. Wsiami o funkcji turystyczno-rekreacyjnej są: Ostrowsko, Spycimierz, Kolonia Spycimierz, Kuczki, Góry, Brzozówka, Człopy.

Miasto Uniejów odznacza się odrębną strukturą funkcjonalno-przestrzenną ze zwartą zabudową mieszkaniowo-usługową o charakterze małomiasteczkowym skoncentrowaną wokół rynku i zabytkowego kościoła tworzącą strefę centralną miasta, zabudową mieszkaniową jednorodzinną typu osiedlowego, niewielkim udziałem zabudowy wielorodzinnej i zabudową usługową i produkcyjno-usługową na obrzeżach. Miasto jest dobrze wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, z miejską oczyszczalnią ścieków i systemem sieci ciepłowniczej do ogrzewania mieszkań opartej o wykorzystanie wód geotermalnych.

W strukturze przestrzennej gminy występuje przewaga zabudowy rozproszonej typu zagrodowego oraz budownictwa jednorodzinnego z głównymi koncentracjami we wsiach Ostrowsko, Wielenin, Wilamów, Felicjanów i Wola Przedmiejska.

Funkcją dominującą gminy jest rolnictwo i jego obsługa i gmina posiada przeciętnie korzystne warunki przyrodnicze dla produkcji rolnej. Warunki przyrodnicze predestynują gminę do uprawy żyta, pszenicy, pszenżyta, ziemniaków, owsa, mieszanek pastewnych oraz roślin pastewnych. W zachodniej i północno-zachodniej części gminy występują kompleksy trwałych użytków zielonych związanych z nisko położonymi terenami dolin rzecznych i obniżeń. W strukturze użytkowania zwraca uwagę zdecydowana przewaga użytków rolnych – 84,9 % powierzchni ogólnej gminy. Nie występują tu w ogóle gleby klasy I i II. Najlepsze na terenie gminy gleby III i IV klasy (%) ciągną się stosunkowo szerokim pasem w środkowej i wschodniej części gminy – od Woli Przedmiejskiej na południu po Rożniatów i Czepów na północy. Średnia wielkość gospodarstwa wynosi ok. 3,5 ha a największy odsetek stanowią gospodarstwa o powierzchni od 2 – 5 ha.

Wskaźnik lesistości w gminie jest stosunkowo niski i wynosi 9,9 %. Jedyne 2 większe kompleksy leśne występują w środkowej i północnej części gminy – w rejonie wsi: Kolonia Wielenin i na pn.wschód od Czepowa. W ramach lasów państwowych występują lasy ochronne.

Szczegółowej ochronie podlegają:

- dwa obszary specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” i „Pradolina Warszawsko-Berlińska” powołane w 2004 r. rozporządzeniem Ministra Środowiska, które zajmują łącznie 3.889,9 ha tj. 33,16 % powierzchni gminy,
- Uniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu (na terenie gminy ha) – powołany na mocy Rozporządzenia Wojewody Konińskiego z 1998 r. stanowiący naturalne przedłużenie na północ Nadwarciańskiego OCHK w b., województwie sieradzkim.
- dwa zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Zieleń I” i „Zieleń II” utworzone w 2004 i 2006 r.
- 8 pomników przyrody,
- gleby bardzo przydatne dla produkcji rolnej klasy III i IV,
- strefa wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) stanowiąca fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (zachodnia część gminy),
- zasoby wód geotermalnych ujmowane w 3 istniejących otworach zasilających sieć ciepłowniczą miasta Uniejów,
- cenne elementy dziedzictwa kulturowego – zespół zamkowo-parkowy w Uniejowie o znaczeniu krajowym, kościół parafialny, cerkiewka i dworek przy ul. Kościelnickiej w Uniejowie, grodzisko w Spycimierzu, i park dworski w Czepowie – objęte ochroną

konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków, liczne zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji,

- udokumentowane złoża surowców naturalnych: złoża kruszywa: „Kolonja Rozniatów I” i „Rozniatów I”, wapieni „Rozniatów” i „Czepów”, złoża iłów plioceńskich „Uniejów”, „Uniejów I” i „Wielenin”, złoża węgla brunatnego „Uniejów” i wody chlorkowo-sodowe o temp. 67-70°C (wody termalne),

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną:

- wodociągi – wskaźnik zwodociągowania gminy wynosi 100 %;
- kanalizacja – jedynie w mieście Uniejów i wsi Spycimierz istnieją oczyszczalnie ścieków i sieć kanalizacji sanitarnej, w pozostałych miejscowościach gminy - nie ma uregulowanej gospodarki ściekowej (nieszczelne szamba),
- gospodarka odpadami – gmina posiada składowisko odpadów komunalnych, które powinno zostać zamknięte,
- telekomunikacja – sieć TP S.A., sieci telefonii komórkowej,
- elektroenergetyka – zasilanie poprzez sieć linii i stacji średniego i niskiego napięcia 15kV wyprowadzanymi ze stacji 110/15kV „Poddebice 2”; w północnej i środkowej części gminy przebiega przesyłowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV,
- zaopatrzenie w gaz - ludność gminy korzysta z gazu bezprzewodowego; przez centralną część gminy przebiega gazociąg przemysłowy wysokoprężny DN250 Turek – Łódzka Aglomeracja Miejska,
- fragmentem, przez północno-zachodnią część gminy przebiega rurociąg paliwowy Płock – Ostrów Wlkp.

Główne powiązania komunikacyjne stanowią:

- odcinek autostrady A-2 z węzłem „Dąbie” (poza granicami gminy),
- droga krajowa nr 72 relacji Rawa Maz. – Łódź – Aleksandrów Łódzki – Poddebice – Balin – Uniejów- Konin,
- drogi wojewódzkie Nr 469 Uniejów – Łęczyca i Nr 473 w kierunku autostrady A-2,
- drogi powiatowe o łącznej długości 40,8 km.

2. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako element polityki przestrzennej w odniesieniu do gminy i miasta Uniejów.

„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” został uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XLV/524/2002 z dnia 9 lipca 2002r.

Plan ten jest ściśle powiązany z polityką przestrzennego zagospodarowania kraju, wyrażoną w „Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju”, przyjętą przez Sejm 17 listopada 2000 r., której generalnym założeniem (a w konsekwencji planu zagospodarowania przestrzennego województwa) jest „strategia dynamicznego równoważenia rozwoju, umożliwiająca stopniową likwidację istniejących dysproporcji ...”.

Zgodnie z powyższym dokumentem, istotnym elementem rozwoju kraju jest wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, który można osiągnąć poprzez:

- wprowadzenie zmian w strukturze obszarów wiejskich (zmniejszenie powierzchni rolniczej poprzez wyłączenie z użytkowania rolniczego gleb marginalnych, spadek liczby gospodarstw, zwiększenie średniej wielkości gospodarstw rolnych, zwiększenie udziału lasów w strukturze użytkowania gruntów),
- zdynamizowanie rozwoju gospodarki turystycznej w strefach o najwyższych walorach rekreacyjnych,
- ekologicznie uwarunkowanym rozwoju gospodarki leśnej i wodnej,
- zdynamizowanie rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej obszarów wiejskich.

Gmina i miasto Uniejów została zaliczona w „Planie...” do strefy wielofunkcyjnych przekształceń rozwoju rolnictwa, w której wydzielono trzy podstrefy: podstrefę rolną, obejmującą tereny o korzystnych warunkach dla intensywnej produkcji rolnej (polityka

przestrzenna opiera się głównie na restrukturyzacji wsi i rolnictwa), podstrefę rolno – leśną, obejmującą tereny rolne o mało korzystnych warunkach dla rozwoju rolnictwa oraz kompleksy leśne (polityka przestrzenna opiera się głównie na tworzeniu miejsc pracy poza rolnictwem oraz rozwoju agroturystyki i różnych form rekreacji, a także zalesieniu najsłabszych gruntów rolnych) oraz podstrefę zielonego rozwoju, obejmującą obszar o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w znaczącej części objętych i przewidzianych do objęcia ochroną prawną (dominuje nadrzędność polityki ekologicznej, która propaguje m.in. ochronę i rewaloryzację przestrzeni turystycznej, zrównoważony rozwój różnorodnych form aktywnego wypoczynku, turystyki i sportu zgodny z naturalną pojemnością i chłonnością terenu, a także w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy i odrębności regionalnej, zagospodarowanie turystyczne wielofunkcyjnych zbiorników retencyjnych oraz realizację infrastruktury technicznej, rozwój rolnictwa ekologicznego i agroturystyki).

W strukturze sieci osadniczej, miasto Uniejów zostało zaliczone do ośrodków lokalnych, w grupie 9 miast województwa łódzkiego liczących poniżej 5 tys. mieszkańców (razem z Krośniewicami, Drzewicą, Przedborzem, Wartą, Strykowem, Białą Rawską, Złoczewem, Kamieńskiem, Błaszakami i Szadkiem).

Uniejów jest także wymieniony wśród obszarów wymagających podjęcia działań rewaloryzacyjnych w historycznych centrach miast i wsi posiadających walor zabytkowy, z czytelnym układem komponowanym oraz rewaloryzacji najwybitniejszych zespołów zabytkowych.

W „Planie...” Uniejów wytypowany został jako ośrodek recepcyjny o znaczeniu regionalnym, jako spełniający kryterium funkcji krajoznawczej (miasto o historycznym rodowodzie, potwierdzonym zachowaniem układu przestrzennego z nasyceniem zabytków o znaczeniu ponadregionalnym), funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i funkcji obsługi ruchu turystycznego, a także obszar rozwoju funkcji uzdrowiskowej (wyróżniający się specyficznym bioklimatem oraz występowaniem wód geotermalnych).

Z elementów stanowiących o istniejących zewnętrznych powiązaniach gminy i miasta Uniejów, wymienić należy:

a) w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- odcinek autostrady A-2 przebiegający niewielkim fragmentem przez północną część gminy z węzłem „Dąbie” w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473,
- odcinek drogi krajowej Nr 72 relacji Turek-Poddębice-Łódź klasy GP-G,
- odcinek drogi wojewódzkiej Nr 469 relacji Uniejów-Łęczyca (Ozorków),
- odcinek drogi wojewódzkiej Nr 473 relacji Koło-Łask,
- linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV relacji Zgierz-Adamów,
- linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji Adamów-GPZ Kraski,
- rurociąg paliwowy Płock-Krośniewice-Uniejów-Ostrów Wlkp.
- gazociąg wysokiego ciśnienia Turek – Łódź stanowiący odgałęzienie magistrali gazowej Odolanów-Włocławek.

b) w zakresie struktur ochrony przyrodniczej:

- Obszar Specjalnej Ochrony „Dolina Środkowej Warty” oznaczony kodem PLB 300002 Natura 2000,
- fragment Obszaru Specjalnej Ochrony „Pradolina Warszawsko-Berlińska” oznaczony kodem PLB 300001 Natura 2000,
- Uniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący dolinę rzeki Warty,
- zasoby wód geotermalnych,

Obecnie na terenie gminy i miasta Uniejów nie występują zadania umieszczone w wojewódzkim rejestrze zadań rządowych. Wymieniono następujące propozycje do programu zadań rządowych dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy i miasta Uniejów:

- zadania o znaczeniu krajowym:

- modernizacja drogi krajowej nr 72 Rawa Maz. – Łódź – Konin,
- budowa szybkiej kolei TGV Berlin – Moskwa, tu: odcinka Poznań-Łódź-Warszawa.
- zadania o znaczeniu wojewódzkim:
 - zwiększenie zasobów leśnych regionu posiadającego jeden z najniższych wskaźników lesistości w kraju.

Aktualnie obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi został uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Zgodnie z ustaleniami dokumentu gmina Uniejów położona jest w obszarze rozwoju rolnictwa wielofunkcyjnego. Dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, gdzie poza działalnością rolniczą zakłada się rozwój funkcji i działalności pozarolniczych, w tym m.in. turystycznych i wypoczynkowych, wyspecjalizowanych funkcji agroturystycznych i uzdrowiskowych. Podniesienie jakości życia na obszarach wiejskich będzie realizowane poprzez wzmocnienie endogenicznych potencjałów rozwojowych miast o znaczeniu lokalnym oraz ośrodków gminnych, poprawę dostępu do podstawowych usług publicznych oraz zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Na rozwój obszarów wiejskich znaczący wpływ będzie miało również przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i antropogenicznym oraz ochrona środowiska przyrodniczego.

2.2. Wnioski do aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego dotyczące gminy i miasta Uniejów.

Marszałek Województwa Łódzkiego pismem znak: PR.III.7321-46/3/2007 z dnia 22 listopada 2007 r. oraz obwieszczeniem powiadomił wszystkich Prezydentów Miast, Burmistrzów Miast, Burmistrzów Miasta i Gmin oraz Wójtów Gmin województwa łódzkiego o podjęciu przez Sejmik Województwa Łódzkiego Nr XVI/364/07 z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalonego w 2002 r. Celem aktualizacji „Planu...” jest dostosowanie jego ustaleń do nowych uregulowań prawnych i podjętych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zgodnie z treścią zawiadomienia, samorządy lokalne mogą w terminie do dnia 29 lutego zgłaszać wnioski do tego planu.

Burmistrz Gminy i Miasta Uniejów do planu województwa łódzkiego zgłasza następujące wnioski:

- 1) nadanie miastu Uniejów statusu uzdrowiska i ponadlokalny program inwestycyjny dotyczący zabudowy rekreacyjno-sportowo-uzdrowiskowej,
- 2) umieszczenie w programie zadań wojewódzkich o znaczeniu ponadlokalnym budowy obwodnicy drogowej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473 w kierunku na węzeł komunikacyjny „Dąbie” autostrady A-2,
- 3) zwiększenie lesistości gminy Uniejów poprzez zalesienie około 1700 ha gruntów rolnych najsłabszych klas bonitacyjnych dla poprawy warunków klimatu lokalnego,
- 4) rozważenie dokonania korekty granic obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 oznaczonego kodem PLB 300002 „Dolina Środkowej Warty” (aktualne tylko w przypadku wyboru wariantu IV przeznaczenia terenu w granicach miasta Uniejów na południe od drogi krajowej),
- 5) wzmocnienie i przebudowa wałów przeciwpowodziowych w dolinie Warty, w szczególności odcinka na południe od drogi krajowej Nr 72.

3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

3.1. Wynikające z zasobów i zagrożeń środowiska przyrodniczego.

3.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne.

Według podziału fizyczno-geograficznego J.Kondrackiego gmina i miasto Uniejów należą do prowincji Niżu środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie. W dalszym podziale wymienić należy makroregion Nizina Południowopolska, a w podziale na mezoregiony, środkowy i północny kraniec gminy należy do mezoregionu Kotlina Kolska, zaś niewielka południowa część gminy należy do mezoregionu Wysoczyzna Łaska.

Ważnym elementem położenia jest dolina rzeki Warty – w południowej części rozcinająca gminę na część zachodnią i wschodnią, a w części północnej stanowiącej jej granicę administracyjną z gminami Przykona i Brudzew. Dolina Warty stanowi część Kotliny Kolskiej, która obejmuje dolinę Warty w strefie zmiany biegu rzeki z południkowego na równoleżnikowy oraz wylotu doliny Neru. W gminie Uniejów występuje południowa część Kotliny Kolskiej.

3. 1.2. Rzeźba terenu

Obecna rzeźba gminy jest następstwem zlodowacenia środkowo-polskiego. W krajobrazie dominuje dolina Warty z licznymi poziomami terasowymi (przeważnie można wyróżnić 3 poziomy terasowe: taras akumulacyjny nadzalewowy, wyniesiony około 2-3 m nad poziom wody w rzece, młodoplejstoceni, fluwialno-peryglacialny, taras zalewowy wyższy wyniesiony ponad 0,5-2 m ponad poziom wody w rzece i taras zalewowy niższy wyniesiony do 1 m ponad poziom wody rzeki). Dolina rzeki na znacznej długości, w tym m.in. na odcinku miasta Uniejów jest asymetryczna, ma zmienną szerokość, dochodzącą nawet do 3 km. Obszar tarasu zalewowego wyższego i nadzalewowego rozcinają płytko wcięte dolinki boczne. Poza doliną rzeki rzeźbę tworzą zdenudowane wysoczyzny morenowe, wzgórza ostańcowe oraz płaskie i faliste równiny przekształcone w wyniku procesów peryglacialnych. W północnej części gmina sąsiaduje z rozległą doliną Neru. Ponad połowa obszaru gminy stanowi wysoczyzna morenowa, która silnie kontrastuje z dnem doliny rzeki Warty poprzez stromo zarysowaną, malowniczą skarpę o wysokości względnej 7-11m. Jak stwierdzają to liczni autorzy różnych opracowań przyrodniczych - właśnie ta skarpa tworzy charakterystyczną panoramę Uniejowa, szczególnie urokliwą od zachodu, z kierunku Turku. Powierzchnia gminy opada w kierunku północnym, ku dolinie Neru oraz w kierunku zachodnim – ku dolinie rzeki Warty. Wysokości bezwzględne wahają się od 116 m n.p.m. w okolicy Uniejowa do 97 m n.p.m. w północnej części gminy. Charakterystycznym rysem rzeźby są liczne pola wydymowe położone na wyższych poziomach terasowych, w przewadze porośnięte lasem.

3.1.3. Budowa geologiczna.

Pod względem geologicznym gmina Uniejów leży w obrębie jednostki geologiczno-strukturalnej zwanej Synklinorium Łódzkim lub Niecką Łódzką. Jednostka ta przebiega przez obszar województwa łódzkiego z NW na SE na długości około 330 km i nazywana jest Synklinorium Szczecińsko-Łódzko-Miechowskim. Od północnego wschodu niecka graniczy z wałem kujawskim, charakteryzującym się silnie rozwiniętą tektoniką solną. Tektonika ta zaznacza się również na obszarze gminy Uniejów, jednak jej skala jest znacząco mniejsza. Niecka Łódzka jest strukturą pochodzenia mezozoicznego. Wypełniają ją osady mezozoiczne należące do kredy dolnej i kredy górnej. Powierzchnia morfologiczna kredy jest urozmaicona poprzez występujące w niej liczne zagłębienia, w których w okresie trzeciorzędowym osadziły się utwory miocenu i pliocenu. Całość w/w utworów przykryta jest kompleksem osadów czwartorzędowych, których geneza związana jest głównie ze zlodowaceniem środkowopolskim, stadiału Warty. Z utworów czwartorzędowych, najwięcej utworów reprezentowanych jest przez gliny zwałowe i gliniaste piaski lodowcowe wysoczyzn morenowych i stożków sandrowych, a w dnach dolin – przez torfy i muły.

Obszar Niecki Łódzkiej wyznaczają utwory dolnej kredy. Strop dolnej kredy występuje na różnych głębokościach: od kilku metrów na obrzeżach niecki, gdzie obserwuje się nawet jej wychodnie, do kilkunastu w jej centralnych partiach. Dolna kreda została tu dobrze rozpoznana w związku z głębokimi otworami wiertniczymi wykonanymi w celu rozpoznania struktur geologicznych ujęcia wód geotermalnych i węgla brunatnego. Utwory kredy dolnej są reprezentowane przez piaskowce o różnym uziarnieniu z przewarstwieniami mułwców i ilowców. To one stanowią w całej niecce mogileńsko-łódzkiej dobry poziom wodonośny. W rejonie Uniejowa miąższość utworów kredy dolnej wynosi od 117,9 m w otworze PIG/AGH-2 do 124 m w otworze IGH-1. Z tych piaskowców jest ujmowana solanka do celów grzewczych.

Utwory górnej kredy występujące na terenie gminy są zbudowane głównie z wapieni, wapieni marglistych, margli i opok. Występują na różnych głębokościach. Na linii Poddębice-Roźniatów, utwory górnej kredy tworzą antyklinę powstałą w wyniku zachodzących procesów tektonicznych, miejscami wylaniają się na powierzchnię spod utworów kenozoicznych. Utwory kredy górnej posiadają miąższość do ponad 1000 m.

Osady trzeciorzędowe wiekowo przynależą do miocenu i pliocenu, wykształcone są jako piaski, ropy, mułki, piaski ilaste z wkładkami węgla brunatnego oraz węgle brunatne. Na szczególną uwagę zasługują pokłady węgla brunatnego udokumentowane w środkowej części gminy. W Uniejowie miąższość utworów trzeciorzędowych wynosi od 18 m do 35,5 m. Czwartorzęd to utwory zlodowacenia krakowskiego oraz środkowopolskiego. Osady starszego zlodowacenia zachowały się jedynie fragmentarycznie w zagłębieniach stropu kredy (gliny, piaski, mułki, itp.). Główny kompleks czwartorzędu stanowią utwory zlodowacenia środkowopolskiego i są reprezentowane przez dwa poziomy glin zwałowych: stadiału maksymalnego i stadiału Warty. Gliny zwałowe rozdzielają i podścielają piaski o genezie wodnolodowcowej, które powstały w okresie interstadialnym. Najmłodszą generację czwartorzędu stanowią utwory holoceny. Są to osady rzeczne budujące terasy zalewowe (piaski, mułki, żwiry) oraz torfowiska wypełniające zagłębienia terenu. W Uniejowie miąższość utworów czwartorzędowych wynosi od 14 do 30 m.

3.1.4. Zasoby surowcowe.

Na terenie gminy Uniejów występują następujące grupy surowców mineralnych:

- surowce węglanowe reprezentowane przez wapienie, margle i opoki. Służą głównie jako kamień budowlany wykorzystywany powszechnie przez mieszkańców jako budulec domów mieszkalnych i budynków gospodarczych. Surowce te występują w rejonie antykliny Roźniatów-Poddębice.
- surowce ilaste reprezentowane głównie przez ropy trzeciorzędowe oraz gliny zwałowe. Te ostatnie nie są udokumentowane i nie są uwzględnione w Krajowym Bilansie Zasobów Kopaliny i Wód Podziemnych. Udokumentowane są ropy plioceńskie złoża „Uniejów”, i złoża „Wielenin” wykorzystywane do produkcji cegły w cegielni Wielenin. Obecnie eksploatacja złoża i produkcja cegły jest zaniechana. Powierzchnia złoża wg dokumentacji z 1969 r. wynosi ponad 7 km².
- surowce okruszowe to głównie kruszywa naturalne: piaski, żwiry i piaski ze żwirem wykorzystywane do różnych celów w budownictwie, ale też i piaski wydmy, piaski rzeczne oraz utwory akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej. Piaski wydmy nie stanowią zasobów surowcowych, są z reguły porośnięte lasem. Piaski w dolinach rzecznych to na ogół czyste piaski kwarcowe. Pozostałe utwory lodowcowe – przeważnie piaski drobnoziarniste z zawartością pyłów mineralnych i żwirów, występują na wysoczyznach w formie różnej wielkości płatów. Rozpoznane i eksploatowane jest złoże kruszywa „Roźniatów” oraz złoże „Kolonie Roźniatów I” – samowolnie wyeksploatowane.
- torfy, występujące w dolinach rzecznych, głównie w rejonie Brzozówki-Wilamowa i rozległym pasem w północnej części gminy. Ze względu na małą miąższość oraz popielność powyżej 20 % są zaliczone do złóż pozabilansowych.
- wody geotermalne zaliczone do kopaliny podstawowych.
- węgiel brunatny. węgla brunatnego „Uniejów” – rozpoznane wstępnie w kat. C₂ o dokumentacji opracowanej w latach 50. Złoże występuje na obszarze około 3500 ha i ma

miąższość do 4,6 m. Występuje pod nakładem osadów trzeciorzędowych i czwartorzędowych o zróżnicowanej miąższości. Zasoby geologiczne bilansowe to 42 000 tys.Mg. Nakład złoża stanowią osady czwartorzędowe i trzeciorzędowe o miąższości 0,5-21.5 m. Spąg węgla brunatnego stanowią margle kredowe. Analiza chemiczna węgla wykazała, że jest to węgiel energetyczny o wartości opałowej dolnej 2362-3926 cal. i górnej 2585-4191 cal. W opracowaniu fizjograficznym „Geoprojekt” w Warszawie z 1974 r. wykonanym dla potrzeb planu miejscowego miasta Uniejów stwierdzono, że ze względu na małą miąższość i duży nakład – złoże to nie odgrywa istotnej roli w bilansie zasobów surowcowych i nie jest przewidywane do eksploatacji przemysłowej.

Złoża surowców mineralnych uwzględnione w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych:

Nazwa złoża	Rodzaj surowca	Kategoria rozpoznania	Zasoby geologiczne bilansowe
Kolonia Rożniatów I	kruszywo	C ₁	254 tys.m ³
Rożniatów I	kruszywo	A+B=C	2.144 tys.m ³
Rożniatów	wapień	A+B+C	7 700 tys. mg
Uniejów	iły plioceńskie	C ₂ (zaniechane)	158 tys. m ³
Uniejów I	iły plioceńskie	C ₂	510 tys. m ³
Wielenin	iły plioceńskie	B+C ₁ (zaniechane)	1 245 tys. m ³
Uniejów	węgiel brunatny	C ₂	42 000 tys. Mg
Uniejów	wody chlorkowo-sodowe o temp.67-70°C	C ₂ w tym: B	Q=235,0 m ³ /h S= do 26 m Q=145,0 m ³ /h S=26,0 m

Źródło: PGI, Powiatowy Program Ochrony Środowiska

Odwierci wykonane na potrzeby pozyskiwania wód geotermalnych charakteryzują się następującymi parametrami:

Odwiert	Lokalizacja odwiertu	Średnia głębokość m	Szacunkowe zasoby (tys.m ³ /d)
IGH-1	Ostrowsko	2 254	dla wszystkich w kat. C: Q=235,0 m ³ /d przy S do 26 m
PIG/AGH-1	Uniejów	2 065	dla wszystkich w kat. B: Q=145 m ³ /h przy S+26 m
PIG/AGH-2		2031	

Źródło: Urząd Miejski w Uniejowie

Zasoby wód geotermalnych zostały zatwierdzone decyzją Ministra Środowiska z dnia 21.12.2005 r. znak: DGkdh-479-6546-5/9081/05/MJ. Obszar górniczy o nazwie „Uniejów I” został ustanowiony przez Ministra Środowiska koncesją nr 3/2007 z dnia 2007-02-05 dla złoża Uniejów WL7929 wody lecznicze. Obszar i teren górniczy wód geotermalnych pokrywa się z obszarem zasobowym, który ustalono poprzez umowne ograniczenie go wzdłuż linii depresji/regresji o wartości 0,5 m. Obszar zasobowy obejmuje powierzchnię ok. 7 km².

Wykaz złóż eksploatowanych w gminie na podstawie wydanych koncesji:

Złoże	Inwestor	Koncesja
Kruszywo naturalne „Rożniatów I”	Anna Kunda zam. w Elku, ul. Wojska Polskiego 72A/26	Wojewody Łódzkiego znak: DG/Si.IV-7412-2/1/05 z dnia 13.V.2005 ważna do 12.V.2015
Wapienie „Czepów”	Anna Banasiak zam.Stanisławów 32 gm.Uniejów	Starosty Poddębickiego Znak:
Wody geotermalne	Geotermia Uniejów	Ministra Środowiska znak:

		DGkdh-479-6546-5/9081/05 MJ z dnia 21.12.2005 r.
--	--	---

Źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Uniejowie

Wyeksploatowane zostały w ostatnim okresie, w związku z zapotrzebowaniem kruszywa na budowę autostrady A-2, następujące złoża kruszywa naturalnego: „Kolonia Rożniatów I” (złoże udokumentowane, wyeksploatowane w całości bez wymaganej prawem koncesji w 2005 r.), „Brzozówka” – wyeksploatowane na podstawie koncesji Wojewody Łódzkiego z 2004 r., „Zaborów” – wyeksploatowane na podstawie koncesji udzielonej przez Starostę Poddębickiego z 2005 r. (trwają czynności formalne związane z ustaleniem kierunku rekultywacji terenu poeksploatacyjnego), „Kolonia Rożniatów II” wyeksploatowane na podstawie koncesji udzielonej przez Wojewodę Łódzkiego w 2005 r.

Udzielona też została koncesja Wojewody Łódzkiego w 2005 r. na rozpoznanie złoża kruszywa naturalnego „Hipolitów” dla Spółki :Markbud” z/s w Poddębicach.

Eksploatacja surowców – piasku, żwiru oraz kamienia budowlanego, zarówno z obszarów objętych wydanymi koncesjami jak i wskutek samowolnej (nielegalnej) działalności, z reguły powoduje przekształcenia powierzchni ziemi. Szczególne nasilenie tej działalności zostało wywołane zwiększonym zapotrzebowaniem kruszywa z tytułu budowy autostrady A-2. Są w gminie przykłady wyeksploatowania surowców i pozostawienia bez wymaganej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Takie przypadki występują w rejonie Rożniatowa oraz w rejonach zaniechanej eksploatacji złoża łwów oraz piasków w okolicy Wielenina. Wymagają one podjęcia działań rekultywacyjnych, jednak – jak wynika z informacji uzyskanych w gminie – wskutek zmiany właścicieli i ich sytuacji materialnej, jest mało realnym wyegzekwowanie obowiązku rekultywacji. Należy liczyć się więc z tym, że wskutek naturalnej sukcesji wyrobiska te będą stopniowo zarastać, ale jest też zagrożenie, że miejsca te staną się przedmiotem nielegalnych składowisk odpadów. Problem sporządzenia aktualnej inwentaryzacji złóż i wyrobisk poeksploatacyjnych został dostrzeżony w Programie ochrony środowiska powiatu poddębickiego i uznany jako pilny. Nie doczekał się jednak do tej pory realizacji. Obszary poeksploatacyjne zostały pokazane na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju gminy.

Eksploatacja wód geotermalnych, która jest prowadzona zgodnie z przyjętą technologią i limitami, nie prowadzi – poza niewielkimi terenami zajętymi pod infrastrukturę - do zmian w środowisku. Główne zagrożenie dla środowiska mogą stanowić tylko niekontrolowane wycieki solanki powodowane przez nieszczelności rurociągów tłocznych. Prowadzona ścisła kontrola ilości eksploatowanej i zatłaczanej lub odprowadzanej do rzeki solanki pozwala na szybkie wykrycie i usunięcie awarii.

Złoża węgla brunatnego nie jest przewidziane do eksploatacji w najbliższej przyszłości. Obszar występowania złoża w części pokrywa się z terenem występowania wód geotermalnych, a nadto z obszarem GZWP.

3.1.5. Zasoby wód powierzchniowych i podziemnych

a) wody powierzchniowe:

Sieć wodna gminy Uniejów należy do zlewni rzeki Warty. Rzeka przepływa przez gminę na długości 19,87 km w jej zachodniej części, stanowiąc na długości km jej zachodnią granicę administracyjną z gminami Przykona i Brudzew w województwie wielkopolskim. Miasto Uniejów jest położone na środkowym odcinku rzeki Warty, w odległości około 341 km od jej źródeł. Na terenie gminy Uniejów nie wpływają do Warty większe dopływy. Występujące tu cieki są administrowane przez Wojewódzkie Zarządy Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi i w Poznaniu i mają charakter podstawowych urządzeń melioracyjnych. Są to:

- Kanał Czepów o długości 2,80 km,
- Kanał Kaczka (Struga Trzemeska) o długości 1,76 km,
- Struga Spycimierska o długości 5,96 km,

- Pisia (Bronówka) o długości 2,25 km,
- Struga Wilamowska o długości 12,40 km,
- Kanał Niemiecki o długości ok. 4.km.

Łączna długość rowów melioracyjnych wynosi ponad 63 km.

W gminie nie ma większych zbiorników wodnych i nie są one planowane (za wyjątkiem dwóch o powierzchni do 5 ha). Obecnie tereny pod wodami zajmują powierzchnię 81 ha.

b) wody podziemne:

W gminie Uniejów występują dwa podstawowe poziomy wód podziemnych: czwartorzędowy i górnokredowy. Stanowią one podstawowe poziomy użytkowe, bowiem utwory trzeciorzędowe z uwagi na ograniczony zasięg występowania i dolnokredowe, ze względu na zbyt dużą głębokość zalegania - nie mają istotnego znaczenia dla potrzeb zaopatrzenia w wodę.

Wody podziemne czwartorzędowe gromadzą się w osadach piaszczysto-żwirowych występujących w dolinach rzecznych oraz na wysoczyznach. W dolinach są to wody o zwierciadle swobodnym, występujące płytko pod powierzchnią terenu. Są zasilane przez infiltrację wód opadowych i powierzchniowych oraz dopływem podziemnym z wysoczyzn. Są to wody podatne na zanieczyszczenia. Na wysoczyznach wody podziemne poziomu czwartorzędowego gromadzą się w osadach piaszczysto-żwirowych występujących nad glinami, wśród glin zwałowych oraz pod nimi. Wody nad glinami cechują się swobodnym zwierciadłem i na ogół płytko zalegają w stosunku do powierzchni terenu. Z tych wód czerpią gospodarskie studnie kopane. Warstwy śródglinowa i podglinowa zawierają wody pod napięciem o zróżnicowanej miąższości.

Wody podziemne w utworach górnej kredy stanowią podstawowy poziom użytkowy dla komunalnych ujęć gminnych. Są to wody szczelinowe. Ich zasilanie odbywa się poprzez drenaż wód z poziomu czwartorzędowego, w miejscach kontaktu z piaskami i żwirami zarówno na wysoczyznach jak i w dolinach rzecznych, bądź poprzez bezpośrednie zasilanie wodami atmosferycznymi w miejscach płytkiego zalegania utworów górnej kredy. Z tego m.in. powodu kredowy poziom wodonośny jest narażony na zanieczyszczenia w rejonie antykliny Rozniatowsko-Poddębickiej. Wody zbiornika górnokredowego mają charakter naporowo-swobodny. Tam, gdzie nad utworami wodonośnymi występują osady nieprzepuszczalne, wody posiadają charakter naporowy. Tam gdzie brak jest osadów nieprzepuszczalnych – lustro wody jest swobodne. Rejony takie występują w dolinie Neru oraz na wysoczyźnie w rejonie Uniejowa.

Zasoby wód geotermalnych występują na obszarze całej gminy Uniejów. Z badań fizyko-chemicznych prowadzonych przez Instytut Balneoklimatyczny w Poznaniu wynika, że są to wody mineralne 0,8 % chlorkowo-sodowe, bromkowo-borowe, hypertermalne. Posiadają one właściwości lecznicze i mogą być wykorzystywane w balneologii i rekreacji. Skład chemiczny wody geotermalnej (w 1 dm³) jest następujący:

Kationy	Aniony
miligram	
Na / sodowy 3000,00	SO ₂ /siarczanowy 75,00
K / potasowy 26,00	Br /bromowy 5,06
NH / amonowy 1,60	HCO / wodorowęglanowy 291,36
Fe ₂ / żelazowy 5,14	Cl / chlorkowy 4904,92
Mg ₂ / magnezowy 40,46	J / jodkowy 0,63
Ba ₂ / barowy 0,26	
Sr ₂ / strontowy 10,60	
Ca ₂ / wapniowy 195,59	

źródło: Powiatowy Program Ochrony Środowiska

Ponad połowa gminy Uniejów znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Konin-Turek-Koło. Jest to górnokredowy zbiornik typu szczelinowo-

porowego o średniej głębokości ujęcia 90 m i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych rzędu 240 m³/d.

Część zbiornika stanowi strefę wysokiej ochrony OWO.

Wody czwartorzędowy w północnej części gminy stanowią też Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Pradolina Warszawsko-Berlińska”.

3.1.6. Warunki glebowe

Gmina i miasto Uniejów odznaczają się przeciętnymi, średnio-korzystnymi warunkami glebowymi. W układzie przestrzennym gleby najwyższej jakości występują w okolicach miejscowości: Czepów, Orzeszków, Stanisławów, Wielenin, Dąbrowa, Uniejów, Pola Przedmiejska. Pokrywa glebowa gminy charakteryzuje się mozaikową strukturą, gdzie dominują gleby słabe typu pseudobielicowego i brunatnego powstałe na skale macierzystej pochodzenia lodowcowego. Mady i gleby torfowe występują w dolinie Warty i obniżeniach dolinnych w północnej części gminy, zaś pasem od Rożniatowa na południe w części wschodniej gminy występują rędziny o bonitacji III i IV klasy.

Według Programu gminnego ochrony środowiska opracowanego w 2004 r. około 74 % gleb gminy Uniejów należy do gleb kwaśnych i bardzo kwaśnych wymagających w większości wapnowania. Dotychczasowe badania gleb nie wykazały jej degradacji z tytułu zawartości ponadnormatywnych udziałów metali ciężkich.

3.1.7. Warunki klimatyczne

Gmina Uniejów jest położona w strefie klimatu umiarkowanego i należy do środkowej dzielnicy klimatycznej. Nie ma stacji meteorologicznej. Według wyników najbliższych stacji położonych w Kole i stacji Błonie-Topola ocenia się, że warunki klimatyczne zarówno dla mieszkańców jak i dla rolnictwa są korzystne. Długość okresu wegetacyjnego trwa 215 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,0°C (styczeń – minus 2,7°C, lipiec – plus 18,2°C). Przez około 82 dni średnia dobową temperatura powietrza wynosi poniżej 0°C, a przez ponad 100 dni można cieszyć się temperaturą powyżej 15°C. Liczba dni pochmurnych w ciągu roku wynosi około 130, natomiast dni słonecznych – około 45. Okres zimowy trwa zazwyczaj od 13 grudnia do 2 marca. W tym czasie przez około 40 dni trwa zachmurzenie z opadami śniegu, zaś pokrywa śnieżna występuje około 60 dni.

W większości roku przeważają wiatry zachodnie (25 %), południowo-zachodnie (12 %), wschodnie (10%), północno-zachodnie (8%). Dość często (22%) zdarzają się cisze, które występują głównie w miesiącach letnich.

Średnie opady atmosferyczne wynoszą około 520 mm. Statystycznie najbardziej deszczowy jest lipiec (77 mm), a najmniej opadów odnotowuje się w lutym (27 mm).

3.1.8. Szata roślinna

a) lasy

Zgodnie z regionalizacją przyrodniczo-leśną oparta na podstawach ekologiczno-fizjograficznych (wg Instytutu Badawczego Leśnictwa) lasy na terenie gminy Uniejów są położone w krainie IV Mazowiecko Podlaskiej w Dzielnicy Równiny Warszawsko-Kutnowskiej, Mezonejonu Włodawsko-Tureckiego. Występują tu głównie utwory sandrowe i zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego. Najczęściej spotykane są piaski i gliny zwałowe lokalnie przykryte piaskami innego pochodzenia geologicznego o różnej głębokości. Urozmaicona rzeźba terenu jest związana z morenami dennymi. Dominują tu siedliska borów mieszanych, lasów świeżych i wilgotnych.

Według regionalizacji fitosocjologicznej (Geobotaniczny podział Polski – Szafer 1979 r.) lasy w obrębie gminy Uniejów leżą w strefie lasów mieszanych środkowoeuropejskich, w zasięgu naturalnego występowania następujących gatunków drzew leśnych: sosna zwyczajna, świerk pospolity, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, grab zwyczajny, jesion wyniosły, klon polny, klon zwyczajny, lipa drobnolistna, olsza czarna, wiąz górski oraz szypułkowy.

Na terenie gminy Uniejów lasy zajmują łączną powierzchnię 1195 ha, co stanowi 9,9 % ogólnej powierzchni gminy i miasta. Lasy państwowe o powierzchni 652,98 ha administrowane są przez Nadleśnictwo Turek wchodzące w skład Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu.

Na terenie gminy Lasy N-ctwa Turek nadzorowany są przez Leśnictwo Uniejów, do którego należą oddziały od 251 do 279.

Kompleksy leśne wchodzą w skład tzw. uroczysk i położone są w obrębie Linne.

Uroczysko Czepów I	oddz. 251 – 261;
Uroczysko Gąsior	oddz. 262;
Uroczysko Wielenin	oddz. 263 - 269;
Uroczysko Brzeziny	oddz. 270 - 272;
Uroczysko Kuczki	oddz. 273
Uroczysko Zieleń	oddz. 274 - 277;
Uroczysko Zielenin	oddz. 278 - 279;

Z ogólnej powierzchni 663,56 ha pozostającej w Administracji Lasów Państwowych 611,69 ha to grunty zalesione i nie zalesione w tym 601,84 ha to drzewostany. Pozostałe 51,87 ha to m.in. grunty związane z gospodarką leśną jak linie podziału powierzchniowego, urządzenia melioracyjne, budynki i budowle drogi leśne i koleje, tereny pod liniami energetycznymi oraz inne rodzaje użytków, które nie są związane bezpośrednio z produkcją drewna.

W Lasach Państwowych występują głównie siedliska lasu łęgowego, lasu świeżego, lasu wilgotnego, boru mieszanego świeżego i boru świeżego. Niewielki kompleks „Kuczki” to siedlisko coraz rzadziej spotykanego boru suchego.

Do kategorii lasów ochronnych zaliczono powierzchnię 217,57 ha z czego 54,42 ha stanowią drzewostany w grupie wiekowej od 1 – do 40 lat , a 163,15 ha drzewostany powyżej 41 roku.

W obrębie gminy w Nadleśnictwie Turek do lasów ochronnych zakwalifikowano łącznie 190,72 ha. W ramach tej kategorii wyróżniono lasy wodochronne o łącznej powierzchni 189,15 ha oraz lasy glebochronne o powierzchni 28,42 ha.(uroczysko Kuczki)

Lasy wodochronne chronią głównie obszary źródliskowe i ważniejsze wododziały. Ich podstawowym zadaniem jest regulacja stosunków wodnych (retencja wód, ochrona wód przed zanieczyszczeniem). W przypadku lasów powierzchnie uznane za wodochronne chronią siedliska np. borów bagiennych, borów i lasów wilgotnych oraz olsów.

Na terenie gminy nie wyróżniono innych kategorii ochronności w tym lasów uszkodzonych przez przemysł.

Lasy gospodarcze zajmują powierzchnię blisko 384 ha (łącznie z powierzchnią 18,43 ha gruntów związanych z gospodarką leśną) w tym na powierzchni 311 ha gatunkami panującymi jest sosna pospolita i modrzew. Dąb, jesion, wiąz i klon dominują na powierzchni 72,40 ha, a brzoza na powierzchni 0,55 ha.

Poza tym na terenie gminy do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zalicza się powierzchnię. 4 ha. której administratorem jest AWRSP.

Lasy Państwowe na terenie gminy Uniejów stanowią blisko 52 % ogólnej powierzchni leśnej.

Zgodnie z obowiązującymi na lata 2000 -2009 uproszczonymi planami urządzania lasu, lasy prywatne zajmują powierzchnię 555,28 ha i położone są na gruntach 29 wsi.

W dokumentach tych nie wskazano powierzchni przeznaczonej do zalesienia.

POWIERZCHNIA LASÓW PRYWATNYCH WG. TYPÓW SIEDLISKOWYCH

Wieś	Siedliskowy typ lasu – powierzchnia w ha										
	Bs	Bw	Lw	Bśw	BMś	BMw	LMw	LMb	LMś	OI	Razem
Kozanki Wielkie				1,57	5,25	2,16	0,24				9,22
Pęgów				23,89	0,68	3,32	1,42				29,31
Zaborów				18,50	5,8	5,11		0,38			29,79
Orzeszków Kolonia						0,15					0,15
Wielenin					2,62						2,62
Wielenin Kolonia						0,66					0,66
Łęg Baliński						8,94	14,80				23,74
Spicimierz Kolonia				26,16	7,14	0,98			1,08	0,45	35,81
Spicimierz				24,49	0,88	21,84	10,15		0,61		57,97
Zieleń				2,19	3,34						5,53
Człopy				25,29	14,21	10,92	3,66			2,96	57,04
Czepów				1,57	1,33	0,39	0,53		0,30	0,21	4,33
Rożniatów				3,11	0,22						3,33
Rożniatów Kolonia				4,35	0,44						4,79
Orzeszków									0,22		0,22
Wilamów				0,48	1,64	0,91	0,18				3,21
Stanisławów				0,14					0,35		0,49
Ostrowsko		0,43		43,54	7,12	22,70	1,30				75,09
Wieścicie					2,79	1,03					3,82
Brzeziny					19,35	1,81	0,81				21,97
Felicjanów		0,87		7,89	9,86	2,39					21,01
Hipolitów		0,18			3,79	1,38					5,35
Czekaj				1,58	3,36	3,95					8,89
Wola Przedmiejska				0,18	6,86	1,04	0,16				8,24
Uniejów			0,79	5,11	13,95	5,87			0,20	1,58	27,50
Brzozówka	1,97	1,01		23,66	1,92	6,60	0,32				35,48
Lekaszyn				12,26	1,08	1,11					14,45
Góry				31,99	0,71	2,54	0,41			0,47	36,12
Kuczki				22,44	5,42	1,02				0,27	29,15
Ogółem	1,97	2,49	0,79	280,39	119,76	106,82	33,98	0,38	2,76	5,94	555,28

Dominującymi siedliskami są siedliska boru świeżego, boru mieszanego świeżego oraz boru mieszanego wilgotnego, które zajmują ponad 91 % powierzchni lasów prywatnych.

Gatunkami głównie budującymi drzewostany są sosna pospolita zajmująca 75 % powierzchni, olsza czarna – 17 % i brzoza brodawkowata 7%. Pozostałe gatunki jak dąb szypułkowy, osika, robinia zajmują 1% powierzchni lasów prywatnych.

W przeważającej części są to lasy średniowiekowe, a ich udział w poszczególnych klasach wieku przedstawia się następująco:

- I kl (1-20 lat) - 5 %
- II kl (21-40 lat) - 48 %
- III kl (41-60 lat) - 42 %
- IV kl (61-80 lat) - 4 %
- V kl (81-100 lat) - 1 %

Łączna powierzchnia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa wynosi 575 ha.

b) zieleń parkowa i starodrzew

Park w Czepowie

Zabytkowy park w Czepowie o powierzchni 4.61 ha stanowi otoczenie Domu Pomocy Społecznej Stowarzyszenia „Zorza”

Mało zróżnicowany i zaniedbany drzewostan parku został bardzo poważnie uszkodzony w wyniku wichury, jaka nad wsią przeszła w lipcu 2001 r. Bezpowrotnie zniszczonych zostało blisko 80 drzew, a ok. 900 należało poddać profesjonalnym zabiegom konserwatorskim w celu zachowania substancji dendrologicznej obiektu.

Na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej w latach 2002 do 2004 przeprowadzono niezbędne prace pielęgnacyjne. Dzięki znacznej eliminacji naturalnych samosiewów gatunków lekkonasienych do parku wprowadzono nowe nasadzenia szlachetnych gatunków liściastych i iglastych drzew i krzewów.

W ten sposób w drzewostanie został przywrócony pożądaný ład gatunkowo przestrzenny i zapewniona jego ciągłość. Obiekt jest istotnym elementem układu ekologicznego tego fragmentu gminy. W wyniku rewaloryzacji parku został on wyposażony w elementy małej architektury oraz nowe ogrodzenie.

Park w Uniejowie

Ważnym obiektem przyrodniczym na terenie Uniejowa jest zabytkowy park zamkowy o powierzchni 34 ha. Leży on po lewej stronie Warty, na terenie terasy zalewowej. Istniejący tu starodrzew poza fragmentami pochodzenia sztucznego (okres pierwszej połowy XIX w.) posiada cechy drzewostanu naturalnego.

Dominującą rolę w szacie roślinnej parku odgrywa zespół grądu (*Tilio – Carpinetum*) czyli zbiorowisko żyznego lasu liściastego, którego płaty zajmują południową, centralną i północno - zachodnią część parku. We wschodniej części parku, dominuje las łęgowy, przy czym największy udział powierzchniowy ma łęg jesionowo - olszowy (*Circaeo – Alnetum*). Płaty tego zbiorowiska podlegały bardzo dynamicznym przemianom. W miejsce zamierającej na skutek zalewania olszy czarnej wchodził jesion wyniosły. Bardzo cennym elementem roślinności rzeczywistej parku są fragmenty łęgów wierzbowo - topolowych (*Salix Populetum*). Są to zbiorowiska możliwe do znalezienia jedynie w dolinach wielkich rzek. Jedną z cech tego zespołu jest występowanie topoli czarnej i wierzb kruchej. Oprócz drzew rodzimych w drzewostanie parku występuje wiele gatunków introdukowanych. Wśród nich znajdują się cypriśnik błotny, jarzab szwedzki, platan klonolistny, dąb kaukaski. Rośnie tu wiele starych egzemplarzy dębów i buków. Jedynym bardzo charakterystycznym elementem układu drzewostanu jest aleja okrężna zbudowana głównie z lipy, graba a także klonu, jesionu i dębu. Badania florystyczne prowadzone na rzecz projektu rewaloryzacji obiektu w 2002 i 2003 r. wykazały istnienie ponad 30 zbiorowisk roślinnych, gdzie poza gatunkami drzew i krzewów występuje 170 gatunków roślin zielnych z przedstawicielami gatunków chronionych, częściowo chronionych i rzadkich w regionie. W ramach prowadzonej inwentaryzacji faunistycznej stwierdzono występowanie znaczącej ilości gatunków ptaków (46) oraz bezkręgowców.

W okresie 2003-2006 park w Uniejowie został poddany gruntownej rewaloryzacji. Poza zmianą układu przestrzennego w drzewostanie przeprowadzono na szeroką skalę prace o charakterze konserwacyjno – pielęgnacyjnym, których nadrzędnym celem było uporządkowanie zaniedbanego starodrzewu. W parku powstała ścieżka edukacyjna propagująca jego walory przyrodnicze. Rewaloryzacja parku powinna być nadal kontynuowana.

3.1.9. Ochrona przyrody

Zespół przyrodniczo krajobrazowy „Uroczysko Zieleń”

Zespół został utworzony na mocy rozporządzenia nr 9/2004 Wojewody Łódzkiego z dnia 9 listopada 2004 r. na wniosek Nadleśnictwa Turek, Ochroną objęto teren leśnego uroczyska Zieleń o powierzchni 77,67 ha.

Przedmiotem ochrony stał się szczególnie cenny kompleks lasów łęgowych oraz łąk i pastwisk śródlęśnych wraz ze starorzeczem Niwy i oczkami wodnymi z dobrze wykształconą granicą polno – leśną.

Uroczysko Zieleń położone jest w pradolinie Warty w strefie zalewowej rzeki na najniższym poziomie terasowym. Wybudowanie w latach 50 – tych /1956/ wału przeciwpowodziowego w znacznym stopniu zachwiało stosunkami wodnymi funkcjonującymi w tym kompleksie. Wewnątrz uroczyska znajduje się duża polana stanowiąca naturalną łąkę o powierzchni 4,03 ha. Łączy się ona z terenami zielonymi międzywałą.

W starorzeczcu osiadły bobry migrujące z północy korytem Warty.

Zespół przyrodniczo krajobrazowy „Uroczysko Zieleń II”

Zespół został utworzony na mocy uchwały nr XLVII/256/06 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 lutego 2006 r.

Ochronie poddano teren złożony z dwóch kompleksów o łącznej powierzchni 15,68 ha stanowiący naturalne uzupełnienie wcześniej utworzonego ZPK „Uroczysko Zieleń”

Przedmiotem ochrony stały się fragmenty naturalnego krajobrazu w postaci użytków zielonych i zadrzewień o charakterze łęgowym będących naturalnym uzupełnieniem uroczyska Zieleń oraz fragmenty krajobrazu kulturowego integralnie związanego z doliną rzeki Warty w postaci panoramy zespołu zamkowo-parkowego i prawobrzeżnej starej części Miasta Uniejów.

W obu przypadkach wprowadzone zostały zakazy i ograniczenia , których podstawowym zadaniem jest zachowanie walorów krajobrazowych oraz biocenotycznych terenu.

Obecna formuła ochrony ZPK „Uroczysko Zieleń” dostatecznie zabezpiecza wcześniej chronione łąki i starorzeczca tam istniejące. Natomiast w przypadku łąk śródlęśnych w obrębie uroczyska Gąsiori brak jest klarownych zasad wykonywania ochrony czynnej.

Uniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Gmina Uniejów położona jest w obrębie Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie w 1986 r. W wersji pierwotnej jego zasięg i granice zostały ustalone Uchwałą Nr 53 WRN w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 1 poz. 2), a następnie skorygowane Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Konińskiego z dnia 23 lipca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 28), w którym uszczegółowiono zasady i możliwości wykorzystywania obszarów chronionego krajobrazu, gdzie:

zakazuje się przeznaczania pod zabudowę i urządzania placów biwakowych na gruntach położonych na terenie obszarów chronionego krajobrazu w pasie przybrzeżnym w obrębie zbiorników wodnych o powierzchni ponad 10 ha (w pasie o szerokości nie mniejszej niż 100 m),

w tychże pasach przybrzeżnych nie wolno budować i instalować urządzeń zanieczyszczających wodę, powietrze lub glebę, w szczególności obiektów przemysłowych, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości, ferm hodowlanych i stacji paliw, obiektów gastronomicznych, suchych ustępów, szamb oraz obiektów stanowiących źródła hałasu. Nie dotyczy to obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną i obronnością oraz ogólnie dostępnych przystani wodnych, kąpielisk,

ustala się, że pas przybrzeżny na całej długości powinien być ogólnodostępny i przeznaczony na zieleń, plaże turystyczne, tereny spacerowe, ścieżki rowerowe, itp.,

Rozporządzenie dopuszcza możliwość realizacji w pasie przybrzeżnym tzw. „małej architektury” związanej z utrzymaniem w nim ładu, np. ławki, kosze na śmieci, stojaki do rowerów, oświetlenie terenu, z zachowaniem względów estetyki oraz walorów krajobrazowych,

w uzasadnionych przypadkach mogą być przeprowadzone odstępstwa od wymaganej szerokości pasa przybrzeżnego po przedstawieniu przez gminę kompleksowej oceny wpływu projektowanej inwestycji na środowisko.

W związku ze zmianami jakie zostały wprowadzone do ustawy o ochronie przyrody w 2001 r. wymienione wyżej zakazy i ograniczenia przestały obowiązywać z mocy prawa.

Obszar Uniejowski na terenie gminy Uniejów obejmuje fragment doliny Warty wraz ze skarpą uniejowską. Tereny te cechuje korzystna pod względem ekologicznym struktura użytków zielonych, lasów i pól uprawnych. Jest on naturalną kontynuacją Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego przez Wojewodę Sieradzkiego w 1998 r. W obu przypadkach najważniejszym elementem ochrony była dolina Warty wraz ze zbiornikiem Jeziersko.

Obecnie prowadzone są działania na rzecz utworzenia jednego Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w ramach programu utworzenia jednolitej sieci obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa łódzkiego.

NATURA 2000

Natura 2000 jest przyjętym przez Unię Europejską systemem ochrony elementów przyrody, najważniejszych z punktu widzenia całej Europy.

Polega on na wybraniu (według określonych kryteriów), a następnie skutecznej ochronie określonych obszarów. Podstawą do wybrania i ochrony obszarów zaliczanych do systemu Natura 2000 stanowią dwie, istniejące wcześniej, dyrektywy europejskie, tzw: Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Habitatowa (siedliskowa). Obszary określone w dyrektywie ptasiej zostały wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 21 lipca 2004 „W sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000”.

W krajowej sieci Natura 2000 w granicach gminy Uniejów znalazło się 3693,6 ha w ramach obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB300002 Dolina Środkowej Warty oraz 196,3 ha obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB100001 Pradolina Warszawsko Berlińska. Obszary te zostały zatwierdzone przez Ministerstwo Środowiska po zaopiniowaniu przez Komisję Europejską.

Zgodnie z rozporządzeniem, o którym wyżej mowa, celem wyznaczenia obu obszarów jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonej formie.

Przedmiotem ochrony są gatunki ptaków wymienione w załączniku nr 2 do rozporządzenia, a przebywające na tych terenach.

Na całym obszarze PLB300002 występują co najmniej 42 gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej i 12 gatunków wymienionych w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Na obszarze gminy tereny naturalne są bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych, przede wszystkim w okresie lęgowym. Występuje tu znaczna populacja rybitwy białowłosej, oraz populacje takich gatunków jak: cyranka, gęgawa, krzywodziób, płaskonos, rybitwa białoczelna, rybitwa białoskrzydła, rybitwa czarna, rycyk, batalion, bąk, błotniak łąkowy, błotniak stawowy, dzięcioł średni, kropiatka, podróżniczek, brodziec piskliwy, cyraneczka, czajka, czapla siwa, krakwa, kulik wielki, sieweczka obrożna i zausznik; stosunkowo wysoką liczebność osiągają: błotniak zbożowy, cyraneczka, derkacz, kszuk, ortolan, ślepowron i zimorodek; prawdopodobnie na tych terenach gnieździ się bardzo rzadki rożeniec; W okresie wędrówki jesiennej występuje czapla biała, żuraw i bardzo liczne stada gęsi zbożowej. Podczas wędrówki wiosennej spotyka się tokujące bataliony.

Na skutek wybudowania na Warcie zbiornika zaporowego Jeziorsko zmieniony został naturalny rytm hydrologiczny rzeki, co pociągnęło za sobą różnorakie zmiany siedliskowe. W granicach OSO „Dolina Środkowej Warty” są położone dwa kompleksy leśne Leśnictwa Uniejów tj. Uroczysko Zieleń (lasy wodochronne) oraz uroczysko Kuczki (lasy glebochronne). Nadzór nad obszarem sprawuje Dyrektor Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego.

Obszar Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej PLB100001 zajmuje niewielki fragment doliny Neru w północnej części gminy. W tutejszym krajobrazie dominują tereny rolnicze, głównie łąki. Lasy o pow. 59,21 ha, zaliczonej do kategorii lasów wodochronnych, zajmują część uroczyska Czepów. Dolina jest silnie zatorfiona, pokryta mozaiką szuwarów turzycowych i roślinności łąkowej, a ponadto pocięta gęstą siecią rowów melioracyjnych. Rzeka jest uregulowana, dlatego nie występują tu meandry i starorzecza. Na całym obszarze stwierdzono występowanie 28 gatunków ptaków wymienionych w załączniku I do Dyrektywy Ptasiej oraz 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bąk, cyranka, błotniak stawowy, błotniak łąkowy, kropiatka, krzywodziób, płaskonos, podróżniczek, rybitwa białowąsa, rybitwa czarna, rybitwa białoskrzydła, rycyk i zausznik. Stosunkowo wysoką liczebność osiągają: bocian biały, derkacz, czajka i śmieszka. W okresie wędrówek występuje tu co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego gęsi zbożowej. Stosunkowo duże koncentracje osiągają: gęś białoczelna, świstun i batalion. Największym zagrożeniem dla funkcjonowania obszaru jako ostoi ptaków jest osuszanie terenu. Nadzór nad obszarem sprawuje Dyrektor Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Obszary naturalne na terenie gminy pozostają w ścisłym związku ekologicznym z rezerwatem ornitologicznym istniejącym w granicach zbiornika Jeziorsko.

Pomniki przyrody

Ustawa o ochronie przyrody mówi, że „pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia, o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiętkowej i krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, w szczególności sędziwe i okazałe rozmiarów drzewa i krzewy gatunków rodzimych lub obcych”.

Na podstawie dostępnych materiałów źródłowych na terenie gminy Uniejów dotychczas ustanowiono 8 pomników przyrody.

Są to :

Dąb szypułkowy o obwodzie pnia 520 cm rosnący w miejscowości Rożniatów;

Dąb szypułkowy o obwodzie pnia 535 cm rosnący w miejscowości Lekaszyn;

Wiąz szypułkowy o obwodzie pnia 370 cm rosnący w Uniejowie (przy Kościele);

Buk Zwyczajny o obwodzie pnia 300 cm rosnący w parku w Uniejowie;

Dąb szypułkowy o obwodzie pnia 450 cm rosnący w parku w Uniejowie;

Kasztanowiec zwyczajny o obwodzie pnia 450 cm rosnący w parku w Uniejowie;

Głaz narzutowy o obwodzie 515 cm położony w oddz. 265b uroczyska leśnego Wielenin.

Penetracja terenowa przeprowadzona w październiku 2007 r. nie potwierdziła istnienia pomnikowego dębu szypułkowego o obwodzie 530 cm w miejscowości Wielenin oraz dębu szypułkowego o obwodzie pnia 480 cm w miejscowości Czepów.

W Wieleninie na ochronę zasługuje dąb szypułkowy o obwodzie pnia 300 cm rosnący przy miejscowym kościele.

W przypadku drzew rosnących poza parkiem w Uniejowie wszystkie okazy wymagają wykonania zabiegów konserwacyjnych w ramach ochrony czynnej.

Użytki ekologiczne

Do roku 2004 na terenie lasów Nadleśnictwa Turek istniały następujące obszary o statucie użytku ekologicznego:

śródleśna łąka o pow. 0,41 ha w oddz. 262m L-ctwa Uniejów;
 śródleśna łąka o pow. 2,42 ha w oddz. 262h L-ctwa Uniejów ;
 bagno o pow. 1,10 ha w oddz. 278k L-ctwa Uniejów ;
 bagno o pow. 0,48 ha w oddz. 275i L-ctwa Uniejów ;
 łąka o pow. 12,15 ha w oddz. 274a,h; 276a,d,f,g L-ctwa Uniejów ;
 śródleśna łąka o pow. 0,34 ha w oddz. 275j L-ctwa Uniejów ;
 starorzecze o pow. 1,66 ha w oddz. 275a L-ctwa Uniejów ;
 starorzecze o pow. 0,31 ha w oddz. 276j L-ctwa Uniejów .

Jednak w obowiązującym na lata 2004 -2013 Planie Urządzenia Lasu oraz Programie Ochrony Przyrody Nadleśnictwa Turek powierzchnie te nie są wskazane jako podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Obecna formuła ochrony ZPK „Uroczysko Zielań” dostatecznie zabezpiecza wcześniej chronione łąki i starorzecza tam istniejące. Natomiast w przypadku łąk śródleśnych w obrębie uroczyska Gąsior brak jest klarownych zasad wykonywania ochrony czynnej.

3.1.10. System ekologiczny gminy.

Kręgosłupem systemu ekologicznego gminy jest dolina Warty w całości objęta specjalną ochroną NATURA 2000 o kodzie PLB 300002 (dyrektywa ptasia). Dolina w części południowej przebiega środkiem gminy, by następnie ukosem skręcić na zachód. W części północnej dolina już tylko fragmentem obejmuje gminę Uniejów (granica administracyjna gminie biegnie po rzece Warcie), gdyż w części obejmuje fragmenty gmin Przykona i Brudzew w województwie wielkopolskim. Już poza granicami gminy, na północ od niej, w dolinę Warty wkracza dolina Neru stanowiąc część większej jednostki fizyczno-geograficznej tj. Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. W gminie Uniejów występuje tylko fragment tego obszaru zaznaczony występowaniem GZWP o tej samej nazwie oraz obszaru specjalnej ochrony o kodzie PLB 100001. Pozostałe dopływy rzeki Warty (Struga Spycimierska, Kanał Kaczka, Kanał Niemiecki, Struga Wilamowska, Struga Trzemeska, Pisia (Bronówka) nie wytworzyły w gminie Uniejów wyraźnych dolin rzecznych. Rzeki te płyną po prawie płaskim terenie, wszystkie jednak należą do zlewni Warty. Podział gminy na część dolinną i wysoczyznową zaznacza się krawędzią doliny w rejonie miasta Uniejów i dalej na północ granicą obszaru występowania kompleksu gleb prawnie chronionych stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną o najwyższych wartościach. Część dolinna ma więc cenne walory przyrodnicze, część wysoczyznowa – walory do intensywnego wykorzystania rolniczego.

3.1.11. Zanieczyszczenia, zagrożenia sanitarno-zdrowotne**a) transgraniczne źródła zanieczyszczenia powietrza.**

Na jakość powietrza w gminie Uniejów pewien wpływ może mieć transport transgraniczny zanieczyszczeń gazowych, zwłaszcza z emitorów konińskich. Nie prowadzono jednak żadnych badań w tym zakresie, stąd wiedza na ten temat jest znikoma.

b) emisja przemysłowa:

Zarówno w mieście jak i w gminie Uniejów nie ma przemysłu ciężkiego i większych przemysłowych źródeł zanieczyszczenia powietrza. Największe przedsiębiorstwa o charakterze produkcyjno-usługowym stanowiące potencjalne emitory zanieczyszczeń przemysłowych to:

1. Sypniewski Zenon, ul. Rzeczna 3 – zakład napraw samochodowych,
2. Jaszczura Marek, ul. Sienkiewicza – zakład napraw samochodowych,

3. Krajewski Krzysztof, ul. Wiejska 2 – zakład napraw samochodowych,
4. Pęcherski Henryk, ul. Dąbska 55 – zakład napraw samochodowych,
5. Jankowski Zbigniew, ul. Sienkiewicza – zakład napraw samochodowych,
6. Kamiński Michał, Czekaj 11 – zakład napraw samochodowych,
7. Zamora Paweł, ul. Targowa 24 – zakład napraw samochodowych,
8. Rokoszewski Andrzej, Wielenin 2 – zakład napraw samochodowych,
9. Becalik Leszek, ul. Kościelniaka 35 – zakład napraw samochodowych,
10. Gadomski Paweł, Zieleń 19 – zakład napraw samochodowych,
11. Gralka Jarosław, ul. Prusa 1 – zakład napraw samochodowych,
12. Kucharski Krzysztof, ul. Bł.Bogumiła 29 – piekarnia,
13. Bugaj Piotr, ul. Rynek 16 – piekarnia
14. Chajdas Andrzej, ul. Kościelniaka 140 – piekarnia,
15. GS „SCh”, ul. Kościelniaka 30 – piekarnia,
16. Wiesława Bocian, ul.Norwida 7 – produkcja z tworzyw sztucznych,
17. Zakład Stolarski „Drew.Met” Witold Cheruba, ul. Dąbska – stolarstwo,
18. Jan Chrzęściewski, ul. Targowa 16 – produkcja leków i wyrobów farmaceutycznych,
19. Artur Marciniak, ul. Bł.Bogumiła 17 – produkcja z tworzyw sztucznych,
20. Stacje Paliw Płynnych – 2 w Uniejowie, ul. Dąbska, Zieleniu i
21. Stacje Gazu LPG w ilości 3

c) emisja niska

Do źródeł emisji niskiej należy zaliczyć przede wszystkim indywidualne posesje, w których występuje ogrzewanie węglem, ciepłownie miałowo-węglowe, a także mniejsze zakłady produkcyjne, punkty usługowe i handlowe. Źródeł tych nie monitoruje się i nie jest znana dokładna ilość zanieczyszczeń dostających się do atmosfery. Należy zakładać, że zapotrzebowanie na energię ciepłą budynków mieszkalnych będzie sukcesywnie obniżane, za sprawą termoizolacji budynków, podłączania do miejskiej sieci ciepłowniczej i wymiany źródeł ciepła oraz instalacji c.o. na nowoczesne i wysokosprawne.

d) hałas.

W gminie Uniejów nie ma stałych punktów pomiarów manualnych hałasu. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie ruchu i udział transportu ciężkiego w strumieniu wszystkich pojazdów, stan techniczny pojazdów, rodzaj nawierzchni dróg oraz organizacja ruchu drogowego. Należy założyć, że hałas komunikacyjny występuje w największym nasileniu wzdłuż autostrady A-2, drogi krajowej Nr 72 oraz dróg wojewódzkich.

W ostatnich latach w Uniejowie nie prowadzono działalności kontrolnej WIOŚ w związku z zagrożeniem hałasem przemysłowym.

e) promieniowanie elektromagnetyczne.

Jest ono związane funkcjonowaniem linii przesyłowej 220 kV, linii 110 kV oraz 3 stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowanych w Uniejowie przy ul. Dąbskiej (działka Nr 1704), przy ul. Reymonta (działka Nr 1791/10) i przy ul. Ogrodowej (działka Nr 1381/1). Uciążliwość elektromagnetyczna tych obiektów, podobnie jak w całym kraju, nie została dokładnie zbadana.

3.2. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z zagospodarowania przestrzennego.

a) gminy

Gmina Uniejów ma charakter rolniczy. W jej powierzchni ogólnej wynoszącej 11.678 ha zaledwie 9,6 % zajmują lasy, natomiast użytki rolne stanowią aż 84,9 % powierzchni. W strukturze użytkowania zasługuje na uwagę stosunkowo niewielki, w stosunku do innych gmin nadwarciańskich, udział łąk i pastwisk wynoszący tylko 6,9 % ogólnej powierzchni gminy. Jednostki osadnicze zajmujące łącznie 241 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych są stosunkowo niewielkie pod względem liczby mieszkańców i nie są w

przyszłości przewidywane istotne zmiany w tym zakresie. Poza specyfiką układu przestrzennego wsi Spycimierz, żadna z istniejących obecnie miejscowości nie ma istotnych barier rozwoju przestrzennego.

b) miasta

Stolica gminy – miasto Uniejów o historycznym rodowodzie i wysokich w skali regionu wartościach kulturowych – liczy 3.027 mieszkańców. Powierzchnia miasta wynosi 1.223 ha, jednak aż 77,7 % to użytki rolne. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują obecnie tylko 93 ha, a więc nawet nie 10 % powierzchni miasta w jego granicach administracyjnych. Miasto ma istotne bariery rozwojowe uwarunkowane występowaniem rzeki Warty na zachodzie i dobrymi glebami o wysokich klasach bonitacyjnych na wschodzie. Od południa hamuje rozwój obecny układ komunikacyjny bazujący na przebiegu drogi krajowej Nr 72 (zadaniem której nie jest obsługa terenów przyległych, ale ruch tranzytowy) i obszary występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych. Pozostaje tylko rozwój w kierunku północnym i te uwarunkowania stały się podstawą ustaleń dotychczasowych planów miejscowych oraz ustaleń zawartych w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej.

3.3. Struktura własności

W strukturze własności gminy dominuje własność osób fizycznych, stanowi bowiem 87,8 % ogólnej powierzchni. Własność Skarbu Państwa to 8,7 %, a własność komunalna gminy – 2,3 %. W mieście Uniejów, wg stanu na koniec 2006 r. własność osób fizycznych stanowiła jednak tylko 65,8 %, własność Skarbu Państwa 10,2 %, własność komunalna gminy – 11,9 %, a wspólnot gruntowych – 9,4 %. Własność Kościołów i związków wyznaniowych obejmuje łącznie w gminie i w mieście 36 ha.

3.4. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikające z diagnozy wartości kulturowych

3.4.1. Rys historyczny

Najstarsze ślady pobytu człowieka w okolicach Uniejowa pochodzą ze starszej epoki kamienia (ok. 8800-7900 lat p.n.e.). W młodszej epoce kamienia – neolicie, okolice Uniejowa były już stale zamieszkiwane przez ludność rozmaitych kultur. Podstawą bytu było rolnictwo i hodowla zwierząt. Niestety, zabytki archeologiczne nie pozwalają na dokładniejszą rekonstrukcję osadnictwa neolitycznego. Z lat 3300-2500 p.n.e. pochodzą ułamki naczyń kultury pucharów lejkowatych odkryte w Spycimierzu i w Człopach. Dowodzą one, że na nadwarciańskich kępach wyniesionych ponad terasę zalewową rzeki Warty mieszkali ludzie zajmujący się rolnictwem. Kolejne dowody zasiedlania okolic Uniejowa pochodzą z przełomu neolitu i epoki brązu tj. ok. 1800 lat p.n.e. Jest to ludność kultury ceramiki sznurowej. Znaleźiska fragmentów naczyń zdobnych charakterystycznym odciskiem sznura pochodzą z miejscowości Kuczki, Orzeszków, Skotniki.

W epoce brązu (1200-1000 lat p.n.e.) okolice Uniejowa zamieszkałe były przez ludność środkowopolskiej kultury łużyckiej. Z tego okresu pochodzi skarb z miejscowości Ułany. Cmentarzysko z okresu kultury łużyckiej odkryto w Balinie oraz w Spycimierzu. W początkach epoki żelaza okolice Uniejowa nadal zamieszkiwane były przez ludność kultury łużyckiej, czego dowodem jest cmentarzysko w Spycimierzu (halsztat: 500-400 lat p.n.e.).

Okres wpływów rzymskich, zwłaszcza I-II w. n.e. to kultura przeworska. W okolicach Łęgu Piekarskiego prawdopodobnie istniała przeprawa przez rzekę Wartę na szlaku Kalisz-Łęczyca. Z tego okresu pochodzi kolejne cmentarzysko w Spycimierzu położonego w pobliżu szlaku bursztynowego. We wczesnym średniowieczu osadnictwo rozwijało się w szczególności na lewym brzegu Warty, na suchych kępach w okolicach Spycimierza. Najstarsza wieś na kępie spycimierskiej pojawia się w VI-VII w. n.e. Pozostało z tego okresu grodzisko na „Dębowych Górkach” na wydmie położonej wśród łąk zwanej „Smulską Górą”. Osada ta trwała do XII w. Spycimierz leży w obrębie zalewowej doliny Warty, na nieznacznym ostańcowym wzniesieniu górującym 2-4 m nad dnem doliny tworząc jakby

wyspę odizolowaną od innych obszarów wysoczyznowych. Miał więc Spycimierz walory obronne, bowiem dostęp był utrudniony przez liczne odnogi Warty i starorzecza.

Gród w Spycimierzu jest wzmiankowany po raz pierwszy w Bulii Gnieźnieńskiej z 1136 r. już jako gród kasztelański. Odbывały się tu targi i istniała komora celna. Na miejscu grodu dziś istnieje dobrze zachowane grodzisko stożkowate. W XIII w. Spycimierz traci swoje znaczenie na rzecz arcybiskupiego Uniejowa. Koło grodu spycimerskiego zbiegały się z południa drogi z Kalisza i Sieradza, na zachód szła droga koło grodziska w Człopach w kierunku Łęczycy i dalej przez Piątek na Mazowsze.

Istnienie Uniejowa we wczesnym średniowieczu poświadczane jest bullą papieską z ok. 1140 r. Występuje w niej wieś Uniejów jako posiadłość arcybiskupa gnieźnieńskiego, leżąca w grupie wsi koło grodu Spycimierz i należących do tego grodu. Kompleks wsi klucza uniejowskiego tworzyły wówczas: Turek, Przykona, Smolsko, Turkowice na lewym brzegu Warty oraz Uniejów i Jankowice na prawym brzegu. Dogodne położenie Uniejowa na wysokiej skarpie rzeki Warty, zostało wykorzystane przez duchownych feudałów, którzy szybko stworzyli i rozwijali tu ośrodek swojej własności. Położenie pierwotnej wsi Uniejów i zarządu dóbr arcybiskupich nie jest ustalone. Być może śladem tej wsi jest wieś Kościelnica leżąca na północ od miasta lokacyjnego.

Po raz pierwszy Uniejów jest określany jako miasto w 1357 r. w zatwierdzeniu posiadłości arcybiskupów gnieźnieńskich przez Kazimierza Wielkiego. Miasto istniało tu jednak wcześniej, bowiem z innych dokumentów wynika jego datowanie na rok 1274. W 1331 r. zostały zniszczone przez najazd krzyżacki kolegiata i kościół parafialny w Uniejowie, a więc musiały być wybudowane już wcześniej. W dokumentach historycznych rozróżniane jest wyraźnie Stare Miasto Uniejów, które nie posiadało przywileju lokacyjnego (było więc miastem przedlokacyjnym), położone na południe od obecnego rynku, wzdłuż skarpy rzecznej. Był tu kościół św. Mikołaja, plac targowy i później (XVI w.) folwark wójtowski.

Miasto lokacyjne było położone na północ od części przedlokacyjnej i sięgało do wsi Kościelnica. Miasto zostało wytyczone według typowego schematu. Z naroży czworobocznego rynku o wymiarach 75 m x 75 m wybiega osiem ulic z typowym przesunięciem w stosunku do pierzei rynkowych. Miasto otrzymało typowy układ szachownicowy, czytelny jeszcze we współczesnej sieci ulicznej. W północno-zachodniej części rynku usytuowana jest kolegiata, która istniała tu już na przełomie XIII/XIV w. Zniszczona przez najazd krzyżacki została odbudowana w drugiej połowie XIV w. przez arcybiskupa Jarosława Bogorię Skotnickiego. Z tego okresu pochodzi też pierwszy murowany zamek na przeciwnym brzegu rzeki, z którego pozostała do dziś wieża i fragment domu zamkowego. Miasto lokacyjne było otoczone wałem i fosą, czytelnymi jeszcze na planie miasta z 1823 r. Wymiary miasta to 240 x 255 m. Do miasta prowadziły 3 bramy. Od strony wschodniej brama w pobliżu kościoła św. Ducha prowadziła na drogę do Łęczycy, druga na południe w kierunku Szadku i Poddębic, a trzecia na most łączący miasto z ostrowem zamkowym. Okres wieków XIV-XV jest okresem najświetniejszego rozwoju miasta. Odbывały się tu synody biskupie, a podstawę gospodarki stanowiło rzemiosło, przemysł tekstylny, młynarstwo i papiernictwo. Obok miasta lokacyjnego i Starego Miasta rozwijają się przedmieścia (w kierunku na Łęczycę, na północ – z wsią Kościelnica) i zamek za rzeką. Te trzy części miasta na początku XVI w. zostały złączone w jeden organizm prawny przez arcybiskupa Łaskiego. Z budynków monumentalnych istniały wtedy: kolegiata (z poł. XIV w.) i ratusz w obrębie miasta lokacyjnego, kościół i szpital św. Ducha na przedmieściu za bramą przy trakcie na Łęczycę, kościół i prepozytura benedyktynów oraz folwark wójtowski na Starym Mieście. Po drugiej stronie rzeki wznosił się zamek arcybiskupi. Zniszczony przez pożar w 1525 r. zostaje odbudowany (z tego okresu pochodzą wewnętrzne mury otaczające dziedziniec). Dalszą przebudowę przeprowadza arcybiskup Jan Wężyk w 1637 r. i Mateusz Łubieński w 1645 r. już w duchu renesansu.

Okres wieków: koniec XVI- XVII i początek XVIII to dla Uniejowa naprzemiennie częste zniszczenia, pożary drewnianej zabudowy i procesy odbudowy. Przeniesienie w XVI w. głównej rezydencji biskupów do Łowicza wpłynęło ujemnie na rozwój Uniejowa. W 1656 r. zniszczyły go wojska szwedzkie, w 1665 r. rokoszanie J.S. Lubomirskiego, a w 1704 r. –

wojska Augusta II. Po rozbiorach nastąpiła kasacja dóbr arcybiskupich i miasto zostało włączone w bezpośredni zarząd wojskowy. Za wsią Kościelnica zostały wybudowane plac ćwiczeń wojskowych i stajnie.

W początkach XIX w. Uniejów należał do województwa kaliskiego, którego władze postanowiły o rozwoju miasta jako ośrodka sukienniczego. Przystąpiono w 1823 r. do sporządzenia planu pomiarowego i regulacyjnego dla osad sukienniczych: jednej na terenie Starego Miasta i drugiej – na miejscu wsi Kościelnica. Obie części otrzymały rozplanowanie szachownicowe. Efektem tego planu było przeniesienie wsi Kościelnica na północ, poza plac wojskowy do ćwiczeń. Projekt regulacji przewidywał również uporządkowanie dawnego miasta lokacyjnego. Powiększono rynek, stworzono otwarty plac przed kolegiatą, wyznaczono lokalizację ratusza, zrujnowany kościółek św. Ducha przeznaczono do odbudowy na kościół ewangelicki, wytyczono nowe przebiegi ulic dojazdowych z Koła, z Łęczycy i z Sieradza. Przeniesiono most bardziej na południe od zamku. Projekt regulacji miasta nie został w pełni zrealizowany. Planowana osada sukiennicza rozwinęła się bardzo słabo, konkurencyjne okazały się inne ośrodki tego przemysłu (m.in. Kalisz, Opatówek).

W 1836 r. dobra uniejowskie otrzymuje gen.hr. Aleksander Toll, który przeprowadza przebudowę zamku dobudowując schody od strony zachodniej oraz zakładając istniejący do dziś park krajobrazowy, który otoczył zamek od strony północno-zachodniej. Droga z Uniejowa do Turku wyraźnie oddzielała też zespół zamkowo-parkowy od łąk i pastwisk na południu.

W 1870 r. Uniejów utracił prawa miejskie, odzyskał je dopiero w 1919 r.

3.4.2. Wytyczne i uwarunkowania konserwatorskie zawarte w dotychczasowych dokumentach planistycznych

Były one zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów sporządzonym w 1991 r. z aktualizacją w 1994 r. obejmującą tylko miasto Uniejów oraz wsie: Ostrowsko, Człopy i Spycimierz oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów z 1998 r.

Uwarunkowania zapisane w nieobowiązującym planie miejscowym z 1992 r.:

- o obszary objęte ścisłą ochroną konserwatorską obejmujące:

- w mieście Uniejów:

- 1) układ urbanistyczny miasta wyznaczony zabudową o charakterze staromiejskim z jednoczesnym przeznaczeniem tej części miasta do przebudowy i rewaloryzacji. Stara substancja mieszkaniowa powinna sprostać wymogom programowym i funkcjonalnym współczesnego organizmu miejskiego. Nowa zabudowa, której realizacja nastąpi w wyniku procesów modernizacyjno-przekształceniowych starej substancji, w miejsce zabudowy zamortyzowanej technicznie oraz w miejsce plomb niezabudowanych w ciągach zabudowy – nie powinna kolidować z dotychczasowym charakterem zabudowy śródmieścia w zakresie formy, gabarytu, detalu architektonicznego oraz tradycyjnych materiałów budowlanych. Uporządkowaniu musi ulec również zabudowa oficynowa i gospodarcza, najczęściej zamortyzowana zlokalizowana na tyłach działek. Szczególną ochroną należy otoczyć Rynek oraz przyległy obszar miasta.
- 2) zamek gotycki z XIV w. przebudowany w okresie Odrodzenia, odrestaurowany w okresie powojennym, wykorzystywany jest do celów turystycznych. Zamek otoczony jest starym parkiem o bogatym drzewostanie.
- 3) park miejski – ścisła ochrona zmierzająca do utrzymania naturalnego składu lasu, jego poszycia i runa oraz wszelkich elementów przyrody żywej z zakazem wjazdu na drogi parku nie przeznaczone do komunikacji kołowej, z zakazem przebywania poza szlakami turystycznymi i miejscami widokowymi, z zakazem lokalizacji wszelkich obiektów wywierających negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, przewidziana rekonstrukcja i uporządkowanie,
- 4) Kościół w Uniejowie – kolegiata z XIV w. oraz dzwonnica, gotyk przebudowany w XVII i XIX w.

W ustaleniach szczegółowych zawarte są nadto ustalenia dla zabytkowego dworku przy ul. Kościelniczej przewidzianego do kapitalnego remontu i adaptacji dla potrzeb kultury oraz dla cmentarzy parafialnego rzymsko-katolickiego czynnego w Uniejowie, a także cmentarzy nieczynnych: ewangelickiego i żydowskiego w Uniejowie.

- w gminie Uniejów:

- 1) układ przestrzenny i zabytkowy zabudowy wsi Spycimierz,
- 2) ochrona wczesnośredniowiecznego grodziska w Spycimierzu,
- 3) układ przestrzenny i zabudowa wsi Człopy, Człopki i Łęgu Balińskiego. Ustalenia zawarte w tekście dla wsi Człopki i Łęgu Balińskiego nie zostały potwierdzone na rysunku planu.
- 4) park w Czepowie z ustaleniami jak dla parku w Uniejowie,
- 5) dworek w Orzeszkowie przewidziany do modernizacji zabytkowego założenia.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych miejscowości zawarte są nadto ustalenia dla:

- a) kościoła parafialnego p.w. św. Wojciecha i Stanisława w Wilamowie oraz nieczynnego cmentarza w tej wsi (obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej),
- b) nieczynnych cmentarzy w Brzozówce, Dąbrowie i Wieleninie,
- c) kościoła parafialnego i cmentarza w Spycimierzu położonych w granicach ruralistycznego układu historycznego,
- d) parku podworskiego w Czepowie,
- e) zabytkowego parku w Kolonii Orzeszków (obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej),
- f) cmentarza parafialnego w Kolonii Wielenin.

Uwarunkowania zapisane w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Uniejów w skali 1:2000 z 1994 r. i dla wsi Ostrowsko, Człopy i Spycimierz:

▪ miasto Uniejów:

- Granicami planu nie objęto zabytkowego parku (granicę planu poprowadzono po rzece Warcie).
- zarówno w tekście planu jak i na rysunku w skali 1:2000 nie oznaczono strefy ochrony historycznego układu zabytkowego, nie oznaczono też strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tego układu. Tylko w ustaleniach tekstowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zawarte są ustalenia konserwatorskie odnoszące się do:

- a) zespołu Kościoła p.w. NMP wraz ze starą plebanią,
- b) kwartałów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (symbol MNs na rysunku planu) oznaczonych na tym rysunku szrafem w granicach części miasta lokacyjnego i w części miasta przedlokacyjnego – do uzgodnienia z WKZ dokumentacji projektowej budynków,
- c) zabytkowego dworku przy ul. Kościelniczej,

▪ gmina Uniejów – wsie Ostrowsko, Człopy i Spycimierz:

- dla wsi Człopy: należy zachować układ przestrzenny i charakter zabudowy wsi,
- dla wsi Spycimierz: zachować układ przestrzenny i zabytkowy budownictwa wsi oraz obowiązuje bezwzględna ochrona wczesnośredniowiecznego grodziska i strefa „OW” w czterech miejscach według rysunku zmiany planu w skali 1:10 000.

Uwarunkowania zapisane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów z 1998 r.

Studium uwzględnia:

- o granice ochrony konserwatorskiej, którymi objęte są:
 - 1) zespoły dworsko-pałacowe oraz parki w granicach wyznaczonych w dokumentacjach ewidencyjnych parków (Czepów, Kolonia Orzeszków),
 - 2) zespoły architektoniczno-budowlane (historyczne układy przestrzenne wraz z ekspozycją tworzących je obiektów (Uniejów, Spycimierz).
 - 3) pojedyncze obiekty w granicach chroniących ich ekspozycję (według wykazu),

4) wszystkie cmentarze czynne i nieczynne.

- o zabytki archeologiczne objęte strefą „W” w Brzozówce, Zieleniu i Spycimierzu,
- o strefa obserwacji archeologicznej „OW” jest wymieniona w studium, brak jest jednak na rysunku studium jej nawet orientacyjnych granic.

Porównując ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium odnoszące się do wartości kulturowych miasta i gminy podkreślić należy, że:

- o w studium i w planie miejscowym występują różnice w przebiegu granic ochrony konserwatorskiej układu historycznego miasta Uniejów (w planie miejscowym nie ma jeszcze parku w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, bowiem wpis parku do rejestru zabytków pochodzi z 1992 r.),
- o w studium nie opisano strefy ochrony ruralistycznych układów wsi Człopy, Człopki i Łęgu Balińskiego,
- o w studium, a także w planie miejscowym nie oznaczono granic strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
- o w studium w wykazie zabytków wymienia się młyn przy ul. Bogumiła i przy ul. Sienkiewicza.
- o w obydwu dokumentach nie wymienia się wyjątkowego w skali regionu, a nawet kraju elementu dziedzictwa kulturowego, jakim jest 200-letnia tradycja drogi dywanów kwiatowych w Spycimierzu.

Obecnie, po kilkunastu latach funkcjonowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i po 10 latach od uchwalenia Studium stwierdzić należy, że:

- o zespołu dworsko-parkowego w Kolonii Orzeszków nie ma. Resztki dworu zostały rozebrane, nie ma też drzewostanu ani też jakichkolwiek pozostałości zabytkowego układu dworsko-parkowego.
- o nadal aktualne są wszelkie wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i ochrony układu historycznego miasta Uniejów i układu historycznego wsi Spycimierz,
- o nie były objęte ochroną konserwatorską obszary ekspozycji widokowych obiektów zabytkowych, w szczególności południowe przedpole zamku oraz strefa ekspozycji panoramy miasta z niskiego brzegu rzeki Warty. Nie były w szczególności realizowane ustalenia miejscowego planu dla terenu strefy krawędziowej doliny Warty z istniejącą zabudową opisaną w mpzp symbolem A37ZP (m.in. z ustaleniami „zakazu nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszczeniem funkcji rekreacyjnych z zabudową niską jednokondygnacyjną otwartą widokowo w kierunku Warty.” Pierwotnie ustalony dla tej strefy w 1991 r. zakaz nowej zabudowy i remontów kapitałnych został ustaleniami planu miejscowego z 1994 r. zmieniony poprzez dopuszczenie do rozbudowy istniejących budynków.

3.4.3. Obiekty objęte i przewidziane do objęcia ochroną konserwatorską.

a) Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych

Zespół zamkowo-parkowy, w tym:

- o XIV-wieczny **Zamek** – nr rej.zabytku 256/A, wpis do rejestru zabytków decyzją nr KL.IV/544/67, został wzniesiony w latach 1360-1365, jest gotycką warownią zbudowaną z polecenia abp Jarosława Bogorii Skotnickiego w miejscu drewnianej fortalicji zniszczonej przez Krzyżaków w 1331 r. Budowlę wielokrotnie przebudowywano, stąd na przestrzeni wieków przybierała ona różne oblicza: gotyckiej fortecy, renesansowej rezydencji, klasycystycznego pałacu. Gruntownej przebudowie poddano go w latach 1956-1976. Jest to budynek dwupiętrowy, podpiwniczony, zbudowany wokół kwadratowego dziedzińca, zwrócony frontem ku południowi. Na osi wschodniego skrzydła znajduje się, pochodząca z XIV w. okrągła wieża, podparta skarpami. Pierwotnie zamek był otoczony fosą. Brama wjazdowa z barokowym portalem znajduje się w skrzydle południowym. Od zachodu, pomiędzy ryzalitami, dobudowano w XIX w. do dawnego tarasu schody. Otoczenie zamku tworzyły broniające do niego dostępu bagniste i podmokłe łąki i pastwiska. Przebiegała tu jedna z odnóg starorzecza Warty. Początkowo sam gród, a

potem średniowieczny zamek osłaniał przeprawę rzeczną i umożliwiał pobieranie ceł. Około 1559 r. połączenie komunikacyjne zamku z miastem zapewniał most zlokalizowany w miejscu obecnej betonowej kładki.

Zamek jest obecnie w dobrym stanie utrzymania i pełni funkcję ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego. Dysponuje 46 miejscami noclegowymi i restauracją. Stanowi własność gminy Uniejów. Wraz z częścią parku o powierzchni 16 ha został oddany w użytkowanie na czas określony (do 2015 r.) Zrzeszeniu Studentów Polskich. Odbývają się tu szkolenia, konferencje, seminaria, imprezy okolicznościowe, obozy, bankiety, bale. Turystom oferowana jest sauna, wypożyczalnia rowerów, bilard, tenis stołowy, kometka, a także imprezy towarzyszące (ognisko, prosię po szlachecku, biesiada po staropolsku, turniej rycerski, widowisko „Biała Dama”, strzelanie z łuku, itp.). Zamek jest w pełnym zakresie wyposażony w urządzenia infrastruktury komunalnej. Dalsza część parku o powierzchni 17 ha wraz z zespołem budynków hotelowo-gastronomicznych była oddana w użytkowanie do 2034 r. Stowarzyszeniu Integracji „Zorza”. Obecnie trwa proces odzyskiwania obiektów przez gminę Uniejów.

- o **park**, nr rej.zabytku 481/A, wpis do rejestru zabytków decyzją nr KI.5336-10/92. Park został zakomponowany w sposób swobodny, wykorzystujący istniejące uwarunkowania topograficzne i przyrodnicze. Informacje o roślinności są zawarte na str. 19 niniejszego tekstu studium.
- o **południowe przedpole zamku**. Park, łącznie z zamkiem stanowią oddzielną jednostkę przestrzenną. Jest to architektoniczna forma punktowa organicznie połączona z komponowaną strukturą XIX wiecznego parku i naturalnie ukształtowaną, otwartą strukturą przestrzenną przedpola południowego (przedpole jest położone na północ od mostu na drodze krajowej Uniejów-Turek i obejmuje pole obserwacji zamku z ponad 25-metrową wieżą główną zamku). To przedpole nie jest obecnie formalnie włączone w całość zespołu zamkowo-parkowego. Wojewódzki Konserwator Zabytków posiada stosowną dokumentację uzasadniającą objęcie ochroną konserwatorską – poprzez wpis do rejestru zabytków – południowego przedpola zamku. U podstaw zasadności decyzji WKZ o wpisie do rejestru zabytków tego przedpola leży fakt, że dla zabytkowego zespołu zamkowo-parkowego nie została wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej. Historycznie ukształtowana otwartość terenu południowego przedpola, naturalne elementy oraz struktury ukształtowania i pokrycia roślinnością podkreślają jego związek z krajobrazem doliny rzecznej. Do najpilniejszych postulatów konserwatorskich zaliczono tu:
 - ochronę ekspozycji czynnej tj. utrzymanie otwarć widokowych z zabytkowego zamku w kierunku otaczającego krajobrazu,
 - ochronę ekspozycji biernej zabytkowego zespołu – podejmowanie działań, które pozwolą na oglądanie zabytku z maksymalnego dystansu.Władze samorządowe Uniejowa nie godzą się z zamiarem WKZ o wpisie do rejestru zabytków południowego przedpola zespołu zamkowo-parkowego. Decyzja WKZ została zaskarżona do Generalnego Konserwatora Zabytków w Warszawie i dotychczas nie ma w tej sprawie rozstrzygnięcia. We wnioskach konserwatorskich do studium, przekazanych Burmistrzowi Miasta Uniejów w kwietniu 2008 r. na etapie opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium, WKZ proponuje zakwalifikowanie południowego przedpola zespołu zamkowo-parkowego jako obszaru problemowego.
- o **Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP w Uniejowie**. – nr rej.zabytku A-44; A-245 (podwójny wpis). Jest to d. kolegiata ufundowana przez abp Jarosława Bogorię Skotnickiego w 1349 r., w środku znajduje się marmurowy sarkofag Bł.Bogumiła z 1666 r. Kolegiata jest obiektem murowanym, jednonawowym z wydzielonym prezbiterium. Budowana w połowie XIV w. rozbudowywana w XV w. podwyższana w 1649 r. odnawiana w latach 1875-1902 i w 1945 r. Po zniszczeniach wojennych odbudowano bardzo niefortunnie szczyt zachodni wg projektu miejscowego księdza. Działka kościelna jest otoczona murowanym parkanem o wysokości 1 m od południa i zachodu oraz 2 m od północy i wschodu. Południowo-wschodnim narożniku działki znajduje się wieża z bramą przejazdową. Na północ, za murem znajduje się plebania

i gospodarcze zabudowania parafialne. Stan zabytku dobry, ostatnie prace konserwatorskie to 1998 r.

- **Późnoklasycystyczny dworek szlachecki z 1845 r. przy ul.Kościelnickiej** – nr rej.zabytku 360A, wpis do rejestru zabytków decyzją nr KL.5336-241/84 – siedziba Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Uniejowie. Jest to budynek murowany, parterowy, na planie prostokąta z dwoma ryzalitami na osi. Wybudowany na miejscu dawnego placu ćwiczeń wojskowych. Obecnie wymaga kapitalnego remontu.
- **Cerkiewka** – nr rej.zabytku 397/A, wpis do rejestru zabytków decyzją nr KI5336-6/87. Jest to kaplica grobowa rodziny Tollów z 1885 r. . zwana cerkiewką, zbudowana w formie dwukondygnacyjnego mauzoleum na planie krzyża greckiego z wejściem na osi ramienia wschodniego. Budowniczy nieznany. Obsadzona kręgiem dębów została umiejscowiona w lesie na obrzeżach Uniejowa, przy trasie Uniejów-Dąbie-Koło. Stan zły. Właścicielem jest Gmina Uniejów.
- **Grodzisko w Spycimierzu** – nr rej.zabytku 248/A
- **Park dworski w Czepowie Dolnym** – nr rej.zabytku 432/A, wpis do rejestru zabytków decyzją nr KI.533-28/89. Powierzchnia 4,80 ha, działka oznaczona numerem ewidencyjnym 458. Założony w I połowie XIX w. adaptowany później do potrzeb szkolnych. W południowo-wschodniej części parku znajduje się dwór, w którym obecnie mieści się Dom Pomocy Społecznej Stowarzyszenia „Zorza”. Park ma układ parku krajobrazowego. Uchwałą Nr XXVIII/153/04 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 30 września 2004 r. park w Czepowie został uznany za zespół przyrodniczo-krajobrazowy (Dz.U.W.Ł. Nr 317, poz. 2637)

b) Obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków: w tym wpisane do rejestru zabytków:

L	Wyszczególnienie	Lokalizacja	Datowanie	Informacje (wpis do rejestru zabytków)
1	Dom mieszkalny drewniany	Brzozówka 2	ok. 1888 r.	
2	Dom mieszkalny drewniany	Brzozówka 4	ok.1850	
3	Dom mieszkalny drewniany	Brzozówka 8b	ok.1830 r.	
4	Dom mieszkalny drewniany	Czepów Dolny 18	k.XIXw.	
5	Dom mieszkalny	Czepów Dolny 16	II poł. XIX w.	
6.	park dworski	Czepów Dolny	XIX w.	432/174
7	pozostałość zabudowań folwarcznych	Czepów Dolny	I poł. XIX w.	
8.	Budynek dawnej gorzelni	Czepów Dolny	I poł. XIX w.	
9.	Magazyn w zabudowaniach pofolwarcznych	Czepów Dolny	I poł. XIX w.	
10.	<i>cmentarz ewangelicki (nieczynny)</i>	Dąbrowa	<i>poł. XIX w.</i>	
11.	Zagroda nr 11	Dąbrowa		
12.	Stodoła w zagrodzie nr 11	Dąbrowa		
13.	Obora w zagrodzie nr 11	Dąbrowa		
14.	Dom nr 42	Felicjanów		
15.	Dom nr 44	Felicjanów		
16.	Dom nr 24	Kozanki Wielkie		
17.	Dom nr 6	Kuczki		
18.	Dom nr 8	Kuczki		
19.	Dom nr 9	Kuczki		
20.	Dom nr 18	Kuczki		
21.	Dom drewniany	Lekaszyn 23	ok.1900 r.	
22.	Dwór	Orzeszków		

		Kolonia		
23.	Dom nr 20	Orzeszków Kolonia		
24.	Obora nr 20	Orzeszków Kolonia		
25.	Dom nr 8	Ostrosko		
26.	Dom nr 24	Ostrosko		
27.	Dom nr 17	Ostrosko		
28.	Dom z kamienia nr 7	Pęgów 7	przed 1939	
29.	Dom nr 3	Pęgów		
30.	Dom nr 1	Roznietów 1	ok.1900 r	
31.	Dom nr 7	Roznietów 7	przed 1939	
32.	Dom nr 7/7A	Skotniki 7/7A		
33.	Obora	Skotniki 5/5a		
34.	<i>cmentarz parafialny</i>	<i>Spycimierz</i>	pocz.XIX w.	
35.	<i>plabania</i>	<i>Spycimierz</i>		
36.	Szkoła murowana	Spycimierz 7	przed 1939	
37.	Dom nr 11	Spycimierz 11		
38.	Dom nr 31	Spycimierz 31		
39.	Dom nr 17	Spycimierz 17		
40.	<i>historyczny układ przestrzenny</i>	<i>Spycimierz</i>		
41.	Grodzisko	Spycimierz		248/A
42.	Dom nr 7	Stanisławów 7		
43.	Dom nr 8	Stanisławów 8		
44.	<i>Zespół zamkowo-parkowy, w tym:</i>	Uniejów	XIX w.	481/A
45.	a) park		XIV w.	256/A
46.	b) zamek			
	c) otoczenie zamku			
47.	<i>Zespół kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP, w tym:</i>	Uniejów		
48.	a) Kościół parafialny mur.		I poł.XIVw	A-44/424, A-
49.	<i>b) dzwonnica, 1901 r.</i>		I poł.XVII	245/10
50.	<i>c) teren przykościelny w obrębie ogrodzenia</i>		w.	
			1901 r.	
51.	<i>cmentarz, d.przykościelny</i>	Uniejów		
	<i>Bożego Ciała</i>	<i>ul.Kilińskiego</i>		
52.	<i>Kaplica cmentarna</i>	Uniejów		
53.	<i>Teren cmentarza w obrębie murów</i>	Uniejów		
54.	<i>Zespół cmentarza Parafialnego</i>	Uniejów		
55.	<i>Ogrodzenie cmentarza parafialnego</i>	Uniejów		
56.	<i>cmentarz ewangelicki</i>	Uniejów		
57.	<i>cmentarz żydowski</i>	Uniejów		
58.	<i>Zespół budowlany Rynku</i>	Uniejów		<i>Z elementami zabudowy XIX w. i sprzed 1914 r.</i>
59.	Dom nr 11 –	Uniejów, Rynek 11		
60.	Dom nr 12 –	Uniejów, Rynek 12		
61.	Cerkiewka	Uniejów	1885	397/A
62.	Dworek	Uniejów ul.Kościelnicka	XIX w.	360/A
63.	Dom,	Uniejów		

		ul. Bogumiła 2		
64.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 4		
65.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 12		
66.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 18		
67.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 20		
68.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 22/24		
69.	Budynek Zakładowy	Uniejów, ul. Bogumiła 50		
70.	Dom,	Uniejów, ul. Bogumiła 56		
71.	Budynek gospodarczy,	Uniejów, ul. Bogumiła 56		
72.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 30		
73.	Dom	Uniejów, ul. Bogumiła 11		
74.	Dom z kuźnią	Uniejów, ul. Dąbska 14		
75.	Dom	Uniejów ul. Dąbska 22F		
76.	Budynek gospodarczy	Uniejów, ul. Dąbska 22F		
77.	Dom	Uniejów, ul. Kilińskiego 1		
78.	Dom	Uniejów, ul. Krótka 5		
79.	<i>Dom nr 6 (obecnie poczta)</i>	<i>Uniejów ul. abp Owczarka</i>		
80.	Dom	Uniejów, ul. Rzeczna 18		
81.	Dom	Uniejów ul. Turecka 7		
82.	Historyczny układ przestrzenny	Uniejów		
83..	Obora w zagrodzie 21	Wielenin Kolonia		
84.	<i>Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Jakuba Ap. i św. Doroty, w tym: a) kościół mur. b) teren przykościelny w obrębie ogrodzenia</i>	<i>Wielenin</i>		
85.	<i>Cmentarz parafialny</i>	<i>Wielenin</i>		
86.	<i>Cmentarz choleryczny</i>	<i>Wielenin</i>		
87.	Zespół gospodarczy nr 14	Wielenin 14		
88.	Dom nr 14 należący do zespołu gospodarczego	Wielenin 14		
89.	Obora I należąca do zespołu gospodarczego nr 14	Wielenin 14		
90.	Obora II należąca do zespołu gospodarczego nr 14	Wielenin 14		
91.	Stodoła należąca do zespołu gospodarczego nr 14	Wielenin 14		
92.	Dom z kamienia	Wielenin 65	I ćw. XX w.	
93.	Obora z kamienia	Wielenin 65	I ćw. XX w.	

94.	Stodoła nr 65	Wielenin 65		
95.	Dom z kamienia	Wielenin 67	przed 1939	
96.	Dom drewniany	Wielenin 39	przed 1939	
97.	Zespół kościoła p.w. św. Wojciecha i Stanisława, w tym:	Wilamów	1894 r przed 1939 r..	
98.	a) kościół murowany			
103	b) plebania			
99.	c) otoczenie przykościelne w obrębie ogrodzenia			
100	Cmentarz parafialny	Wilamów		
101	Cmentarz choleryczny	Wilamów		
102	Młyn	Wilamów 134		
104	Dom nr 1	Zaborów 1		
105	Dom nr 18	Zaborów 18		
106	Obora nr 7	Zaborów 7		

Objaśnienia tabeli: druk wytłuszczony oznacza obiekty wpisane do rejestru zabytków
druk pochyły (kursywa) oznacza obiekty w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Gminna ewidencja zabytków jest zbiorem otwartym, przewidzianym do stałej systematycznej aktualizacji. Wyżej wymieniony wykaz zabytków gminnych został opracowany w okresie sporządzania projektu studium, tj. w 2008 r, będzie on jednak poddawany corocznej weryfikacji.

d) Typologia układów przestrzennych i zabudowy wsi

Większość wsi prezentuje typowy układ wsi rzędowej lub ulicowej. Inny, wyróżniający się układ zabudowy prezentują tylko najstarsza wieś Spycimierz i wieś Wilamów. Pierwsza z nich, o historycznym rodowodzie, starsza od miasta Uniejów, ukształtowała się jako miejski układ osadniczy, zaś druga – to przykład wsi wielodrożnicowej. Na ochronę pośród nich zasługuje jednak tylko układ ruralistyczny wsi Spycimierz i jak wskazują to ustalenia nieobowiązujących planów miejscowych – układ przestrzenny zabudowy wsi Człopy.

e) Strefy ochrony konserwatorskiej:

W dotychczasowych opracowaniach planistycznych obejmujących miasto i gminę Uniejów (były to: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy z 1998 r. i planu miejscowe z 1992 i 1994 r.) wskazywano obszary do objęcia ścisłą ochroną konserwatorską: historyczny układ przestrzenny miasta Uniejów wraz z zamkiem – strefa „B” oraz układ ruralistyczny wsi Spycimierz i Człopy. Strefę tę należy uwzględnić w części studium dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie też do wniosków konserwatorskich należy uwzględnić strefę ochrony ekspozycji zamku – strefa „E” w granicach wg rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju miasta.

f) dominanty przestrzenne:

Miasto i gmina Uniejów ma tu sytuację wyjątkową w skali regionu, bowiem:

- bryła kolegiaty z wieżą w Uniejowie stanowi dominantę wysokościową widoczną z bardzo wielu kierunków. Wieża jest dobrze czytelna w panoramie miasta jako jedyny pionowy akcent. Bryła kolegiaty dominuje kubaturowo i znaczeniowo. Dominantę należy uwzględniać przy zagospodarowaniu przestrzennym miasta tak, by jej nie przesłaniać.
- zamek z wieżą zamkową stanowi inną dominantę przestrzenną. Jest dominantą kubaturową, znaczeniową i wysokościową, stanowiącą najsilniejszy element kompozycji całego wnętrza architektoniczno-krajobrazowego widocznego z mostu na Warcie. Jest dobrze czytelny na tle zieleni parku. W zaleceniach konserwatorskich pożądana jest bardziej wyraźna ekspozycja budowli z korektą zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie zamku. Wymaga działań dla zadbania o zachowanie i kształtowanie strefy ekspozycji. Jest to ta sama strefa „E”, o której mowa w punkcie e.

- wyszczególnione wyżej dominanty i kierunki, z których są one widoczne, stanowią wglądy i powiązania widokowe o cechach kulturowych.
- kontrdominanty przestrzenne, czyli elementy negatywne, wymagające działań przesłaniających odbiór wizualny wnętrza architektoniczno-krajobrazowego widocznego z mostu na Warcie. Stanowi je w ocenie WKZ:
 - a) zespół bloków mieszkalnych z wielkiej płyty kontrastującej z resztą zabudowy. Z uwagi na położenie na dalszym planie, wymaga kontynuacji przesłaniania zielenią.
 - b) nowobudowany kompleks termalno-basenowy na przedpolu zamku i parku. W ocenie WKZ w ramach proponowanych warunków ochrony istnieje konieczność opracowania i realizacji projektu przesłonięcia widoku kompleksu od strony nasypu i mostu na Warcie odpowiednio dobraną zielenią niską i średniowysoką o wysokości nie wyższej niż zakończona inwestycja.
 - c) niezagospodarowany prawy brzeg rzeki Warty proponowany do zagospodarowania jako obszar przestrzeni publicznej przynajmniej na odcinku od mostu do kładki na rzece.
- niezależnie od cech kulturowych dominant i ich ekspozycji, obszar miasta Uniejów prezentuje wartości krajobrazowe i wglądy w naturalną dolinę rzeki Warty z wysokiego brzegu też zostały zaproponowane do uwzględnienia w studium przez WKZ. Wglądy te powinny być przedmiotem ustaleń sformułowanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego w dalszej części studium.
- biorąc pod uwagę kulturowe i przyrodnicze cechy krajobrazu w dolinie rzeki Warty, WKZ proponuje we wnioskach wyznaczenie strefy ekspozycji zintegrowanych wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego w mieście Uniejów w granicach przez siebie określonych,
- część obszaru gminy i miasta Uniejów WKZ obejmującą obszar w granicach strefy ochrony konserwatorskiej miasta, zespół zamkowo-parkowy wraz z doliną rzeki Warty do wału przeciwpowodziowego, obszar na zachód od ul. Sienkiewicza w Uniejowie, część sołectwa Spycimierz, część sołectwa Zieleń na południe od drogi krajowej Nr 72 WKZ proponuje też objąć ochroną jako obszar krajobrazu kulturowego definiowanego jako „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze” Na tym obszarze - w ocenie WKZ – powinna obowiązywać zasada zagospodarowania miasta Uniejowa i wsi Spycimierz oraz części związanej z nimi doliny Warty w sposób zapewniający zachowanie i ochronę charakteru ich powiązań przestrzennych, ochronę wartościowych układów osadniczych oraz wykluczenie zagrożeń w postaci zmian w tradycjach kształtowania tych układów osadniczych i intensyfikacji inwestowania w dolinie rzeki Warty. Optymalnym w tym zakresie byłoby utworzenie tu parku kulturowego.

f) Stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony archeologicznej:

Do rejestru zabytków jest obecnie wpisane grodzisko w Spycimierzu. Pozostałe stanowiska wyszczególnione poniżej zostały zaewidencjonowane przez WKZ, jednak obejmują one tylko obszar około 1/3 gminy Uniejów wymagając dalszego rozpoznawania.

Podsumowanie:

Bogata przeszłość historyczna gminy Uniejów, znajdująca potwierdzenie zarówno w już rozpoznanych i przebadanych stanowiskach archeologicznych jak i potencjalnych miejscach ich występowania wskazuje na celowość prowadzenia sukcesywnych badań wyprzedzających realizację wszelkich inwestycji naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej.

Zachowane zabytki o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym oraz ich sposób użytkowania, w zderzeniu z rozległymi planami inwestycyjnymi samorządu lokalnego w zakresie promowania i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego, powinny być dobrym ambasadorem tej promocji. W szczególności istotne znaczenie ma zespół parkowo-zamkowy mogący w przyszłości pełnić funkcję „parku zdrojowego” i obszaru przestrzeni publicznej. Nie bez znaczenia są także walory ekspozycji krajobrazowej zespołu zamkowo-parkowego w Uniejowie, dominanty kolegiaty i panoramy miasta oglądanej z przeciwnego brzegu rzeki. Na

dziś ta panorama jest zdegradowana wymagając pilnych, choć równocześnie rozpisanych na bardzo długie lata, działań rehabilitacyjnych. Działania takie powinny być zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Uniejów w odniesieniu do strefy krawędziowej doliny rzeki Warty, a także do obydwu stref „B” i „E” ochrony konserwatorskiej miasta.

f) Stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony archeologicznej:

Do rejestru zabytków jest obecnie wpisane grodzisko w Spycimierzu. Pozostałe stanowiska wyszczególnione poniżej zostały zaewidencjonowane przez WKZ, jednak obejmują one tylko obszar około 1/3 gminy Uniejów wymagając dalszego rozpoznawania.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WG ARKUSZA 61-46

Lp.	Miejscowość (nr na arkuszu)	Wyszczególnienie	Datowanie	Zagrożenia
1.	Felicjanów 1 (14)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	Głęboka orka
2.	Hipolitów 1 (16)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	j.w.
3.	Hipolitów 2 (17)	Ślad osadnictwa kultury nieokreślonej	Epoka kamienia/ epoka brązu	j.w.
4.	Hipolitów 3 (18)	Ślad osadnictwa kultury łużyckiej	Halsztat D	j.w.
5.	Hipolitów 4 (19)	- Ślad osadnictwa kultury pucharów Lejkowych - punkt osadniczy kultury polskiej	Neolit XVI-XVII w.	j.w.
6.	Hipolitów 5 (20)	Ślad osadnictwa kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
7.	Hipolitów 6 (21)	- osada pucharów lejkowych - punkt osadniczy kultur strefy leśnej - punkt osadnictwa kultury polskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	Neolit Epoka kamienia/ epoka brązu XII-XIV w. XVI-XVII w.	j.w.
8.	Kol. Brzezina 1(15)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	j.w.
9.	Kol. Wielenin 1 (22)	Osada kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
10.	Kol. Wielenin 2 (23)	- punkt osadniczy kultury polskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	XV-XVI w. XVI-XVII w.	j.w.
11.	Kol. Wielenin 3 (24)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
12.	Kol. Wielenin 4 (25)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	j.w.
13.	Kol. Wielenin 5 (26)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
14.	Kol. Wielenin 6 (27)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII XVIII w.	j.w.
15.	Kol. Wielenin 7 (28)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII- XVIII w.	j.w.
16.	Kol. Wielenin 8 (29)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	j.w.
17.	Kol. Wielenin 9 (30)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
18.	Kol. Wielenin 10 (31)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVIII w.	j.w.
19.	Kol. Wielenin 11 (32)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XIX w.	j.w.
20.	Kozanki Wlk. 1 (33)	Cmentarzysko kultury łużyckiej	IV-V EB – arch.	
21.	Kozanki Wlk. 2 (34)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	głęboka orka
22.	Kozanki Wlk.3 (35)	Ślad osadnictwa kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
23.	Kozanki Wlk.4 (36)	- ślad osadnictwa kultury polskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	XIV-XV w. XVI-XVII w.	j.w.
24.	Kozanki Wlk.5 (37)	Osada kultury łużyckiej	IV-V EB – arch.	j.w.
25.	Pęgów 1 (38)	Ślad osadnictwa kultury przedłużyckiej/ trzcinięckiej	II EB (szpila brązowa) – arch.	
26.	Pęgów 2 (39)	Cmentarzysko kultury łużyckiej	IV-V EB – arch.	
27.	Pęgów 3 (40)	Ślad osadnictwa kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
28.	Pęgów 4 (41)	Ślad osadnictwa kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
29.	Pęgów 5 (42)	- Osada kultury polskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	XII-XIV w. XVII XVIII w.	j.w.
30.	Pęgów 6 (43)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	XIV-XV w.	j.w.

		- punkt osadniczy kultury polskiej	XVII-XVIII w.	
31.	Pęgów 7 (44)	- osada kultury łużyckiej - osada kultury polskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	Epoka brązu-epoka żelaza, XII-XIV w. XVI-XVII w.	j.w.
32.	Pęgów 8 (45)	- osada kultury łużyckiej - osada kultury polskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	IV-V EB XII-XIV w. XVII-XVIII	j.w.
33.	Pęgów 9 (46)	- punkt osadniczy kultury łużyckiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	Epoka brązu- epoka żelaza XVI-XVII w.	j.w.
34.	Pęgów 10 (47)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVIII w.	j.w.
35.	Pęgów 11 (48)	Cmentarzysko kultury łużyckiej	IV EB	las
36.	Wielenin 1 (1)	Cmentarzysko kultury nieokreślonej	Chronologia nieokreślona	
37.	Wielenin 2 (2)	Osada kultury polskiej	XVI-XVII w.	głęboka orka
38.	Wielenin 3 (3)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury polskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	Halsztat D XV-XVI w. XVI-XVII w.	j.w.
39.	Wielenin 4 (4)	- punkt osadniczy kultury polskiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	XV-XVI w. XVI-XVIII w.	j.w.
40.	Wielenin 5 (5)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
41.	Wielenin 6 (6)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XV-XVII w.	j.w.
42.	Wielenin 7 (7)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	Halsztat D XVI-XVII w.	j.w.
43.	Wielenin 8 (8)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
44.	Wielenin 9 (9)	Osada kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
45.	Wielenin 10 (10)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	IV-V EB XVI-XVII w.	j.w.
46.	Wielenin 11 (11)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	Halsztat D XVI-XVII w.	j.w.
47.	Wielenin 12 (12)	- ślad osadnictwa kultury polskiej, - osada kultury polskiej	XV-XVI w. XVI-XVII w.	j.w.
48.	Wielenin 13 (13)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVII w.	j.w.
49.	Zaborów 1 (49)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVIII w.	j.w.
50.	Zaborów 2 (50)	-punkt osadniczy kultury polskiej - osada kultury polskiej	XV-XVI w. XVI-XVII w.	j.w.
51.	Zaborów 3 (51)	- osada kultury łużyckiej, - punkt osadniczy kultury polskiej	Epoka brązu- epoka żelaza, XVI-XVII w.	j.w.
52.	Zaborów 4 (52)	Punkt osadniczy kultury polskiej	XVI-XVIII w.	j.w.
53.	Zaborów 5 (53)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej	IV-V EB	pieśnica
54.	Zaborów 6 (54)	Cmentarzysko kultury nieokreślonej	Pradzieje – zasłyszane	
55.	Zaborów 7 (55)	Osada kultury łużyckiej	Halsztat D	głęboka orka
56.	Zaborów 8 (56)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej	Epoka kamienia/ Epoka brązu	j.w.
57.	Zaborów 9 (57)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej, - ślad osadnictwa kultury polskiej	IV-V EB XVII-XVIII w.	j.w.
WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WEDŁUG ARKUSZA 62-45				
58.	Człopy 1 (117)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
59.	Człopy 2 (118)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	

60.	Człopy 3 (119)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
61.	Człopy 4 (120)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
62.	Człopy 5 (121)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
63.	Człopy 6 (122)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
64.	Człopy 7 (123)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
65.	Człopy 8 (124)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
66.	Człopy 9 (125)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
67.	Człopy 10 (126)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
68.	Człopy 11 (127)	osada kultury polskiej	nowożytność	
69.	Człopy 12 (128)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
70.	Człopy 13 (129)	osada kultury polskiej	nowożytność	
71.	Człopy 14 (130)	osada kultury polskiej	nowożytność	
72.	Człopy 15 (131)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
73.	Człopy 16 (132)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
74.	Człopy 17 (133)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
75.	Człopy 18 (134)	ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
76.	Człopy 19 (135)	osada kultury polskiej	nowożytność	
77.	Człopy 20 (136)	osada kultury polskiej	nowożytność	
78.	Człopy 21 (137)	osada kultury polskiej	nowożytność	
79.	Człopy 22 (138)	osada kultury polskiej	nowożytność	
80.	Człopy 23 (139)	- punkt osadniczy kultury przeworskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
81.	Człopy 24 (140)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
82.	Człopy 25 (141)	- osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
83.	Człopy 26 (142)	- osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
84.	Człopy 27 (143)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej (?) - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
85.	Człopy 28 (144)	osada kultury polskiej	nowożytność	
86.	Człopy 29 (145)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
87.	Człopy 30 (146)	- osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
88.	Człopy 31 (147)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej	wczesne średniowiecze	

		- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
89.	Człopy 32 (148)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
90.	Człopy 33 (149)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
91.	Człopy 34 (150)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej (?) - ślad osadnictwa kultury prapolskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze	
92.	Kościelnica 1 (29)	cmentarzysko kultury łużyckiej	EB/halsztat	
93.	Kościelnica 2 (30)	osada kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl.	
94.	Kościelnica 3 (31)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
95.	Kościelnica 4 (32)	ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
96.	Kościelnica 5 (33)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
97.	Kościelnica 6 (34)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
98.	Kościelnica 7 (35)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
99.	Kościelnica 8 (36)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
100.	Kościelnica 9 (37)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
101.	Kościelnica 10 (38)	osada kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl.	
102.	Kościelnica 11 (39)	- ślad osadnictwa kultury polskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	średniowiecze nowożytność	
103.	Kościelnica 12 (40)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
104.	Kościelnica 13 (41)	- osada kultury łużyckiej - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
105.	Kościelnica 14 (42)	ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
106.	Kościelnica 15 (43)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
107.	Kościelnica 16 (44)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
108.	Kościelnica 17 (45)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
109.	Kościelnica 18 (46)	osada kultury polskiej	nowożytność	
110.	Kościelnica 19 (47)	ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
111.	Kościelnica 20 (48)	ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
112.	Kościelnica 21 (49)	ślad osadnictwa kultury prapolskiej	wczesne	

			średniowiecze	
113.	Kościelnica 22 (50)	śląd osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
114.	Kościelnica 23 (51)	- śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
115.	Kościelnica 24 (52)	- śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - śląd osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
116.	Kościelnica 25 (53)	- śląd osadnictwa kultury łużyckiej - śląd osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
117.	Kościelnica 26 (54)	- śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - śląd osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
118.	Kościelnica 27 (26)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
119.	Kościelnica 28 (27)	punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
120.	Kościelnica 29 (28)	- śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. schyłek neolitu nowożytność	
121.	Ostrowsko 2 (151)	śląd osadnictwa kultury prapolskiej	wczesne średniowiecze	
122.	Ostrowsko 3 (152)	śląd osadnictwa kultury przeworskiej	chronologia nieokreśl.	
123.	Ostrowsko 4 (153)	śląd osadnictwa kultury prapolskiej	wczesne średniowiecze	
124.	Ostrowsko 5 (154)	punkt osadniczy kultury prapolskiej	wczesne średniowiecze	
125.	Ostrowsko 6 (155)	śląd osadnictwa kultury prapolskiej	wczesne średniowiecze	
126.	Spycimierz 1 (74)	- grodzisko pierścieniowate kultury prapolskiej-polskiej, - gródek stożkowaty kultury polskiej, - osada kultury prapolskiej	XII w. pocz.XIV w. poł. XIV w. wczesne średniowiecze	1953 – badania sondażowe, J.Kamińska 1961-1964 – bad.wykopaliskowe, A.Nadolski Nr rej. 248 Konin 374 Łódź
127.	Spycimierz 2 (75)	- osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	1961-1963 – badan. wykopaliskowe A.Nadolski
128.	Spycimierz 3 (71)	- droga kultury polskiej	średniowiecze	1961-63 – badania Wykopalisk. A.Nadolski 2007 – bad. R.Herman, W.Dudak

129.	Spycimierz 5 (88)	śląd osadnictwa kultury pucharów lejkowatych	neolit	
130.	Spycimierz 6 (82)	- śląd osadnictwa kultury pucharów lejk. - osada kultury łużyckiej - cmentarzysko kultury łużyckiej - osada kultury przeworskiej - śląd osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	neolit chronologia nieokreśl. halsztat chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	1933 – badania wykopaliskowe Z.. Durczewski
131.	Spycimierz 7 (72)	- śląd osadnictwa kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
132.	Spycimierz 8 (73)	- śląd osadnictwa kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
133.	Spycimierz 9 (76)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
134.	Spycimierz 10 (77)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
135.	Spycimierz 11 (78)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
136.	Spycimierz 12 (79)	- punkt osadniczy kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
137.	Spycimierz 13 (80)	- śląd osadnictwa kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
138.	Spycimierz 14 (81)	- śląd osadnictwa kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
139.	Spycimierz 15 (83)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
140.	Spycimierz 16 (84)	- osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
141.	Spycimierz 17 (85)	- śląd osadnictwa kultury łużyckiej - śląd osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
142.	Spycimierz 18 (86)	- śląd osadnictwa kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
143.	Spycimierz 19 (87)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
144.	Spycimierz 20 (89)	- śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - śląd osadnictwa kultury nieokreślonej - punkt osadniczy kultury polskiej	schyłkowy neolit chronologia nieokreśl. nowożytność	
145.	Spycimierz 21 (90)	- śląd osadnictwa kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
146.	Spycimierz 22 (91)	- śląd osadnictwa kultury przeworskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
147.	Spycimierz 23 (92)	- śląd osadnictwa kultury łużyckiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
148.	Spycimierz 24 (93)	- osada kultury prapolskiej - śląd osadnictwa kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	

149.	Spycimierz 25 (94)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
150.	Spycimierz 26 (95)	- punkt osadniczy kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
151.	Spycimierz 27 (96)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
152.	Spycimierz 28 (97)	- osada kultury polskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	średniowiecze nowożytność	
153.	Spycimierz 29 (98)	- punkt osadniczy kultury nieokreślonej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze późne średniowiecze- nowożytność	
154.	Spycimierz 30 (99)	- osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
155.	Spycimierz 31 (100)	- ślad osadnictwa kultury pucharów lejk. - osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	neolit chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
156.	Spycimierz 32 (101)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
157.	Spycimierz 33 (102)	- osada kultury polskiej	nowożytność	
158.	Spycimierz 34 (103)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
159.	Spycimierz 35 (104)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
160.	Spycimierz Kolonia 1 (105)	- ślad osadnictwa kultury pucharów lejk. - osada kultury polskiej	neolit nowożytność	
161.	Spycimierz Kolonia 2 (106)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
162.	Spycimierz Kolonia 3 (107)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury pucharów lejk. - osada kultury łużyckiej - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. neolit chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
163.	Spycimierz Kolonia 4 (108)	- osada kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
164.	Spycimierz Kolonia 5 (109)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
165.	Spycimierz Kolonia 6 (110)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl.	

		- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
166.	Spycimierz Kolonia 7 (111)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność	
167.	Spycimierz Kolonia 8 (112)	- osada kultury łużyckiej - osada kultury przeworskiej - osada kultury polskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. nowożytność nowożytność	
168.	Spycimierz Kolonia 9 (113)	- punkt osadniczy kultury nieokreślonej - osada kultury łużyckiej - osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
169.	Spycimierz Kolonia 10 (115)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
170.	Spycimierz Kolonia 11 (116)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
171.	Uniejów 1 (25)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
172.	Uniejów 2 (24)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
173.	Uniejów 3 (23)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
174.	Uniejów 4 (22)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
175.	Uniejów 5 (19)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
176.	Uniejów 6 (18)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
177.	Uniejów 7 (20)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
178.	Uniejów 8 (21)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
179.	Uniejów 9 (17)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
180.	Uniejów 10 (16)	- ślad osadnictwa kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
181.	Uniejów 11 (15)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
182.	Uniejów 12 (14)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
183.	Uniejów 13 (13)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
184.	Uniejów 14 (12)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
185.	Uniejów 15 (11)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
186.	Uniejów 16 (10)	- punkt osadniczy kultury polskiej	nowożytność	
187.	Uniejów 17 (9)	- punkt osadniczy kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	wczesne średniowiecze nowożytność	
188.	Uniejów 18 (8)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
189.	Uniejów 19 (7)	- punkt osadniczy kultury	chronologia nieokreśl.	

		nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
190.	Uniejów 20 (6)	- punkt osadniczy kultury nieokreślonej - osada kultury przeworskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. późny laten nowożytność	
191.	Uniejów 21 (5)	- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
192.	Uniejów 22 (4)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
193.	Uniejów 23 (2)	- osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej - punkt osadniczy kultury polskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze nowożytność	
194.	Uniejów 24 (3)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl.	
195.	Uniejów 25 (1)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl.	
196.	Uniejów 26 (156)	- zamek kultury polskiej - założenie parkowe kultury polskiej	średniowiecze- nowożyt. nowożytność	
197.	Uniejów 27 (157)	- miasto średniowieczne i nowożytne	Pierwsza wzmianka 1136 r.	
198.	Zieleń 1 (59)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze	
199.	Zieleń 2 (60)	- osada kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej	późny laten wczesne średniowiecze	
200.	Zieleń 3 (61)	- punkt osadniczy kultury przeworskiej - osada kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
201.	Zieleń 4 (63)	- cegielnia kultury polskiej	nowożytność	
202.	Zieleń 5 (62)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
203.	Zieleń 6 (64)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury prapolskiej	chronologia nieokreśl. wczesne średniowiecze	
204.	Zieleń 7 (65)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury łużyckiej - punkt osadniczy kultury przeworskiej	chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl. chronologia nieokreśl.	
205.	Zieleń 8 (66)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - osada kultury przeworskiej - osada kultury prapolskiej	chronologia nieokreśl. późny laten wczesne średniowiecze	
206.	Zieleń 9 (67)	- - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. średniowiecze	
207.	Zieleń 10 (69)	- ślad osadnictwa kultury przeworskiej	chronologia nieokreśl.	
208.	Zieleń 11 (68)	- cmentarzysko kultury przeworskiej	chronologia nieokreśl.	

		- ślad osadnictwa kultury polskiej	nowożytność	
209.	Zieleń 12 (58)	- ślad osadnictwa kultury łużyckiej	chronologia nieokreśl.	
210.	Zieleń 13 (57)	- punkt osadniczy kultury przeworskiej	chronologia nieokreśl.	
211.	Zieleń 14 (56)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
212.	Zieleń 15 (55)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	
213.	Zieleń 16 (70)	- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej - ślad osadnictwa kultury polskiej	chronologia nieokreśl. nowożytność	bad. 2007 r. R.Herman, W.Dudak

W granicach obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi – st. 32 w miejscowości Wielenin-Kolonia, ob. AZP 61-46/24.

Podsumowanie:

Bogata przeszłość historyczna gminy Uniejów, znajdująca potwierdzenie zarówno w już rozpoznanych i przebadanych stanowiskach archeologicznych jak i potencjalnych miejscach ich występowania wskazuje na celowość prowadzenia sukcesywnych badań wyprzedzających realizację wszelkich inwestycji naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej.

Zachowane zabytki o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym oraz ich sposób użytkowania, w zderzeniu z rozległymi planami inwestycyjnymi samorządu lokalnego w zakresie promowania i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego, powinny być dobrym ambasadorem tej promocji. W szczególności istotne znaczenie ma zespół parkowo-zamkowy mogący w przyszłości pełnić funkcję „parku zdrojowego” i obszaru przestrzeni publicznej. Nie bez znaczenia są także walory ekspozycji krajobrazowej panoramy miasta oglądanej z przeciwnego brzegu rzeki. Na dziś ta panorama jest zdegradowana wymagając pilnych, choć równocześnie rozpisanych na bardzo długie lata, działań rehabilitacyjnych. Działania takie powinny być zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Uniejów w odniesieniu do strefy krawędziowej doliny rzeki Warty.

3.5. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikające z diagnozy sytuacji społeczno - gospodarczej

3.5.1. Sytuacja społeczna

Rozwój ludności i jego czynniki

Gmina i Miasto Uniejów w powiecie poddębickim, pod względem liczby ludności, jest jedną z większych jednostek. Według stanu na 31 grudnia 2007 r. gmina liczyła 7.488 mieszkańców, z czego 3.027 osób stanowili mieszkańcy miasta Uniejów.

Gęstość zaludnienia łącznie dla miasta i gminy wynosi 59,6 osób na 1 km², a w podziale na gminę i miasto: 39 osób/km² - gmina i 260 osób/km² – miasto. Wskaźniki te kształtują się mniej więcej na poziomie pozostałych miejsko-gminnych jednostek podziału terytorialnego w województwie łódzkim i są porównywalne z miastem i gminą Poddębice, miastem i gminą Warta, czy też miastem i gminą Błaszki. Dla porównania średnia gęstość zaludnienia dla gmin wiejskich województwa łódzkiego wynosi 53 osób na 1 km². Świadczy to o tym, że gmina ma charakter rolniczy, a stopień zurbanizowania nie jest duży. Największą jednostką osadniczą jest miasto Uniejów, skupiające 40,7 % ludności całej gminy.

W latach 1998 (rok uchwalenia pierwszej edycji studium) - 2007 liczba mieszkańców gminy zmniejszyła się o 862 osoby. W dalszym ciągu liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet (taki układ struktury płci jest charakterystyczny dla gmin wiejskich).

Ludność ta zamieszkuje na terenie 30 sołectw (miejscowości) różniących się zarówno obszarem jak i liczbą mieszkańców.

Szczegółowe informacje dotyczące liczby mieszkańców gminy z uwzględnieniem sieci osadniczej i zmian w okresie pomiędzy datami sporządzania kolejnych edycji studium zawiera poniższe zestawienie: (stan na 31.12.1998 i 31.12.2007 r.)

Lp.	Miasto-sołectwo	Liczba ludności 1998	Liczba ludności 2007	Zmiany %
1.	Miasto Uniejów	3.200	3.027	94,6
2.	Sołectwo Brzeziny	114	111	97,4
3.	Sołectwo Brzozówka	135	130	96,3
4.	Sołectwo Czekaj	62	65	104,8
5.	Sołectwo Czepów	258	182	70,5
6.	Sołectwo Człopy	261	236	91,5
7.	Sołectwo Dąbrowa	57	41	71,9
8.	Sołectwo Felicjanów	202	177	87,6
9.	Sołectwo Góry	155	140	90,3
10.	Sołectwo Hipolitów	64	48	75,0
11.	Sołectwo Kozanki Wielkie	95	87	91,6
12.	Sołectwo Kuczki	165	125	75,8
13.	Sołectwo Lekaszyn	162	136	83,9
14.	Sołectwo Łęg Baliński	51	41	80,4
15.	Sołectwo Orzeszków	113	99	87,6
16.	Sołectwo Orzeszków Kolonia	166	132	79,5
17.	Sołectwo Ostrowsko	113	323	285,8
18.	Sołectwo Pęgów	67	47	70,2
19.	Sołectwo Rożniatów Kolonia	232	175	75,4
20.	Sołectwo Rożniatów	158	142	89,9
21.	Sołectwo Skotniki	103	96	93,2
22.	Sołectwo Spycimierz	382	357	93,5
23.	Sołectwo Spycimierz Kolonia	80	62	77,5
24.	Sołectwo Stanisławów	267	224	83,9
25.	Sołectwo Wielenin	286	251	87,8
26.	Sołectwo Wielenin Kolonia	286	238	83,2
27.	Sołectwo Wieścice	34	27	79,4

28.	Sołectwo Wilamów	427	393	92,0
29.	Sołectwo Zaborów	85	83	97,6
30.	Sołectwo Zieleń	103	112	108,7
31.	Sołectwo Wola Przedmiejska	191	181	94,8
	Razem gmina	5.150	4.461	86,6
	Razem miasto i gmina	8350	7.488	89,7

Źródło: Urząd Miejski w Uniejowie

Rozwój liczby ludności zależy od trzech czynników: przyrostu naturalnego (czyli różnicy między liczbą urodzeń i zgonów), salda migracji (a więc różnicy między napływem na dany teren i odpływem z niego) oraz zmian w zasięgu terytorialnym gminy. W przypadku Uniejowa trzeci czynnik nie wystąpił w ostatnim okresie czasu.

Gmina Uniejów ma ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego. Wyniósł on w 2007 r. – 4,5 %. Generalnie na przestrzeni ostatnich kilku lat liczba urodzeń waha się w przedziale 60-80 osób rocznie, natomiast liczba zgonów oscyluje wokół 100-120 osób rocznie.

Drugim ważnym czynnikiem po przyroście naturalnym mającym wpływ na liczbę ludności gminy ma ruch wędrowny ludności, czyli migracje.

Na terenie gminy i miasta Uniejów w 2005 r. i w 2006 r. zanotowano ujemne saldo migracji (odpowiednio: -48 i -45) natomiast w 2007 r. saldo to wynosiło +1. Być może więc, w związku z nowymi funkcjami gminy i miasta oraz w związku z dużym rozwojem inwestycji celu publicznego bazujących na wykorzystywaniu wód geotermalnych, spadek ludności, szczególnie w mieście Uniejów, zostanie zahamowany

Ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego oraz ujemne saldo migracji są zjawiskami bardzo niepożądanymi dla całej gminy. Zmiana tej niekorzystnej dla gminy tendencji, będzie wymagała podniesienia atrakcyjności gminy, zachęcającej do zamieszkania na tym terenie (stworzenie możliwości w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i tworzenia nowych miejsc pracy).

Strukturę demograficzną dla gminy i miasta Uniejów wg danych Urzędu Miejskiego w 2007 r. przedstawia zestawienie:

Wiek	Ogółem Liczba osób	Mężczyźni	Kobiety
miasto:	70	40	30
gmina:	180	122	78
miasto	353	173	180
gmina	543	291	252
miasto:	126	67	59
gmina	190	92	98
miasto	1013	1013	
gmina	1463	1463	
miasto	931		931
gmina	1191		1191

powyżej 65 lat mężczyźni	142	142	118
miasto			
gmina	301	301	
powyżej 60 lat kobiety	392		392
miasto			
gmina	593		593
Razem miasto:	3027	1435	1592
gmina	4461	2249	2212
Wiek przedprodukcyjny	1462	785	697
0-17			
Wiek produkcyjny	4598		
18-64 lata mężczyźni	x	2476	x
18-59 lat kobiety	x		2122
Wiek poprodukcyjny	1428	443	985
65 lat i więcej mężczyźni	x	443	x
60 lat i więcej kobiety	x	X	985

Analiza struktury demograficznej wskazuje na przewagę ludności w wieku produkcyjnym tj. od 18 roku życia do 65 lat (61,4%), następną grupą są dzieci i młodzież, która stanowi 19,5% populacji gminy Uniejów. Udział osób w wieku poprodukcyjnym stanowi 19,1% i jest to odsetek ludzi starszych.

Wśród kobiet w wieku rozrodczym (15-49 lat) najważniejszą grupę, ze względu na ich najwyższą aktywność prokreacyjną, stanowią osoby w wieku 20-29 lat. Udział kobiet w wieku w tej grupie wiekowej w stosunku do ogólnej liczby kobiet w wieku rozrodczym w 2005 r. kształtował się na poziomie 22 % (co wskazuje na duży spadek w stosunku do 2000 r. kiedy odsetek wynosił około 30%).

Powyższe informacje są istotne dla założeń prognostycznych dotyczących przyszłej liczby urodzeń. Jak wynika z przedstawionej tabeli obecna sytuacja demograficzna gminy charakteryzuje się niezbyt dużym wskaźnikiem ludności w wieku poprodukcyjnym oraz wysokim odsetkiem ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. W przyszłości, na terenie gminy Uniejów zwiększy się więc odsetek ludności w wieku emerytalnym i zmniejszy w wieku przedprodukcyjnym.

Taki układ wieku prowadzi do starzenia się społeczeństwa, co potwierdza także malejący przyrost naturalny mieszkańców gminy.

Analizując strukturę ludności gminy w ostatnich latach można przyjąć, że przy optymistycznych prognozach demograficznych liczba ludności ustabilizuje się na obecnym poziomie lub zachowa niewielką tendencję wzrostową. Ten optymizm ma swoje uzasadnienie w zakładanym rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych i uzdrowiskowych.

3.5.2. Rynek pracy

Zatrudnienie

Dane dotyczące zatrudnienia są obecnie trudne do oszacowania, gdyż nie prowadzi się dokładnej sprawozdawczości. Około 70 % ludności zawodowo czynnej, zajmuje się wyłącznie lub głównie pracą we własnym gospodarstwie rolnym. Poza statystyką znajdują się osoby pracujące w rolnictwie, zatrudnione sezonowo, czy np. „szara strefa”. Pozostali mieszkańcy gminy pracują poza rolnictwem, w zakładach pracy położonych przede wszystkim na terenie sąsiednich gmin.

Bezrobocie

Wprowadzenie gospodarki rynkowej z końcem lat 80-tych spowodowało powstanie nowych zjawisk społeczno-ekonomicznych, nie zawsze korzystnych. Należy do nich bez wątpienia bezrobocie. Skuteczność walki z bezrobociem wymaga rzetelnej i szybkiej informacji o rynku pracy, analizy zjawisk zachodzących na rynku, a także badań efektywności różnych form walki z bezrobociem.

W 2007 r. stopa bezrobocia w gminie kształtowała się na poziomie 12 % .

Należy zwrócić uwagę na fakt, że jest to jedynie liczba związana ze statusem formalnym, a nie stanem faktycznym zjawiska. Pomimo stopniowego spadku bezrobocia, na terenie Gminy Uniejów (tak jak w większości gmin rolniczych) istnieje tzw. „zjawisko bezrobocia ukrytego”, czyli nie wykazywania jako bezrobotne osób pracujących dotychczas w gospodarstwie rolnym.

Ze względu na fakt, iż gmina Uniejów jest gminą rolniczą, brak jest zakładów produkcyjnych, gdzie można by było zatrudnić osoby bezrobotne. Celem zmniejszenia problemów bezrobocia na terenie gminy organizowane są więc prace interwencyjne lub roboty publiczne. Powiatowy Urząd Pracy organizuje również kursy przyuczające do nowego zawodu.

Reasumując można stwierdzić, że

- zmiana niekorzystnej sytuacji demograficznej gminy, spowodowana ujemnym wskaźnikiem przyrostu naturalnego oraz ujemnym saldem migracji, będzie wymagała podniesienia atrakcyjności gminy, zachęcającej do zamieszkania na tym terenie (stworzenie możliwości w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i tworzenia nowych miejsc pracy),
- obecnie niski przyrost naturalny mieszkańców gminy w przyszłości doprowadzi do starzenia się społeczeństwa,
- zbyt duży odsetek mieszkańców gminy jest zatrudnionych w rolnictwie. Wpływ na zatrudnienie w rolnictwie ma ubogi rynek pracy poza rolnictwem. Budującym jest stała tendencja pogłębiania wiedzy przez młodych mieszkańców. Z roku na rok maleje odsetek ludzi z wykształceniem jedynie podstawowym. Młodzi rolnicy posiadają bardzo często średnie lub zasadnicze wykształcenie rolnicze. To bardzo korzystny trend. Zdobyte coraz wyższe wykształcenie pozwala o wiele szybciej dostosować się do warunków gospodarki rynkowej i poszukiwać innych źródeł utrzymania poza rolnictwem.
- analiza gminnego rynku pracy prowadzi do wniosku, że nowe miejsca pracy tworzą się w sektorze małych przedsiębiorstw, działających w sferze produkcyjnej i usługowej, lecz ilość ich jest wciąż za mała na terenie gminy by w pełni zapewnić miejsca pracy dla największej grupy ludzi jaką stanowią ludzie młodzi i w pełni wieku produkcyjnego.

3.5.3. Mieszkalnictwo

Na terenie gminy występuje zabudowa mieszkaniowa o różnym standardzie, głównie jednorodzinna i zagrodowa. Gmina nie posiada własnych zasobów mieszkaniowych.

Wyszczególnienie	2006 r.
Mieszkania	2697

w tym miasto Uniejów	1209
Izby	10.119
w tym miasto Uniejów	4.698
Powierzchnia użytkowa w tys. m ²	201,7
w tym miasto Uniejów	89,1
Przeciętna powierzchnia użytkowa m ² /mieszkanie	74,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa m ² /osobę	27,7

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Istniejące warunki mieszkaniowe w gminie nie różnią się w sposób istotny od przeciętnych warunków mieszkaniowych w województwie i w powiecie.

Dane porównawcze warunków mieszkaniowych w gminie, w województwie łódzkim i powiecie poddębickim w 2006 r.

Wyszczególnienie	województwo łódzkie	Powiat poddębicki	Gmina Uniejów
Powierzchnia użytkowa m ² /osobę	23,8	26,27	27,7
Ilość osób na mieszkanie	2,80	2,94	2,70
Ilość osób na izbę	0,78	0,78	0,72

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Z powyższego wynika, iż powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę jest większa niż w województwie i powiecie poddębickim, natomiast ilość osób przypadająca na mieszkanie (również na izbę) kształtuje się na podobnym poziomie jak w powiecie poddębickim.

Polityka gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego polega zarówno na działaniach doraźnych, tj. wydawaniu pozwoleń na budowę jak i długofalowych, zmierzających do uporządkowania spraw związanych z planowaniem przestrzennym.

Trudna sytuacja materialna i społeczna w wielu rodzinach spowodowała, że ruch budowlany w gminie jest niewielki. Ilość wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie gminy Uniejów wynosiła:

- w 2005 r. - 43
- w 2006 r. - 49

Rocznie oddaje się do użytku około 10-15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym w mieście – od 5 do 7.

Przykładem działań długofalowych jest uzyskanie zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo rekreacyjne (letniskowe), usługi itp. Do planów miejscowych, dziś już nieobowiązujących, ale do których była ta zgoda udzielana, jest to powierzchnia obejmująca 167,9 ha klas I-IV i 207,2 ha klas V-VI.

Reasumując można stwierdzić, że:

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego (przede wszystkim w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na terenie gminy będą w głównej mierze wynikać z

zapotrzebowania ludności, możliwości realizacyjnych, z podniesienia atrakcyjności i gminy zachęcającej do zamieszkania na tym terenie. Pozwoli to na dalszą poprawę warunków zamieszkania ludności.

3.5.4. Infrastruktura społeczna

Administracja

Obiekty administracji państwowej, gospodarczej i samorządowej mają swoje siedziby w Uniejowie

Należą do nich:

Urząd Miejski – siedziba władz gminy i miasta Uniejów,
Bank Spółdzielczy w Poddębicach, Oddział Banku w Uniejowie.

Oświata i wychowanie

Na terenie miasta Uniejów funkcjonują:

- gimnazjum złożone z 12 oddziałów z 298 uczniami w 2007 r.
- liceum ogólnokształcące w Uniejowie,
- Szkoła Podstawowa w Uniejowie (12 oddziałów i 283 uczniów w 2007 r.). Szkoła obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Uniejów, Człop[y, wieścicie, Ostrowsko, Felicjanów, Wola Przedmiejska, Czekaj oraz Spycimierz, Spycimierz Kolonia, Łęg Baliński i Zieleń w zakresie klas IV-VI.
- Szkoła Podstawowa w Zieleninie (6 oddziałów i klasa „O”, uczniów w 2007 r. 74 + 25 w klasie „O”). Szkoła obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Wielenin, Wielenin Kolonia, Brzeziny, Hipolitów, Orzeszków, Orzeszków Kolonia, Zaborów, Pegów, Dąbrowa, Kozanki Wielkie, Rożniatów, Rożniatów Kolonia, Stanisławów od nr 1 do nr 15.
- Szkoła Podstawowa w Wilamowie (6 oddziałów + klasa „O”, w 2007 r. 75 uczniów + 13 w klasie „O”). Szkoła obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Wilamów, Góry, m Brzozówka, Łekaszyn, Kuczki, Skotniki, Czepów, Stanisławów od nr 16 do nr 63,
- Szkoła Podstawowa w Spycimierzu – w zakresie klas I-III. (2 oddziały + klasa „O”, w 2007 r. 14 uczniów + 10 w klasie „O”). Obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Spycimierz, Spycimierz Kolonia, Zieleń, Łęg Baliński.

Budynki, w których mieszczą się szkoły są w dobrym stanie technicznym. Szkoła Podstawowa i Gimnazjum w Uniejowie mieszczą się w jednym kompleksie budynków, mają pełnowymiarową salę gimnastyczną. Spośród pozostałych szkół tylko jeszcze Szkoła Podstawowa w Zieleninie ma salę gimnastyczną dla potrzeb szkoły, pozostałe – sal nie mają. Starym budynkiem jest tylko Szkoła Podstawowa w Spycimierzu, w której dzieci uczą się w klasach I-III.

Wychowanie przedszkolne

Na terenie gminy działają przedszkola tj. oddziały „O”, do których w roku szkolnym 2007/2008 uczęszczało 48 dzieci.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne

Absolwenci szkół ponadgimnazjalnych kontynuują naukę w szkołach w Poddębicach, Turku, Łodzi i Łęczycy.

Jedyny obiekt ponadpodstawowy to szkoła specjalna – ośrodek dla upośledzonych w Czepowie.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Opiekę zdrowotną zapewnia mieszkańcom gminy:

- Praktyka Lekarza Rodzinnego Cecylia Joanna Piotrowska – pediatra, lekarz medycyny rodzinnej w Uniejowie,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „MAR-MED.” Maria Urbaniak – lekarz pierwszego kontaktu w Uniejowie,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Poradnia Medycyny Rodzinnej w Uniejowie
- Gabinet Balneologiczny Geotermia Uniejów w Uniejowie.

W Uniejowie istnieją nadto 2 apteki, czynne w ciągu dnia. Dyżury nocne pełnią apteki w Poddębicach i Turku.

Ponadto mieszkańcy gminy mogą korzystać z usług medycznych w zakresie leczenia specjalistycznego otwartego i zamkniętego świadczonych przez Powiatowy Szpital w Poddębicach.

Porównując: w województwie łódzkim na jeden ośrodek zdrowia (przychodnię) przypada ok. 2452 osób, w powiecie poddębickim 2371 osób, w gminie osób.

Świadczeniem pomocy społecznej w gminie zajmuje się Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Niskie dochody ludności gminy (osiągane głównie z pracy w rolnictwie) rzutują na dużą ilość osób zgłaszających się o pomoc społeczną. Do Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej wpływa rocznie około 120 wniosków o udzielenie różnorodnej pomocy. Pomoc udzielana jest dla ok. 1400 osób rocznie.

Do zadań, które realizuje MGOPS należy między innymi:

- pomoc wszystkim potrzebującym mieszkańcom gminy oraz ludziom dotkniętym różnego rodzaju wypadkami losowymi i klęskami żywiołowymi,
- zapewnienie pomocy rzeczowej , lekarskiej i opiekuńczej wszystkim podopiecznym,
- pomoc mieszkańcom, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej spowodowanej bezrobociem, chorobą, patologią, niepełnosprawnością.

Przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Nad bezpieczeństwem całego powiatu poddębickiego czuwa Powiatowa Komenda Policji, która nadzoruje prace podległych komisariatów. W Uniejowie znajduje się Komisariat Policji.

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Poddębicach jako organizator krajowego systemu ratowniczo – gaśniczego na poziomie powiatu, stanowi ważne ogniwo systemu bezpieczeństwa obywatelskiego, spełniając wszelkie formalne praktyczne warunki do ochrony obywateli przed zjawiskami groźnymi dla życia i zdrowia lub powodującymi duże straty materialne.

Podmiotem odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ludności pod względem sanitarnym jest Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poddębicach.

Kultura

Działalność kulturalna gminy i miasta Uniejów obejmuje:

- amatorski ruch artystyczny,
- upowszechnienie folkloru i sztuki ludowej,
- imprezy artystyczne inspirujące środowiska wiejskie do czynnego uczestnictwa w kulturze,
- propagowanie czytelnictwa.

Na stałe w roczny kalendarz kulturowy wpisane są następujące imprezy;

- **Boże Ciało w Spycimierzu** – kwietne dywany: jednodniowe, zawsze obejmujące dzień Bożego Ciała przedsięwzięcie ogólnodostępne, odbywające się we wsi Spycimierz o ponad 200-letniej tradycji. Obecnie cała trasa procesji ma długość 2 km. Urok procesji z roku na rok przyciąga coraz więcej chętnych jej oglądania i uczestniczenia, jest utrwalany przez dziennikarzy, fotoreporterów, fotografów, telewizję.

- **Wiosenne POW WOW Festiwal Piesni i Tańca Ameryki Północnej**: ogólnodostępny, organizowany w Uniejowie, kierowany do wszystkich grup społecznych, w szczególności miłośników i przyjaciół Indian. W imprezie uczestniczą pasjonaci kultury indiańskiej z kraju i zagranicy. Jest to impreza kilkudniowa (kwiecień),

- **Dni Uniejowa „Uniejowskie Bogumiłki”**: impreza cykliczna organizowana od 1990 r. obchodzona podczas Zielonych Świątek. Impreza ma charakter lokalny, organizowane są m.in. występy zespołów muzycznych z terenu gminy Uniejów, wystawy twórców ludowych, loterie fantowe, wieczory literackie, festiwal piosenek religijnych. Impreza 3-dniowa, w której uczestniczą głównie mieszkańcy miasta i gminy Uniejów oraz mieszkańcy gmin okolicznych.

- **Ogólnopolskie Święto Wody**. Jest to przedsięwzięcie ogólnodostępne, przeznaczone dla dzieci i młodzieży o szerokim zasięgu oddziaływania. Jest bowiem kierowany do 81 gmin w 30 powiatach w 7 województwach położonych w dolinie rzeki Warty. Impreza służy upowszechnianiu zagrożeń wynikających z nieracjonalnego korzystania z zasobów wodnych i ma na celu motywowanie do działań przyjaznych środowisku naturalnemu, podejmowaniu racjonalnych działań na rzecz poprawy środowiska, prawidłowemu gospodarowaniu potencjałem wodnym oraz edukacji dotyczącej wykorzystania wód geotermalnych. Jest to impreza 3-dniowa (czerwiec), a towarzyszą jej występy znanych artystów estradowych.

- **Noc Świętojańska**. Kontynuowana jest stara tradycja związana ze świętem Kupały nad rzeką Wartą. Uczestnikami imprezy są głównie mieszkańcy miasta i gminy Uniejów oraz goście przybyli na święto Wody. Impreza jednodniowa.

- **Spotkanie Barbar – Kobiet Sukcesu**. Impreza jest organizowana na zamku i obejmuje spotkanie kobiet o imieniu Barbara z całego kraju. Kierowana jest przede wszystkim do Barbar, które osiągnęły sukcesy w życiu zawodowym i osobistym. Impreza jednodniowa.

- **Wielki Turniej Rycerski na Zamku w Uniejowie**. Przedsięwzięcie jest kierowane do miłośników i pasjonatów średniowiecza i czasów rycerzy. Odwiedzający Uniejów goście mogą prze4nieść się do czasów średniowiecznych i przeżyć tutaj niepowtarzalną przygodę. Podczas trwania imprezy klucze do bram miasta są oddawane w ręce bractwa rycerskiego, które rządzi miastem przez 3 dni (lipiec).

- **Wojewódzka Impreza Integracyjna Pożegnanie Lata**. Ogólnodostępna, z udziałem dzieci i młodzieży z niepełnosprawnością. Ideą przedsięwzięcia jest obudzenie w pokoleniu wrażliwości i tolerancji wobec innych. Imprezie towarzyszą występy artystów estradowych. Impreza jednodniowa (wrzesień).

Imprezami lokalnymi o mniejszej skali o zasięgu gminnym są: choinka noworoczna, obchody Dnia Babci i Dziadka, Akcja Zima, Dzień Kobiet, Powiatowy Konkurs Młodych Instrumentalistów Orkiestr Dętych, Dzień Matki i Dzień Dziecka, Przegląd Zespołów Szkolnych, festyny wakacyjne (cotygodniowe imprezy na plaży), Dzień Seniora, bal sylwestrowy, przegląd zespołów folklorystycznych, pokaz skoków spadochronowych, pokaz musztry paradnej, przeloty śmigłowcami i samolotami, zawody sportowo-strażackie, pokazy modeli latających i pływających, programy kabaretowe, występy artystów uświetniających wernisaże, wyjazdy do teatrów i kin, bale karnawałowe, bale walentynkowe i andrzejki, „spotkanie po latach”, „Podwieczorek w Uniejowie”, „Jesienny Koncert”, „Wieczór literacko-muzyczny”, „Koncert Kolęd”, „Recital 10-lecia”.

Z powyższego wynika, że życie kulturalne Uniejowa jest niezwykle bogate, a imprezy przyciągają nie tylko mieszkańców miasta i gminy, ale w coraz większym zakresie są kierowane do gości – turystów tłumnie odwiedzających miasto. Przykładowo: kalendarz imprez na 2008 r. obejmuje ich łącznie 130, z których 18 ma zasięg powiatowy, 9 – regionalny, 2 – wojewódzki i 13 – ogólnopolski.

We wsi Wilamów funkcjonuje muzeum etnograficzne (własność prywatna F.Tomaszewskiego), w którym zgromadzona została prywatna kolekcja przedmiotów używanych w dawnym gospodarstwie wiejskim oraz wyrobów związanych z rzemiosłem: tkactwem, ciesielstwem, rymarstwem. Są tu również pojazdy konne oraz przedmioty związane z dawnym młynarstwem. Znajduje się tu także murowany młyn oraz drewniany XX-wieczny wiatrak Koźlak przeniesiony ze wsi Zbylczyce. Muzeum jest przewidywane do przeniesienia do Uniejowa do obiektów pn."Wrota Czasu".

W Uniejowie działa Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna, filie znajdują się w Wilamowie, Rożniatowie i Spycimierzu.

Z ich księgozbiorów liczących w 2007 r. łącznie 39 tys. woluminów korzysta około 1150 czytelników (ok. 15,4 % ogółu mieszkańców gminy).

Dane porównawcze dotyczące bibliotek publicznych czytelnictwa w 2005 r.

Wyszczególnienie	Województwo łódzkie	Powiat poddębicki	Gmina Uniejów
liczba ludności na jedną placówkę biblioteczną	4002	1764	1.872
woluminy na jednego czytelnika	18,45	17,35	5,20

Zródło: dane MGBP w Uniejowie

Do obiektów kultury należą również kościoły rzymsko-katolickie: w Uniejowie pw. Wniebowzięcia NMP, w Wilamowie i w Wieleninie, a także w Spycimierzu

Ogólnie oceniając, stan kultury w Uniejowie jest dobry, a nawet bardzo dobry, bowiem kierowany jest zarówno do mieszkańców własnych, ale przede wszystkim do przybywających turystów, a wkrótce – kuracjuszy.

Handel, gastronomia, rzemiosło oraz usługi związane z obsługą przedsiębiorstw.

Ten rodzaj usług w większości prowadzony jest przez małe firmy. Ich dalszy rozwój i standard determinować będzie na pewno rynek, uzależniony od potrzeb mieszkańców, zarówno stałych jak i przebywających tu na wypoczynek i dla ratowania zdrowia.

Najwięcej usług skupia się na terenie miasta Uniejów (w większości są to zakłady rzemieślnicze i małe zakłady produkcyjne).

W gminie, a konkretnie tylko w Uniejowie przy ul. Sienkiewicza obecnie funkcjonuje jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Sport i wypoczynek

o Sport

Na terenie gminy istnieje:

- Klub Sportowy w Uniejowie wyposażony w pełnowymiarowy stadion z zespołem boisk: do piłki nożnej (z podgrzewaną murawą) wraz z boiskiem treningowym, do siatkówki, do piłki plażowej, ścianki treningowe do tenisa, korty tenisowe,
- Stadion przy Szkole Podstawowej i Gimnazjum w Uniejowie wyposażony w boisko do gry w piłkę nożną, siatkówkę, koszykówkę, bieżnię i pełnowymiarową salę gimnastyczną z siłownią i zapleczem (szatnie, natryski, siłownia, trybuny),
- Boiska sportowe przy szkole podstawowej w Zieleninie i Wilamowie oraz Spycimierzu.

o Wypoczynek

Gmina i miasto Uniejów posiada bardzo dobre warunki rekreacyjno-wypoczynkowe. Brak uciążliwego przemysłu, rzeka Warta z jej malowniczą skarpą doliny w Uniejowie, wykorzystywane do celów grzewczych oraz planowane do wykorzystywania leczniczego i wypoczynkowego wody termalne, zasoby walorów kulturowych i wysoka aktywność gospodarzy dla urozmaicenia wolnego czasu przybyszom powoduje, że oferta turystyczna Uniejowa jest wysoka i znajduje coraz więcej zainteresowania. W okresie lata 2007 r. przez 2 wakacyjne miesiące, odwiedziło miasto Uniejów prawie 100 tys. turystów. Dochodzi do tego funkcja indywidualnego wypoczynku na własnych działkach rekreacyjnych skoncentrowana głównie w Kolonii Spycimierz i Ostrowsko (kilkadziesiąt działek) oraz zaczątki funkcji uzdrowskiej. Przedsiębiorstwo „Geotermia Uniejów” z siedzibą przy ul. Kościelnickiej uruchomiła gabinet balneologiczny oferując kąpiele perełkowe w wodzie wzbogaconej pęcherzykami powietrza lub tlenu z zastosowaniem olejków eterycznych, masażu podwodnego wodami solankowymi oraz inhalacje przy wykorzystaniu wody siarkowo-siarkowodowej. Latem 2007 r. i w 2008 r. oferta zabiegów leczniczych cieszyła się bardzo dużym powodzeniem.

Mając takie atuty gmina stawia na rozwój lecznictwa uzdrowskiego oraz funkcji rekreacyjno-sportowej. Przedstawiana już obecnie oferta turystyczna pn. „Termy Uniejów” zawiera możliwość korzystania z:

- pływalni otwartej kompleksu termalno-basenowego w Uniejowie (3 niecki basenowe, zjeżdżalnia wodna, gastronomia, trasy rekreacyjno-widokowe). Niecki wykorzystują wodę geotermalną, przez co kompleks będzie funkcjonował nawet w okresie zimowym,
- kąpeli leczniczo-rekreacyjnych w wodach termalnych w „Geotermii Uniejów” z Gabinetem Balneologicznym,
- plaży miejskiej z kąpieliskiem strzeżonym,
- kompleksu edukacyjno-turystycznego Wrota Czasu „Castrum Antiquum” na 45 miejsc noclegowych połączony z atrakcjami średniowiecznymi - łącznie termalne, wieża rycerska, sale warsztatowe, przeznaczona w całości dla zobrazowania średniowiecznego życia sala rycerska, w której eksponowane będzie uzbrojenie z przełomu XIV/XV wieku,
- zespołu boisk do piłki nożnej, siatkówki, piłki plażowej, kortów tenisowych,
- ścieżki edukacyjno-turystycznej w zabytkowym zespole zamkowo-parkowym i edukacyjnej ścieżki leśnej w obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zieleń I”,
- oglądania fontann termalnych - XVII wieczne armaty przy kładce na rzece Warcie i fontanna termalna na rynku miejskim,
- oglądania kadzi termalnej przed wjazdem do zamku,
- ze zwiedzania XIV wiecznego zamku z możliwością korzystania z restauracji i noclegu,
- ze spacerów po w większości zrewaloryzowanym parku,
- ze zwiedzania zabytkowej kolegiaty p.w. NMP w Uniejowie oraz innych zabytków wpisanych do rejestru zabytków (późnoklasycystyczny dworek z 1845 r., (obecnie siedziba Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Uniejowie), cerkiewka – kaplica grobowa rodziny Tollów z 1885 r. oraz zabytkowego centrum miasta Uniejów z licznymi kamienicami stanowiącymi zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- zwiedzania Izby Regionalnej Ziemi Uniejowskiej – stanowiącej miejsce upamiętnienia dziejów Uniejowa z licznymi zbiorami i pamiątkami historycznymi, gdzie organizowane są okolicznościowe wystawy organizowane przez Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa

- kąpieli leczniczych w wodach termalnych w „Geotermii Uniejów” oraz gabinetu balneoklimatycznego,
- turystycznych szlaków rowerowych: Nadwarciańskiego Szlaku Rowerowego, Szlaku Gorących Źródeł, Szlaku po Ziemi Uniejowskiej, Szlaku św.Faustyny,
- szlaku kajakowego rzeką Wartą (zbiornik Jeziorsko-Uniejów-Poznań) z możliwością wypożyczenia kajaków w okresie wiosenno-letnim,
- szlak konny im. Henryka Dobrzańskiego „HUBALA” po województwie łódzkim
- wytwórni ciszy – Hatha Yoga w Brzozówce 30 – miejsce dla osób poszukujących wypoczynku w ciszy i spokoju prowadzonym przez Longinę i Andrzeja Rubajów.

Celom rekreacyjnym również służą:

- zamek z 46 miejscami noclegowymi,
- usługi hotelarskie: gościciel „Nad Wartą” w Uniejowie oferujący 30 miejsc noclegowych,
- zajazd „Pod Brzozami” oferujący 20 miejsc noclegowych,
- zajazd „Staromiejska” o 35 miejscach noclegowych,
- sezonowy wynajem pokoi gościnnych.
- oferta gastronomii: restauracje w w/w obiektach hotelarskich oraz gospoda „Pod Żubrem”, bar „Zieleń”, Bar-kawiarnia Zbigniew Lancmam, bar Paweł Sadowski, pizzeria „Twister” Ireneusz Szczęśny, cukiernictwo Cafe-Bar Michał Dębski.

Usługi łączności

Z zakresu usług łączności znajduje się jeden Urząd Pocztowy i centrala telefoniczna w mieście Uniejów oraz 3 stacje bazowe telefonii komórkowej – wszystkie w Uniejowie.

Cmentarze

Na terenie gminy znajdują się 3 cmentarze rzymsko - katolickie: w Uniejowie, Zieleninie, Spycimierzu i Nieczynne cmentarze: ewangelicko-augsburski i żydowski znajdują się w Uniejowie, a w miejscowościach Wilamów, Brzozówka, Dąbrowie i Wieleninie są objęte ochroną pozostałości d.cmentarzy cholerycznych.

Usługi inne

Na terenie gminy znajduje się 10 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej: w Uniejowie oraz w miejscowościach: Wilamów, Kuczki, Czepów, Góry, Wielenin, Ostrowsko, Zaborów, Orzeszków i Stacje paliw funkcjonują w Uniejowie i Zieleniu.

Reasumując można stwierdzić, że:

Ogólnie oceniając stan sieci infrastruktury społecznej w gminie (szkolnictwo podstawowe i ponadpodstawowe, służba zdrowia, pomoc społeczna, kultura, sport) jest dobry i zadowalający.

Nasylenie pozostałych usług (zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjno-usługowego itp.) winien regulować rynek.

3.5.5. Działalność gospodarcza

Działalność gospodarcza w gminie Uniejów jest stosunkowo słabo rozwinięta.

Według danych Urzędu Miasta Uniejów na koniec 2007 r. funkcjonowało na obszarze gminy i miasta 208 podmiotów gospodarczych skupionych przede wszystkim w mieście Uniejów. Tylko 6 z nich stanowiły zakłady produkcyjne i produkcyjno-usługowe, a większość to usługi głównie handlu (34,6 % ogólnej liczby podmiotów), usługi przemysłowe (14,9 % ogólnej liczby), remontowo-budowlane (6,2 %), transport i gastronomia (po 5,3) i inne. W stosunku

do lat poprzednich, w okresie ostatnich 10 lat następował wolny ale sukcesywny wzrost ogólnej liczby podmiotów gospodarczych, Wzrost ten wynosił 151,8 %.

Strukturę branżową działalności wpisanych do ewidencji w Urzędzie Miasta Uniejów przedstawia poniższe zestaw

Liczba podmiotów	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zakłady produkcyjne i produkt.usługowe	4	4	4	7	4	4	4	6
Usługi przemysł.	27	28	29	29	29	23	29	31
Usługremontowo-budowlane	6	7	7	7	4	4	10	13
Handel ogółem	62	61	63	64	53	63	66	72
Transport	10	11	12	14	8	9	10	10
Gastronomia	10	12	13	14	9	9	10	11
Pozostałe	18	56	55	57	58	58	62	65
Razem	137	179	183	192	165	170	191	208

Formy prowadzenia działalności gospodarczej istniejące na terenie gminy Uniejów są charakterystyczne dla realizacji przedsięwzięć na niewielką skalę. Są to głównie małe zakłady przetwórcze i produkcyjne oraz podmioty gospodarcze zajmujące się handlem oraz naprawą pojazdów i sprzętów (stanowią prawie połowę wszystkich podmiotów gospodarczych w gminie).

Działalność ta realizowana jest głównie przez podmioty niewielkie zarówno pod względem zatrudnienia, jak i kapitałowym, a rodzaje podejmowanej aktywności gospodarczej nie wymagają dużych nakładów inwestycyjnych na ich prowadzenie. Znaczna większość z nich to podmioty zatrudniające po 1 – 5 osób. Do większych podmiotów gospodarczych należą:

GS „samopomoc Chłopska” w Uniejowie – baza towarów masowych,
 Unipasz – Wytwórnia Pasz i Koncentratów – w Uniejowie,
 Grewe – Techniczne Wyposażenie Rolnictwa w Uniejowie,
 De Heus – Wytwórnia koncentratów i premiksów w Uniejowie,
 EKO SOL – nawozy w Uniejowie,
 PPH konfekcja w Uniejowie
 Zakład Produkcji tworzyw Sztucznych w Uniejowie
 Zakłady Ceramiki Budowlanej w Zieleninie,
 Wytwórnia Mas Bitumicznych w Roźniatowie.

Reasumując można stwierdzić, że:

Na rozwój przedsiębiorczości w istotny sposób miało dotychczas wpływ brak dużych i silnych podmiotów gospodarczych. Należy przypuszczać, że na terenie gminy nadal będą dominować małe przedsiębiorstwa działające w sferze produkcyjnej i usługowej. Z kolei zakładany rozwój nowych funkcji związanych z lecznictwem uzdrowiskowym i bazą rekreacyjno-sportową wykorzystującą eksploatowane zasoby wód geotermalnych pozwala na prognozowanie również usług nakierowanych na obsługę tych funkcji.

Gmina zaprasza inwestorów do inwestowania na jej terenie zabudowy pensjonatowej i rekreacyjno-sportowej, lecznictwa balneologicznego oraz do tworzenia małych firm, opartych na lokalnej produkcji i związanych z przetwórstwem tradycyjnych produktów rolnych oraz

nowych produktów oferowanych na rynek lokalny z myślą o przybyszach z zewnątrz. Wychodząc z ofertą dla inwestorów miejscowych i zewnętrznych do zadań gminy należy udostępnianie wolnych terenów i obiektów dla podejmowania inicjatyw gospodarczych. Gmina jest przygotowana i takimi ofertami już obecnie dysponuje.

3.5.6. Rolnictwo

Gmina Uniejów posiada charakter rolniczy i taki charakter prawdopodobnie w perspektywie pozostanie. Warunki przyrodnicze dla produkcji rolnej są średnio korzystne.

Większość użytków rolnych ma równinno – płaską rzeźbę terenu. Występują tu korzystne warunki klimatyczne, natomiast mniej korzystne są warunki wilgotnościowe.

Na terenie gminy dominują gleby słabe. Gleby dobre (III – IV klasy bonitacyjnej) stanowią ok. 43,9 %, a gleby słabsze (V-VIz klasy bonitacyjnej) 55,1 % użytków rolnych. Użytki rolne wg klas bonitacyjnych gleb przedstawia zestawienie:

Klasa bonitacyjna gleb	Użytki rolne w ha	%
II	1,0	0,0
III	780,0	7,9
IV	3.621,0	37,0
V	4.212,0	43,0
VI	1145,0	11,7
VIz	38,0	0,4
Razem	9.797,0	100,0

Źródło: Urząd Miejski w Uniejowie

W układzie przestrzennym gleby najwyższych klas występują w miejscowościach: Czepów, Orzeszków, Stanisławów, Wielenin, Dąbrowa, Uniejów, Wola Przedmiejska. Pokrywa glebowa gminy charakteryzuje się mozaikową strukturą, gdzie dominują słabsze gleby typu pseudobielicowego i brunatnego, powstałe na skale macierzystej pochodzenia polodowcowego. W dolinie Warty występują mady i gleby torfowe. W okolicach antykliny Rożniatowsko-Poddębickiej, w związku z wychodniami pokładów kredowych, na skale macierzystej wapiennej i marglowej, powstały gleby typu rędzin o bonitacji od III do IV klasy. Większość gleb na terenie gminy kwalifikuje się pod uprawy żytnio-ziemniaczane.

Na terenie gminy użytki rolne zajmują obszar 10 504 ha, co stanowi około 81 %% powierzchni ogólnej gminy. Produkcja rolna i potencjał rolniczy gminy skupione są przede wszystkim na terenach wiejskich. W mieście rolnictwo odgrywa drugorzędną rolę. Minimalną rolę w strukturze użytkowania gruntów odgrywa sadownictwo, bowiem sady stanowią około 1 % całkowitej powierzchni gminy. Łąki i pastwiska zajmowały łącznie w 2005 r. 2.517 ha tj. 23,9 % użytków rolnych.

Strukturę użytkowania ziemi w 2004 r. i 2005 przedstawia zestawienie:

Wyszczególnienie	2004 r		2005 r.	
	ha	%	ha	%
użytki rolne razem	10.499	81,4	10.504	81,4
grunty orne i sady	7.983	61,88	7.987	61,91

użytki zielone	2.516	19,50	2.517	19,51
las i grunty leśne	1.192	9,23	1.194	9,25
pozostałe grunty i nieużytki	1.217	9,43	1.203	9,32
Powierzchnia ogólna w ha	11270	100,0	12.901	100

Źródło: Główny Urząd Statystyczny 2007

W strukturze gospodarstw rolnych według rodzaju i powierzchni zasiewów dominują gospodarstwa uprawiające ziemniaki (75,2 % gospodarstw), żyto (78,0 % gospodarstw), mieszanki zbożowe jare (61,4 % gospodarstw rolnych) i pszenicę (26,9 % gospodarstw).

Pod względem wielkości obszarowej największą grupę stanowią gospodarstwa małe o powierzchni do 5 ha. Jest ich 549 i stanowią łącznie 45,3 % ogólnej liczby gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw o powierzchni do 2 ha jest 291 i stanowią one 24,1 % ogólnej liczby gospodarstw rolnych. Gospodarstw o powierzchni 5-10 ha jest 301 i stanowią one 24,7 % ogólnej ich liczby. Gospodarstwa o powierzchni w przedziale 10-15 ha jest 204 (16,8 %, a uprawiające powyżej 15 ha jest 162 tj. 13,3 % ogólnej liczby gospodarstw.

Taka struktura nie jest korzystna, bowiem małe gospodarstwa nie specjalizują się w produkcji rolnej, ale prowadzą tę produkcję na niskim poziomie, najczęściej pod kątem samozaopatrzenia. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych w gminie Uniejów w porównaniu do takiej struktury na poziomie powiatowym wyróżnia się in plus, bowiem procent gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha jest zdecydowanie wyższy. Jest to pozytywne zjawisko, jednakże nadal odbiegające w istotny sposób od standardów europejskich.

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 3,5 ha

Produkcja rolnicza

Rolnictwo w gminie jest to sektor gospodarki indywidualnej, w którym opłacalność jest mała. Gospodarstwa prowadzą głównie produkcję wielokierunkową. Niewielka jest liczba gospodarstw specjalistycznych. Ze względu na niskie arealy gospodarstw trudno jest stosować nowoczesną technologię produkcji.

Gmina Uniejów posiada 2.762,0 ha zmeliorowanych gruntów ornych oraz 534,0 ha zmeliorowanych użytków zielonych, co stanowi około% zaspokojenia potrzeb uregulowania stosunków wilgotnościowo powietrznych na gruntach ornych oraz% w stosunku do użytków zielonych.

Aktualne uwarunkowania produkcyjno-rynkowe nie sprzyjają rozwojowi gospodarstwa rolnego, które spowodowane są:

- zbyt niskimi cenami produktów rolnych,
- zbyt wysokimi cenami środków produkcji,
- trudnościami ze zbytem produktów rolnych,
- wysokim oprocentowaniem kredytów rolniczych.

▪ Produkcja roślinna

Prawie niezmienna od lat struktura zasiewów i ich wielkość, a także fakt, że rolnictwo jest głównym źródłem utrzymania mieszkańców gminy stwarza konieczność poszukiwania nowych, lepszych technologii upraw, co w konsekwencji mogłoby zwiększyć efektywność i dochodowość gospodarki rolnej.

▪ Produkcja zwierzęca

Warunki glebowe, klimatyczne oraz struktura zasiewów mają wpływ na kierunek hodowli w gminie. Podobnie jak w przypadku produkcji roślinnej gospodarstwa prowadzą hodowlę wielokierunkową.

Pogłowie zwierząt według danych NSP 2002 r. wynosiło:

Bydło	4.061 szt.
w tym krów	2.804 szt.
Trzoda	12.833 szt.
W tym loch	1.396szt.
Owce	39 szt.
Kozy	156
Konie	81

Gmina Uniejów z uwagi na strukturę zasiewów i kompleksy użytków zielonych stanowi dobrą bazę produkcji mleka. Z terenu gminy skupowane jest mleko przez Spółdzielnię Mleczarską w Wartkowicach i w Turku. W produkcji trzody chlewnej obserwuje się ostatnio dużą nierównomierność gdyż w zależności od popytu spada lub wzrasta produkcja żywca wieprzowego.

Usługi towarzyszące rolnictwu

Na terenie gminy funkcjonuje kilka podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie rolnictwa. Usługi weterynaryjne prowadzone są przez Lecznice dla zwierząt w Uniejowie i w Rożniatowie.

Reasumując można stwierdzić, że:

- biorąc pod uwagę dostosowanie rolnictwa do wymagań UE, rolnictwo gminy Uniejów powinno podlegać restrukturyzacji w celu zmniejszenia ilości gospodarstw, zwiększenia ich areалу, zwiększenia ilości gospodarstw ekologicznych, większego wykorzystania nowoczesnego sprzętu rolniczego, co poprawi efektywność produkcji rolnej i jej konkurencyjność.
Wprawdzie struktura obszarowa gospodarstw rolnych w gminie Uniejów w porównaniu do struktury na poziomie powiatowym jest korzystna (bowiem procent gospodarstw o powierzchni powyżej 10,0 ha jest wyższy) to jednak, to pozytywne zjawisko odbiega w istotny sposób od standardów europejskich,
- rolnictwo winno rozwijać się głównie na zwartych kompleksach gleb III – IV klasy utrzymując kierunek dotychczasowy zbożowo-okopowy i hodowlany. W najbliższej przyszłości, z uwagi na rozwój nowych funkcji związanych z zakładaną zabudową w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego oraz rekreacyjno-sportowego, należy liczyć się z popytem rynku w Uniejowie na dotychczas nieznane produkty rolnicze,
- w produkcji zwierzęcej podstawowym kierunkiem winien być chów bydła zwłaszcza mlecznego oraz trzody chlewnej,
- najsłabsze jakościowo grunty rolne, których uprawa staje się nieuzasadniona ekonomicznie winny być wyłączone z produkcji rolnej i przeznaczone na cele nierolnicze, między innymi zalesienia,
- w świetle przebiegu procesów zachodzących na obszarze kraju niezbędnym wydaje się podjęcie działań zmierzających do utworzenia rynku hurtowego usprawniającego obrót produktami rolniczymi na terenie gminy,
- z uwagi na słaby rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie gminy należy dążyć do pozyskiwania terenów pod w/w działalność, wykorzystania istniejącej bazy lokalnej (magazyny GS) dla powstania zakładów przetwarzających lokalne produkty rolnicze,
- nieodzownym czynnikiem prawidłowego funkcjonowania rolnictwa jest prowadzenie systemu szkoleń i doradztwa dla rolników w zakresie upraw roślin i hodowli nowych ras zwierząt, rachunkowości rolnej, planowania, promowanie agroturystyki w celu podnoszenia dochodowości produkcji rolnej.

Ograniczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Dotychczasowe kierunki rozwoju gminy zmieniło wprowadzenie gospodarki wolno-rynkowej, która z jednej strony spowodowała likwidację niektórych jednostek społecznych (RSP, GS"Sch"), z drugiej zaś wpłynęła na pojawienie się nowych podmiotów gospodarczych i nowych perspektyw rozwoju.

Planowane inwestycje niezbędne dla rozwoju przestrzennego i gospodarczego gminy, prawidłowego jej funkcjonowania oraz podniesienia standardu życia mieszkańców wiązały się z koniecznością przeznaczenia na cele nierolnicze znacznej powierzchni terenów użytkowanych rolniczo i uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego.

Powyższe wyłączenia uzyskano na podstawie uchwalonego w 1992 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów w skali 1:10000 i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Uniejów w skali 1:2000.

Tereny rolne posiadające zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej i Wojewody Konińskiego na wyłączenie z użytkowania rolniczego o powierzchni 167,9 ha obejmują tereny głównie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z infrastrukturą społeczną i techniczną i budownictwo letniskowe. W bilansie terenów mieszkaniowych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego największy udział mają tzw. ciągi istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Łącznie na podstawie stosownych dokumentów do planów miejscowych uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze uzyskano dla 167,9 ha gruntów rolnych III i IV klasy bonitacyjnej i 251,9 ha gruntów rolnych klas V i VI, a także 7,2 ha gruntów leśnych. z przeznaczeniem pod zabudowę.

3.6. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikające z diagnozy układu komunikacyjnego.

3.6.1. Układ drogowy gminy

Na układ drogowy gminy Uniejów składają się:

- a) odcinek autostrady A-2 relacji Berlin-Warszawa-Moskwa) z węzłem komunikacyjnym „Dąbie” leżącym na obszarze sąsiedniej gminy Dąbie. W granicach gminy Uniejów przebiega 4,4 km autostrady,
- b) drogi krajowe o łącznej długości 8 km. Jest to odcinek drogi krajowej Nr 72 relacji Rawa Mazowiecka-Łódź-Konin, klasy głównej,
- c) drogi wojewódzkie o łącznej długości 7,9 km. Są to:
 - droga wojewódzka Nr 469 relacji Uniejów-Ozorków, klasy głównej
 - droga wojewódzka Nr 473 relacji Koło-Uniejów-Łask, klasy głównej.
 - ulice miejskie w Uniejowie położone w ciągu dróg wojewódzkich to: część ul. Dąbskiej, część ul. Łęczyckiej i ul. Polna.
- d) drogi powiatowe o łącznej długości 40,8 km. Są to:
 - droga powiatowa Nr 2523E relacji Wilczkowie-Borek-Podłęże-Świnice Warckie-Rożniatów o długości w granicach gminy 2,660 km.
 - droga powiatowa Nr 2526E relacji Chwalborzyce-Miniszew-Wielenin o długości w granicach gminy 4,648 km,
 - droga powiatowa Nr 2530E relacji Świnice Warckie-Wielenin-Orzeszków o długości w granicach gminy 4,506 km,
 - droga powiatowa Nr 3727E relacji Biernacie-Felicjanów-Uniejów o długości w granicach gminy 5,033 km. W mieście Uniejów w ciągu tej drogi powiatowej leży ul. Wschodnia.
 - droga powiatowa Nr 3729E relacji Brudzew-Warenka-Czepów Dolny o długości w granicach gminy 5,245 km,

- droga powiatowa Nr 3730E relacji Uniejów-Wilamów-Chruścin o długości w granicach gminy 15,093 km. W Uniejowie w ciągu tej drogi leżą ulice: Turecka i Kościelnicka.
- droga powiatowa Nr 3731E relacji Chełmno-Cichmina-Stanisławów o długości w granicach gminy 4,045 km,
- droga powiatowa Nr 3732 relacji Skęczniew-Piekarskie-Człopy o długości w granicach gminy 4,240 km.
- pozostałe drogi powiatowe to ulice w Uniejowie. I tak:
 Nr 3728E ma ul. Rynek, długość 246 mb,
 Nr 3733E ma ul. Rzeczna, długość 2.235 mb,
 Nr 3734E mają ulice: Kilińskiego i Targowa, długość 1.520 mb,
 Nr 3735E mają ulice Przechodnia i Krótka, długość 253 mb,
 Nr 3736E ma ul. Lipowa, długość 157 mb,
 Nr 3737 mają ulice: bp Owczarka, Orzechowa, Różana i Wiejska, długość 872 mb,
 Nr 3738E ma ul. 22 Lipca, długość 152 mb,
 Nr 3739E mają ulice Szkolna i Konopnickiej, długość 331 mb,
 Nr 3740E ma ul. Zielona, długość 161 mb,
 Nr 3741E ma ul. Wiśniowa, długość 515 mb.

e) drogi gminne o łącznej długości 89,740 km. Są to:

Lp.	Numer	Relacja	Długość w mb	Nawierzchnia
1.	111151E	Spycimierz-Spycimierz Kol.-gr.gm.	2.540	
2.	111152E	Zieleń-Spycimierz-Łęg Baliński	5.819	
3.	111153E	Człopy (od dr.krajowej do rzeki)	2.200	
4.	111154E	Człopki (od dr.kraj. do lasu)	1.420	
5.	111155E	Człopy-Wieścice-gr.gminy	4.760	
6.	111156E	Zieleń (od.dr.kraj.) do promu ul.Kościelnicka	2.780	
7.	111157E	Uniejów-Wola Przedmiejska	3.040	
8.	111158E	Wola Przedmiejska	2.370	
9.	111159E	dr.woj. Nr 473 -Brzeziny	1.260	
10.	111160E	Dr.pow. Nr 3727E-Czekaj-gr.gminy Czekaj-Brzeziny Wielenin-Dąbrowa-Kozanki Wlk Kozanki Wielkie-gr.gminy.	2.790 2.890 3.940 1.950	
11.	111161E	Dr.pow.Nr3727E-Brzeziny-Wielenin-Felicjanów-gr.gminy	4.600	
12.	111162E	Gr.gm.Wieścice-prom-Ostrowsko-Orzeszków	5.180	
13.	111163E	Kol.Orzeszków-dr.woj. Nr 473	1.055	
14.	111164E	Uniejów-Kolonia Orzeszków	2.020	
15.	111165E	Kol.Orzeszków-Orzeszków-Stanisławów	4.194	
16.	111166E	Czepów-Skotniki-Ostrowsko-Uniejów	6.489	
17.	111167E	Wielenin-Hipolitów-gr.gminy	1.510	
18.	111168E	Kol.Wielenin-Dąbrowa-Rożniatów	4.460	
19.	111169E	Kol.Wielenin-Stanisławów	1.860	
20.	111170E	Zaborów-Pęgów	1.450	
21.	104264E	Kozanki Wlk.-Pęgów-gr.gminy	2.110	

22.	104474E	Pęgów-gr.gminy	1.105	
23.	111171E	Wielenin-Hipolitów	1.590	
24.	111172E	Wilamów-Góry-Kuczki	3.960	
25.	111173E	Skotniki-Góry	2.640	
26.	111174E	Wilamów-dr.pow. Nr	1.550	
27.	111175E	Wilamów-Jaszczurów-Czepów	2.770	
28.	111176E	Brzozówka-Lekaszyn Lekaszyn-granica gminy	1.240 638	
29.	111177E	Lekaszyn-wał rzeki Warty	940	
		RAZEM	89.740	

Komunikacja publiczna

Jest realizowana przez autobusową komunikację PKS i prywatny transport busami relacji Turek-Łódź. Uniejów nie ma dworca autobusowego, a jedynie przystanek PKS k. budynku Urzędu Miasta. Kursy autobusowe PKS na terenie gminy odbywają się głównie drogami wojewódzkimi i powiatowymi. Przez gminę Uniejów nie przebiegają linie kolejowe, jednak w przyszłości planowana jest szybka kolej Poznań-Łódź-Warszawa jako zadanie o znaczeniu krajowym.

Podsumowując, należy stwierdzić, że sieć drogowa w gminie Uniejów nie jest zbyt gęsta. Na 1 km² obszaru gminy przypada 0,87 km dróg, co plasuje gminę w rzędzie najslabiej wyposażonych w urządzoną sieć drogową. Sieć ta zaspokaja jednak potrzeby gminy w sposób dostateczny, bowiem gmina jest zaludniona słabo. Na podkreślenie zasługuje funkcjonowanie 3 promów rzecznych stanowiących przedłużenia istniejących dróg lokalnych (2 przeprawy promowe w Uniejowie i w Ostrowsku) i powiatowej (1 przeprawa – we wsi Brzozówka). W granicach gminy znajduje się więc tylko jeden most na rzece Warcie i jest to most w ciągu drogi krajowej Nr 72 w Uniejowie.

3.7. Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy wynikające z aktualnego poziomu obsługi przez infrastrukturę techniczną

3.7.1. Zaopatrzenie w wodę

Zasoby

Źródłem zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Uniejów są wody podziemne występujące w utworach górnokredowych.

Miasto Uniejów zaopatrywane jest w wodę poprzez stację wodociągową zlokalizowaną przy ul. Szkolnej, wyposażoną w pompownię II stopnia i zbiornik wyrównawczy o pojemności 100m³. Woda pobierana z dwóch studni głębinowych z wodonośnych pokładów górnej kredy, kierowana jest do zbiornika wyrównawczego o pojemności 100 m³, z którego poprzez zespół 5 pomp stanowiących pompownię II stopnia zasila sieć wodociągową na terenie miasta.

Woda jest uzdatniana.

W gminie natomiast funkcjonują 4 ujęcia wód podziemnych obejmujących 6 studni głębinowych wykorzystywanych do zasilania w wodę grupowych wodociągów wiejskich. Ujęcie wody w Wilamowie posiada pompownię II stopnia i zbiorniki wyrównawcze, pozostałe natomiast zostały wyposażone w stacje uzdatniania pracujące w systemie jednostopniowego podawania wody w oparciu o pompy głębinowe, zespoły odżelaziaczy i hydrofory o następujących parametrach:

- w Woli Przedmiejskiej - dwa hydrofory o pojemności 2,5m³ każdy, cztery filtry odżelaziające i chlorator,
- w Spycimierzu- dwa hydrofory o pojemności 1m³ każdy, trzy filtry odżelaziające i chlorator,
- w Ostrowsku -hydrofor o pojemności 10m³, dwa filtry odżelaziające i chlorator,

▪ w Wilamowie – pompownia II stopnia i 2 zbiorniki wyrównawcze o poj. 100m³ każdy, cztery filtry odżelaziające i chlorator,
 .Ujęcia mają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej w granicach działek. Według dokumentacji hydrogeologicznej ujęć wody, nie ma potrzeby wyznaczania stref ochrony pośredniej.

Na terenie miasta i gminy Uniejów zlokalizowane są następujące ważniejsze ujęcia, które nie biorą udziału w zbiorowym zaopatrzywaniu ludności:

- Gorzelnia w Czepowie
- Zakład Ceramiki Budowlanej w Wieleninie
- Wytwórnia Mas Bitumicznych w Rożniatowie
- w Zakładzie Gospodarczym ZAMEK w Uniejowie

Zestawienie wielkości wydajności eksploatacyjnych poszczególnych ujęć oraz ich zatwierdzonych zasobów przedstawia poniższa tabela:

Sieć wodociągowa

Rozwój gminnych zbiorowych systemów wodociągowych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzował się dużą dynamiką, chociaż zasadnicza część inwestycji wodociągowych została wykonana w latach 1996-2003. W oparciu o poszczególne ujęcia oraz sieci wodociągowe zaopatrywane są w wodę następujące wsie i sołectwa:

Lp.	Nazwa wodociągu	Wydajność stacji uzdatniania (m ³ /h)	Sołectwa-wsie podłączone do wodociągu	Długość sieci wodociągowej (km)
1	Uniejów	40,0	m.Uniejów, Brzeziny	20,8
2	Wola Przedmiejska	40,0	Wola Przedmiejska, Felicjanów, Czekaj, Hipolitów, Wielenin, Kol. Wielenin, Dąbrowa, Zaborów, Kozanki Wielkie,	23,7
3	Spycimierz	46,5	Spycimierz, Człopy, Zieleń	14,0
4	Ostrowsko	30,0	Ostrowsko, Orzeszków, Kol. Orzeszków, Kuczki, Stanisławów, Rożniatów	27,8
5	Wilamów	36	Wilamów, Czepów, Skotniki, Góry, Brzozówka, Osina, Lekaszyn	53,7
6	Z ujęć poza terenem gminy		Pęgów i Kozanki Wielkie – z gm. Świnice Warckie Łęg Babiński – z gm. Poddębice Wieścicie – z gm. Przykona	ok. 5,0
	RAZEM			145,0
	w tym:	Miasto		20,8
		Gmina		124,2

Na koniec 2007 roku na terenie miasta i gminy Uniejów funkcjonowało ok.145 km gminnej sieci wodociągowej obsługującej 2 308 gospodarstw (995 na terenie miasta) oraz 37 gospodarstw zasilanych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem gminy. Stopień zwodociągowania miasta i gminy określa się na poziomie 100%.

Wnioski:

1. Istniejący stan systemu zaopatrzenia w wodę dla miasta i gminy Uniejów należy uznać za zadowalający.
2. Na przyszłe lata zasoby eksploatacyjne ujęć wód podziemnych w pełni pokryją przewidywane potrzeby rozwojowe zarówno miasta jak i gminy.

3. Należy utrzymywać w sprawności technicznej istniejące źródła z uwzględnieniem modernizacji stacji tak, by stosować nowoczesne, energooszczędne i bezobsługowe technologie uzdatniania i dezynfekcji.

4. Z uwagi na lokalizację GZWP należy doprowadzić do prawidłowego zabezpieczenia i ewentualnej likwidacji nie eksploatowanych ujęć.

3.7.2. Gospodarka ściekowa

Rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Uniejów zdecydowanie nie nadążył za dynamicznym rozwojem sieci wodociągowych.

Na terenie miasta funkcjonuje oddana do eksploatacji w 1996 roku mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z lokalizacją u wylotu z miasta przy drodze Uniejów-Dąbie. Oczyszczalnia typu SBR pozwala na oczyszczenie średnio 880 m³/d ścieków (RLM=5 163MR). Ścieki z miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej dopływają do zbiorczej przepompowni zlokalizowanej przy ul. Kościelniczej i kierowane dwoma niezależnymi kolektorami tłocznymi do oczyszczalni. Oczyszczalnia została wyposażona w punkt zlewny do przyjmowania ścieków przywożonych taborem asenizacyjnym w ilości 15-20 m³/d. Oczyszczone ścieki kierowane są do rzeki Warty.

Aktualne średnie obciążenie oczyszczalni kształtuje się na poziomie 350 m³/d co stanowi 40% maksymalnej wydajności.

Na terenie gminy funkcjonują 3 oczyszczalnie:

w Spycimierzu typu LEMNA pozwalająca oczyścić 70m³/d ścieków (RLM=425MR). Oczyszczone ścieki kierowane są do Strugi Spycimierskiej, dopływu rz. Warty. Oczyszczalnia została wyposażona w punkt zlewny do przyjmowania ścieków przywożonych taborem asenizacyjnym. Aktualnie nie jest realizowany odbiór ścieków dowożonych. Aktualne średnie obciążenie oczyszczalni kształtuje się na poziomie 25-30 m³/d co stanowi ok. 45% maksymalnej wydajności. Wywóz skratek, piasku i osadów ściekowych z obydwu oczyszczalni realizowany jest przez koncesjonowane jednostki do unieszkodliwiania.

w Czepowie typu Nydyk oczyszczająca ścieki z Domu Nauczyciela w Czepowie

w Wilamowie typu Nebraska M7 oczyszczająca ścieki ze szkoły podstawowej oraz ośrodka zdrowia.

W sołectwie Zieleń funkcjonuje przydomowa oczyszczalnia ścieków.

Planowane jest wybudowanie 273 przyzagrodowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych na obszarze całej gminy oraz oczyszczalni ścieków o wydajności 50m³/d w Wieleninie zlokalizowanej na zapleczu szkoły podstawowej.

W trakcie prac projektowych znajduje się dokumentacja techniczna wykonania sieciowego odcinka kanalizacji sanitarnej we wsi Ostrowsko podłączonego do oczyszczalni w Uniejowie (ok. 5 km sieci i 130 przyłączy).

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana na terenie miasta Uniejów, obejmuje 17,1km i 517 przyłączy (ok. 50%) oraz dwa odcinki kanalizacji deszczowej o długości ok. 2km.

Na terenie gminy funkcjonuje jedynie odcinek sieci o długości 5,0 km, poprzez który dopływają ścieki z 98 gospodarstw do oczyszczalni w Spycimierzu (40%).

Do sieci przyłączone są zarówno gospodarstwa domowe, jak i zakłady produkcyjne oraz inne obiekty miejskie.

W pozostałych obszarach gminy ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych i wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewowego oczyszczalni w Uniejowie.

Wnioski:

1. Powszechny dostęp do sieci wodociągowej powoduje zwiększenie ilości ścieków, co grozi pogorszeniem warunków sanitarnych.

2. Koniecznym jest zintensyfikowanie rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w mieście z podłączeniem nowych gospodarstw domowych.
3. Koniecznym jest kontynuacja wprowadzania lokalnych rozwiązań w sołectwach (grupowe oczyszczalnie ścieków, oczyszczalnie przyzagrodowe lub szczelne szamba).
4. Rozwiązania wymaga przywóz ścieków z szamb do oczyszczalni.
5. Należy utrzymywać istniejące oczyszczalnie w dobrym stanie technicznym.

3.7.3. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy funkcjonuje składowisko odpadów zlokalizowane w obrębie miasta przy ul. Dąbskiej. Składowisko o pojemności ponad 37 tys.m³ oraz stopniu zapelnienia sięgającym 90%, przyjmuje odpady przywożone w formie nieselektywnej przez MZUK w Uniejowie, które obecnie eksploatuje w/w składowisko.

Zakłada się zamknięcie wysypiska i rozpoczęcie jego likwidacji w 2008 roku.

Na terenie miasta i gminy realizowany jest program gospodarki odpadami. Nie prowadzi się selekcji i segregacji odpadów u źródła, jednak selektywną zbiórką objęto odpady opakowaniowe. Zbiórka w/w odpadów prowadzona przez dwie firmy Eko-Gab sp. z o.o i MZUK w Uniejowie pozwala na oddanie do odzysku jedynie ok. 10Mg odpadów opakowaniowych.

Ilość wywożonych zmieszanych odpadów na składowisko w skali roku kształtuje się na poziomie 500-600 ton. Nie są to przy tym ilości realne, gdyż nikt nie szacuje odpadów wywożonych w sposób niezorganizowany.

Od 2008 roku planowane jest wywożenie odpadów na składowisko w miejscowości Borek w gminie Łęczycza.

Wnioski:

1. Obecny stan gospodarki odpadami w gminie jest zadowalający, wymaga jednak podjęcia działań zmierzających do większej selekcji i segregacji odpadów u źródeł ich powstawania.
2. Rozpoczęcie likwidacji dotychczasowego składowiska odpadów i rekultywacja terenu.
3. Równocześnie należy podjąć skuteczne działania na rzecz likwidacji "dzikich" wysypisk leśnych.

3.7.4. Elektroenergetyka

Wysokie napięcie

Zasadniczym źródłem zasilania miasta i gminy Uniejów w energię elektryczną są jednotransformatorowe stacje 110/15kV, zlokalizowane poza terenem gminy połączone systemem linii elektroenergetycznych 110kV.

Podstawowe znaczenie dla zasilania w energię elektryczną gm.Uniejów ma GPZ Kraski (gm. Świnice Warckie) z mocą zainstalowaną 10MVA zasilany dwoma liniami 110kV z kierunku Adamowa i Łęczycy. Znikome znaczenie dla gminy ma GPZ Poddębice 1 zlokalizowany w Bałdzychowie z mocą zainstalowaną 16MVA zasilany dwoma liniami 110kV z kierunku Adamowa i Szadku oraz GPZ Poddębice 2 z mocą zainstalowaną 16MVA zasilany linią 110kV z GPZ Poddębice 1

Istniejący system zasilania miasta i gminy Uniejów z sieci 110kV zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i niezmiennego poziomu niezawodności zasilania.

Przez teren gminy przebiega linia napowietrzna 220kV Adamów-Janów oraz linia 110kV Adamów-GPZ Kraski.

Średnie napięcie

Zasilanie odbiorców w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieci średnich napięć, 91 stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz sieć niskiego napięcia. Dostawa energii

jest powszechna. W zdecydowanej większości realizowana jest przez linie 15kV napowietrzne i kablowe oraz słupowe i wewnętrzne stacje trafo.

Przez teren gminy przebiegają trzy główne linie 15kV: Kraski – Uniejów, Kraski - Dąbie, Żuki – Koźmin.

Na terenie gminy dominują słupowe stacje trafo, zasilane w zdecydowanej większości liniami napowietrznymi.

W granicach administracyjnych miasta funkcjonuje 8 wewnętrznych i 16 słupowych stacji trafo, zasilanych przeważnie nowymi liniami kablowymi, jak też napowietrznymi liniami 15kV przebiegającymi przez miasto oraz na jego obrzeżach. Napowietrzne linie 15kV należy stopniowo wymieniać na kablowe, układane wzdłuż ulic, w powiązaniu z wymianą słupowych stacji trafo na wewnętrzne.

Sieć średnich napięć obsługiwana jest przez RE w Turku.

Wnioski:

1. Stan techniczny systemu sieci elektroenergetycznych na terenie gminy jest dobry.
2. Konieczne staje się dogęszczenie stacji trafo 15/0,4kV w zależności od potrzeb, w powiązaniu z przebudową istniejącej lub budową nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

3.7.5. Gazownictwo

Gmina Uniejów nie jest zasilana w gaz przewodowy jednak przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 (6.4MPa) relacji: Odolanów - Włocławek. Przy gazociągu został zlokalizowany jedynie punkt rozliczeniowo-pomiarowy (dz. 2130 w Uniejowie).

Wnioski:

1. Gazyfikacja terenów zabudowanych sprzyja ochronie środowiska poprzez ograniczenie lokalnej emisji pyłów, tlenków siarki i azotu. Punkt rozliczeniowo-pomiarowy oraz gazociąg są układami zamkniętymi i wyłączając stany awaryjne nie zagrażają środowisku naturalnemu.
2. Dla m. Uniejów wykorzystanie gazu dla celów grzewczych z uwagi na istniejącą ciepłownię geotermalną nie ma większego znaczenia.
3. Intensyfikowanie działań na rzecz gazyfikacji gminy w celu substytucji paliw stałych gazem jest wskazane ze względu na ochronę środowiska oraz rachunek ekonomiczny

3.7.6. Ciepłownictwo i geotermia

Na terenie miasta Uniejów funkcjonuje spółka ciepła Geotermia Uniejów Spółka z o.o., która zabezpiecza znaczną część potrzeb ciepłych miasta. Pozostałe budynki, szczególnie jednorodzinne, posiadają własne wbudowane źródła ciepła opalane głównie węglem kamiennym oraz drewnem i olejem opałowym.

Ciepłownia miejska Geotermia Uniejów Sp. z o.o. o mocy cieplnej 7,4MW posiada trzy źródła ciepła:

- | | |
|---|---------|
| 1. wymiennikownia odzyskująca ciepło z wód termalnych | – 3,1MW |
| 2. kotłownia szczytowa na zrębki drzewne | – 1,8MW |
| 3. kotłownia szczytowa na olej opałowy | – 2,5MW |

Na terenie gminy funkcjonuje kilka mniejszych kotłowni zasilających jednak pojedyncze obiekty. W zdecydowanej większości są to węglowe źródła ciepła o małej sprawności. Należą do nich:

- kotłownia węglowa w Szkole Podstawowej w Wieleninie,
- kotłownia węglowa w Szkole Podstawowej w Wilanowie,
- kotłownia węglowa i olejowa w Środowiskowym Domu Samopomocy w Czepowie,
- kotłownia na biomasę w Regionalnym Centrum Integracji Społecznej w Uniejowie,

- kocioł węglowy w Zamku w Uniejowie,
- kotłownie i piece kaflowe w budynkach administrowanych przez Miejski Zakład Usług Komunalnych w Uniejowie,
- kotłownie indywidualne

Większość sieci ciepłowniczej na terenie miasta Uniejów która została zrealizowana w 2001 roku, jest systematycznie rozbudowywana. Długość sieci wynosi ok. 12 km i ok. 200 przyłączy, z których jednakże ciepło wykorzystywane jest w 50% (100 budynków).

W trakcie budowy znajduje się kompleks rekreacyjno-sportowy (baseny, podgrzewane boisko) zasilany wodami geotermalnymi.

Wnioski:

1. Rozwój energetyki geotermalnej ma charakter proekologiczny, pozwoli na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń emitowanych do powietrza atmosferycznego z lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi,
2. Uporządkowany i rozbudowywany sukcesywnie system ciepłowniczy na terenie miasta pozwala na przyłączenie do sieci nowych odbiorców.
3. Pozyskanie zmineralizowanych wód geotermalnych pozwoli ,oprócz wykorzystania ich wartości energetycznych, na rozszerzenie bazy leczniczej, rehabilitacyjnej i rekreacyjno-sportowej.

3.7.7. Telekomunikacja

Usługi telekomunikacyjne na terenie miasta i gminy Uniejów realizowane są z wykorzystaniem telefonii przewodowej w oparciu o centralę automatyczną jak i bezprzewodowej za pośrednictwem 3 masztów przekaźnikowych.

Na sieć telefoniczną składają się zarówno nowe podziemne linie kablowe występujące w zasadzie na terenie miasta oraz napowietrzne telefoniczne linie występujące w zdecydowanej większości na terenie wsi.

Wnioski:

1. Umożliwić dalsze podłączanie nowych abonentów do sieci telefonicznej.
2. Poprawiać jakość świadczonych usług poprzez modernizację sieci.
3. Wysoki wskaźnik gęstości telefonicznej w powiązaniu z realizowaniem usług telefonicznych przez innych operatorów telefonii bezprzewodowej, obrazuje powszechność dostępu do usług telekomunikacyjnych na terenie miasta i gminy

3.8. Analiza zgłoszonych wniosków

3.8.1. . Wnioski urzędów i instytucji

Stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odpowiednie urzędy i instytucje zostały zawiadomione o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików. Odpowiedzi otrzymano od 14 zainteresowanych jednostek.

Poniżej podano zestawienie tabelaryczne uwzględniające istotne dane zawarte we wnioskach.

Wnioski instytucji złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania

Lp	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku
1.	2.	3.	4.
1.	25.07.2007 r.	Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Infrastruktury Oddział Gospodarki Przestrzennej	W Uniejowie: - nie występują przedsięwzięcia umieszczone w programie zadań rządowych, ▪ należy wskazać obszary wykluczone z zabudowy,

- | | | | |
|----|---------------|---|---|
| | | 90-926 Łódź
ul. Piotrkowska 104 | <ul style="list-style-type: none"> nie należy wyznaczać zbyt wielu obszarów z przeznaczeniem pod zabudowę bez infrastruktury, wyst.obowiązek doprowadzenia ustaleń studium do obowiązujących przepisów, wyst. obowiązek uwzględnienia ustaleń „Planu zagosp. przestrz. woj. łódzkiego”. |
| 2 | 27.08.2007 r. | Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Wydział Zarządzania Kryzysowego
90-926 Łódź
ul. Piotrkowska 104 | <p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> uwzględnienia w studium wyznaczenia stref ochrony sanitarnej wody pitnej, odsunięcie się linii zabudowy od drogi krajowej Nr 72, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, , zaniechanie zabudowy terenów obniżen dolinnych, wyznaczenie parkingów strategicznych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne, zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż linii WN, pasów izolacyjnych od funkcji uciążliwych. |
| 3 | 23.07.2007 | Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Wydział Środowiska i Rolnictwa
91-113 Łódź, ul. Sienkiewicza 3 | <p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> uwzględnienia programu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, występowania złóż kopalin, konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, zapewnić ochronę walorów krajobrazowych, projekt należy uzgodnić z WKP. zapewnienia kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzenia terenów zieleni, |
| 4. | 02.08.2007 | Zarząd Województwa Łódzkiego w Łodzi
90-051 Łódź, ul. Piłsudskiego 8 | <p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> uwzględnienia obszaru NATURA 2000 „Pradolina Warszawsko-Berlińska” i „Dolina Środkowej Warty” , systemu obszarów prawnie chronionych, programu małej retencji woj.łódzkiego, bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce, i terenów zagrożenia powodziowego. |
| 5. | 10.07.2007 | Urząd Marszałkowski w Łodzi
Departament Rolnictwa i Ochrony Środowiska
Wydział Geologii i Koncesji Górniczych
90-051 Łódź,
Al. Piłsudskiego 8 | Brak wniosków |
| 6. | 08.08.2007 | Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi
91-423 Łódź, ul. Solna 14 | <p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> informacji o istniejących urządzeniach melioracyjnych oraz sposobie ich użytkowania. |
| 7 | 26.07.2007 | Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi,
Delegatura w Sieradzu
98-200 Sieradz, ul. Kościuszki 3 | Pismo-wniosek zawiera 4 załączniki, w których przedstawia wykaz zabytków wpisanych do rejestru, wykaz zabytków znajdujących się w woj.ewidencji zabytków, innych zabytków koniecznych do weryfikacji w procesie sporządzania gminnej ewidencji zabytków oraz wykaz rozpoznanych stanowisk archeologicznych. |
| 8 | 31.07.2007 | Generalna Dyrekcja Dróg | Dotyczy: |

		Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi 90-056 Łódź, ul. Roosevelta 9	▪ konieczności wprowadzenia do projektu studium odpowiednich zapisów dotyczących drogi krajowej Nr 72. oraz zapisać w studium brak bezpośredniej dostępności terenów przyległych do autostrady A-2.
9.	23.07.2007	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi	Brak wniosków
10	25.07.2007	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu 60-783 Poznań, ul. Grunwaldzka 21	Dotyczy: ▪ obowiązku ochrony wód poprzez odpowiednie zapisy w tekście zmiany studium, ▪ wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenów wokół ujęć wody, obszarów chronionych, korytarzy ekologicznych, obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz obszarów klimatycznych i rekreacyjnych.
11	23.07.2007	Energia Operator S.A. 80-557 Gdańska, ul. Marynarki Polskiej 130	Dotyczy: ▪ możliwości wydzielenia terenów potrzebnych dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, a zwłaszcza działek pod lokalizację stacji transformatorowych, ▪ należy zachować wymagane przepisami odległości od istniejących linii SN 15 kV i 110 kV. Uwzględnić plan rozwoju sieci opracowany dla gminy.
12	20.07.2007	Okręgowy Urząd Górniczy w Kielcach 25-517 Kielce, ul. IX Wieków Kielc	Należy uwzględnić przewidywane szkodliwe wpływy zakładów górniczych: „Uniejów I”, Roźniatów I-Aa” i Roźniatów I”. Dla terenów górniczych przewidzieć obowiązek sporządzania mpzp.
13	24.07.2007	Lasy Państwowe Nadleśnictwa Turek 62-700 Turek, ul. Chopina 70	Należy uwzględnić granice polno-leśną oprac. przez WBGiTR w Koninie, ustalenia planów urządzania lasu, lasy ochronne, i lasy SP.
14	27.08.2007	Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Centrum Sp. z o.o. w Warszawie	Uwzględnić przebieg linii 220 kV i spisać ograniczeni9a w pasie technologicznym o szer. 50 m od linii.

3.8.2. Wnioski osób indywidualnych

Na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów wpłynęło 11 wniosków od osób indywidualnych. Zostały też rozpatrzone wnioski złożone w terminie wcześniejszym. Było ich 36.

3.9. Ustalenia z zakresu planowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, do grudnia 2003 r. podstawą do wydawania decyzji z zakresu planowania przestrzennego na terenie miasta i gminy były plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane przed 1995 r. Dzisiaj jako nieobowiązujące mogą stanowić tylko materiał pomocniczy przy opracowywaniu kolejnych edycji opracowań planistycznych.

3.9.1. Ustalenia planistyczne na terenie gminy.

Nieobowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Podstawowym opracowaniem planistycznym na terenie gminy był miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Uniejowie Nr 58/91 z dnia 4 października 1991 r. ze zmianami

uchwalonymi uchwałą Nr 172/94 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 24 maja 1994 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 16 z dnia 4 lipca 1994 r.).

Plan z 1991 r. składał się z tekstu oraz rysunku planu w skali 1:10000 dla gminy oraz rysunku w skali 1:5000 dla miasta. Zmiany uchwalone w 1994 r. obejmowały: miasto Uniejów – rysunek w skali 1:2000 w granicach poprowadzonych od zachodu po rzece Warcie i w gminie Uniejów – tereny wsi Ostrowsko, Człopy i Spycimierz.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- W okresie sporządzania niniejszej zmiany studium ważne są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące wybranych fragmentów gminy i miasta Uniejów uchwalone uchwałą Nr IV/14/98 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 4 grudnia 1998 r. (publikacja: Dz.U.W.K. Nr 55, poz. 320 z dnia 23 grudnia 1998 r.) jako zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta. Sam plan stracił ważność, ale zmiany uchwalone tą uchwałą – w świetle art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 z późn.zmianami) o treści „*studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc*” są nadal ważne. Jest to:
 - a) 13 niewielkich terenów w mieście Uniejów o różnych funkcjach, z których najważniejszą jest ustalenie korytarza dla projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego o szerokości 40 m stanowiącej część obwodnicy miasta od drogi wojewódzkiej Nr 469 w kierunku na autostradę A-2 i węzeł „Dąbie”,
 - b) 4 niewielkie fragmenty terenów we wsi Człopy, głównie o funkcji letniskowej,
 - c) 9 fragmentów terenów we wsi Ostrowsko o funkcjach letniskowej i mieszkaniowych,
 - d) 1 fragment terenu w miejscowości Budy Uniejowskie o funkcji letniskowej,.
 - e) 1 fragment terenu we wsi Lekaszyń (funkcja letniskowa)
 - f) 3 fragmenty terenu w miejscowości Kuczki (funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa),
 - g) 2 fragmenty terenu we wsi Spycimierz (funkcja letniskowa i mieszkaniowa),
 - h) 2 fragmenty terenu we wsi Zieleń (funkcja mieszkaniowa i działalność gospodarcza),
 - i) po jednym fragmencie terenów w miejscowościach: Brzeziny, (funkcja letniskowa), Wilamów (funkcja mieszkaniowa jednorodzinna), Brzozówka (funkcja letniskowa), Czepów (funkcja letniskowa) i Kolonia Spycimierz (funkcja letniskowa).

Tereny te są przedstawione na rysunku studium. Należy podkreślić, że niektóre z nich w świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa, stanowią ich naruszenie jak np. działka przeznaczona pod zabudowę letniskową w obszarze bezpośredniego zagrożenie powodziowego w Uniejowie.

Jakkolwiek jest podjęta uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Spycimierz, to aktualnie projektu tego planu jeszcze się nie sporządza.

3.9.2. Decyzje z zakresu planowania przestrzennego.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Przedmiotem analizy były decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2004-2007. I tak: w 2004 r. wydano 51 decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w 2005 r. wydano łącznie dla obszaru gminy i miasta 73 decyzje, w 2006 r. – 89 decyzji, a w 2007 r. – 104 decyzje. Jakkolwiek wzrost w każdym roku w stosunku do roku poprzedniego jest ewidentny, to jednak wypada nadmienić, że w latach 2006-2007 około 40 % wydanych decyzji dotyczyło pól obornikowych, a więc urządzeń w gospodarstwach rolniczych, a nie inwestycji kubaturowych.

W podziale na poszczególne miejscowości, pierwsze miejsce zajmuje Uniejów, a następnie: Wola Przedmiejska, Człopy, Ostrowsko i Spycimierz.

Rozwój gminy Uniejów uzależniony jest w dużej mierze od inwestycji w zakresie leczenia uzdrowiskowego, sportu i rekreacji, które zostaną zlokalizowane na jej terenie. W niniejszym studium wskazano miejsca pod tego rodzaju inwestycje. Potrzebne są jednak plany miejscowe. W chwili obecnej, ze względu na obostrzenia wynikające z obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przede wszystkim wymóg kontynuacji funkcji na działkach sąsiednich), wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy na lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w wielu przypadkach jest niemożliwe.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

Jakkolwiek brak planów miejscowych stanowi utrudnienie procesu zagospodarowywania przestrzeni, to jednak nie umożliwia w ogóle realizacji inwestycji. W przygotowaniu znajdują się dwie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmujące m.in. program uwzględniający wariant III w zakresie przeznaczenia terenu w granicach miasta Uniejów na południe od drogi krajowej Nr 72: Zakres obydwu decyzji podzielonych dla zachodniej i wschodniej części miasta Uniejów obejmuje:

- rozbudowę systemu wodociągowego w gminie Uniejów dla realizacji przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- rozbudowę systemu kanalizacji zbiorczej w gminie dla celów realizacji przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- rozbudowę systemu ciepłowniczego w Uniejowie dla celów realizacji przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- budowę sieci wody termalnej w Uniejowie dla celów realizacji przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- budowę parkingów i dróg dojazdowych na terenach objętych realizacją przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- budowę kompleksu sportowego – centrum treningowe Maxi Football,
- budowę zagrody młynarskiej,
- budowę kompleksu „Wrota Czasu – II etap” w Uniejowie w ramach przedsięwzięcia „Termy Uniejów”,
- budowę stacji transformatorowych wraz z usunięciem kolizji linii napowietrznej średniego napięcia dla celów realizacji przedsięwzięcia „termy Uniejów”,
- budowę stacji transformatorowych wraz z usunięciem kolizji linii napowietrznej niskiego napięcia dla celów realizacji przedsięwzięcia „termy Uniejów”
- budowę oświetlenia ulicznego na terenach objętych realizacją przedsięwzięcia „termy Uniejów”,
- budowę kanalizacji deszczowej na terenach objętych realizacją przedsięwzięcia „Termy Uniejów”.

Z uwagi na położenie części terenu inwestycji w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000, w ramach postępowania administracyjnego muszą być przeprowadzone stosowne procedury związane z oceną oddziaływania na środowisko i zaproponowana kompensata przyrodnicza.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsze studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy i miasta Uniejów uwzględniając problematykę określoną w art. 10 ust.2. Kierunki te wynikają z analizy uwarunkowań odnoszących się do problematyki wynikającej z art. 10 ust.1 ustawy.

Kierunki polityki przestrzennej gminy zapisano w odniesieniu do poszczególnych sołectw. Można je więc traktować jako cele zagospodarowania przestrzennego na przedstawionych graficznie terenach. Cele zaś zostały przyjęte w wyniku wszechstronnej

analizy uwarunkowań przestrzennych, z której syntetyczny wyciąg zawarto w niniejszym studium.

Dla określenia kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęto następujące kryteria wynikające z analizy uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych:

- a) fakt, że 30,15 % powierzchni ogólnej gminy Uniejów znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 i z tego tytułu podlega różnym ustaleniom ochronnym (w tym prawnym) znacznie ograniczającym i warunkującym kierunki rozwoju gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie podstawowe znaczenie ma rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz.U. Nr 229 , poz. 2313)
- b) preferencje i spodziewane działania właścicieli gruntów rolnych w gminie chcących skorzystać ze środków pomocowych Unii Europejskiej w ramach realizacji „Krajowego Programu Rolno-Środowiskowego” obejmującego w granicach gminy Uniejów obszar jej zachodniej części, a więc w znaczącej części obszar NATURA 2000, z predyspozycjami dla produkcji zdrowej żywności,
- c) preferencje i spodziewane działania właścicieli gruntów rolnych chcących zalesić swoje ziemie i skorzystać z dopłat unijnych na zalesianie,
- d) wyjątkowe predyspozycje gminy do rozwoju funkcji uzdrowiskowych i rekreacyjno-turystycznych we wszystkich jej formach ze zdecydowaną przewagą lecznictwa uzdrowiskowego i wypoczynku zbiorowego w pensjonatach i ośrodkach wypoczynkowych oraz rekreacji indywidualnej na własnych działkach letniskowych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte w niniejszym Studium skupiają się na celach spójnych z określonymi w dokumentach strategicznych, zapewniając podnoszenie konkurencyjności gminy i miasta Uniejów z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu warunków wynikających z konieczności zachowania ładu przestrzennego. Kierunki rozwoju mające na celu podnoszenie konkurencyjności gminy i miasta uwzględniają:

- aktywną postawę władzy samorządowej,
- działania na rzecz podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej wybranych obszarów,
- przyciąganie zewnętrznych podmiotów gospodarczych,
- wykorzystywanie własnych zasobów lokalnych,
- wykorzystywanie potencjału ludzkiego własnych mieszkańców i przyciąganie nowych mieszkańców do osiedlania się w gminie,
- zdolność do współpracy i innowacji z innymi miastami i regionami partnerskimi na terenie kraju i unii europejskiej,
- harmonijny rozwój przestrzenny, zapewniający dbałość o środowisko i zachowanie walorów kulturowych,
- tworzenie przyjaznego klimatu dla lokowania inwestycji,
- wykorzystywanie wszelkich możliwości dla poprawy jakości życia mieszkańców,
- rozbudowę infrastruktury komunalnej,
- rozwój Gminy i Miasta jako ośrodka turystycznego i uzdrowiskowego, obsługi rolnictwa, obsługi biznesu, nauki i kultury, handlu i ochrony zdrowia.

Podstawowym warunkiem zapewnienia konkurencyjności gminy jest nadto sprawność całego systemu innowacyjnego we wszystkich jej dziedzinach, w szczególności w zakresie komunikacji i transportu oraz infrastruktury komunalnej. Głównym animatorem kształtowania i podnoszenia konkurencyjności gminy jest władza samorządowa gminy, a dotychczasowe jej zaangażowanie i operatywność pozwala prognozować, że już wkrótce gmina będzie przodować w powiecie, zaś w regionie już jest i będzie jednostką wyjątkową.

1. FUNKCJE GMINY I JEJ JEDNOSTEK OSADNICZYCH.

Wiodącą funkcją gminy Uniejów pozostanie nadal rolnictwo i produkcja żywności o kierunku, na który mogą wpływać zasady i ustalenia pomocowe w ramach „Krajowego Programu Rolno-Środowiskowego”, zapotrzebowanie z tytułu rozwoju funkcji rekreacyjnej oraz zapotrzebowanie zdrowej żywności, do produkcji której gmina ma wyjątkowo duże predyspozycje.

Udział w Programie jest dobrowolny, a realizowany jest co najmniej przez 5 lat na podstawie umowy zawieranej przez rolnika z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. W umowach rolnicy zobowiązują się do przestrzegania zasad „Dobrej Praktyki Rolniczej” i wdrażania wybranych pakietów. Każdy pakiet posiada zestaw kilku ściśle sprecyzowanych wymogów, które wykraczają poza zwykłą dobrą praktykę rolniczą i za wdrażanie których rolnik będzie otrzymywał płatności. Stosowanie na tym terenie wybranych pakietów KPR będzie służyło zachowaniu lub odtworzeniu walorów półnaturalnych łąk i pastwisk zagrożonych degradacją.

Na ukierunkowanie funkcji rolniczej może wpływać także nowa funkcja uzdrowiska Uniejów oraz towarzyszące funkcje rekreacyjno-sportowe i turystyczne zlokalizowane w samym Uniejowie i w jego najbliższym sąsiedztwie.

Rozwój drugiej z wiodących funkcji – lecznictwa uzdrowiskowego i rekreacyjno-turystycznej, jakkolwiek wynika z istniejących walorów środowiskowych: eksploatowanych zasobów wód geotermalnych o właściwościach leczniczych, urozmaiconej rzeźby, obecności dużej rzeki, już istniejących tradycji wypoczynku na własnych działkach oraz istniejących dóbr kultury materialnej – jest już zapoczątkowany realizacją kompleksu termalno-basenowego, kompleksu gastronomicznego i kompleksu edukacyjno-turystyczno-rekreacyjnego „Wrota Czasu” w Uniejowie – Castrum Antiquum (obiekty zostały oddane do użytku w lipcu 2008 r.) oraz kompleksu hotelowo-leczniczego w pełni wyposażonego we wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej (w realizacji).

Inwestycje w zakresie uzbrojenia komunalnego terenu o powierzchni około 44 ha, stanowiącego własność gminy, położonego na południe od drogi krajowej Nr 72, na którym jest przewidziana realizacja kompleksu centrum treningowego MAXI FOOTBALL, kompleksu uzdrowiskowego-turystycznego, hotel, ośrodek SPA, gród słowiański „Wrota Czasu – II etap”, zagroda młynarska są uzależnione m.in. od uzyskania stosownych uzgodnień niniejszego studium w zakresie ochrony przyrody. W przypadku uzgodnienia wariantu III - zagospodarowanie tego obszaru – stanowiącego równocześnie uzdrowiskową strefę „A” – jest przewidziane w okresie najbliższych lat w tempie uzależnionym od pozyskania unijnych środków finansowych i inwestorów prywatnych chcących zainwestować własne środki w Uniejowie.

W niniejszym studium dla Uniejowa jako uzdrowiska zaproponowano wyznaczenie stref ochrony uzdrowiskowej A, B i C zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie (ustawa lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. z dnia Dz.U.Nr 167, poz. 1399). Potwierdzenie z ewentualną modyfikacją stref powinno nastąpić w operacie uzdrowiskowym, który gmina jest obowiązana sporządzić.

Z uwagi na bliskie sąsiedztwo węzła komunikacyjnego autostrady A-2 „Dąbie” istnieją też realne możliwości zagospodarowania strefy aktywności gospodarczej rejonu wsi Rożniatów i Rożniatów Kolonia, na dziś mocno zdegradowanego eksploatacją surowców potrzebnych w okresie budowy autostrady.

Ośrodkami lokalnymi są miejscowości Wilamów, Wielenin Kolonia, Wielenin Wieś, Czepów i Rożniatów, a funkcje wsi letniskowych pełnią i nadal pełnić będą wsie: Ostrowsko, Spycimierz, Kolonia Spycimierz, Kuczki, Góry, Brzozówka, Człopy i Łęg Baliński.

Dla rozwoju funkcji agroturystycznych największe predyspozycje mają: Spycimierz, Kolonia Spycimierz, Ostrowsko, Wieścicie, Góry, Kuczki.

2. OGÓLNE ZASADY POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zasady te wynikają z obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz tendencji rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, mają przy tym charakter stosunkowo uniwersalny. Są one następujące:

- 1) Dążenie do poprawy ładu przestrzennego poprzez sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy, w tym w szczególności dla obszarów przewidzianych do intensywnego zagospodarowania nowymi funkcjami związanymi z funkcją uzdrowiska Uniejów wraz z obowiązkiem wyznaczenia i przestrzegania zasad ochrony i zagospodarowania stref ochrony uzdrowskiej A, B i C.
- 2) Ochrona i optymalne wykorzystanie istniejących wartości środowiska przyrodniczego i zasobów kulturowych, w tym w szczególności tych części gminy, które są objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 3) Zachowanie i ochrona terenów otwartych wyłączonych z zabudowy kubaturowej, w szczególności strefy krawędziowej doliny Warty,
- 4) Wzrost powierzchni terenów zalesionych z jednoczesnym przeciwdziałaniem procesu zalesiania pojedynczych działek położonych poza kompleksami lasów już istniejących i terenów przewidzianych do zalesienia,
- 5) Rozwój i komponowane zagospodarowanie obszarów rekreacyjnych przeznaczonych na te cele w niniejszym studium,
- 6) Sukcesywna realizacja infrastruktury technicznej stanowiącej o wyposażaniu obszarów w urządzenia zabezpieczające środowisko przed zanieczyszczeniami oraz przyciągającymi inwestorów do lokowania tu swoich zamierzeń,
- 7) Przygotowanie obszarów, w szczególności przeznaczonych pod zabudowę usługową, mogących stanowić potencjalne oferty gminy dla pozyskania inwestorów, którzy chcieliby zrealizować pożądane inwestycje obsługi turystyki i wypoczynku,
- 8) Sukcesywna przebudowa i modernizacja systemu dróg gminnych i powiatowych stanowiących o jego sprawności w dostosowaniu do wymagań wynikających z przepisów odrębnych i potrzeb,
- 9) Włączenie do planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz programu inwestycyjnego zarządców dróg krajowych i wojewódzkich budowy obwodnicy Uniejowa na kierunku węzła komunikacyjnego autostrady A-2 „Dąbie”
- 10) Rozpoczęcie i wdrożenie procesu urządzania ścieżek rowerowych, w szczególności umożliwiających rozwój turystyki rowerowej, poznawania zabytków i obiektów o walorach kulturowych, obszarów cennych przyrodniczo oraz rejonów rekreacyjnych,
- 11) Wdrażanie organizacyjnych i programowych podstaw dla rozwoju usług i działalności gospodarczej związanej z rolnictwem i pozarolniczymi działami gospodarki,
- 12) Zapewnienie i dbałość o estetykę miejsc zamieszkania, pracy i wypoczynku.

Wyżej wymienione ogólne zasady polityki przestrzennej gminy są uszczegółowione w odniesieniu do:

2.1. Obszarów i obiektów chronionych i przewidzianych do ochrony przyrody:

Na obszarze Natura 2000 Dolina środkowej Warty (dyrektywa ptasia) oraz obszarze Pradolina Warszawsko Berlińska (dyrektywa ptasia) zabrania się podejmowania działalności które w znaczący sposób mogą pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych gatunków zwierząt , a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary.

Nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza rolna, leśna i rybicka. Inne rodzaje działalności należy poddać procedurze oceny oddziaływania na środowisko, w wyniku której nie zostanie udowodniony ich negatywny wpływ na obszary naturalne.

Na terenie Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i projektowanego Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy prowadzić działania dotyczące czynnej ochrony zróżnicowanych ekosystemów w ramach ochrony wyróżniającego się krajobrazu i zachowania funkcji krajowego korytarza ekologicznego, a jednocześnie zaspokajać potrzeby związane z turystyką i wypoczynkiem

Dla Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Uroczysko Zieleń” oraz Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Zieleń II” zasady ochrony dotyczą zachowania ich walorów przyrodniczych widokowych i estetycznych polegające głównie na zaniechaniu wszelkich działań mogących trwale zniszczyć, uszkodzić lub przekształcić obszar chroniony. Z uwagi jednak na realizowane obecnie i zamierzone przez gminę inwestycje na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Zieleń II” – podtrzymywanie nadal ochrony prawnej mającej na celu zachowanie naturalnych walorów tego obszaru wydaje się fikcją. W ocenie autorów studium, uzasadnione jest podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie o rezygnacji z dalszej ochrony prawnej tego obszaru w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody.

W przypadku istniejących przed 2001 r. użytków ekologicznych w uroczysku Zieleń i Gąsiorzy leśnictwa Uniejów należy doprowadzić do jednoznacznego usankcjonowania ich stanu prawnego, a w konsekwencji do ich zachowania i ochrony zgodnie z zasadą zrównoważonej gospodarki leśnej. Jednocześnie należy dążyć do obejmowania taką formą ochrony kolejnych obiektów zarówno na terenach leśnych jak i poza nimi.

Wszystkie istniejące pomniki przyrody (ich wykaz zawarto na str.24) należy objąć ciągłą, czynną ochroną polegającą na polepszeniu ich stanu sanitarno zdrowotnego w celu ich zachowania. W tym przypadku także należy dążyć do obejmowania taką formą ochrony kolejnych obiektów zarówno na terenach leśnych jak i poza nimi.

Sukcesywnie należy identyfikować cenne siedliska przyrodnicze w celu ich zachowania w nieprzekształconej postaci.

Dla zachowanie ciągłości systemu ekologicznego gminy i obszarów przyległych zaleca się utrzymanie głównego korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Warty oraz lokalnych korytarzy ekologicznych:

- doliny Kanału Niemieckiego
- doliny Kanału Czepów;
- doliny Strugi Wilamowskiej,
- dolina Strugi Spycimierskiej,
- dolina Strugu Trzemeskiej (Kanał Kaczka),
- lokalnych korytarzy ekologicznych w postaci pozostałych dolin cieków.

Na terenach, położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 zaleca się:

- 1) likwidowanie barier ekologicznych stojących na drodze wędrówek gatunków;
- 2) wspomaganie naturalności i ciągłości korytarzy poprzez unikanie fragmentacji środowiska rozproszoną zabudową, wzrostem urbanizacji, budową nowych szlaków komunikacyjnych;
- 3) zapobieganie łączeniu się miejscowości poprzez zostawianie niezabudowanych przestrzeni;
- 4) odtwarzanie zniszczonych fragmentów korytarzy ekologicznych poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień oraz innej roślinności zgodnie z istniejącym siedliskiem i składem gatunkowym;
- 5) zachowywać, jeśli tylko to możliwe, istniejącą szerokość korytarzy ekologicznych;
- 6) ograniczać presję rolnictwa na tereny zalewowe i położone nad brzegami cieków wodnych;

- 7) ograniczyć do niezbędnego minimum regulację cieków wodnych;
- 8) ograniczyć ilość inwestycji w infrastrukturze przeciwpowodziowej do niezbędnych i koniecznych;
- 9) zachowanie naturalności koryt rzecznych;
- 10) utrzymywanie zadrzewień oraz izolowanych starorzeczy, stanowiących enklawy bioróżnorodności, ostoje oraz miejsca odpoczynku na drodze wędrówek gatunków;
- 11) ograniczanie inwestycji, mających istotny wpływ na zmianę stosunków wodnych;
- 12) utrzymywanie istniejących naturalnych terenów zalewowych, których bioróżnorodność zależy od okresowego poziomu wody gruntowej (np.: tworzenie pasów ochronnych wzdłuż cieków);

Analiza oddziaływania ustaleń studium na środowisko w odniesieniu do obszarów specjalnej ochrony Natura 2000

Obszary Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002 oraz „Pradolina Warszawsko-Berlińska” PLB 100001 zostały objęte ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. nr 229, poz. 2313).

Podstawą prawną tworzenia w/w obszarów Natura 2000 jest "Dyrektywa 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków" z dnia 2 kwietnia 1979 roku, która została transponowana do polskiego prawa, głównie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Najważniejszymi instrumentami realizacji celów sieci Natura 2000 są oceny oddziaływania na środowisko oraz plany ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla których utworzono obszar Natura 2000. Działania ochronne winny uwzględniać wymogi gospodarcze, społeczne i kulturowe oraz cechy regionalne i lokalne danego obszaru Natura 2000.

Ustalenia wprowadzone do projektu zmiany studium dotyczące terenów, na których wyznaczone zostały obszary Natura 2000 na terenie Gminy i Miasta Uniejów w różny sposób wpłyną na istniejące Obszary Specjalnej Ochrony.

Dla OSO PLB 100001 (Pradolina Warszawsko-Berlińska) pozostaną bez znaczenia, ponieważ nie wprowadzono na tych terenach żadnych nowych funkcji. Funkcje wskazane w studium zostały wprowadzone w poprzedniej jego edycji z 1998 r. Inwestycja dotycząca przebiegu autostrady A2 została poddana wszystkim niezbędnym procedurom.

Możliwość wpływu terenów potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowej- PU wskazanych na północ od wsi Rożniatów jest w chwili obecnej trudna do określenia, gdyż będzie ona zależała ściśle od rodzaju inwestycji, które będą realizowane na tym obszarze. Dla działalności już istniejących nie wykazano szkodliwego wpływu na teren naturalny. Przedsięwzięcia możliwe do realizacji winny być poddane procedurze ich oddziaływania na środowisko w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przypadku Obszaru Specjalnej Ochrony „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002 istotny wpływ na środowisko będą miały ustalenia studium dotyczące terenów położonych w granicach obszaru naturalnego oznaczone jako U₃ – tereny wskazane do zabudowy w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji wraz z obiektami obsługi i zielenią towarzyszącą przewidziane jako południowa część strefy ochrony uzdrowiskowej A. W tym przypadku, wg wariantu III, należy przewidywać całkowite przekształcenie terenu, w trakcie którego zachowanie środowiska występowania ptaków nie będzie możliwe.

Zgodnie z załącznikiem I do Dyrektywy Siedliskowej w strefie A/U₃ (część południowa) występują „eutroficzne starorzecza i drobne zbiorniki wodne”(kod 3150-2).

W międzywalu występuje siedlisko priorytetowe *łęg wierzbowy* (kod 91E0-1) oraz *niżowe nadrzeczne zbiorowiska okrajkowe* (kod 6430-3)

Łącznie zajmują one ok. 5% powierzchni strefy ochrony uzdrowiskowej A i B (część południowa).

Teren międzywala pozostawiony jest jako całkowicie naturalny i jako taki włączony został do strefy B.

Pozostałe obszary oznaczone w studium symbolem U_3 wskazane w części północnej strefy ochrony uzdrowskiej A oraz w strefie B są już terenami zainwestowanymi, a realizowane inwestycje zostały poddane wymagany procedurom.

Perspektywicznie pewne zagrożenia dla OSO wystąpią na terenach oznaczonych symbolem U_2 – tereny usług publicznych, MU – tereny mieszkaniowo usługowe, MNr – tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdujących się na południe od drogi krajowej nr 72 w granicach stref ochrony uzdrowskiej B i C. Przewidywane zainwestowanie terenów może wpłynąć na ograniczenie zasięgu ewentualnie występujących na tym terenie siedlisk. Do chwili obecnej brak jest jednak badań potwierdzających występowanie na tych obszarach zjawisk o szczególnej wartości przyrodniczej. Ostateczne zainwestowanie tych terenów powinno być poprzedzone inwentaryzacją przyrodniczą przedstawiającą ich rzeczywistą wartość przyrodniczą.

Podobna sytuacja wystąpi w rejonie wsi Ostrowsko gdzie w ramach ustaleń projektu zmiany studium przewidziano powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej MNL oraz wskazano tereny do indywidualnej zabudowy rekreacyjnej LM.

W chwili obecnej nie jest jednak możliwe określenie skali tego oddziaływania, gdyż będzie ono zależało ściśle od rodzaju i zagęszczenia budownictwa, które będzie realizowane na tym obszarze w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W części OSO PLB 300002 zajętej przez strefy ochrony uzdrowskiej, wszystkie przedsięwzięcia możliwe do realizacji winny być poddane procedurze ich oddziaływania na środowisko w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.

Na pozostałych terenach objętych programem Natura 2000 projekt zmiany studium nie wprowadza zmian, które mogłyby wpłynąć negatywnie na stan elementów przyrody.

W związku z zamiarem realizacji programu inwestycyjnego związanego z kompleksem zabudowy lecznictwa uzdrowskiego, sportu i rekreacji na terenie położonym na południe od mostu na drodze krajowej, którego konsekwencją może być zniszczenie istniejącego tam starorzecza stanowiącego fragment naturalnego siedliska, w niniejszym studium proponuje się cztery warianty w zakresie przeznaczenia terenu, w zależności od skali i rozmiarów inwestycji:

- 1) całkowitą rezygnację z planowanych inwestycji, co spowoduje zachowanie dotychczasowych siedlisk przyrodniczych w niepogorszonym stanie, ale równocześnie istotnie zahamuje rozwój miasta i gminy, w szczególności jej funkcji rekreacyjno-sportowych i uzdrowskich. Wariant wpłynie równocześnie spowalniająco na działania w zakresie ubiegania się o status uzdrowska. W tym wariantcie projekt studium zakłada też rezygnację z przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową wzdłuż drogi gminnej relacji Zieleń-Spycimierz (patrz: fragment rysunku studium w skali 1:10 000, wariant I),
- 2) ograniczenie inwestycji do północnej części pierwotnego terenu z wyłączeniem istniejącego starorzecza i obowiązkiem opracowania koncepcji zagospodarowania uwzględniającej możliwie maksymalne zachowanie jego naturalnych cech i zminimalizowanie wpływu planowanych inwestycji na funkcjonowanie istniejących siedlisk. Z uwagi na położenie w strefie A ochrony uzdrowskiej - będą tu realizowane głównie inwestycje celu publicznego, szczególnie ważne dla rozwoju miasta i regionu. Ilustrację przestrzenną w zakresie przeznaczenia terenu przedstawia fragment rysunku studium w skali 1:10 000, wariant II,
- 3) kontynuowanie dotychczasowego projektu w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie studium symbolem U_3 (zabudowa w zakresie lecznictwa uzdrowskiego, sportu i rekreacji wraz z obiektami obsługi) w całości pod warunkiem zaproponowania sposobu kompensaty przyrodniczej. Z uwagi na położenie w strefie A ochrony uzdrowskiej - będą tu realizowane głównie inwestycje celu publicznego, szczególnie ważne dla rozwoju miasta i regionu. Jedną z propozycji realizacji kompensaty może być m.in. skierowanie nadmiaru wód z obszaru inwestycji do strefy międzywala w celu odtworzenia (udroźnienia) istniejących tam starorzeczy i terenów

podmokłych. Ilustrację przestrzenną w zakresie przeznaczenia terenów przedstawia pełny rysunek studium w skali 1:10 000 dla gminy i miasta Uniejów – wariant III.

- 4) w wariantcie IV zakłada się dokonanie korekty granic obszaru naturalnego poprzez wyłączenie z jego granic części położonej na południe od mostu na rzece Warcie w ciągu drogi krajowej i kontynuację dotychczasowego projektu w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem U₃. Ilustrację przestrzenną przedstawia fragment rysunku studium w skali 1:10 000, wariant IV.

W przypadku realizacji wariantów 2 i 3 realizacja zamierzeń inwestycyjnych wymaga, podobnie jak każda inwestycja w obszarze NATURA 2000, przeprowadzenia stosownych procedur oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2.2. Zasady ochronne w zakresie ochrony środowiska:

Dla całej gminy nakłada się obowiązek ustalania zasad zrównoważonego rozwoju, utrzymania lub przywracania równowagi środowiska i różnorodności biologicznej oraz racjonalnego wykorzystywania zasobów. Nakłada się także obowiązek ochrony krajobrazu i uwzględnianie zasad tej ochrony we wszystkich opracowaniach planistycznych.

W zakresie polityki przestrzennej studium formułuje ustalenia:

- - zachowania i możliwie znaczącego powiększania obszarów leśnych. Należy także zachować zieleń śródpolną i naturalne ciekę jako naturalne elementy środowiska stanowiące m.in. środowisko zapewniające ochronę gatunkową roślin i zwierząt.
- - problematykę ochrony środowiska należy także uwzględniać we wszystkich sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko jako część składowa planu miejscowego – podlega obowiązkowemu opiniowaniu przez organ właściwy w sprawach ochrony środowiska szczebla wojewódzkiego.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleb:

- wprowadzenie zakazu zabudowy i usuwania istniejących zarośli i zakrzaczeń w zasięgu krawędzi doliny Warty,
- wprowadzenie ochrony wąwozów, parowów i innych form denudacyjnych poprzez umacnianie roślinnością darniową ich krawędzi oraz zakaz usuwania istniejących zarośli i lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy;
- pozostawienie terenów wąwozów i parowów w ich dotychczasowym użytkowaniu;
- wyłączenie spoza terenów zabudowanych obszarów występowania gleb organicznych oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych za wyjątkiem terenów wyłączonych spod produkcji rolnej w obowiązujących planach miejscowych i terenów przewidzianych w niniejszym studium;
- wprowadzenie obowiązku rekultywacji dzikich, obecnie nieeksploatowanych wyrobisk powstałych po eksploatacji kruszyw;
- wprowadzenia około 100 m strefy uciążliwości od rogi krajowej nr 72 oraz od dróg wojewódzkich Nr 473 i 469 z zaleceniem ograniczenia uprawy roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia

Dla całego terenu Gminy:

- likwidacja dzikich wysypisk odpadów, pojawiających się w wielu kompleksach leśnych;
- wdrażanie zwyczaju selekcji odpadów wśród miejscowej ludności.

W zakresie ochrony atmosfery:

Dla całego terenu Gminy zaleca się:

- stosowanie przy ogrzewaniu budynków ekologicznych nośników energii w tym energii geotermalnej z tendencją wycofywania się z użytkowania innych źródeł ciepła, zarówno przy modernizacji istniejących obiektów, jak i nowo projektowanych;
- wprowadzenia ograniczenia do wyłącznie wschodniej części gminy lokalizowania na terenie Gminy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- Zachowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż pasa drogowego autostrady A-2

W zakresie ochrony zieleni urządzonej i zadrzewień:

Na terenie Gminy należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, przyjmując zasadę, że do wycinki całego kompleksu zadrzewień dochodzi jedynie w przypadkach bezpośredniego zagrożenia.

- należy kontynuować konserwację starodrzewu oraz uzupełniać zbiorowiska drzew i krzewów parku w Uniejowie oraz w Czepowie;
- należy chronić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, poprzez wprowadzenie zakazu ich likwidowania lub niszczenia z innych powodów jak wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego;
- wprowadzić preferencje dla nowych zadrzewień śródpolnych

2.3. Obszary Ochrony Uzdrowiskowej tworzone na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z dnia 1 września 2005 r.)

Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:

- posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
- posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
- na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
- spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
- posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Uznanie terenów zaproponowanych w studium jako obszaru ochrony uzdrowiskowej wymaga potwierdzenia właściwości leczniczych lokalnego klimatu. Wszystkie pozostałe, przewidziane ustawą wymagania Uniejów spełnia, co pozwala miastu starać się o status uzdrowiska.

Potwierdzenie właściwości leczniczych naturalnych surowców leczniczych i właściwości leczniczych klimatu odbywa się na podstawie udokumentowanych badań potwierdzających te właściwości oraz wykluczających negatywne oddziaływanie na organizm ludzki.

W niniejszym studium zaproponowano wyznaczenie trzech stref ochrony uzdrowiskowej oznaczonych literami "A", "B" i "C" wg określonych kryteriów obowiązujących na tych obszarach.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym mają być zlokalizowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta oraz turysty. W szczególności dotyczy to parku zabytkowego w Uniejowie oraz terenów przewidzianych pod budowę kompleksu uzdrowiskowo – turystyczno - sportowego. W strefie "A" procentowy udział terenów zielonych nie może być mniejszy niż 75 %;

Strefa "B", dla której procentowy udział terenów zielonych nie może być mniejszy niż 55 %, obejmuje obszar przyległy do strefy "A" i stanowi jej otoczenie. Jest ona przeznaczona dla

niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych w procesie leczenia obiektów usługowych, turystycznych, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze.

Strefa "C" będzie przylegała do strefy "B" stanowiąc jej otoczenie. Obejmie obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych.

Dla poszczególnych stref będą obowiązywać zakazy przewidziane w ustawie.

Poprawność wyznaczenia proponowanych strefy powinna zostać ostatecznie potwierdzona w oparciu o operat uzdrowiskowy, którego sporządzenie pozostaje obowiązkiem gminy.

W przypadku projektowanego obszaru ochrony uzdrowiskowej nastąpi kolizja z istniejącym obszarem Natura 2000 (Dolina Środkowej Warty PLB 300002) w jego południowym fragmencie. Dlatego też w niniejszym studium rozważano wariant korekty granic terenu naturalnego w sposób opisany w rozdziale 3 „Ogólne zasady polityki zagospodarowania przestrzennego” podrozdział „Zasady ochrony przyrody”

2.4. Ustalenia ochronne w zakresie gospodarki leśnej

Gospodarka leśna całej Gminy, zarówno w odniesieniu do Lasów Państwowych, jak i lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, powinna opierać się o zasady zrównoważonej gospodarki leśnej, oparte na podstawach ekologicznych, a zawarte w planach urządzania lasów. Podstawą prawną ochrony lasów są przepisy zawarte w ustawie o lasach z dnia 28 września 1991r (tekst jednolity: Dz.U. Nr 45 poz. 435 z 2005r), w oparciu o które należy:

- zachować dotychczasowych terenów leśnych;
- wprowadzić zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z gospodarką leśną, edukacją, ochroną przeciwpożarową i innymi funkcjami dotyczącymi bezpieczeństwa publicznego oraz związanych z komunikacją (w tym parkingami leśnymi, poszerzaniem pasów istniejących dróg publicznych oraz przeprowadzaniem nowych dróg);
- dopuścić na terenach leśnych wytyczanie szlaków turystycznych oraz urządzenie miejsc postojowych i punktów widokowych;
- ograniczyć lokalizację nowej zabudowy w odległość mniejszej niż 50 m od ścian lasów o powierzchni powyżej 1,0 ha;
- sukcesywnie należy zwiększać powierzchnię lasów poprzez zalesianie gruntów w tym porolnych i nieużytków, przy czym właściwy dobór drzewostanu powinien być dostosowany do typu potencjalnego siedliska leśnego;
- należy dążyć do zwiększenia lesistości gminy doprowadzając ją do poziomu 18-19 %,
- grunty szczególnie wskazane do zalesień to grunty w miejscowościach: Spycimierz , Kuczki, Ostrowsko, Lekaszyn, Człopy.
- zakazania lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz ten nie powinien dotyczyć inwestycji związanych z obronnością kraju oraz inwestycji sieciowych, stanowiących o realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.
- kształtowanie granicy polno-leśnej w gminie poprzez zalesianie nie zmeliorowanych gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych, mało przydatnych dla rolnictwa oraz nieużytków.

W lasach i na terenach przewidzianych w studium do zalesienia – ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej. W niniejszym studium wskazano do zalesienia prawie 1.718 ha gruntów rolnych w 7 sołectwach. Stanowi to około 10,3 % powierzchni ogólnej gminy, a włącznie z lasami istniejącymi wskaźnik lesistości powinien wzrosnąć do prawie 20 %.

2.5. Ustalenia w zakresie ochrony wód:

Obowiązuje ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych wynikająca z przepisów ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r (Dz.U. Nr 115 poz.1229 z 2001r z późniejszymi zmianami). Podstawowe zasady do realizacji, dla osiągnięcia założonych celów to:

- zaleca się opracowanie specjalnego programu działań zabezpieczających ochronę wód wglębnych w granicach występowania GZWP;
- zaleca się prowadzenie racjonalnej gospodarki na terenach zmeliorowanych;
- należy dążyć do zachowania kompleksów gleb pochodzenia organicznego (użytkowanych jako trwałe użytki zielone) i pogarszania na nich stosunków wodnych poprzez nadmierne odwadnianie;
- należy ograniczyć zalesiania śródleśnych łąk i mokradeł;
- zaleca się budowę nowych oczyszczalni ścieków przy uwzględnieniu zasady lokalizacji obiektu poza terenami bezpośredniego zagrożenia powodziowego, poza zwartą zabudową oraz poza obszarami o szczególnych walorach przyrodniczych i widokowych;
- wyłączenie z obszarów zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego, sukcesywne wycofywanie istniejącej zabudowy letniskowej z obszaru zagrożenia powodziowego;
- ograniczenie lokalizacji trwałych obiektów i urządzeń infrastruktury turystycznej, edukacyjnej i rekreacyjnej na terenach zagrożenia powodziowego z dopuszczeniem możliwości realizacji jedynie przystani wodnych, kąpielisk, plaży, miejsc biwakowych, pól kempingowych i punktów widokowych przy swobodnej penetracji turystycznej;
- zapewnienie dostępności do wód otwartych, zakaz grodzenia działek do linii wody.
- należy ograniczyć wielkość zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych i wywozu ścieków na pola uprawne poprzez intensyfikację działań na rzecz jak najszybszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej w gminie lub rozwoju programu oczyszczalni przydomowych i przyzagrodowych, jak również dla istniejących przydomowych zbiorników ścieków oraz zbiorników i osadników ścieków – doraźnie prowadzenie kontroli ich szczelności; W tym zakresie wskazuje się na pilną potrzebę opracowania odrębnej koncepcji gromadzenia i oczyszczania ścieków dla całej gminy przy wykorzystaniu ustaleń niniejszego studium,
- Obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego w dolinie Warty służą do zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych i muszą być wyłączone z zabudowy oraz zagospodarowania, które może utrudniać ten spływ, np. zalesianie. Tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego wyłącza się z obszarów zabudowanych oraz zabrania się tu: wykonywania urządzeń wodnych lub wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacnianiu brzegów, zmiany ukształtowania terenu i wykonywania wszelkich robót, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią, lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia odpadów, ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, mogących zanieczyszczać wodę;
- dla ochrony zasobów GZWP wprowadza się zakaz lokalizowania na jego powierzchni przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności mogących powodować zanieczyszczenia wód wglębnych z powierzchni.
- dla ochrony zasobów GZWP należy rozważyć wprowadzenie zakazu rolniczego wykorzystania ścieków,
- na terenach kompleksów użytków zielonych zaleca się wprowadzanie fitomelioracji dla poprawy stosunków wodnych z możliwością tworzenia stawów rybnych i wszelkich oczek wodnych.

Na całym obszarze gminy, nadto:

- zaleca się przyjmować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
- należy zapewnić dostęp do rzeki i rowów melioracyjnych m.in. poprzez zakaz zabudowy w pasie o szerokości zależnie od warunków terenowych min. 3-5 m od brzegu, a na obszarach prawnie chronionych min. 100 m od brzegu rzek,

- maksymalnie chronić istniejące urządzenia melioracyjne tj. sieć drenarską i rowy melioracyjne. Zmiana przeznaczenia może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań. W przypadku zmiany użytkowania terenów zmeliorowanych konieczne jest wcześniejsze uzgodnienie z Wojewódzkim Zarządem melioracji i Urzędów Wodnych w Łodzi, Inspektorem Terenowym w Poddębicach kwestii przebudowy urządzeń melioracyjnych umożliwiających funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich oraz wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowej.

2.6. Obszarów występowania surowców mineralnych chronionych przed innym niż eksploatacja zagospodarowaniem:

W ramach udokumentowanych obszarów występowania surowców mineralnych zapisanych w krajowym bilansie zasobów kopalin i wód podziemnych eksploatowane są:

- wody geotermalne – stanowiące złożę kopalin podstawowych „Uniejów I” . Granice obszaru i terenu górniczego „Uniejów I” zostały wyznaczone w koncesji Nr 3?2007 Ministra Środowiska z dnia 05.02.2007 r. z późn.zm. udzielonej na wydobywanie wód geotermalnych z utworów kredy dolnej ze złoża „Uniejów” położonego w miejscowości Uniejów. Koncesja została udzielona na okres 13 lat od dnia jej wydania. Granice terenu górniczego zostały przedstawione na rysunku studium.
- kruszywo w rejonie wsi Rożniatów – złożę zaliczone do kopalin pospolitych „Rożniatów I-Aa” i „Rożniatów I”. Granice obszaru i terenu górniczego „Rożniatów I-Aa”, granice obszaru górniczego „Rożniatów I-Ab” oraz granice terenu górniczego „Rożniatów I” zostały ustanowione w decyzji koncesyjnej Wojewody Łódzkiego z dnia 12.05.2005 znak: DG/Si.IV-7412-2/1/05. Koncesja została udzielona na okres 10 lat do 12.05.2015 r. na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego (piasku) „Rożniatów I” położonego w miejscowościach Rożniatów i Kolonia Rożniatów. Obszary te nie wymagają sporządzania planu miejscowego.
- wapienie ze złoża „Czepów” . Granice obszaru i terenu górniczego „czepów” zostały określone w koncesji Starosty Poddębickiego znak: Złożę „Czepów” stanowi część udokumentowanego w latach 60. złoża wapieni „Rożniatów”, którego granice przedstawione są na rysunku studium.

Z innych, udokumentowanych złóż:

- węgiel brunatny nie jest przewidywany do eksploatacji, a torfy stanowią wprawdzie złoża potencjalne, ale również ich eksploatacja nie jest przewidywana (położenie w obszarze NATURA 2000, niska wartość energetyczna, walory ekologiczne jako bezinwestycyjne zbiorniki wodne),
- ility plioceńskie złoża „Wielenin” nie są eksploatowane (eksploatacji i produkcji cegły zaniechano). Granice udokumentowanego złoża przedstawiono na rysunku studium.
- kruszywo ze złoża „Kolonia Rożniatów I” zostało wyeksploatowane samowolnie w 2005 r. w całości bez wymaganej prawem koncesji.

Na rysunku studium przedstawione zostały zinwentaryzowane wyrobiska poeksploatacyjne wymagające rekultywacji. Niezależnie od tego, niezbędnym i pilnym staje się uwzględnienie tego problemu w gminnym i powiatowym programie ochrony środowiska i rzeczywiste wyegzekwowanie obowiązku rekultywacji. W rejonie miejscowości Rożniatów i Kolonia Rożniatów obszary eksploatacji kopalin i nieczynne wyrobiska wymagające rekultywacji włączono do projektowanej potencjalnej strefy aktywności gospodarczej, której zagospodarowanie wymaga – w ocenie gminy - sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.7. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony wartości kulturowych:

W odniesieniu do:

- obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyszczególnionych na str. 31-32 Studium...- ustalenia wynikają wprost z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru i mogące wpłynąć na wygląd zabytku oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe, a także prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. WKZ na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku może wydać zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac konserwatorskich, a także zmian dopuszczalnych w zabytku.

- ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) historycznego układu miejskiego miasta Uniejów („B”) w granicach zgodnych z rysunkiem studium, w którym uwzględnione zostały w pełnym zakresie wnioski konserwatorskie – do uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym m.in.:

- obowiązuje zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie publicznych dróg, ulic i placów,
- obowiązuje zachowanie i eksponowanie historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej,
- obowiązuje zachowanie dominant wysokościowych oraz innych dominant i subdominant przestrzennych objętych strefą ochrony ekspozycji „E”,
- zakazuje się zmiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,
- adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.
- wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmiany w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej) czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają uzgodnienia WKZ,
- ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do gminnej ewidencji (uzasadniona względami technicznymi – zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z WKZ w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tej ewidencji,
- wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np.ekspozycyjne) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni – nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. Wymagają zatem działania w porozumieniu z WKZ.
- nowa zabudowa – na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych – powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej. W sytuacjach kontrowersyjnych, dla nowo projektowanych obiektów – należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę,
- prace kompozycyjne i rekompozycyjne zieleni muszą uwzględniać główne osie widokowe, w żadnym wypadku nie mogą ich naruszać i zasłaniać istniejących

wglądów i powiązań widokowych o cechach kulturowych na kościół pw. Wniebowzięcia NMP oraz na zamek,

- o dla poprawnego formułowania ustaleń planu jako prawa miejscowego – w ramach prac planistycznych należy uwzględnić wyprzedzające plan wykonanie analiz i studiów dotyczących wartości kulturowych układu przestrzennego i zabudowy,
- 2) ochrony ekspozycji zamku („E”) oraz zabytkowego kościoła i strefy krawędziowej doliny Warty widocznej z niskiego przeciwległego brzegu do uwzględnienia w miejscowym(ych) planie(ach) zagospodarowania przestrzennego. W strefie ograniczeniu podlega każda działalność inwestycyjna, która może wpłynąć na odbiór wizualny zamku, kościoła i panoramy miasta. W szczególności działaniom osłaniającym lub likwidacji winny podlegać kontrdominanty przestrzenne zgodnie z konserwatorskimi wnioskami do studium. Ograniczenia te i doprecyzowanie działań powinny być przedmiotem ustaleń prawa miejscowego poprzedzonego wykonaniem stosownych analiz i studiów dotyczących układu przestrzennego i zabudowy.
 - 3) specjalnym działaniom w postaci ustaleń planu miejscowego powinny zostać poddane kierunki wglądów krajobrazowych z wysokiego brzegu na naturalny krajobraz nadrzeczny w dolinie Warty. W szczególności nie powinny zostać zabudowane luki przestrzenne w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położonej na zachód od ul. Kościelnickiej i niezabudowane dotychczas fragmenty terenów położone na zachód od ul. Sienkiewicza. Istotnym ograniczeniem zabudowy powinna podlegać strefa krawędziowa doliny Warty oznaczona na rysunkach studium.
 - 4) układu ruralistycznego wsi Spycimierz i wsi Człopy – do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W szczególności ochrona polega na zachowaniu i eksponowaniu elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie publicznych dróg, ulic i placów. Ustala się również obowiązek zachowania w centrum Spycimierza drogi dywanów kwiatnych jako obszaru przestrzeni publicznej oraz konsultowanie i opiniowanie przez WKZ działań inwestycyjnych w zakresie wysokości, geometrii dachów i zmiany funkcji obiektów już istniejących. Konsultacja ta znajduje swoje uzasadnienie w obowiązującej zasadzie dostosowywania nowej zabudowy w zakresie skali, bryły i rozplanowania na działkach do historycznej kompozycji przestrzennej.
- w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta Uniejowa, strefy parku wiejskiego w Czepowie, a także w granicach strefy obserwacji archeologicznej – wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii warstw ziemnych – wymagają uzgodnienia z WKZ kwestii sposobu i zakresu ochrony (nadzór archeologiczny i(lub) wyprzedzające inwestycję ratownicze badania archeologiczne).
 - na pozostałym obszarze gminy – podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych - zgodnie z art. 32 ustawy, należy niezwłocznie powiadomić Wójta Gminy lub bezpośrednio Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o odkryciu przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami.
 - należy stale aktualizować gminną ewidencję zabytków oraz opracować gminny program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - ustala się zasadę zachowania i ochronę cmentarzy parafialnych rzymsko-katolickich w Uniejowie, Spycimierzu, Kolonii Wielenin i Wilamowie, a także nieczynnych cmentarzy żydowskiego i ewangelickiego w Uniejowie, pozostałości cmentarzy cholerycznych w Wilamowie i w Wieleninie, nieczynnych cmentarzy w Brzozówce i Dąbrowie, przez wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z funkcją i rewaloryzacją obiektów oraz zachowanie i konserwację starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury. Należy także uwzględniać strefę ochronną 50 m od

cmentarzy czynnych i przynajmniej 20 m od granicy cmentarzy nieczynnych, a także sposób zagospodarowania otoczenia dla inwestycji w sąsiedztwie.

Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „B” w Uniejowie włącznie ze strefą krawędziową w dolinie Warty w Uniejowie gmina zamierza przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym zostaną ustalone i doprecyzowane sposoby ochrony i przeciwdziałania zagrożeniom dla zabytków oraz sformułowane zasady kształtowania zabudowy w sposób istotnie wpływający na harmonię odbioru wizualnego panoramy miasta z niskiego brzegu rzeki (szczegóły: patrz ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku studium – załączniku Nr 2b symbolem Mk i MNk).

Dla obszaru wsi Spycimierz gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Dla pozostałych terenów w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000, w całości leżącego w granicach proponowanej przez WKZ strefy ochrony krajobrazu kulturowego, w niniejszym studium wskazuje się na celowość sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako podstawowego sposobu realizacji zadań z zakresu czynnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W stosunku do pozostałych wniosków konserwatorskich zgłoszonych przez WKZ jako warunek zaopiniowania projektu zmiany studium, Burmistrz Miasta Uniejów jako organ sporządzający dokument ustosunkował się następująco:

- a) sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Uniejów nadal należy traktować nie jako obowiązek, a zamierzenie, które zostanie zrealizowane w pierwszej kolejności tuż po sporządzeniu, lub nawet w trakcie trwania prac planistycznych nad planem miejscowym dla wsi Spycimierz. Obowiązek sporządzenia planu powstanie – z mocy prawa – po podjęciu przez radę Miejską w Uniejowie uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.
- b) dla obszaru położonego w granicach „NATURY 2000 Dolina Środkowej Warty” dla każdego zamierzenia inwestycyjnego musi być przeprowadzona procedura oddziaływania tej inwestycji na środowisko. W ramach tej procedury organ samorządowy może zostać zobowiązany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako najwłaściwszego sposobu zapewnienia czynnej ochrony istniejących na tym obszarze siedlisk przyrodniczych, rozpoznania i sformułowania ustaleń kompensujących ewentualne zagrożenia dla tych siedlisk z tytułu planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.
- c) w ocenie organu samorządowego południowe przedpole zamku nie jest obszarem problemowym, bowiem nie znajduje akceptacji decyzja WKZ podjęta z urzędu o jego wpisie do rejestru zabytków,
- d) problematyka ochrony wartości kulturowych w obszarze proponowanym do uznania jako obszar ochrony krajobrazu kulturowego – o randze parku kulturowego - w granicach obejmujących najstarszą część miasta Uniejów, zespół zamkowo-parkowy i dolinę Warty aż do granicy wsi Łęg Baliński wraz z wsią Spycimierz jest brana pod uwagę przy wszystkich inwestycjach, których warunki zabudowy i lokalizację inwestycji celu publicznego ustala Burmistrz Uniejowa w formie decyzji, a będzie także uwzględniana w toku wszystkich procedur przewidzianych prawem dla planów miejscowych i innych dokumentów sporządzanych przez gminę (np. operat dla projektowanych stref ochrony uzdrowiskowej „Uzdrowiska Uniejów”). Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, park kulturowy tworzy rada gminy, w formie uchwały po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Uchwała rady gminy określa nazwę parku kulturowego, jego granice i sposób ochrony, w tym m.in. zakazy i ograniczenia, które mogą obowiązywać na całym obszarze lub części parku kulturowego. W niniejszym studium wskazuje się na celowość utworzenia parku kulturowego, jednak jego granice i sposób ochrony zostaną doprecyzowane w terminie późniejszym, na etapie

przygotowywania projektu uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie. W tych granicach mogą się znaleźć wyodrębnione części gminy obejmujące najstarszą część miasta Uniejów wraz z zespołem parkowo-zamkowym i jego przedpoiem oraz wieś Spycimierz bez konieczności zachowania ciągłości przestrzennej pomiędzy tymi obszarami. W tym zakresie gmina nie zamierza obecnie zawrzeć w niniejszym opracowaniu konkretnych przesądzeń, jednak nie oprotestowuje też w/w propozycji konserwatorskich.

e) kontrowersyjna wieża turystyczna stanowiąca kontrdominantę w strefie ochrony ekspozycji zamku, już została rozebrana,

f) pozostałe wnioski konserwatorskie zostały w niniejszym studium uwzględnione.

W/w zasady zostały też uwzględnione przy formułowaniu ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami w dalszej części studium.

2.8. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W niniejszym studium wszystkie kompleksy gleb o wysokiej III i IV klasie bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanej do rozwoju intensywnego rolnictwa. Z racji ochrony tych gleb planowanie nowej zabudowy na tym obszarze ograniczono do niezbędnego zakresu odnoszącego się wyłącznie do zabudowy zagrodowej jednak z wyłączeniem wielkotowarowej produkcji zwierzęcej. Obszar predestynowany do rozwoju intensywnego rolnictwa przedstawiono na rysunku studium oznaczając go symbolem R₁. Pozostałe obszary występowania gleb słabszych klas bonitacyjnych, na których dopuszczone są zalesienia, oznaczono symbolem R₂. Symbolem R₃ oznaczono teren w miejscowości Kozanki Wielkie, gdzie wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych o wysokości masztów do 50 m. Graficznie oznaczono te fragmenty obecnych gruntów rolnych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.9. Obszary dróg

Stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086) sieć drogowa na obszarze gminy Uniejów winna uzyskać parametry dostosowane do wymagań ustawy i rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430). W niniejszym studium ustala się następujące cele rozwoju systemu komunikacyjnego w powiązaniu z rozwojem przestrzennym miasta i gminy:

- dostosowanie systemu komunikacyjnego do społecznych oczekiwań w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i wartości kulturowych,
- dostosowanie sieci drogowej do potrzeb wzrastającego ruchu,
- zapewnienie bezpieczeństwa ruchu, likwidacja punktów krytycznych sieci,
- modernizacja i restrukturyzacja ciągów komunikacyjnych, których znaczenie będzie wzrastać,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- uzupełnienie i modernizacja dróg i ulic stanowiących powiązania wewnętrzne,
- preferowanie ruchu rowerowego w przemieszczeniach na bliskie odległości,
- zapewnienie prawidłowej obsługi transportem publicznym.

Przewiduje się, że w okresie najbliższych 15 lat nastąpi wzrost ruchu co najmniej o wskaźnik 1,0-1,5 % w stosunku do aktualnego natężenia. Obecny wskaźnik motoryzacji szacuje się na około 200 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców. Prognozowany wskaźnik motoryzacji to 270-300 pojazdów osobowych na 1000 Mk. Na natężenie i strukturę ruchu

niewątpliwy wpływ miało oddanie do użytku odcinka autostrady A-2 z węzłem komunikacyjnym „Dąbie”. Ruch komunikacyjny i obciążenie drogi wojewódzkiej Nr 473 w kierunku na ten węzeł zwłaszcza transportem towarowym staje się w Uniejowie coraz bardziej zauważalne. W najbliższym okresie niewątpliwie ten fakt będzie argumentem na rzecz podjęcia decyzji o budowie obwodnicy drogowej na tym kierunku.

Zasady realizacji wyszczególnionych celów:

- zapewnienie drogom i ulicom odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych poprzez ich rozbudowę i modernizację, zgodnie z obowiązującymi normami,
- realizacja brakujących połączeń w układzie komunikacyjnym gminy,
- likwidowanie największych uciążliwości poprzez budowę obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473,
- modernizacja i przebudowa skrzyżowań,
- oddzielenie ruchu kołowego poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy i ogrodzeń ochronnych,
- ochrona przed niewłaściwym zagospodarowaniem otoczenia dróg poprzez przestrzeganie zasad lokalizowania budynków mieszkalnych, przemysłowych i usługowo-handlowych oraz miejsc obsługi podróżnych w odległościach od dróg zgodnych z przepisami odrębnymi,
- wprowadzenie zakazu parkowania wzdłuż tras tranzytowych na przebiegu przez tereny zainwestowane,
- ustanowienie strefy ograniczonego ruchu w centrum miasta, w szczególności w granicach strefy centrum w Uniejowie,
- zapewnienie odpowiednich ilości miejsc parkingowych,
- lokalizacja nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania obiektu lub terenu powinna być uwarunkowana zapewnieniem na terenie inwestycji niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych,
- w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym należy zapewnić co najmniej 1,5-2,0 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,
- utworzenie zintegrowanego punktu obsługi pasażerów autobusowej komunikacji publicznej – rozważenie budowy dworca autobusowego,
- uwzględnienie w strategii rozwoju gminy, a także we wszystkich dokumentach planistycznych – konieczności rezerwowania terenu w pasie szerokości minimum 200 m po południowej stronie autostrady A-2 pod budowę szybkiej kolei Poznań-Łódź-Warszawa.

W niniejszym studium ustala się w związku z tym:

- korytarz autostrady A-2 wraz ze strefą jej uciążliwości szerokości 300 m,
- rezerwę terenu w korytarzu szerokości min. 200 m pod budowę szybkiej kolei Poznań-Łódź,
- korytarz drogi krajowej Nr 72, klasy głównej, szerokości 25 m,
- korytarze dróg wojewódzkich Nr 469 i 473, klasy głównej, szerokości min. 25 m,
- korytarz projektowanej obwodnicy miasta Uniejowa w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473 – klasę główną i szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m.
- drogi powiatowe (klasa Z lub L) winny posiadać pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości 15-20 m. Zalecana odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić:

- o na obszarze zwartej zabudowy – min. 8,0 m,
- o poza terenami zwartej zabudowy - min. 20 m,
- o drogi gminne (klasa L) winny posiadać pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości 12,0-15,0 m, a zalecane odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winny wynosić:
- o na obszarze zwartej zabudowy - min. 6,0 m
- o poza obszarem zwartej zabudowy - min. 15,0 m.

Sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obok wyżej przedstawionych ustaleń – należy także uwzględnić lokalne uwarunkowania, jak. zainwestowanie, położenie w granicach stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów miasta i układów ruralistycznych, topografię terenu, stan techniczny drogi i obciążenie ruchem.

2.10. Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę:

Utrzymuje się dotychczasowe zasady zbiorowego zaopatrzenia w wodę w oparciu o systemy grupowe zasilane z ujęć wód wglębnych poziomu górnokredowego. Systemy te to: Uniejów, Wilamów, Wola Przedmiejska, Ostrowsko i Spycimierz. W sytuacjach wyjątkowych źródłem zaopatrzenia ludności w wodę mogą być studnie głębinowe nie podłączone do systemów zbiorowych, z których najważniejsze to: studnie w gorzelni w Czepowie, Zakładu Ceramiki Budowlanej w Zieleninie, Wytwórni Mas Bitumicznych w Rożniatowie i na zamku w Uniejowie. Obecne zasoby wody są wystarczające dla obecnych i przyszłych potrzeb gminy i miasta.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

Kanalizacja gminy będzie realizowana w oparciu o obecnie działające w mieście i gminie Uniejów oczyszczalnie ścieków: w Uniejowie o wydajności 880 m³/d przewidzianej do modernizacji i rozbudowy, w Spycimierzu o wydajności 70 m³/d oraz w Czepowie obsługującej tylko dom nauczyciela i w Wilamowie przyjmującej ścieki ze szkoły podstawowej i ośrodka zdrowia. Tereny osadnictwa wiejskiego są przewidziane do sukcesywnego wyposażania w małe przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków. Realizację programu budowy 273 tych oczyszczalni już gmina rozpoczęła. Do czasu wyposażenia terenów zabudowanych w kanalizację sanitarną dopuszcza się tymczasowy sposób gromadzenia ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Uniejowie,

Odprowadzanie ścieków deszczowych:

Podstawową formą odprowadzania ścieków opadowych będzie spływ powierzchniowy, a z utwardzonych większych placów, parkingów, terenów narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi wymagającymi odprowadzania w sposób zorganizowany – obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych spoczywające na właścicielach i użytkownikach tych powierzchni.

Elektroenergetyka:

Zachowaniu podlegają wszystkie istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne: linie 220 kV i 110 kV, linie 15 kV oraz istniejące stacje transformatorowe. Nie projektuje się nowych ważniejszych urządzeń i sieci o znaczeniu ponadgminnym, a urządzenia i obiekty o znaczeniu gminnym, służące zaopatrzeniu w energię na potrzeby lokalne – będą sukcesywnie rozbudowywane i przebudowywane. Zaleca się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz linii kablowych 15kV w liniach rozgraniczających dróg, co jest realizacją zasady zapewnienia dostępu terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców. Przy opracowywaniu

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Wszystkie istniejące urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować z projektowane zagospodarowanie, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (m.in. PN-E-05100-1:1998 i N SEP-E-003 oraz N SEP-E-004). W przypadku niemożności zachowania dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących obiektów elektroenergetycznych, należy przewidzieć przebudowę sieci z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci określi ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu.

Zaopatrzenie w gaz:

Obecnie przez teren gminy Uniejów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, jest też stacja pomiarowa gazu. Jest to jednak układ zamknięty, bez sieci rozdzielczej i stacji pomiarowej. Formalnie więc mieszkańcy Gminy i miasta z gazu przewodowego nie korzystają. Nie jest też przewidywany rozwój gazownictwa, bowiem z uwagi na dotychczasowy i przewidywany rozwój ogrzewnictwa przy wykorzystywaniu wód geotermalnych, gaz przewodowy nie ma większego znaczenia i nie jest brany pod uwagę jako nośnik energii cieplnej.

Gospodarka cieplna:

Uniejów ma obecnie około 12 km sieci ciepłowniczej zaopatrującej około 100 budynków w ciepło. Sieć ta jest systematycznie rozbudowywana, m.in. dla potrzeb kompleksu sportowo-rekreacyjnego, który ma być w bieżącym roku oddany do użytku, a także dla potrzeb przyszłej zabudowy uzdrowiskowo-rekreacyjnej i sportowej z lokalizacją w północnej części miasta i na gruntach wsi Ostrowsko oraz w Uniejowie na południe od drogi krajowej Nr 72. Rozwój energetyki geotermalnej o charakterze proekologicznym ma też kapitalne znaczenie dla utrzymania warunków klimatycznych i sanitarnych Uniejowa, który przygotowuje wniosek o uzyskanie statusu uzdrowiska.

Gospodarka odpadami:

Obecne składowisko odpadów komunalnych w Uniejowie przy ul. Dąbskiej przyjmuje odpady w formie nieselektywnej. Składowisko jest w końcowej fazie zapelnienia i w jeszcze w bieżącym roku powinno zostać zamknięte oraz powinien rozpocząć się proces jego rekultywacji. Zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami, zbiórkę odpadów w gminie i mieście prowadzą dwie firmy: Eko-Gab i MZGK. Selektywna zbiórkę prowadzi się tylko w odniesieniu do opakowań. Po 2008 r. przewiduje się wywóz odpadów na składowisko odpadów Borek w gminie Łęczycza.

2.11. Zasady zagospodarowania wynikające z wymagań obrony cywilnej.

Rezerwowanie terenów dla realizacji celów obrony cywilnej jest dokonywane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu m.in. o uregulowania ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony (tekst jednolity: Dz.U.z 2004 r. Nr 272, poz. 2742) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 września 2002 r. w sprawie odbywania służby obrony cywilnej (Dz.U.z 2002 r. Nr 169, poz.1391). Należy w nich uwzględniać w szczególności zasady:

- istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien zapewnić możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną z przewoźnych zespołów prądowców. W strefach istniejących ujęć należy zapewnić odpowiednią ich ochronę sanitarną z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym,
- w ramach istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych,
- uwzględnić możliwość dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej,

- należy wyposażyć obiekty publiczne i duże zakłady pracy w pomieszczenia odporne na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych.
- tereny wolne od zabudowy, oznaczone w studium jako rolne, mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń,

Nie ma w gminie i mieście Uniejów terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Terenami, które mogą służyć organizacji imprez masowych są tereny oznaczone na rysunku studium symbolem U_3 w części odnoszącej się do terenów sportowych.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA UNIEJÓW

Przeprowadzona analiza uwarunkowań rozwoju miasta wykazała, że w Uniejowie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej bardzo wyraźnie wyróżnić można:

- strefę centrum położoną wewnątrz obszaru ochrony konserwatorskiej układu historycznego miasta,
- strefę urbanizacji,
- strefę systemu ekologicznego, w tym strefę ochrony uzdrowskiej,
- strefę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Każda z w/w stref obejmuje w całości lub w części obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej tworzące opisaną na rysunkach studium strefę ochrony wartości kulturowych,

Strefa centrum jest najstarszą częścią miasta Uniejów, obejmującą tereny miasta przedlokacyjnego i miasto lokacyjne. Poza tą strefą położone są tereny dawnych przedmieść Uniejowa, również objęte ochroną konserwatorską historycznego układu przestrzennego miasta. Jest to strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej układu historycznego miasta, w której współistnieją dwie podstawowe funkcje: mieszkaniowa i usługowa. Jest nadto głównym miejscem lokalizacji funkcji miastotwórczych i przesądza o miejskim i jednocześnie zabytkowym charakterze Uniejowa. Tu znajdują się siedziby administracji samorządowej, organizacji społecznych i religijnych. Tu znajduje się przystanek komunikacji autobusowej. Centrum wpływa na kreację zachowań społecznych, jest bowiem miejscem spotkań miejscowej ludności. Podstawowym zadaniem w zakresie kształtowania centrum jest ciągłe podnoszenie jego atrakcyjności architektonicznej i ekonomicznej.

W strefie centrum są położone obszary: zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, zabudowy usług komercyjnych U_2 , zabudowy usług publicznych U_1 , zieleni urządzonej ZP, zabudowy produkcyjno-usługowej wskazanej do zmiany na wyłącznie usługową PU/ U_2 . W centrum znajdują się obszary przestrzeni publicznej, którymi są: rynek ze skwerem przed kościołem NMP i tereny zieleni urządzonej stanowiące zielenią miejską na miejscu d.lokalizacji kościołów św. Mikołaja i Bożego Ciała.

Ustalenia studium dla wyróżnionych w centrum terenów, oprócz wyszczególnionych na str. 85-86, są następujące:

MU – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowo-usługowa typu śródmiejskiego, funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa, usługi publiczne, usługi komercyjne, zieleni. Funkcje uzupełniające nie powinny stanowić więcej niż 50 % powierzchni funkcji wiodącej. Dominującą – zabudowa kamienicowa lokalizowana bezpośrednio w pierzei placu lub ulicy o szczególnych wymaganiach architektonicznych. Obecna zabudowa wymaga uzupełnienia w lukach, remontów, modernizacji i adaptacji w celu podniesienia standardów technicznych i funkcjonalnych. W obszarze oznaczonym symbolem MU zakazuje się lokalizacji funkcji

przemysłowych, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wykluczeniem stacji bazowych telefonii komórkowej. Zakazuje się również: lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 12 m za wyjątkiem obiektów wieżowych i dominant krajobrazowych już istniejących. Zakazuje się także ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających z bezpośrednich relacjach z przestrzenią publiczną.

U₁ – funkcja wiodąca: zabudowa usługowa, usługi publiczne włącznie z usługami kultu religijnego, funkcje uzupełniające: zieleń, zabudowa mieszkaniowa związana z obsługą funkcji podstawowych. Adaptacja funkcji istniejących z urządzeniami towarzyszącymi i obsługującymi. Zabudowa o szczególnym znaczeniu przestrzennym, bowiem generuje wysoki ruch komunikacyjny (pieszy i kołowy), jest także rozpoznawalnym elementem przestrzeni miejskiej. Wymaga: wyeksponowania (kościół) i otoczenia zielenią komponowaną.

U₂ – funkcja wiodąca: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, obsługa komunikacji, zieleń, usługi publiczne. Zabudowa przewidziana do zachowania z możliwością intensyfikacji pod warunkiem wypełnienia warunków zachowania i ochrony elementów historycznego układu przestrzennego. W granicach terenów oznaczonych symbolem U₂ zakazuje się lokalizacji stacji benzynowych, gazowych i myjni samochodowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², ogrodzeń pełnych betonowych od strony ulic. Obowiązuje tu ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m do kalenicy.

ZP - funkcja wiodąca: zieleń parkowa urządzona, funkcja uzupełniająca: usługi gastronomii, obiekty małej architektury. Obejmuje obszary zieleni miejskiej w obrębie istniejących placów, przewidziane do zachowania z uwzględnieniem ustaleń wynikających z przynależności do obszarów przestrzeni publicznej. Zakaz lokalizacji funkcji innych niż wskazano w funkcji wiodącej i uzupełniających. Obowiązuje pielęgnacja drzewostanu, w tym wycinka i komponowane dosadzenia.

PU – funkcja wiodąca: zabudowa produkcyjno-usługowa wskazana do zmiany na usługową, funkcja uzupełniająca – usługi o charakterze komercyjnym i funkcja mieszkalna związana z obsługą funkcji podstawowych. Obejmuje istniejący, obecnie nieczynny teren b.zakładów „Próchnik”, później „Beroni” i wymaga rehabilitacji i dostosowania architekturą do pozostałej zabudowy strefy centrum. Ewentualna rozbudowa, zapisana w ustaleniach dziś nieobowiązującego planu miejscowego miasta, dopuszczalna wyłącznie pod następującymi warunkami: dostosowania bryły budynku, a przynajmniej elewacji do typu kamienicowego, zmiany konstrukcji dachu na spadowy. Dopuszczalne wykorzystanie na cele usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², jednak nie więcej niż 1000 m².

MN i MNk – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa o takiej funkcji w strefie krawędziowej doliny Warty. Na terenach oznaczonych symbolem MN zakazuje się: lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji i handlu hurtowego, zabudowy o wysokości powyżej 12 m i wszelkich przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Na terenach MN zakazuje się lokalizacji nowych siedlisk rolniczych. Wskazane umocnienie skarpy roślinnością hamującą spływy powierzchniowe. Część terenu jest potencjalnie narażona na osuwanie się mas ziemnych, gdzie wszelkie inwestycje powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projektach budowlanych należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Dla terenów MNk wskazane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwalenie wytycznych dla rehabilitacji istniejącej zabudowy jako prawa miejscowego. Celem – uzyskanie harmonijnej panoramy miasta z

przeciwnego brzegu rzeki. Postulaty: zabudowa o cechach tradycyjnych – spadziste dachy, układ kalenicowy, wykorzystanie naturalnych (tradycyjnych) materiałów w kształtowaniu elewacji i ogrodzeń (cegła, kamień, drewno).

Postulaty dla strefy centrum: objęcie terenów działaniami rehabilitacyjnymi i rewaloryzującymi oraz porządkowymi w celu podniesienia jakości i stanu technicznego budynków i przestrzeni, wprowadzanie usług do parterów budynków, wysokość budynków 7-12 m do kalenicy, zachowanie jednorodności w kształtowaniu wnętrza urbanistycznych. Wskazuje się na celowość rozdzielenia ruchu kołowego od ruchu pieszego, uporządkowanie systemu parkowania i wprowadzenie spójnego systemu oznaczeń napisów i reklam oraz elementów małej architektury. Zaleca się realizację spójnego systemu oświetlenia z uwzględnieniem twórczej roli światła w kształtowaniu atmosfery miejsca.

Strefa urbanizacji stanowi zespół obszarów położonych na zewnątrz strefy centrum zaspokajających potrzeby mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa, działalności usługowej, produkcyjnej i składowo-magazynowej. Strefa ta decyduje o możliwościach rozwoju miasta i w sposób wyraźny wpływa na jakość życia mieszkańców. Strefa obejmuje zarówno obszary obecnie zainwestowane dotychczasowymi funkcjami jak i stanowi o kierunkach w rozwoju przestrzennym miasta. W strefie urbanizacji znajdują się następujące tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszanej; jednorodzinnej i zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich M, w tym zabudowy położonej w strefie krawędziowej doliny Warty oznaczonej Mk i MNk, zabudowy usług publicznych U₁, zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym U₂, zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej oznaczonej symbolem PU, zabudowy rolniczej – fermy hodowlanej o symbolu RPZ, cmentarzy wyznaniowych – ZC i terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolami WZ, NO i NU.

Dla wszystkich terenów położonych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta obowiązują ustalenia ze str. 85-86 oraz:

MW – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, funkcje uzupełniające: usługi komercyjne, zieleń. Obejmują istniejącą zabudowę wielorodzinną typu blokowego. Studium przewiduje adaptację istniejących elementów zagospodarowania bez możliwości dalszego rozwoju funkcji. Na terenach MW zakazuje się lokalizacji hipermarketów i sklepów dyskontowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² powierzchni sprzedażowej, lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15 m. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i instalacji radiotelekomunikacyjnych w postaci anten powyżej 1,5 m lokalizowanych na dachach budynków. Zgodnie z wnioskami konserwatorskimi do studium, bloki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią kontrdominantę przestrzenną, wymagającą przesłonięcia zielenią wysoką.

MN – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, zieleń, itp. na powierzchni do 40 % łącznej powierzchni terenów. Obejmują zabudowę mieszkaniową jednorodziną już istniejącą i tereny wskazane dla rozwoju tej funkcji. Na terenach oznaczonych symbolem MN zakazuje się: lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji i handlu hurtowego, zabudowy o wysokości powyżej 12 m i wszelkich przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Na terenach MN zakazuje się lokalizacji nowych siedlisk rolniczych.

MNk – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w strefie krawędziowej doliny Warty, funkcja uzupełniająca – indywidualna zabudowa rekreacyjna. Wskazane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwalenie wytycznych dla rehabilitacji istniejącej zabudowy jako prawa miejscowego. Celem – uzyskanie harmonijnej panoramy miasta z przeciwnego brzegu rzeki. Zakazy są analogiczne jak dla terenów M i MN, a nadto celowość podniesienia walorów widokowych odpowiednią

kolorystyką. Wskazane umocnienie skarpy roślinnością hamującą spływy powierzchniowe. Jest to teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, gdzie wszelkie inwestycje powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projektach budowlanych należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Postulaty: zabudowa o cechach tradycyjnych – spadziste dachy, układ kalenicowy, wykorzystanie naturalnych (tradycyjnych) materiałów w kształtowaniu elewacji i ogrodzeń (cegła, kamień, drewno).

M – funkcja wiodąca: zabudowa mieszana zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym na potrzeby lokalne, zieleń. Obejmują tereny zabudowy istniejącej i przesądzonej dotychczasowymi planami miejscowymi, obowiązującymi i nieobowiązującymi. Na terenach oznaczonych symbolem M zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w tym również ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 40 DJP, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², zabudowy o wysokości powyżej 12 m do kalenicy z wyłączeniem obiektów rolniczych służących na potrzeby gospodarstwa rolnego, których wysokość może dochodzić do 18 m. Uciążliwość działalności gospodarczej, w tym również związanej z produkcją rolną musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Mk – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w strefie krawędziowej doliny Warty, funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych. Wskazane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwalenie wytycznych dla rehabilitacji istniejącej zabudowy jako prawa miejscowego. Celem – realizacja pozytywnych efektów dla uzyskania harmonijnej panoramy miasta z niskiego brzegu Warty. Zakazy są analogiczne jak dla terenów M, MN i MNk, a nadto celowość podniesienia walorów widokowych odpowiednią kolorystyką. Wskazane umocnienie skarpy roślinnością hamującą spływy powierzchniowe. Postulaty: zabudowa o cechach tradycyjnych – spadziste dachy, układ kalenicowy, wykorzystanie naturalnych (tradycyjnych) materiałów w kształtowaniu elewacji i ogrodzeń (cegła, kamień, drewno).

U₁ – funkcja wiodąca: zabudowa usługowa – usługi publiczne: oświaty, kultury, itp. funkcja uzupełniająca: usługi o charakterze komercyjnym, funkcja mieszkaniowa związana z obsługą funkcji podstawowej. Obejmuje tereny istniejącego gminnego zespołu szkół przy ul. Kościelniczej, miejsko-gminnego domu kultury w zabytkowym dworze. Tereny przewidziane do zachowania.

U₂ - funkcja wiodąca: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, obsługa komunikacji, zieleń, usługi publiczne. Zabudowa przewidziana do zachowania z możliwością intensyfikacji pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W granicach terenów oznaczonych symbolem U₂ dopuszcza się lokalizację stacji benzynowych, gazowych i myjni samochodowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² i handel hurtowy. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych betonowych od strony ulic oraz ogranicza się wysokość do 12 m do kalenicy. Od strony sąsiedztwa z terenami o funkcji mieszkaniowej należy przewidzieć zieleń izolacyjną oraz uwzględnić na własnym terenie ilość miejsc parkingowych, w stosunku do generowanego przez daną funkcję ruchu komunikacyjnego.

U₃ – funkcja wiodąca: zabudowa w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji. Funkcje uzupełniające: zabudowa związana z obsługą funkcji wiodących oraz zieleń towarzysząca. Obejmuje tereny wskazane do projektowanej zabudowy o takich funkcjach położone częściowo w granicach administracyjnych miasta Uniejów i częściowo na gruntach

wsí Ostrowsko nie należących do strefy uzdrowiskowej. Przewidziana tu zabudowa to głównie pensjonaty do 3 kondygnacji, maksymalnie 15 m do kalenicy z preferencją budynków 2 kondygnacyjnych + poddasze użytkowe, z dachami spadowymi o kątach nachylenia połaci min. 25° lub płaskimi. Działki pod zabudowę minimum 2000 m², wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 % powierzchni działki. Teren wskazany do objęcia planem miejscowym. Tereny te są położone poza granicami ochrony konserwatorskiej i poza obszarem NATURA 2000.

RPZ – funkcja wiodąca: zabudowa związana z prowadzeniem specjalnych działań gospodarki rolnej - hodowlą zwierzęcą typu fermowego. Obejmuje istniejącą zabudowę fermy kur z zakazem dalszej rozbudowy. Należy wokół fermy wprowadzić zielení izolacyjną wysoką. Zalecana zmiana funkcji na magazynowo-składową.

PU – funkcja wiodąca: zabudowa produkcyjno-usługowo-składowo-magazynowa, funkcja uzupełniająca – zielení, komunikacja, urządzenia towarzyszące. Obejmuje istniejące tereny zainwestowane tą funkcją oraz tereny rozwojowe w północno-wschodniej części miasta. Studium przewiduje utrzymanie dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu wskazanego w studium. Na istniejących i nowych terenach wskazanych dla tych funkcji obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m do kalenicy z wyłączeniem elementów technologicznych. W ramach nakazów należy podkreślić obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów o funkcjach chronionych.

funkcja wiodąca – **zielení cmentarna** na istniejącym cmentarzu rzymsko-katolickim przewidzianym do rozbudowy z uwzględnieniem urządzenia parkingu przycmentarnego, zielení na istniejącym cmentarzu żydowskim i cmentarzu ewangelickim. Wszystkie cmentarze są objęte ochroną konserwatorską i wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

WZ, NO – tereny technicznej obsługi miasta przewidziane do zachowania: WZ – ujęcie wody przy ul. Kościelnickiej w granicach bezpośredniej strefy ochronnej (strefa pośrednia nie jest wymagana do utworzenia), NO – miejska oczyszczalnia ścieków – przewidziana do zachowania na istniejących dotychczasowym terenie. **NU** – istniejące składowisko odpadów komunalnych jest przewidziane do zamknięcia i rekultywacji w kierunku leśnym.

Strefa systemu ekologicznego. obejmuje dolinę rzeki Warty w granicach występowania obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 i tereny leśne poza strefą zurbanizowaną. Strefa składa się z dwóch części: obszarów położonych w dolinie rzeki Warty przeznaczonych dla utworzenia ciągu ekologicznego i objętych obszarem specjalnej ochrony NATURA 2000 oraz terenów leśnych wkraczających do miasta od strony północnej i północno-wschodniej, w istotny sposób wpływających na warunki klimatu lokalnego. W skład strefy wchodzi: tereny zieleni łęgowej w dolinie Warty oznaczone symbolem Rz, tereny rolne w dolinie Warty oznaczone symbolem R₂, tereny zabudowane indywidualną zabudową rekreacyjną oznaczone symbolem LM określone w studium jako obszar problemowy i tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodziowego przeznaczone w nieobowiązującym planie miejscowym, oznaczone symbolem MN. W strefie systemu ekologicznego znajdują się także tereny zespołu zamkowo-parkowego, tereny zabudowy w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą oznaczone symbolem U₃, tereny parkingu strategicznego dla obsługi projektowanego zespołu zabudowy uzdrowiskowej, sportu i rekreacji oznaczone symbolem P, tereny lasów i zadrzewień oraz tereny wskazane do zalesienia.

Rz – funkcja wiodąca: tereny trwałych użytków zielonych, nieużytki i zielení łęgowa położone w dolinie rzeki Warty i dolinie pobocznej, funkcja uzupełniająca: rekreacja i wypoczynek, rolnictwo, wody powierzchniowe. Obejmuje tereny zieleni nieurządzonej, ochronne dla cieków, rowów i innych wód powierzchniowych wchodzące w skład korytarzy ekologicznych, okresowo narażone na lokalne podtopienia. Miejscowo tereny predestynowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych. W studium przewiduje się utrzymanie dotychczasowych kierunków

oraz sposobu użytkowania zapewniających ochronę wód powierzchniowych i ciągłość korytarzy ekologicznych. W ramach ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu studium przewiduje: promocję rolnictwa ekologicznego, utrzymanie i ochronę istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz grodzenia i lokalizacji funkcji innych niż wiodąca i uzupełniające, przeciwwskazania dla prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej z użyciem nawozów sztucznych i środków ochrony roślin i zakaz wykonywania robót ziemnych powodujących odkształcenia terenu. Należy zachować zróżnicowanie gatunkowe roślinności. W części tereny należą do obszaru NATURA 2000 Dolina Środkowej Warty.

R₂ – funkcja wiodąca: uprawy rolne, z uwagi na położenie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego – zakaz zabudowy. Tereny położone w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000.

LM – tereny istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w dolinie rzeki Warty dopuszczone ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r., stanowiące w obecnych uregulowaniach prawnych obszar problemowy z uwagi na położenie w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego. W niniejszym „Studium...” tereny te przewidziano do zachowania pod warunkiem realizacji indywidualnych zabezpieczeń przed powodzią. Tereny położone w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000.

U₂ – funkcja wiodąca: usługi komercyjne w zabytkowym zamku przewidziane do zachowania. Teren położony w granicach obszaru NATURA 2000 bez zakładanych zmian. Tym samym symbolem oznaczono zabudowę usługową związaną z obsługą przystani i portu dla żaglowek i kajaków. W części położonej na południe od mostu na rzece Warcie – oznaczono tym symbolem istniejące tereny usługowe przy ul. Sienkiewicza – drodze krajowej Nr 72 przewidziane do zachowania bez możliwości rozbudowy.

ZP - zieleń parkowa urządzona o randze zabytku, przewidziana do zachowania z ustaleniami określonymi na str. 85-86 dla stref ścisłej ochrony konserwatorskiej. Funkcje uzupełniające: lokalizacja obiektów i urządzeń o charakterze wspomagającym funkcję rekreacyjną, tj. atrakcji turystycznych w rodzaju: mini zoo o ograniczonym do niewielkiej skali zakresie z dopuszczeniem stajni i innych pomieszczeń hodowlanych w obiektach gabarytowo rozczłonkowanych, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy do 200 m², obiekty małej architektury i inne dopuszczone przez WKZ. Przewidziana kontynuacja waloryzacji zieleni parkowej. Tereny parku stanowią część proponowanej strefy uzdrowskiej „A”, bez zakładanych zmian inwestycyjnych mogących wpłynąć niekorzystnie na walory obszaru naturalnego.

ZN - tereny zieleni parkowej i starodrzewu w strefie krawędziowej doliny Warty przewidziane do zachowania bez możliwości zabudowy. Dalsze umacnianie roślinnością stoków doliny. Część terenu wzdłuż prawego brzegu rzeki Warty jest proponowana do urządzenia i zagospodarowania jako obszar przestrzeni publicznej.

U₃ – funkcja wiodąca: zabudowa w zakresie lecznictwa uzdrowskiego, sportu i rekreacji. Funkcje uzupełniające: zabudowa związana z obsługą funkcji wiodących oraz zieleni towarzysząca. Obejmuje tereny istniejącej zabudowy i zagospodarowania w/w funkcjami w granicach południowego przedpola widoku zamku, zabudowę kompleksu rehabilitacyjno-rekreacyjnego z lokalizacją w zabytkowym parku oraz projektowaną zabudowę na południe od drogi krajowej Nr 72. Tereny stanowią część proponowanej strefy uzdrowskiej „A” i część strefy uzdrowskiej „B”. Na istniejących i wskazanych do zabudowy terenach oznaczonych tym symbolem w studium przewiduje się rozdzielenie ustaleń dla obszaru przedpola zamku stanowiącej obszar ochrony ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych i dla terenu dotychczas jeszcze nie zabudowanego:

- a) dla terenu przedpola widoku zamku: ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji, maksymalnie 7 m, dachy płaskie lub ze spadkiem do 15°, zakaz dalszej intensyfikacji zabudowy kubaturowej, pozostawienie dotychczasowego otwartego boiska sportowego z elementami zagospodarowania stanowiącymi pozytywne i

neutralne elementy panoramy i wnętrza architektoniczno-krajobrazowego, przerzedzenie zieleni w obrębie otwarcia widokowego na zamek,

- b) dla terenu zabudowy położonej w zabytkowym parku – ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, dachy płaskie lub ze spadkiem do 15°, zakaz dalszej zabudowy kubaturowej, możliwie duże nasycenie zielenią terenu czynnego biologicznie, którego min. udział ustala się na 60 %, a maksymalny udział powierzchni zabudowy na 30 %,
- c) dla terenu zabudowy położonego na północ od drogi krajowej Nr 72 i na zachód od wałów przeciwpowodziowych, w granicach obecnego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zieleń II” – ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, maksymalnie 12 m do kalenicy, dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci min. 30°. Maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie może przekroczyć odpowiednio 35 % i 55 %,
- d) dla terenu projektowanej zabudowy położonej na południe od drogi krajowej Nr 72 – w wariantach 2 i 3 - ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji, maksymalnie 15 m do kalenicy, dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci min. 25°, maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może przekroczyć wielkości wynikających z przepisów odrębnych wymaganych dla strefy „A” ochrony uzdrowskiej, przy czym wielkości te należy bilansować dla strefy, a nie dla terenu oznaczonego symbolem U₃

Wszystkie tereny są położone w granicach obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 „Dolina Środkowej Warty”. Tereny opisane w punktach a i b są już zainwestowane, zaś koncepcja zabudowy terenu położonego na południe od drogi krajowej Nr 72 w wariantach II i III wymagać będzie przeprowadzenia stosownej procedury oddziaływania na środowisko, przy czym – jak to już wcześniej stwierdzono – w przypadku podjęcia decyzji o realizacji zagospodarowania według wariantu III – obowiązuje uwzględnienie w kosztach inwestycji kompensaty przyrodniczej.

P – funkcja wiodąca: parking dla samochodów osobowych dla projektowanego zespołu zabudowy w zakresie leczenia uzdrowskiego, sportu i rekreacji z koniecznym rozstrzygnięciem w zakresie powiązań komunikacyjnych z całym układem komunikacyjnym miasta i gminy. Funkcja uzupełniająca: zabudowa w zakresie obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i usług w zakresie napraw samochodowych. Sposób zagospodarowania terenu będzie wymagał przeprowadzenia procedury w zakresie oddziaływania na środowisko.

tereny lasów i zadrzewień przewidziane do zachowania,

tereny wskazane do zalesienia bez ograniczeń. W przypadku zalesiania powierzchni większych niż 20 ha w granicach obszaru naturalnego, również i tu będą wymagane do stosowania procedury oddziaływania na środowisko wynikające z przepisów odrębnych.

Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej – obejmuje tereny rolne położone na wschód od terenów zainwestowania miejskiego miasta Uniejowa. W skład strefy wchodzi: tereny rolne oznaczone symbolami R₁ i R₂, tereny pracowniczych ogrodów działkowych oznaczone symbolem ZD,

R₁ – funkcja wiodąca: uprawy rolne, uzupełniająca: zachowanie istniejących siedlisk rolniczych z możliwością rozbudowy, dopuszczenie lokalizacji nowych siedlisk rolniczych przy istniejących drogach gminnych w wyjątkowych przypadkach,

R₂ – funkcja wiodąca: tereny rolne, uzupełniająca: zabudowa zagrodowa ograniczona do istniejących i nowych siedlisk rolniczych z lokalizacją przy istniejących drogach publicznych.

tereny ogrodów działkowych przewidziane do zachowania. Tereny położone poza obszarem NATURA 2000.

Rz – tereny użytków zielonych w dolinie pobocznej Warty, przewidziane do zachowania bez zmiany.

4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY UNIEJÓW

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Uniejów, na podstawie analizy uwarunkowań, wyróżniają się następujące główne strefy zagospodarowania przestrzennego:

- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej położona poza obszarem specjalnej ochrony NATURA 2000,
- strefa zurbanizowana położona poza obszarem specjalnej ochrony NATURA 2000,
- strefa systemu ekologicznego gminy obejmująca obszar specjalnej ochrony NATURA 2000, w tym strefa uzdrowskowa oraz obszary chronionego krajobrazu.

Każda z w/w stref obejmuje w części obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej tworzące opisaną na rysunkach studium strefę ochrony wartości kulturowych),

W ramach zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia – tereny potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowe przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów”, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną przekracza chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. W związku z powyższym w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obszar objęty zmianą Studium dla części miejscowości Wielenin – Kolonia położony jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Zgodnie z „Bilansem” chłonność terenów zabudowy produkcyjnej w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w zasięgu obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę nie zapewnia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Przedmiotem zmiany Studium jest zatem wprowadzenie terenów potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowe w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny rolnicze i tereny towarowej produkcji zwierzęcej – fermy hodowlane. Wprowadzenie nowej funkcji terenów zabudowy produkcyjnej wpisuje się w realizację maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy.

Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej - obejmuje obszary rolne położone poza obszarem specjalnej ochrony NATURA 2000 Dolina Środkowej Warty, w tym: o najlepszych warunkach glebowo-rolniczych i relatywnie wysokiej kulturze rolnej w gminie oznaczonych symbolem R₁, obszary rolne o relatywnie gorszych warunkach glebowo-rolniczych oznaczonych symbolem R₂ i obszary rolne z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych w studium symbolem R₃ (tylko w miejscowości Kozanki Wielkie).

R₁ – funkcja wiodąca: tereny rolne, funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa obsługi rolnictwa. Na terenach oznaczonych tym symbolem ustala się: ograniczenie do minimum przeznaczenia gleb wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, preferowanie intensywnego prowadzenia upraw polowych, ogrodnich lub łąkowo-pastwiskowych z promocją rolnictwa ekologicznego. Obowiązuje pełna ochrona gruntów zmeliorowanych. Zaleca się intensyfikowanie zadrzewień śródpolnych z wykorzystaniem skarp, wąwozów, obrzeży oczek wodnych dla polepszenia mikroklimatu rolniczego i ograniczania erozji gleb. Adaptuje się istniejącą rozproszoną zabudowę zagrodową z możliwością jej rozbudowy, zaś tylko w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację pojedynczych zagród poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi. Zakaz zabudowy na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Inne ograniczenia: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących szkodliwie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem dużych ferm hodowlanych, które jednak muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie.

R₂ – funkcja wiodąca: tereny rolne, funkcje uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, przekształcanie zabudowy zagrodowej w rekreacyjną, zabudowa obsługi rolnictwa, zalesianie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych (V i VI klasa). Dopuszczenie wszelkich form aktywności gospodarczej związanej w szczególności z agroturystyką i przetwórstwem żywności pod warunkiem, że działania te nie zagrażają siedliskom w obszarze NATURA 2000. Ograniczenia: obowiązek przebudowy systemów melioracyjnych w przypadku ich kolizji z zabudową rolniczą oraz (lub) z zalesieniami.

R₃ – funkcja wiodąca – tereny rolne, funkcje uzupełniające: możliwość realizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Są to tereny objęte wydaną lokalizacją elektrowni wiatrowej w miejscowości Kozanki Wielkie.

R_z - funkcja wiodąca - tereny trwałych użytków zielonych, obniżeń dolinnych, wyłączone z zabudowy

Strefa zurbanizowana obejmuje tereny osadnictwa wiejskiego poszczególnych jednostek osadniczych (zabudowa istniejąca i projektowana), w tym: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacyjna, zabudowa usługowa, produkcyjna i obsługi technicznej. Do tej strefy należą też tereny zintensyfikowanej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej Nr 72 oraz tereny zieleni urządzonej (parki, cmentarze, tereny sportowe). Obszary tej strefy są bardzo zróżnicowane pod względem przestrzennym, funkcjonalnym i architektonicznym, a także pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Wymagają one uporządkowania, rozwoju i podnoszenia standardów w celu poprawy jakości życia, dostępności do usług bytowych, kształtowania możliwości inwestycyjnych itp. Strefa zurbanizowana obejmuje tereny oznaczone symbolami: M- tereny osadnictwa wiejskiego obejmujące zabudowę zagrodową z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej, MLM – tereny zabudowy mieszanej: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i indywidualnej rekreacyjnej, LM – zabudowy rekreacyjnej indywidualnej, U₁ – usług publicznych, U₂ – usług o charakterze komercyjnym, U₃ – zabudowy w zakresie sportu, rekreacji i lecznictwa uzdrowiskowego z zielenią towarzyszącą, PU – zabudowy produkcyjno-usługowej, ZP - zieleni urządzonej, cmentarzy, ogrodów działkowych, eksploatacji kopalni.

Dla całej strefy obowiązują ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte na str. 85-86 odnoszące się do obszarów i obiektów opisanych na rysunkach studium jako strefa ochrony wartości kulturowych. Dla poszczególnych terenów wyszczególnionych w studium ustala się nadto:

M – funkcja wiodąca: zabudowa mieszana - zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym na potrzeby lokalne, zieleni. Obejmują tereny zabudowy istniejącej i przesądzonej dotychczasowymi planami miejscowymi, obowiązującymi i nieobowiązującymi. Na terenach oznaczonych

symbolem M zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w tym również ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 40 DJP, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², zabudowy o wysokości powyżej 12 m do kalenicy z wyłączeniem obiektów rolniczych służących na potrzeby gospodarstwa rolnego, których wysokość może dochodzić do 18 m. Uciążliwość działalności gospodarczej, w tym również związanej z produkcją rolną musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

MN – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, zieleń, itp. na powierzchni do 40 % łącznej powierzchni terenów. Obejmują zabudowę mieszkaniową jednorodziną już istniejącą i tereny wskazane dla rozwoju tej funkcji. Na terenach oznaczonych symbolem MN zakazuje się: lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji i handlu hurtowego, zabudowy o wysokości powyżej 12 m i wszelkich przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Na terenach MN zakazuje się lokalizacji nowych siedlisk rolniczych. W granicach proponowanej strefy ochrony uzdrowiskowej „B” wskazane sporządzenie planu miejscowego.

Mk – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w strefie krawędziowej doliny Warty, funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych. Wskazane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwalenie wytycznych dla rehabilitacji istniejącej zabudowy jako prawa miejscowego. Celem – realizacja pozytywnych efektów dla uzyskania harmonijnej panoramy miasta z niskiego brzegu Warty. Zakazy są analogiczne jak dla terenów M i MN, a nadto celowość podniesienia walorów widokowych odpowiednią kolorystyką. Wskazane umocnienie skarpy roślinnością hamującą spływy powierzchniowe. Postulaty: zabudowa o cechach tradycyjnych – spadziste dachy, układ kalenicowy, wykorzystanie naturalnych (tradycyjnych) materiałów w kształtowaniu elewacji i ogrodzeń (cegła, kamień, drewno).

MU - funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa, usługi publiczne, usługi komercyjne, zieleń. Funkcje uzupełniające nie powinny stanowić więcej niż 50 % powierzchni funkcji wiodącej. W obszarze oznaczonym symbolem MU zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wykluczeniem stacji bazowych telefonii komórkowej. Zakazuje się również: lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 12 m. Zakazuje się także ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających z bezpośrednich relacjach z ulicami publicznymi i z terenami leśnymi.

LM – funkcja wiodąca: indywidualna zabudowa rekreacyjna, funkcja uzupełniająca: zieleń, obsługa funkcji wiodącej. W obszarze oznaczonym tym symbolem zakazuje się lokalizowanie innych funkcji niż określone wyżej. Preferowana jest zabudowa parterowa, z dopuszczonym poddaszem użytkowym, wysokości maksymalnie do 7,5 m do kalenicy, dachy spadowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25°. Działki – minimum 1000 m², wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10 %.

MLM – funkcja wiodąca: zabudowa mieszana – zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i indywidualna zabudowa rekreacyjna. Preferencje dla zabudowy rekreacyjnej na własnych działkach i adaptowanie siedlisk rolniczych do funkcji rekreacyjnych. Przeciwwskazania dla lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, w szczególności nastawionych na hodowlę zwierząt gospodarskich o obsadzie nawet nie stanowiących przedsięwzięć negatywnie oddziałujących na środowisko, dla których sporządzenie raportu na środowisko nie jest obligatoryjne. Minimalna powierzchnia działki 1200 m², zabudowa jak dla terenów oznaczonych symbolem M.

U₁ – funkcja wiodąca: zabudowa usługowa – usługi publiczne: oświaty, kultury, itp. funkcja uzupełniająca: usługi o charakterze komercyjnym, funkcja mieszkaniowa związana z obsługą funkcji podstawowej. Obejmuje tereny istniejących usług publicznych: kultu religijnego, szkół, remiz OSP stanowiących równocześnie świetlice wiejskie itp.

U₂ - funkcja wiodąca: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, obsługa komunikacji, zieleni, usługi publiczne. Zabudowa przewidziana do zachowania z możliwością intensyfikacji pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W granicach terenów oznaczonych symbolem U₂ dopuszcza się lokalizację stacji benzynowych, gazowych i myjni samochodowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² i handel hurtowy. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych betonowych od strony dróg publicznych oraz ogranicza się wysokość do 12 m do kalenicy. Od strony sąsiedztwa z terenami o funkcji mieszkaniowej należy przewidzieć zieleni izolacyjną oraz uwzględnić na własnym terenie ilość miejsc parkingowych, w stosunku do generowanego przez daną funkcję ruchu konsumpcyjnego.

U₃ – funkcja wiodąca: zabudowa w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji. Funkcje uzupełniające: zabudowa związana z obsługą funkcji wiodących oraz zieleni towarzysząca. Obejmuje tereny wskazane do projektowanej zabudowy o takich funkcjach położone częściowo w granicach administracyjnych miasta Uniejów i częściowo na gruntach wsi Ostrowsko nie należących do strefy uzdrowiskowej. Przewidziana tu zabudowa to głównie pensjonaty do 3 kondygnacji, maksymalnie 15 m do kalenicy z preferencją budynków 2 kondygnacyjnych + poddasze użytkowe, z dachami spadowymi o kątach nachylenia połąci min. 25°. Działki pod zabudowę minimum 2000 m², wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 % powierzchni działki. Teren wskazany do objęcia planem miejscowym.

RPZ – funkcja wiodąca: zabudowa związana z prowadzeniem specjalnych działów gospodarki rolnej - hodowlą zwierzęcą typu fermowego. Obejmuje istniejącą zabudowę fermy kur w miejscowości Kolonia Wielenin z możliwością rozbudowy. Należy wokół fermy wprowadzić zieleni izolacyjną wysoką.

PU – funkcja wiodąca: zabudowa produkcyjno-usługowo-składowo-magazynowa, funkcja uzupełniająca – zieleni, komunikacja, urządzenia towarzyszące. Obejmuje istniejące tereny zainwestowane tą funkcją oraz potencjalne tereny aktywności gospodarczej w rejonie wsi Rożniatów, Kolonia Rożniatów i Czepów oraz [Wielenin-Kolonia](#). Studium przewiduje rozwój zagospodarowania przestrzennego z ukierunkowaniem na eksploatację kopalni i zabudowę produkcyjno-usługową pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu wskazanego w studium. Na istniejących i nowych terenach wskazanych dla tych funkcji obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m do kalenicy z wyłączeniem elementów technologicznych, dla których wysokość może dochodzić do 25 m.

zieleni cmentarna na istniejących cmentarzach rzymsko-katolickich w Spycimierzu, Wieleninie i Wilamowie z uwzględnieniem urządzenia parkingu przycmentarnego i zachowania strefy ochrony sanitarnej min. 50 m od granic cmentarza. Zieleni cmentarna to także wpisane do ewidencji zabytków nieczynne cmentarze choleryczne w Wilamowie, Dąbrowie i w Wieleninie. Obiekty przewidziane do zachowania i ochrony.

WZ, NO – tereny technicznej obsługi gminy przewidziane do zachowania: WZ – ujęcia wody Wilamowie, Woli Przedmiejskiej, Ostrowsku i Spycimierzu w granicach bezpośredniej strefy ochronnej (strefa pośrednia nie jest wymagana do utworzenia), NO – wiejska oczyszczalnia ścieków w Spycimierzu – przewidziana do zachowania na istniejących dotychczasowym terenie.

Strefa systemu ekologicznego gminy

Obejmuje dolinę rzeki Warty wraz z obszarami specjalnej ochrony NATURA 2000 Dolina Środkowej Warty i Dolina Warszawsko-Berlińska, tereny leśne położone poza obszarem naturalnym. W skład strefy wchodzi: tereny trwałych użytków zielonych oznaczone symbolem Rz, tereny rolne oznaczone symbolami R₁ i R₂. W strefie systemu ekologicznego znajdują się także tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem M, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem LM, tereny zabudowy mieszanej oznaczone symbolem MLM, tereny usług komercyjnych oznaczone symbolem U₂, tereny lasów i zadrzewień oraz tereny wskazane do zalesienia. W granicach obszaru NATURA 2000 wszelkie inwestycje muszą być poddane procedurze prawnej w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rz – funkcja wiodąca: tereny trwałych użytków zielonych, nieużytki i tereny zieleni łęgowej położone w dolinach rzeki Warty i dolin pobocznych, funkcja uzupełniająca: rekreacja i wypoczynek, rolnictwo, wody powierzchniowe. Obejmuje tereny zieleni nieurządzonej, ochronne dla cieków, rowów i innych wód powierzchniowych wchodzące w skład korytarzy ekologicznych, okresowo narażone na lokalne podtopienia. Miejscowo tereny predestynowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych. W studium przewiduje się utrzymanie dotychczasowych kierunków oraz sposobu użytkowania zapewniających ochronę wód powierzchniowych i ciągłość korytarzy ekologicznych. W ramach ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu studium przewiduje: promocję rolnictwa ekologicznego, utrzymanie i ochronę istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz grodzenia i lokalizacji funkcji innych niż wiodąca i uzupełniająca, przeciwwskazania dla prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej z użyciem nawozów sztucznych i środków ochrony roślin i zakaz wykonywania robót ziemnych powodujących odkształcenia terenu. Należy zachować różnicowanie gatunkowe roślinności. W studium nie przewiduje się zmian na tych terenach.

R₁ – funkcja wiodąca: uprawy rolne, uzupełniająca: zabudowa zagrodowa ograniczona do istniejących i sporadycznie nowych siedlisk rolniczych z lokalizacją przy istniejących drogach publicznych.

R₂ – funkcja wiodąca: uprawy rolne, uzupełniająca: zabudowa zagrodowa, możliwość zalesienia terenów przylegających do istniejących kompleksów leśnych celem wyrównania granicy polno-leśnej,

M – funkcja wiodąca: zabudowa mieszana zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym na potrzeby lokalne, zieleń. Obejmują tereny zabudowy istniejącej i przesądzonej dotychczasowymi planami miejscowymi, obowiązującymi i nieobowiązującymi. Na terenach oznaczonych symbolem M zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w tym również ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 40 DJP, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², zabudowy o wysokości powyżej 12 m do kalenicy z wyłączeniem obiektów rolniczych służących na potrzeby gospodarstwa rolnego, których wysokość może dochodzić do 18 m. Uciążliwość działalności gospodarczej, w tym również związanej z produkcją rolną musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Tereny te, z uwagi na ograniczenie do istniejącej zabudowy i jej uzupełnienia w lukach, nie wpłyną negatywnie na dotychczasowe warunki funkcjonowania siedlisk na obszarze NATURA 2000.

MN – funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, zieleń, itp. na powierzchni do 40 % łącznej powierzchni terenów. Obejmują tereny wskazane dla rozwoju tej funkcji z uwagi na sąsiedztwo projektowanego kompleksu uzdrowiskowo-sportowo-rekreacyjnego na gruntach miasta Uniejów na południe od drogi krajowej Nr 72. . Na terenach oznaczonych symbolem MN zakazuje się: lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lokalizacji

usług z zakresu obsługi komunikacji i handlu hurtowego, zabudowy o wysokości powyżej 12 m i wszelkich przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Na terenach MN zakazuje się lokalizacji nowych siedlisk rolniczych. Zalecane działki o powierzchni min. 1200 m². W granicach proponowanej strefy ochrony uzdrowiskowej „C” wskazane sporządzenie planu miejscowego. Zagospodarowanie tego terenu może wpłynąć na zmianę dotychczasowych siedlisk w obszarze naturalnym w rejonie wsi Zieleń i Spycimierz. Doprecyzowanie stosownych ograniczeń zabudowy i zagospodarowania nastąpi w planie miejscowym. Uniknięcie konfliktu to powodzenie starań o korektę granic obszaru NATURA 2000.

LM – tereny istniejącej i projektowanej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, dopuszczone ustaleniami dotychczasowego studium z 1998 r. W niniejszym „Studium...” tereny te przewidziano do zachowania ze wskazaniem objęcia planem miejscowym. Głównie obejmują tereny we wsi Ostrowsko. Ich zagospodarowanie wpłynie w części na zmianę dotychczasowych siedlisk obszaru naturalnego.

MLM – funkcja wiodąca: zabudowa mieszana – zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i indywidualna zabudowa rekreacyjna. Preferencje dla zabudowy rekreacyjnej na własnych działkach i adaptowanie siedlisk rolniczych do funkcji rekreacyjnych. Przeciwwskazania dla lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, w szczególności nastawionych na hodowlę zwierząt gospodarskich o obsadzie nawet nie stanowiących przedsięwzięć negatywnie oddziałujących na środowisko, dla których sporządzenie raportu na środowisko nie jest obligatoryjne. Minimalna powierzchnia działki 1200 m², zabudowa jak dla terenów oznaczonych symbolem M. Zagospodarowanie terenów obejmujących ciągi osadnictwa wiejskiego i uzupełnianie zabudowy w tych ciągach nie może wpłynąć negatywnie na zmianę funkcjonowania dotychczasowych siedlisk przyrodniczych obszaru NATURA 2000.

MU – funkcja wiodąca: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proponowanej strefie uzdrowiskowej C wzdłuż drogi gminnej ze Spycimierza do wsi Zieleń. Zabudowa uwarunkowana realizacją zamierzeń inwestycyjnych w strefie uzdrowiskowej A. Preferencje dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach o charakterze obsługi uzdrowiska, sportu i rekreacji w budynkach dwu- lub trzykondygnacyjnych, o wysokości do 12 m do kalenicy, z dopuszczalnymi dachami płaskimi.

U₂ – funkcja wiodąca: usługi komercyjne związane z obsługą terenu projektowanej zabudowy w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji, położone we wsi Zieleń i Spycimierz. Ich zagospodarowanie może wpłynąć na zmianę dotychczasowych warunków siedliskowych obszaru naturalnego.

tereny lasów i zadrzewień przewidziane do zachowania,

tereny wskazane do zalesienia bez ograniczeń. Zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie dotychczasowych siedlisk obszaru naturalnego.

Pozostałe tereny obsługi technicznej gminy oraz tereny komunikacji.

Teren	Preferencje	Ograniczenia
WZ Stacje uzdatniania wody, ujęcia wód głębinnych	Zachowanie i ochrona obiektów istniejących. Użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem	Brak potrzeby ustanawiania stref ochrony pośredniej.
NO Oczyszczalnie ścieków, istniejące i projektowane	Zachowanie obiektów istniejących, realizacja nowych. Użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem	
Istniejąca stacja	Obiekt istniejący na trasie gazociągu	

pomiarowa gazu I stopnia	wysokiego ciśnienia	
Tereny korytarza elektroenergetycznej linii 220 i 110 kV	Dopuszcza się rolnicze użytkowanie	Zakaz zabudowy w korytarzu 50 m od linii 220 kV i 36 m od linii 110 KV
A – Autostrada A-2	Zachowanie dotychczasowego przebiegu.	
DK – droga krajowa Nr 72 - główna	Zachowanie dotychczasowego przebiegu	
DW - drogi wojewódzkie Nr 469 i 473, główne, odcinek obwodnicowy drogi Nr 473	Do czasu budowy obwodnicy - zachowanie przebiegu, modernizacja do parametrów wynikających z przepisów odrębnych,	Ograniczenie w dostępności terenów przyległych do pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi
Z,L – drogi powiatowe zbiorcze lub lokalne o numeracji wg rysunku studium	Wskazana poprawa parametrów do norm wynikających z przepisów odrębnych tj. szerokość 20 m dla dróg zbiorczych i 12-15 m dla dróg lokalnych, realizacja ścieżek rowerowych	
L – drogi gminne, lokalne	Wskazana poprawa parametrów, Realizacja ścieżek rowerowych	
Szlaki turystyczne: piesze, rowerowe, konny, wodny	Oznaczenie przebiegu na rysunku studium	

5. POZOSTAŁE USTALENIA STUDIUM – ZAPIS UZUPEŁNIAJĄCY:

5.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Wykaz tych zadań wynikający z „Propozycji zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych” określonych w obowiązującym na okres sporządzania niniejszych zmian studium Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego jest następujący:

zadania o znaczeniu krajowym:

- modernizacja drogi krajowej nr 72 Rawa Maz. – Łódź – Konin,
- budowa magistrali kolejowej TGV Berlin – Moskwa,

zadania o znaczeniu wojewódzkim:

- zwiększenie zasobów leśnych regionu posiadającego jeden z najniższych wskaźników lesistości w kraju,
- ochrona zabytków: obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków: zamek, park, kolegiata, dworek przy ul. Kościelnickiej, cerkiewka, grodzisko w Spycimierzu.

Zadania postulowane do uwzględnienia w trwającej aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego obejmują:

- utworzenie uzdrowiska Uniejów i objęcie ochroną uzdrowiskową wskazanych w studium obszarów A, B i C.
- budowa obwodnicy drogowej Uniejowa w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473 w kierunku na węzeł komunikacyjny „Dąbie” na autostradzie A-2,
- modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 469 w kierunku na Łęczycę.
- przebudowa wałów przeciwpowodziowych, w szczególności odcinka położonego na południe od drogi krajowej Nr 72.
- rozważenie zasadności dokonania korekty granic obszaru NATURA 2000 „Dolina Środkowej Warty”.

Na obszarze objętym zmianą Studium dla części miejscowości Wielenin – Kolonia, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, uchwalonym przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r., nie przewidziano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokajaniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być realizowane na podstawie planów miejscowych

a) na terenach mieszkaniowych:

- w formie obiektów i lokali usługowych pod warunkiem, że prowadzona w nich działalność nie będzie uciążliwa,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń i dopuszczeniami wynikającymi z obowiązujących planów miejscowych i wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego,
- zieleni jako funkcji uzupełniającej.

b) na terenach wolnych od zabudowy lokalizacje związane z zamiarem wykorzystania lub mogących wpłynąć negatywnie na stan wód, zieleni, terenów rolnych – zgodnie z ustaleniami obowiązujących i przewidzianych do sporządzenia planów miejscowych,

c) na terenach przemysłowych:

- z wyłączeniem lokalizacji powodujących znaczące oddziaływanie na środowisko,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń.

Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest trudne i wręcz niecelowe. Lista takich inwestycji na najbliższy okres została sformułowana dla gminy i miasta Uniejów w Planie rozwoju lokalnego uchwalonego w 2004 r. W tym planie w ramach ważniejszych inwestycji wyszczególniono zadania dotyczące budowy i modernizacji dróg gminnych do 2013 r. oraz pozostałe obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Dla gminy i miasta Uniejów nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², a 2 obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², z których jeden istnieje, a drugi może dopiero powstać wskutek zmiany funkcji istniejącego zakładu produkcyjnego, oznaczono na rysunku studium w mieście Uniejów..

5.3. Obszary przestrzeni publicznej:

Jako obszary przestrzeni publicznej uznaje się: obszar centrum wsi Spycimierz z drogą „dywanów kwiatowych”, zespół parkowo-zamkowy, obszar położony po prawym brzegu rzeki Warty od mostu do kładki dla pieszych w Uniejowie stanowiący deptak spacerowy, a także w mieście: rynek ze skwerem przed kościołem NMP, skwery – stanowiące zielen miejską na miejscu d.kościół św.Mikołaja i Bożego Ciała.

5.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Do obszarów wymagających rewaloryzacji zaliczono park w Uniejowie (kontynuacja waloryzacji), prowadzenie działań dla zachowania dobrego stanu parku w Czepowie. Należy rozważyć także wycofanie się gminy z ochrony prawnej o randze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zieleń II” z uwagi na docelowe zagospodarowanie tego terenu zabudową związaną z funkcją uzdrowiskowo-sportowo-turystyczną.

Do obszarów wymagających przekształceń – modernizacji zaliczono zabudowane domami letniskowymi tereny położone w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego w Uniejowie, a także obszar strefy krawędziowej doliny Warty w Uniejowie z zabudową wymagającą sukcesywnego przekształcania na rzecz tworzenia poprawnej krajobrazowo panoramy miasta od strony rzeki Warty i jej doliny

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono w gminie Uniejów wszystkie tereny poeksploatacyjne, stanowiące wyrobiska po kruszywie i wapieniach, przedstawionych na rysunku studium.

5.5. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania planów miejscowych i dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

Obowiązek sporządzenia planów miejscowych ustala się dla:

- projektowanych terenów górniczych,
- dla obszarów przestrzeni publicznych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

Rada Miejska w Uniejowie podjęła uchwałę Nr XXIII/148/08 z dnia 17 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Spycimierz, jednak dotychczas nie ogłosiła o tym fakcie w prasie lokalnej i nie wystąpiła do organów administracji publicznej i właściwych instytucji o składanie wniosków.

Burmistrz Uniejowa, po sporządzeniu planu dla wsi Spycimierz lub nawet w trakcie jeszcze trwających prac planistycznych nad tym tematem, zamierza przystąpić do sporządzania planów miejscowych dla następujących obszarów:

- dla miasta Uniejów wraz z obszarami ochrony uzdrowiskowej (granice do objęcia planem miejscowym zawarte we wnioskach konserwatorskich z kwietnia 2008 r. znajdują się w pełnym zakresie w tych zamierzeniach),
- w dalszej kolejności – zależnie od potrzeb,

5.6. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

Ustala się dla:

Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych w studium symbolami M, MN, MU i MW:

- o maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 12 m do kalenicy, zabudowy wielorodzinnej – 5 kondygnacji, jednak maksymalnie do 16 m,
- o wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,
- o wysokość zabudowy rolniczej związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego – stosownie do potrzeb, jednak maksymalnie 18 m do kalenicy,
- o wysokości uzupełniającej zabudowy usługowej: maksymalnie dwie kondygnacje, 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
- o połacie dachowe budynków mieszkalnych: z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału III.3 i III.4. o kącie nachylenia 20-45⁰, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych,
- o minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m², dla zabudowy zagrodowej - 1500 m², minimalna szerokość boku działki przylegającego do drogi publicznej – 20 m,
- o maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 35 %, z zabudową zagrodową - 50 %,
- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %.

2. Terenów zabudowy rekreacyjnej na indywidualnych działkach (letniskowej), rekreacji zbiorowej oraz zabudowy mieszanej oznaczonych w studium symbolami LM, MLM:

- o maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 7,5 m do kalenicy dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i 12 m do kalenicy dla rekreacji zbiorowej,
- o połacie dachowe o kącie nachylenia 20-45°,
- o minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej – 1000 m², działki rekreacyjnej - 800 m², dla zabudowy obsługi rekreacji zbiorowej - nie określa się.
- o maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 % dla zabudowy mieszkaniowej i 15 % dla zabudowy rekreacyjnej oraz 35 % dla rekreacji zbiorowej,
- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % dla zabudowy mieszkaniowej, 70 % dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i 50 % dla rekreacji zbiorowej,

3. Terenów zabudowy usługowej oznaczonych w studium symbolami U, w tym, z zastrzeżeniem ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dla poszczególnych stref, również uzdrowskiej ,

- o maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje, maksymalnie 15 m do kalenicy,
- o maksymalna wysokość zabudowy magazynowej stanowiącej zaplecze: jedna kondygnacja, maksymalnie 8 m do kalenicy,
- o minimalna powierzchnia działki usługowej; 500 m², w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 200 m²,
- o dach spadowy o kącie nachylenia min. 15°, ale dopuszcza się też płaski.
- o maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50 %,
- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %.
- o obowiązek zapewnienia na własnej działce parkingów stosownie do potrzeb,

4. Terenów zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem PU:

- o maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 15 m do kalenicy z wyłączeniem urządzeń technologicznych takich jak: dźwigi, kominy, silosy, itp.
- o minimalna powierzchnia działki - 3000 m².
- o minimalna szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej: 25 m,
- o maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 %,
- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %.

Uwaga! W przypadku różnic pomiędzy w/w parametrami, gabarytami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu a ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3 i 4 Kierunków... – obowiązują ustalenia dla terenów ze str.

5.7. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej.

1. Istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien zapewnić możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną ze stałych lub przewoźnych zespołów prądotwórczych.

2. W studium uznaje się:

- o możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parku, boisk sportowych, publicznych parkingów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
- o maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów dolinnych z uwzględnieniem dojazdu do cieków przez pojazdy mechaniczne w sytuacji szczególnej,
- o celowość wyznaczenia przynajmniej jednego parkingu wzdłuż drogi krajowej Nr 72 wyposażonego w odpowiednią infrastrukturę techniczną umożliwiającą parkowanie

pojazdów ciężarowych z ładunkami materiałów niebezpiecznych. Żadna z propozycji w tym względzie na terenie gminy i miasta Uniejów nie znalazła akceptacji przez władze gminy i wobec tego w niniejszym studium nie wskazano takiego miejsca.

- o zapewnienie odpowiedniej ochrony sanitarnej w strefach istniejących ujęć wody pitnej, z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym oraz niezawodnością funkcjonowania systemów ochrony technicznej,
 - o w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.;
 - o uwzględnienie możliwości dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej,
 - o wyposażenie obiektów publicznych i dużych zakładów pracy w pomieszczenia odporne na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych,
 - o obowiązek uzgadniania z organami właściwymi w sprawach lotnictwa wojskowego i cywilnego wszelkich inwestycji o wysokości powyżej 50 m npt. stanowiących przeszkody terenowe w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Tereny wolne od zabudowy, oznaczone na rysunku Studium jako rolne, mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń,

Zagrożenie mienia i zdrowia ludności z uwagi na możliwość powodzi może mieć miejsce w dolinie Warty.

5.8. Wnioski do wspólnej polityki przestrzennej z sąsiednimi gminami

Formułuje się następujące grupy wniosków dotyczące realizacji zasad gospodarki przestrzennej w relacji: miasto i gmina Uniejów a gminy ościennie:

- 1) Uniejów-Poddębice – współdziałanie:
 - przy działaniach dotyczących przebudowy drogi krajowej Nr 72, oraz drogi wojewódzkiej Nr 473 przebiegającej przez obydwie gminy,
 - w zakresie infrastruktury technicznej (główne sieci: gazu, linii elektroenergetycznych przebiegają przez obydwie gminy),
 - w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym rozwiązywania wszystkich problemów związanych z rzeką Wartą, w tym w szczególności objętych programem specjalnej ochrony NATURA 2000. W szczególności podjęcie wspólnych działań w zakresie rozważenia korekty granicy obszaru NATURA 2000 „Dolina Środkowej Warty”.
- 2) Uniejów- gminy nadwarciańskie (Dąbie i Brudzew):
 - w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym związanego z rzeką Wartą w ramach ochrony specjalnej NATURA 2000 „Dolina Środkowej Warty” i „Dolina Warszawsko-Berlińska”,
- 3) Uniejów – ogół gmin powiatu poddębickiego:
 - w zakresie określenia i realizacji programu infrastruktury społecznej związanej z funkcją miasta Uniejów jako przyszłego uzdrowiska.

5.9. Interpretacja zapisu Studium

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach inwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:
 - o ostateczne ustalenie zasięgu granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - o W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów gminy i miasta Uniejów, tzn. że określone na rysunku Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które

- jednak nie mogą być przeciwwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
- o określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwwstawne funkcji podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleń,
 - o dla ustalenia linii regulacyjnych wyższych klas dróg i ulic istnieje potrzeba wykonywania opracowań określanych jako „studia korytarzy komunikacyjnych”. Opracowania te powinny uwzględniać zarówno ustalenia podane w Studium jak i konkretne warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, a także parametry techniczne tras.
3. Uznaje się, że Studium stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej,
4. Uznaje się za istotne zabezpieczenie wpływu władz gminy na koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do terenów graniczących z gminą Uniejów celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które miałyby wywrzeć negatywny wpływ na sposób zagospodarowania terenów przyległych, a położonych w gminie Uniejów oraz ze względu na umożliwienie wspólnych działań dotyczących realizacji zadań komunikacyjnych, transportowych i infrastrukturalnych.

Uznaje się za istotne zapewnienie czynnego udziału przedstawicieli samorządu gminy w tworzeniu, opiniowaniu i ocenie realizacji opracowań regionalnych mających wpływ na rozwój gminy i jej zagospodarowanie przestrzenne.

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJASNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ.

Niniejsze opracowanie jest pierwszą zmianą „Studium” z 1998 r. spowodowaną przesłankami merytorycznymi omówionymi w rozdziale I na str.3-7. W związku z tym przyjęte rozwiązania są dostosowaniem do wymagań aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz aktualizacją wszelkich informacji dotyczących gminy i miasta. Dotychczasowe studium sporządzone było dla Uniejowa położonego jeszcze w granicach b.województwa konińskiego, nie uwzględniając nowych związków funkcjonalnych i innych z województwem łódzkim. Lukę tę obecna edycja studium wypełnia.

Przyjęte rozwiązania mają gwarantować realizację zasad polityki przestrzennej gminy opisanych w rozdziale III.

Zgodnie z powyższym, w zmianie studium utrzymano zrównoważony kierunek rozwoju przestrzennego miasta i gminy w najbliższym okresie, w perspektywie i w okresie kierunkowym. Na całym obszarze miasta i gminy najważniejszymi celami pozostają:

- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych stanowiących podstawę do ubiegania się Uniejowa o status uzdrowiska,
- eliminowanie kolizji przestrzennych przez ustalenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza do elementów objętych i przewidzianych do ochrony,
- usprawnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych gminy z gminami ościennymi i regionem,
- zmniejszenie uciążliwości poprzez likwidację źródeł uciążliwości i restrukturyzację przestrzeni,
- rozbudowę i modernizację układu komunikacyjnego miasta i gminy, w szczególności doprowadzenie do budowy obwodnicy Uniejowa w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 473,
- rozbudowa i modernizacja systemu wodociągowego i kanalizacyjnego miasta i gminy,

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy wyróżniono główne strefy zagospodarowania przestrzennego, które są nadal aktualne i podlegają tylko niewielkim korektom:

- strefę ochrony systemu ekologicznego miasta i gminy obejmującą obszary specjalnej ochrony NATURA 2000, w tym proponowane strefy ochrony uzdrowiskowej,
- strefę urbanizacji miasta i osadnictwa wiejskiego w gminie,
- strefę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W każdej z tych stref wyróżniono obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej opisane na rysunkach studium jako strefa ochrony wartości kulturowych.

Wyróżnione strefy są obsługiwane komunikacyjnie siecią drogową i urządzeniami w zakresie infrastruktury technicznej.

Zrównoważony rozwój podstawowych funkcji zagospodarowania miasta i gminy powinien być osiągnięty na zasadach harmonizowania interesów publicznych i prywatnych z zachowaniem wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Służą temu ustalenia zawarte w tekście Studium i na jego rysunkach poddawanych uchwalaniu przez Radę Miejską w Uniejowie. Ustalenia Studium obejmują wszystkie występujące w strukturze miasta i gminy funkcje podstawowe z określeniem zakresu dopuszczalnych działań. Ustalenia odnoszą się również do problematyki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, polityki ekologicznej i konserwatorskich ustaleń wartości kulturowych.

Ustalenia graficzne określają rysunki zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta, w których są zawarte:

- granice i linie rozgraniczające,
- kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- kierunki przekształceń obszarów zainwestowanych,
- kierunki przekształceń obszarów nieurbanizowanych,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego,
- obszary przeznaczone do realizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,
- inne.

W tekście Studium określono też kierunki zabezpieczenia wymogów obronności, a także kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji zawierają opis:

- podstawowych założeń układu komunikacyjnego,
- podstawowej sieci uliczno-drogowej wraz z jej klasyfikacją oraz powiązaniem i trasami zewnętrznymi.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej ustalają źródła zaopatrzenia i warunki dla sprawnego funkcjonowania miasta i osadnictwa wiejskiego w zakresie zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz komunalnej gospodarki odpadami.

Określono też inwestycje stanowiące cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym oraz oznaczono obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, obszary wymagające uzyskania zgody organów na ich nierolnicze i nieleśne przeznaczenie oraz wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów.

Całość ustaleń zawartych w niniejszej zmianie Studium pełni rolę stymulowania i wspomagania rozwoju gospodarczego miasta i gminy oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

[Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia dotyczy obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Wielenin – Kolonia.](#)

[W ramach zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wielenin – Kolonia – tereny potencjalnej strefy aktywności gospodarczej – produkcyjno-usługowe przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.](#)

Ze względu na zmianę przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2022 r. poz. 503 ze zmianami) na potrzeby projektu wykonano „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uniejów” wraz z analizami wynikającymi z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zmianie Studium nie wprowadzono natomiast ustaleń dotyczących:

- diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ze względu na brak ww. diagnozy,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak audytu krajobrazowego,
- obszarów wymagających remediacji ze względu na brak takich obszarów,
- obszarów zdegradowanych ze względu na brak takich obszarów.