

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...

Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów.

Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów sporządzona została w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Uniejowie Uchwały Nr LXXXVII/727/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego. Projekt planu został sporządzony dla obszaru ok. 4,62 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminu i miasta Uniejów Starogard Gdański, uchwalonym uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r., zmienionym uchwałą Nr LXXI/603/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 27 marca 2023 r. tereny objęte zmianą planu miejscowego zakwalifikowane zostały do strefy systemu ekologicznego z wyznaczonymi w jej strukturze terenami R₂ (funkcja wiodąca upraw rolnych) i U₃ (funkcja wiodąca: zabudowa w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji.. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Potrzeba sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów wynika z pojawienia się nowych potrzeb inwestycyjnych związanych z funkcjonowaniem Uzdrawiska Uniejów, których realizacja wymaga dokonania zmian w obrębie terenów oznaczonych w obowiązującym planie (miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów) symbolami 1.UTS, 1.UTS/WS i 2.KP. Zmiany te dotyczą dopuszczenia w planie szerszego wachlarza obiektów budowlanych o funkcjach rekreacyjnych, sportowych i innych, służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty.

Dnia 22 stycznia 2025 r. Burmistrz Uniejowa (zgodnie z uchwałą Nr LXXXVII/727/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów) ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie. Na stronie internetowej urzędu gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Uniejów zostało również tego samego dnia umieszczone ogłoszenie o przystąpieniu ww. planu miejscowego, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 17 lutego 2025 r.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prośbą o wnioski do planu Burmistrz Uniejowa wystąpił na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 22 stycznia 2025 r. Do projektu planu wpłynęło 10 wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Uniejowa w dniu 22 stycznia 2025 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

w Poddębicach o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Uniejowa przystąpił do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz rozpatrzenia złożonych wniosków.

Projekt przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając *zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów*, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie m.in.: przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków uwzględniając konieczność zachowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju** zrealizowano poprzez uwzględnienie w planie rozwiązań sprzyjających równowadze pomiędzy aspektami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi. Obejmuje to m.in. racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ochronę środowiska, wspieranie rozwoju infrastruktury w sposób minimalizujący negatywny wpływ na środowisko, a także kształtowania przestrzeni przyjaznej i funkcjonalnej dla użytkowników;
- 3) wymagania ochrony środowiska** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. zachowania przepisów odrębnych dla zachowania odpowiedniego stanu terenów chronionych, gospodarowania wodami, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, zostały w przedmiotowym planie uwzględnione poprzez wyznaczenie: strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach występowania terenu i obszaru górniczego „Uniejów I”. Nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalenia planu nakładają

obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów Prawa wodnego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który obejmuje cały obszar planu. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** zostały zrealizowane poprzez zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione, poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, aby umożliwić dalsze inwestycje na tym obszarze oraz rozwój miasta;
- 7) **prawo własności** zostało uwzględnione na podstawie granic obszaru objętego planem, gdzie znajdują się grunty stanowiące własność spółki Termy Uniejów. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu. Ponadto, projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej;
- 11) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Uniejów, w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz stronie internetowej miasta stosownych ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami i ogłoszeniami Burmistrza Uniejowa, można było składać w postaci papierowej lub elektronicznej w terminach od 22 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu miejscowego. W dniach od do przeprowadzone zostały konsultacje społeczne poprzez ... ;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Uniejowie i na stronie internetowej miasta;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową poprzez którą mogą być zaspokajane potrzeby bytowe, użytkowe i przeciwpożarowe;
- 14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 3 i 5;
- 15) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej** zostały pominięte z uwagi na zurbanizowany charakter obszaru objętego planem.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym wzięto pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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

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

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez nakaz zapewnienia dostępności architektonicznej, o której mowa w przepisach odrębnych o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez zapewnienie dostępności cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej podczas procedury planistycznej. Plan miejscowy, po uchwaleniu, będzie także udostępniony na stronach internetowych dostosowanych do potrzeb tych osób.

W związku z powyższym za zasadne uznaje się podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Projekt zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowiskowej „A” oraz części strefy uzdrowiskowej „B” na terenie gminy Uniejów spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Uniejowie do uchwalenia. Po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.