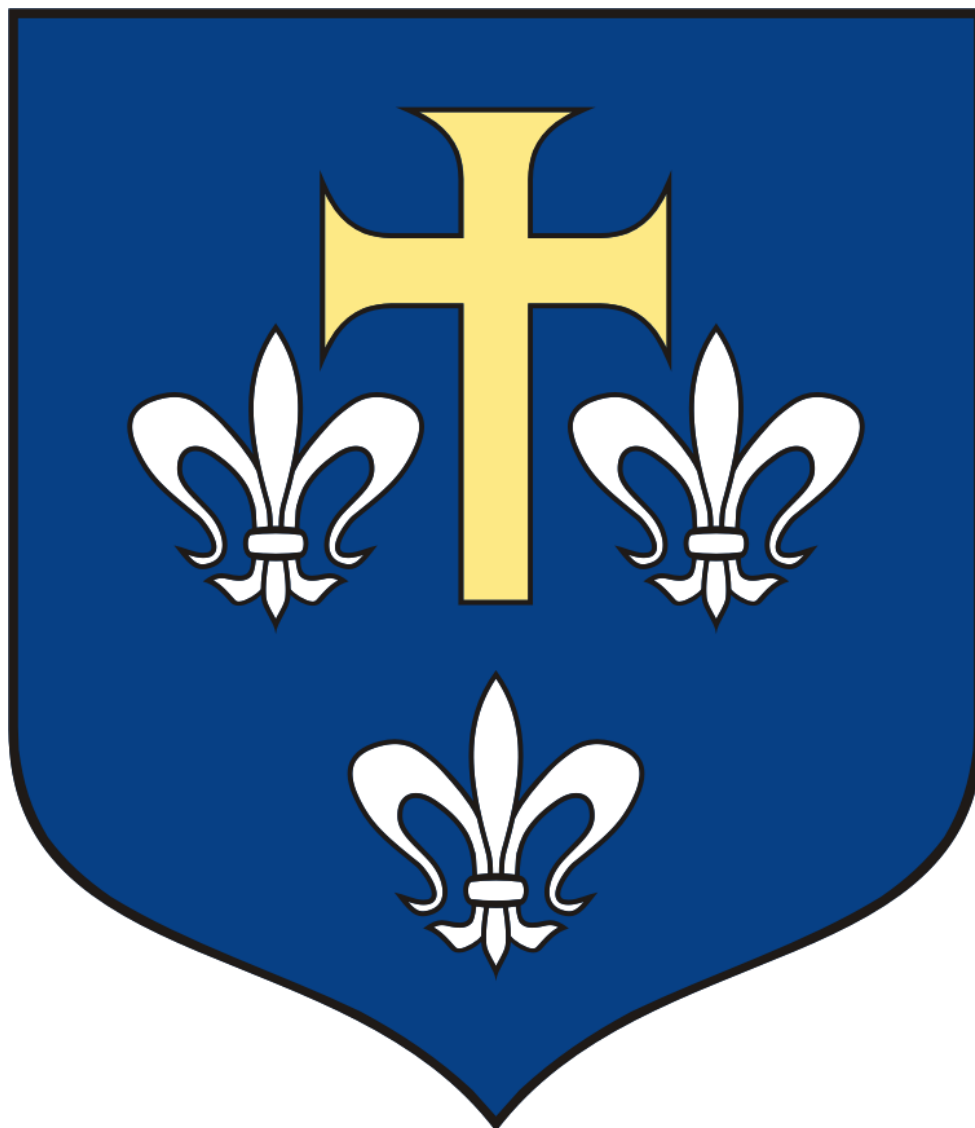


PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY UNIEJÓW



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Uniejów, maj 2025 r.

Zamawiający:

Gmina Uniejów

reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Uniejów

ul. Bł. Bogumiła 13

99-210 Uniejów

Wykonawca:

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka

ul. Traktorowa 43/2

91-117 Łódź

adres korespondencyjny:

ul. Telefoniczna 46F

92-016 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa zawarta w dniu 31 października 2024 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant

mgr **Wiktoria Ozimek** – projektant

mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – udział w opracowaniu

mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu

mgr **Piotr Pacan** – udział w opracowaniu

inż. **Katarzyna Strzelecka** – udział w opracowaniu

inż. **Natalia Kasprzak** – udział w opracowaniu

inż. **Adrian Kujawski** – udział w opracowaniu

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego	5
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	6
1.3. Materiały źródłowe	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	10
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka miasta i gminy.....	10
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	12
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	24
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	26
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	28
2.8. Strefy ochronne ujęć wody	28
2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	28
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	29
2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	30
2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	32
2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	36
2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	43
2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	43
2.16. Obszary ograniczonego użytkowania	44
2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	44
2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	44
2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	45
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	46
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	48
2.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	48
2.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	48
2.23.1. Infrastruktura społeczna	48

2.23.2.	Infrastruktura transportowa.....	51
2.23.3.	Infrastruktura techniczna	54
2.24.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 58	
2.25.	Opracowanie ekofizjograficzne	61
2.26.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Uniejów	64
3.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW.....	67
3.1.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	67
3.1.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	67
3.1.2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	68
3.2.	Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	77
3.3.	Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	78
3.4.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	79
3.4.1.	Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy	79
3.4.2.	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	81
4.	PODSUMOWANIE	83

Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik 1 – Projekt Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów

Załącznik 2 – Projekt Planu Ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

Załącznik 3 – Projekt Planu Ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uwarunkowania geologiczne i wodne

Załącznik 4 – Projekt Planu Ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Infrastruktura społeczna techniczna i transportowa

Załącznik 5 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan Ogólny Miasta i Gminy Uniejów powstał w konsekwencji podjętej **Uchwały Nr LXXXVII/726/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.**

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Stanowi on akt prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany miejscowe uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego). Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W planie ogólnym cały obszar miasta został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących między innymi:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan Ogólny Miasta i Gminy Uniejów sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXXXVII/726/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

Plan Ogólny Miasta i Gminy Uniejów sporządzony został zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego w dniu 22 listopada 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- *Dane Urzędu Miasta w Uniejowie*. <https://bip.uniejow.pl/>.
- Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-7141/20/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
- Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-7141/22/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
- Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-7141/25/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. *Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody*. <https://crfop.gdos.gov.pl/>.
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. *Geoserwis*. <https://geoserwis.gos.gov.pl/>.
- Główny Urząd Statystyczny. *Bank Danych Lokalnych*. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy i Miasta Uniejów na lata 2017-2025 przyjęty Uchwałą Nr XLIII/328/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XLVIII/384/2017 z dnia 31 maja 2017 r.
- *Mapa osuwisk*. <http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl>.
- *Mapy zagrożenia powodziowego*. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>.
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego dla Miasta i Gminy Uniejów.
- Państwowy Instytut Geologiczny. *System PSH*. <https://spd.pgi.gov.pl/PSHv8/>.
- Państwowy Instytut Geologiczny. *Ochrona wód podziemnych*. <https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html>.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

- *Rejestr uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi.*
<https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi>.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. dotyczące obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania oraz wykorzystania podmiotów leczniczych na potrzeby obronne państwa oraz właściwości organów w tych sprawach.
- Rozporządzenie Wojewody Konińskiego Nr 21 z dnia 16 grudnia 1998 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie uznania za użytki ekologiczne.
- Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody.
- Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.
- Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.
- Rozporządzenie Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.
- Solon J., Borzyszkowski J., Bidłasik M., Richling A., Badora K., Balon J., Brzezińska-Wójcik T. (2018). *„Physico-Geographical Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data”*, IGiPZ PAN.
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Uniejów na lata 2023-2030 przyjęta Uchwałą Nr LXXVII/643/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 21 września 2023 r.
- <https://uniejow.pl/spycimierskie-boze-cialo/>.
- Uchwała Nr XLVII/368/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowiskowej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko gm. Uniejów.
- Uchwała Nr XLII/324/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Kozanki Wielki, Pęgów, Zaborów, Dąbrowa, Wielenin-Kolonia, Wielenin, Stanisławów Czepów, Roźniatów w gminie Uniejów.
- Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Uchwała Nr XXVII/211/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie pomnika przyrody.

- Uchwała Nr LXXXVII/726/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.
- Uchwała Nr LI/416/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” oraz części strefy uzdrowskiej „B” na terenie gminy Uniejów.
- Uchwała nr LIV/444/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 20 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „C” na terenie miejscowości Spycimierz w gminie Uniejów.
- Uchwała Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń.
- Uchwała Nr LXXIII/610/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Władysława Reymonta w Uniejowie.
- Uchwała Nr XXXII/182/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Uniejów.
- Uchwała Nr LXXXVII/725/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.
- Uchwała Nr XXXVII/279/2020 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 13 listopada 2020 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.
- Uchwała Nr LXXXVI/715/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.
- Uchwała Nr V/49/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 2 sierpnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.
- Uchwała Nr XXVIII/153/04 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 30 września 2004 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy Parku we wsi Czepów.
- Uchwała Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Nr 6/2009 Wojewody łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego Rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r.
- Uchwała Nr L/909/14 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).
- Ustawa 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 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.).
- Zarządzenie Nr 108/2019 Burmistrza Miasta Uniejów z dnia 28 października 2019 r.
- Zarządzenie Nr 50 Wojewody Konińskiego z dnia 21 listopada 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody.
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 4 kwietnia 2018 r. zmieniające Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001.
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2022 r. zmieniające Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru.

Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna Miasta i Gminy Uniejów – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
<https://rsip.lodzkie.pl/udostepnianie-zasobu-geodezyjnego-i-kartograficznego/>.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

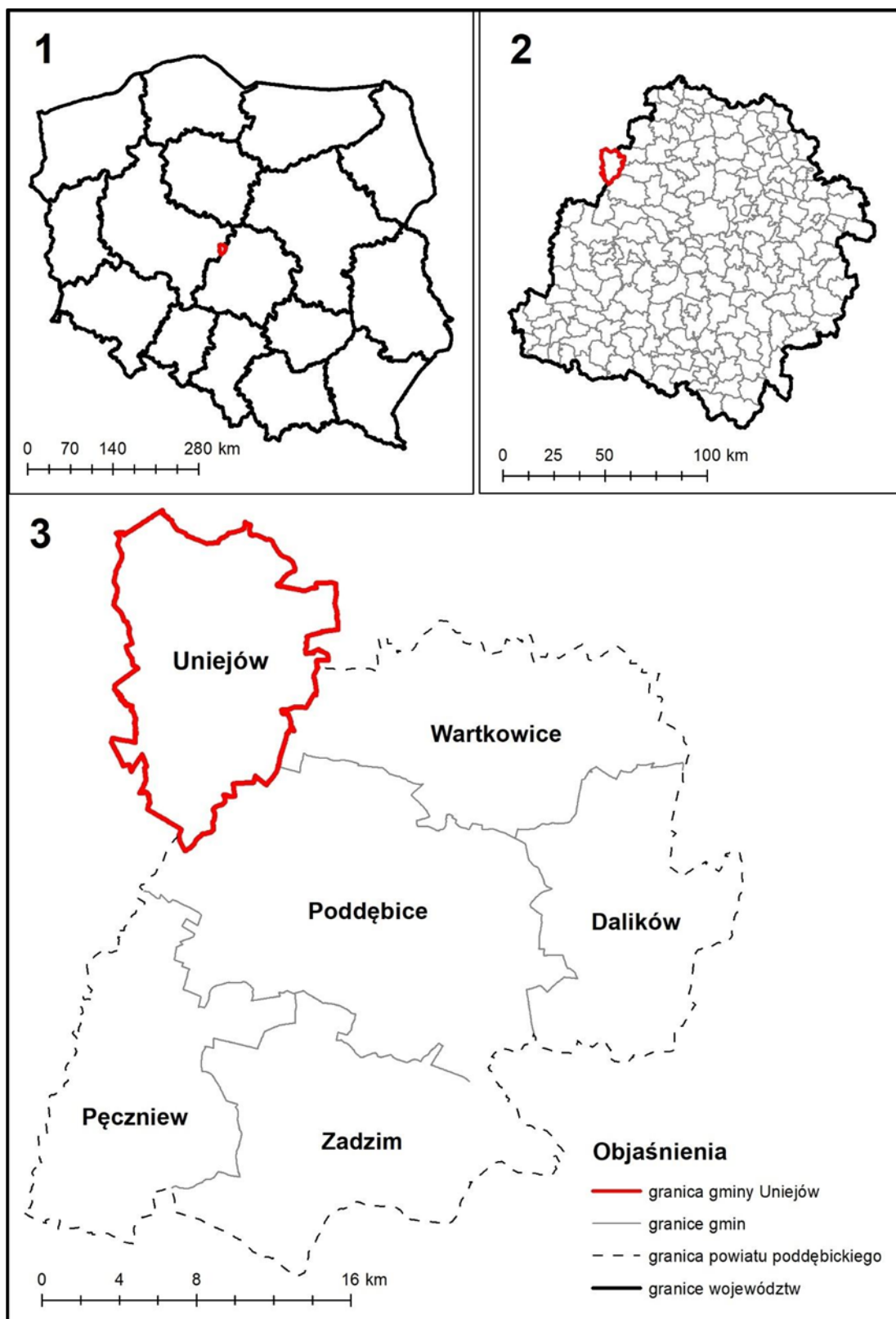
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka miasta i gminy

Gmina Uniejów to gmina miejsko-wiejska zlokalizowana w centralnej Polsce, w północno-zachodniej części województwa łódzkiego w powiecie poddębickim, około 40 km na północny zachód od Łodzi. Granica zachodnia i w części granica północna gminy stanowi jednocześnie granicę województwa łódzkiego i wielkopolskiego. Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski (Solon i in., 2018) gmina Uniejów położona jest w obrębie Kotliny Kolskiej (318.14), będącej częścią makroregionu Niziny Południowowielkopolskiej.

Bezpośrednimi sąsiadami gminy są:

- gmina Wartkowice (powiat poddębicki),
- gmina Poddębice (powiat poddębicki),
- gmina Świnice Warckie (powiat łęczycki),
- gmina Dąbie (powiat kolski, woj. wielkopolskie),
- gmina Przykona (powiat turecki, woj. wielkopolskie),
- gmina Dobra (powiat turecki, woj. wielkopolskie),
- gmina Brudzew (powiat turecki, woj. wielkopolskie).

Miasto Uniejów pełni funkcję siedziby gminy i jest jej centralnym ośrodkiem. Obszar miasta Uniejów wynosi 12,24 km², natomiast obszar całej gminy 129 km², co stanowi około 14% powierzchni powiatu poddębickiego. Gmina składa się z 31 miejscowości, w tym miasta Uniejów oraz 30 sołectw. Na koniec 2023 roku zamieszkiwało ją 6 733 osób. Gęstość zaludnienia wynosi 52,3 os./km² (GUS, 2023).



Rys. 1. Położenie gminy Uniejów w Polsce (1), województwie łódzkim (2) i powiecie poddębickim (3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).

Obowiązująca Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Uniejów na lata 2023-2030, która została przyjęta Uchwałą Nr LXXVII/643/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 21 września 2023 r., nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa¹

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego został przyjęty Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r..

Dokument ten określa wizję zagospodarowania przestrzennego regionu, politykę przestrzenną oraz system jej realizacji, mając na celu perspektywiczne kształtowanie struktury przestrzennej województwa.

Główne założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego obejmują:

1. ***„Przeciwdziałanie procesom depopulacji ośrodków miejskich oraz peryferyzacji obszarów wiejskich, co wymaga przede wszystkim wzmacniania potencjału endogenicznego miast i podniesienia ich atrakcyjności osadniczej oraz wykorzystania potencjału wewnętrznego obszarów wiejskich dla rozwoju wielofunkcyjnego.***
2. ***Wzmocnienie drogowej dostępności regionu, co wymaga przede wszystkim dokończenia strategicznego układu autostrad i dróg ekspresowych oraz zdyskontowania ich przebiegu w województwie poprzez realizację sprawnych dróg***

¹ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, 2018 r.

dojazdowych do węzłów, a także inwestycji poprawiających przepustowość i bezpieczeństwo ruchu.

3. **Włączenie regionu w system szybkich połączeń kolejowych**, co wymaga przede wszystkim podnoszenia jakości infrastruktury kolejowej, realizacji systemu kolei dużych prędkości oraz sprawnie działającego układu kolejowego o wysokich parametrach.
4. **Poprawa lotniczej dostępności regionu opartej o uzupełniające się porty lotnicze: CPK i PL Łódź**, co wymaga przede wszystkim właściwie ukierunkowanej polityki organizacji przewozów (otwierania nowych, atrakcyjnych kierunków, pozyskiwania nowych przewoźników) oraz podnoszenia konkurencyjności PL Łódź w wymiarze infrastrukturalnym i jakości obsługi ruchu lotniczego.
5. **Zwiększenie jakości i integracji publicznego transportu zbiorowego**, co wymaga przede wszystkim wdrażania rozwiązań przyjaznych pasażerom, między innymi. tworzenia zintegrowanych węzłów przesiadkowych, podnoszenia organizacji i zarządzania przewozami oraz zapewnienia nowoczesnego proekologicznego taboru.
6. **Wzmocnienie intermodalności transportu towarowego i rozwój usług logistycznych**, co wymaga przede wszystkim ukierunkowania na wsparcie platform multimodalnych w wymiarze infrastrukturalnym oraz organizacji wysokiej jakości obsługi terminalowej, magazynowej.
7. **Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego**, co wymaga przede wszystkim utrzymania funkcjonowania elektrowni Bełchatów jako producenta energii, uwarunkowanego uruchomieniem wydobywania węgla brunatnego ze złoża Złoczew oraz poprawy działania systemu elektroenergetycznego opartego na rozwoju sieci najwyższych i wysokich napięć.
8. **Poprawa dostępności do dystrybucyjnej sieci gazowej**, co wymaga przede wszystkim wzmocnienia jakości systemu przesyłowego gazu oraz rozwoju infrastruktury włączającej nowych odbiorców w zasięg obsługi.
9. **Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii**, co wymaga przede wszystkim ukierunkowania na realizację instalacji, głównie geotermalnych, wiatrowych i fotowoltaicznych, zapewniających zaopatrzenie w energię, której produkcja nie przyczynia się do zanieczyszczenia powietrza.
10. **Likwidacja dysproporcji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**, co wymaga przede wszystkim zdynamizowania rozbudowy i budowy systemów kanalizacji głównie w aglomeracjach od 2000 RLM i na obszarach wiejskich.
11. **Poprawa funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami na rzecz rozwoju gospodarki o obiegu zamkniętym**, co wymaga dalszej rozbudowy systemu regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, nakierowanego na maksymalizację odzysku z nich surowców prowadzącą do ochrony wyczerpujących się zasobów naturalnych ziemi.
12. **Rozwój systemu teleinformatycznego**, co wymaga przede wszystkim rozbudowy sieci światłowodowych zapewniających zwiększenie zasięgu obsługi Internetem

szerokopasmowym oraz realizacji inwestycji ukierunkowanych na zwiększenie dostępności odbioru telewizji regionalnej.

- 13. Efektywne wykorzystanie zasobów i potencjału oraz poprawa stanu środowiska przyrodniczego**, co wymaga racjonalnego gospodarowania złożami kopalin, poprawy jakości wód powierzchniowych, poprawy zdolności retencyjnych zlewni, wzrostu lesistości, rekultywowania gruntów zdewastowanych i zdegradowanych oraz poprawy jakości powietrza.
- 14. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego**, co wymaga przede wszystkim kształtowania spójnego systemu obszarów chronionych powiązanego z systemem krajowym, przy zachowaniu bioróżnorodności.
- 15. Minimalizacja zagrożeń środowiska przyrodniczego**, co wymaga ograniczenia wprowadzania terenów zainwestowanych na obszary zagrożenia powodziowego, wdrożenia zintegrowanego zarządzania zlewniami, pilnej interwencji na rzecz ograniczania skutków suszy w obszarach największego deficytu wody, systemowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych na terenach zurbanizowanych.
- 16. Kompleksowe rozpoznanie zachowanego zasobu materialnego dziedzictwa kulturowego i dokumentowanie jego wartości**, co wymaga przede wszystkim skutecznych działań dla sporządzenia gminnych ewidencji, opracowania katalogu lokalnych form architektonicznych oraz listy dóbr kultury współczesnej jak również podejmowania działań naprawczych, w tym zintegrowanych procesów rewitalizacyjnych, z poszanowaniem integralności i autentyzmu dziedzictwa kulturowego, oraz przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z niewłaściwego wykorzystania zabytków.
- 17. Ochrona różnorodności i specyficznych cech dziedzictwa kulturowego**, co wymaga przede wszystkim podjęcia działań w zakresie obejmowania różnymi formami ochrony prawnej cennych obszarów i obiektów zabytkowych.
- 18. Zapewnienie dostępu do dobrej jakości infrastruktury turystycznej**, co wymaga przede wszystkim poprawy standardu bazy turystycznej, ukierunkowanej na rozwój inwestycji z zakresu bazy noclegowo-gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej.
- 19. Kształtowanie wizerunkowych form turystyki**, co wymaga przede wszystkim stworzenia kompleksowej oferty turystycznej z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych regionu oraz rozwoju inwestycji z zakresu infrastruktury szlaków turystycznych.
- 20. Zwiększenie atrakcyjności turystycznej i zmiana wizerunku województwa**, co wymaga przede wszystkim rozwoju i lepszego wykorzystania atrakcji turystycznych w procesie tworzenia wizerunkowych produktów turystycznych i budowania marki województwa.
- 21. Zachowanie wartości i jakości krajobrazu**, co wymaga przede wszystkim ochrony jego zasobów poprzez kształtowanie docelowego systemu obszarów chronionych, zarówno

przyrodniczych, jak i kulturowych, a także ograniczonej oraz zrównoważonej ingerencji harmonizującej z kontekstem krajobrazowym.

22. Przeciwdziałanie zagrożeniom dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, co wymaga zrównoważonego planowania i projektowania terenów zainwestowanych z zachowaniem walorów ekspozycyjnych obszarów cennych widokowo.

23. Utrzymanie infrastruktury obronnej i zapewnienie możliwości prowadzenia działań ratowniczych, co wymaga modernizacji jednostek wojskowych wchodzących w skład terenów zamkniętych i zachowania ich w dobrym stanie oraz poprawy stanu i utrzymania infrastruktury ratunkowej na wypadek wystąpienia zagrożeń.”

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wśród których wymienić można:

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 473 granica województwa – Uniejów – Szadek – Łask,
- modernizację linii 220 kV Janów – Zgierz – Adamów,
- dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271 EWG,
- renaturyzację cieków wodnych i odbudowa naturalnej retencji
- rozwój instytucji kultury.

Plan Ogólny Miasta i Gminy Uniejów uwzględnia ustalenia obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego. Poprzez wyznaczenie stref gospodarczych (SP) i usługowych (SU) zapewniono korzystne warunki inwestycyjne, wspierające rozwój gospodarczy miasta, gminy i regionu. W szerokim zakresie przeanalizowano także uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz zapewniono ochronę cennych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny^{2 3}

Na terenie gminy Uniejów ochrona przyrody jest realizowana poprzez 6 z 10 form ochrony przyrody przewidzianych w polskim prawodawstwie. Według danych uzyskanych na stronie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm) nie występują na jej terenie żadne parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe oraz stanowiska dokumentacyjne.

Na terenie gminy Uniejów wyznaczono 2 obszary chronionego krajobrazu, do których należy Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.

² geoserwis.gos.gov.pl [dostęp z dn. 12.12.2024 r.]

³ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Uniejów, 2022

Pierwszy z nich został utworzony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Obecnie obszar ten jest objęty ochroną na podstawie Uchwały Nr L/909/14 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r., dotyczącego Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W gminie Uniejów obszar ten rozciąga się od południowej części gminy, przez zachodnią, aż do północy, a jego granica znajduje się w okolicach Roźniatowa. Obejmuje powierzchnię około 6258 ha. Jego szczególną wartość przyrodniczą podkreśla obecność interesujących gatunków flory i fauny, w tym licznych gatunków rzadkich i chronionych, różnorodność zbiorowisk roślinnych. Dolina Warty, w której leży, jest jednym z najpiękniejszych krajobrazów w regionie. Obszar ten charakteryzuje się cennymi walorami krajobrazowymi, w tym meandrującą rzeką, starorzeczami, mokradłami i rozległymi łąkami, które tworzą unikalny widok. Wszystkie te cechy sprawiają, że obszar ten jest niezwykle cenny pod wieloma względami.

Drugim zaś jest Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Teren ten został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997 r.. Obecnie jego ochrona odbywa się na podstawie Uchwały Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego Rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r.. Na terenie gminy Uniejów obszar ten zajmuje jedynie około 69 ha i znajduje się w północno-wschodniej części gminy, gdzie graniczy z Nadwarciańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz gminą Świnice Warckie. Pradolina Warszawsko-Berlińska jest chroniona ze względu na swoje unikalne wartości przyrodnicze, wynikające z ukształtowania terenu pradolinowego, który łączy doliny Wisły i Warty. Cenne cechy przyrodnicze tego obszaru podnoszą jego znaczenie w systemie ochrony krajobrazu. Teren ten jest także szczególnie cennym obszarem geologicznym, który może mieć duże znaczenie w badaniach geologicznych i hydrologicznych.

Dla wymienionych obszarów chronionych w obowiązujących aktach wymieniono szereg zakazów, mających na celu czynną ochronę ekosystemów:

- 1) *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
- 2) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227);*
- 3) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu*

drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Dodatkowo, na terenie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowych rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Należy jednak zaznaczyć, że w niektórych fragmentach tego obszaru wprowadzono odstępstwa od powyższego zakazu na mocy odrębnych zapisów zmian Uchwały Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r., które dopuszczają możliwość realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej, w ściśle określonych przypadkach.

Na terenie gminy Uniejów znajdują się fragmenty 3 obszarów Natura 2000. „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002) oraz „Pradolina Warszawsko-Berlińska” (PLB100001) należą do terenów Specjalnej Ochrony Ptaków i zostały wyznaczone na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. dotyczącego obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. „Pradolina Bzury-Neru” (PLH100006) dotyczy natomiast Specjalnej Ochrony Siedlisk, a utworzyła ją Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE).

Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” w gminie Uniejów rozciąga się od jej południowej części aż po północne krańce, częściowo pokrywając się z Nadwarciańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W granicach gminy zajmuje on powierzchnię 3693,6 ha, co stanowi około 30% jej powierzchni. Występują tu szczególnie cenne zbiorowiska roślinne, takie jak: wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zalewane muliste brzegi rzek, suche wrzosowiska, świeże łąki użytkowane ekstensywnie, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe oraz jesionowe. Obszar ten jest szczególnie ważny z powodu występowania ptaków z załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, a na terenie gminy Uniejów zaobserwowano aż 22 gatunki ptaków objęte ochroną na mocy tej dyrektywy. Są to między innymi rybitwa białoczelna, czajka oraz zimorodek. Szczególnie cenne

są również tereny łęgowe dla gatunków siewkowych i wodno-błotnych, które znajdują tu dogodne warunki bytowania dzięki obfitości podmokłych łąk, trzcinowisk oraz starorzeczy.

Obszar Natura 2000 „Pradolina Warszawsko-Berlińska” obejmuje tylko niewielki fragment gminy na północy, w rejonie Czepowa Dolnego, zajmując 196,3 ha, czyli około 1,5% powierzchni gminy. W tym obszarze, na łąkach oraz torfowisku przejściowym, występują chronione gatunki roślin, takie jak rosiczka okrągłolistna, kukulka szerokolistna oraz rzadka w regionie żurawina błotna. Ze względu na bogactwo tych cennych siedlisk i gatunków, obszar ten wymaga szczególnej ochrony przed degradacją. Przemysłana gospodarka rolna, zachowanie odpowiednich warunków hydrologicznych oraz kontrola sukcesji roślinności drzewiastej są kluczowe dla utrzymania unikalnych wartości przyrodniczych tego terenu, dlatego dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001, a następnie zmieniony Zarządzeniem z dnia 4 kwietnia 2018 r..

Obszar Natura 2000 „Pradolina Bzury-Neru” w gminie Uniejów obejmuje fragmenty dolin rzek Bzury i Neru, które wyróżniają się cennymi zasobami przyrodniczymi oraz bogatą różnorodnością siedlisk. Na terenie gminy zajmuje on 137 ha, co stanowi około 1% jej powierzchni, głównie w północnych i północno-wschodnich częściach. Jest on ważnym elementem korytarza ekologicznego umożliwiającego migrację gatunków fauny. Pradolina charakteryzuje się unikalnymi siedliskami przyrodniczymi, w tym torfowiskami przejściowymi, które obfitują w różnorodne gatunki mchów torfowców, podmokłymi łąkami oraz starorzeczami tworzącymi ekosystemy wodno-błotne. Te siedliska są szczególnie ważne dla ochrony wielu gatunków roślin i zwierząt. Wśród najcenniejszych roślin występują tutaj między innymi rosiczka okrągłolistna, znana ze swoich owadożernych właściwości, kukulka szerokolistna należąca do storczykowatych oraz żurawina błotna, która jest rzadkością w tym regionie. Obszar ten pełni kluczową rolę w ochronie różnorodności biologicznej, a jego znaczenie hydrologiczne obejmuje regulację stosunków wodnych, co sprzyja retencji wód i stabilizacji lokalnego mikroklimatu. Dla niniejszego obszaru Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych, który został zmieniony najnowszym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2022 r.. Z uwagi na swoje znaczenie ekologiczne oraz wrażliwość siedlisk, teren ten jest objęty szczególnymi regulacjami ochronnymi, które mają na celu zachowanie jego naturalnych walorów oraz ograniczenie negatywnego wpływu działalności gospodarczej.

W obowiązujących aktach prawnych dla obszarów chronionych wskazano szereg działań mających na celu ochronę tych ekosystemów. Przewiduje się chociażby zachowanie i ochronę zbiorników wodnych, zarówno naturalnych, jak i sztucznych. Dodatkowo, szczególną wagę przykłada się do ochrony śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek

wodnych, zapobiegając ich uproduktywnieniu i sukcesji. Z kolei ekosystemy leśne powinny być utrzymywane w ciągłości i trwałości. Należy także dbać o zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej. W ramach ochrony przyrody wprowadzono również liczne zakazy. Zalicza się do nich zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych, zlokalizowanych przy drogach oraz wodach, chyba że wynika to z działań związanych z ochroną przeciwpowodziową, zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź z potrzebami związanymi z urządzeniami wodnymi. Niedozwolona jest również zmiana stosunków wodnych, chyba że ma to na celu ochronę przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, bądź gospodarkę wodną i rybacką. Zakazuje się także likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz terenów wodno-błotnych.

Na terenie gminy Uniejów znajduje się 12 pomników przyrody, których szczegółowy wykaz przedstawiono w tab. 1. Największa liczba obiektów zlokalizowana jest w obrębie miasta Uniejów. Wśród pomników przyrody dominującym gatunkiem jest dąb szypułkowy, ale ochroną objęto również inne drzewa, takie jak buk pospolity, kasztanowiec zwyczajny oraz wiąz pospolity. Oprócz nich, na terenie gminy pomnikiem przyrody uznany został także głąz narzutowy. Wszystkie są objęte zakazem niszczenia, przekształcania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych, co ma na celu zachowanie ich walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych.

Tab. 1. Wykaz pomników przyrody w gminie Uniejów

L.p.	Nazwa	Data utworzenia	Lokalizacja	Rodzaj tworu przyrody	Opis pomnika	Nazwa aktu prawnego
1.	Dąb szypułkowy	12.07.1978	Rożniatów Kolonia	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 194cm; obwód: 609cm; wysokość: 23m	drzewo	Uchwała Nr XXVII/211/2016 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie pomnika przyrody
2.	Dąb szypułkowy	12.07.1978	Wielenin	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 158cm; obwód: 496cm; wysokość: 24m	drzewo	Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-7141/20/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
3.	Buk pospolity	12.07.1978	Uniejów	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; pierśnica: 118cm; obwód: 371cm; wysokość: 26m	drzewo	Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-7141/22/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
				Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i> ;		Decyzja Wojewody Konińskiego Nr RLSop-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW

4.	Kasztanowiec zwyczajny	12.07.1978	Uniejów	pierśnica: 102cm; obwód: 320cm; wysokość: 25m	drzewo	7141/25/78 z dnia 12 lipca 1978 r.
5.	Dąb szypułkowy	30.12.1988	Lekaszyń	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 167cm; obwód: 525cm; wysokość: 24m	drzewo	Zarządzenie Nr 50 Wojewody Konińskiego z dnia 21 listopada 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
6.	Dąb szypułkowy	30.12.1988	Czepów	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 169cm; obwód: 531cm; wysokość: 24m	drzewo	Zarządzenie Nr 50 Wojewody Konińskiego z dnia 21 listopada 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
7.	Głaz narzutowy	25.04.2004	Wielenin	Głaz narzutowy	głaz narzutowy	Rozporządzenie Nr 4/2004 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
8.	Bogumił	08.12.2020	Uniejów	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus</i> <i>pedunculata</i> ; <i>Ulmus effusa</i>); pierśnica: 108cm; obwód: 339cm; wysokość: 20m	drzewo	Uchwała Nr XXXVII/279/2020 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 13 listopada 2020 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
9.	Klemens	02.05.2024	Uniejów	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus</i> <i>pedunculata</i> ; <i>Ulmus effusa</i>); pierśnica: 116cm; obwód: 365cm	drzewo	Uchwała Nr LXXXVI/715/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
10.	Ksiądz Tomasz	01.06.2024	Uniejów	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 87cm; obwód: 274cm	drzewo	Uchwała Nr LXXXVII/725/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
						Uchwała Nr V/49/2024 Rady

11.	JUFRAN	07.09.2024	Spycimierz	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 158cm; obwód: 497cm	drzewo	Miejskiej w Uniejowie z dnia 2 sierpnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
12.	Walenty	07.09.2024	Wilamów	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 115cm; obwód: 360cm	drzewo	Uchwała Nr V/49/2024 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 2 sierpnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://crfop.gdos.gov.pl/>.

Na terenie gminy Uniejów zlokalizowanych jest 5 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 16,95 ha, ustanowionych w 1998 roku na mocy Rozporządzenia Wojewody Konińskiego Nr 21 z dnia 16 grudnia 1998 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Dwa z tych użytków, o powierzchni 0,41 ha oraz 2,42 ha, stanowią śródleśne łąki pełniące funkcję siedlisk przyrodniczych i miejsc występowania rzadkich lub chronionych gatunków w pobliżu miejscowości Hipolitów, w sąsiedztwie wschodniej granicy gminy, na obszarze zarządzanym przez leśnictwo Uniejów. Pozostałe użytki ekologiczne obejmują bagna, łąki oraz starorzecza, które również stanowią cenne siedliska przyrodnicze oraz miejsca bytowania gatunków podlegających ochronie. Zlokalizowane są one w rejonie wsi Zieleń, w znacznej mierze w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Uroczysko Zieleń”. Obiekty te przyczyniają się do ochrony różnorodności biologicznej i pełnią istotną rolę w lokalnym systemie ekologicznym.

W gminie Uniejów znajdują się 2 zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, a mianowicie „Uroczysko Zieleń” oraz Zabytkowy Park Podworski w Czepowie Dolnym.

Pierwszym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym jest „Uroczysko Zieleń” utworzone 9 listopada 2004 r. na mocy Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 9/2004 w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego. Składa się z dwóch części zlokalizowanych w obrębie miasta Uniejów oraz we wsi Zieleń. Obejmuje lasy wodochronne o powierzchni 79,43 ha, należące do leśnictwa Uniejów. W celu ochrony przed zalaniem od strony północno-wschodniej zbudowano wały przeciwpowodziowe, które zabezpieczają las przed wodami Warty, płynącej około 1 km od obszaru. Teren ten jest wyjątkowy pod względem przyrodniczym. W pobliżu cieków wodnych spotkać można bobry, które je zasiedlają, wpływając na kształtowanie lokalnego ekosystemu. Ze względu na swoje znaczenie przyrodnicze, ten cenny kompleks lasów łęgowych oraz łąk i pastwisk śródleśnych wraz ze starorzeczem Niwy i oczkami wodnymi z dobrze wykształconą granicą polno - leśną przyczynia się do zachowania naturalnego krajobrazu doliny Warty oraz ochrony bioróżnorodności regionu.

Drugim zespołem przyrodniczo-krajobrazowy na terenie gminy Uniejów jest zabytkowy park podworski zlokalizowany w Czepowie Dolnym, który został objęty ochroną na mocy Uchwały Rady Miejskiej Nr XXVIII/153/04 w Uniejowie z dnia 30 września 2004 r.. Park zajmuje powierzchnię ponad 5 ha i charakteryzuje się bogactwem różnorodnych gatunków drzew i krzewów. Przedmiotem ochrony jest drzewostan parku. Gros drzewostanu stanowiący szkielet parku liczy około 150 - 200 lat. Dominującymi gatunkami są robinia akacjowa, grab pospolity, wiąz szypułkowy, jesion wyniosły, lipa drobnolistna, kasztanowiec zwyczajny oraz 3 gatunki klonów: jawor, zwyczajny polny. Wśród drzew występuje również kilka okazów sosny wejmutki oraz kolumnowy dąb szypułkowy. Szczególną wartość botaniczną reprezentuje jesion wyniosły odmiany jednolistnej, rosnący przy zachodniej granicy parku. Od północnej strony, wzdłuż ogrodzenia, znajduje się fragment alei grabowej. Park stanowi także siedlisko dla wielu par gawronów oraz jest miejscem występowania ślimaka winniczka, co podkreśla jego znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe.

W gminie Uniejów znajdują się aż 3 główne kategorie lasów ochronnych, które pełnią kluczowe funkcje ekologiczne i ochronne dla tego obszaru. Są to lasy wodochronne, lasy uzdrowiskowe oraz cenne fragmenty rodzimej przyrody o łącznej powierzchni 260,4 ha. Każda z tych kategorii ma swoje specyficzne lokalizacje i zadania w ekosystemie.

Lasy wodochronne znajdują się głównie w rejonie doliny rzeki Warty i jej dopływów. Pełnią kluczową rolę w ochronie zasobów wodnych, chroniąc przed erozją brzegów, stabilizując gleby i zabezpieczając przed nadmiernym wypływem wód gruntowych. Znajdują się one także w pobliżu terenów mokradłowych i starorzeczy, które są szczególnie wrażliwe na zmiany w stanie wód. Lasy wodochronne zapobiegają degradacji tych obszarów, a ich rola w utrzymaniu stabilności ekosystemu wodnego jest nieoceniona. Tego typu lasy znajdują się między innymi na obszarze wzdłuż rzeki Warty, w okolicach wsi Zieleń, Czepów i Hipolitów.

Lasy uzdrowiskowe zlokalizowane są natomiast w rejonie miasta Uniejów, szczególnie w jego bliskim sąsiedztwie. Gmina znana jest z uzdrowiskowych walorów turystycznych, a lasy uzdrowiskowe odgrywają istotną rolę w tworzeniu korzystnego mikroklimatu, poprawiając jakość powietrza i atmosferę zdrowotną w okolicach tych specjalistycznych obiektów. Przykładem mogą być tereny w pobliżu parku zdrojowego w Uniejowie, które sprzyjają wypoczynkowi oraz działają terapeutycznie, w szczególności dla osób korzystających z wód termalnych i innych usług zdrowotnych. Tego rodzaju lasy zapewniają odpowiednią jakość powietrza i mikroklimat, a także stanowią miejsce odpoczynku i relaksu dla mieszkańców oraz turystów.

Ostatnie z lasów ochronnych, czyli cenne fragmenty rodzimej przyrody są szczególnie wartościowe z ekologicznego punktu widzenia, ponieważ stanowią cenne siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Na terenie gminy Uniejów występuje on na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Uroczysko Zieleń”, który obejmuje fragmenty lasów wodochronnych, bagiennych i łąkowych. Teren ten stanowi siedliska dla wielu chronionych gatunków roślin i zwierząt, takich jak bobry, ptaki wodne, a także rzadkie gatunki roślin

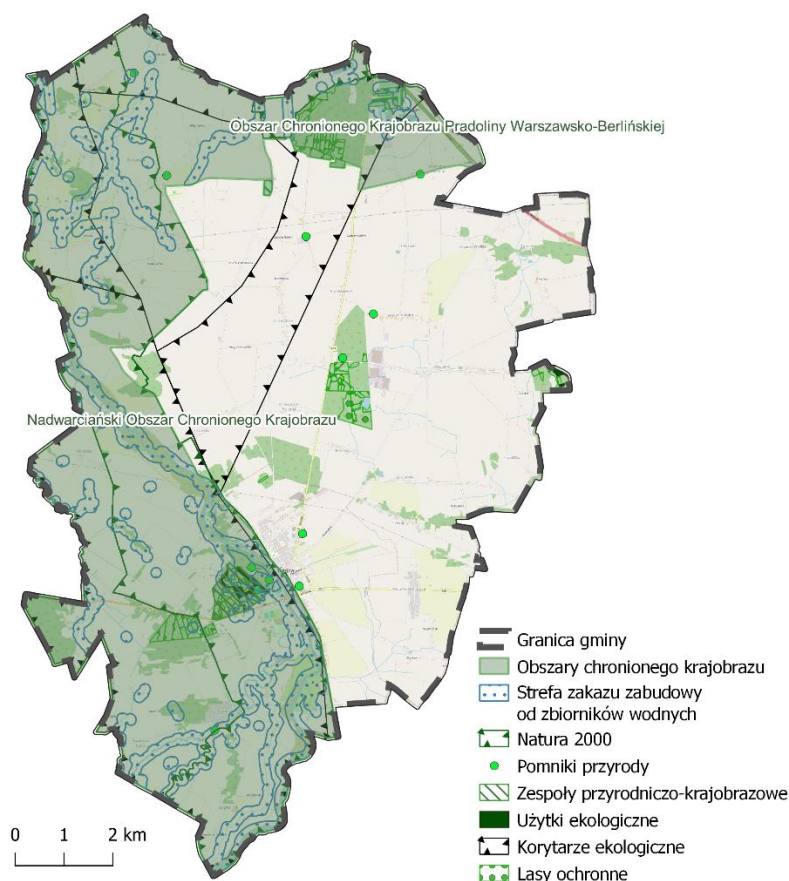
wodnych. Las w tych fragmentach nie tylko pełni funkcje ochronne, ale także wspiera stabilność ekosystemu i zapewnia odpowiednie warunki do życia wielu organizmom.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów stanowi istotny element polityki ochrony środowiska na terenie gminy Uniejów. Celem tej formy ochrony jest zapewnienie przetrwania i zachowanie właściwego stanu ochrony dziko występujących gatunków, które są rzadkie, endemiczne, zagrożone wyginięciem lub wrażliwe na zmiany środowiskowe. Ochrona gatunkowa obejmuje również siedliska i ostoje tych gatunków, chroniąc ich miejsca bytowania, rozrodu oraz obszary regularnego przebywania. Regulacje prawne w tym zakresie wynikają z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm) oraz międzynarodowych zobowiązań, których Polska jest sygnatariuszem, takich jak Konwencja Berneńska czy Dyrektywa Siedliskowa UE. Na obszarze gminy Uniejów występują cenne siedliska przyrodnicze, które obejmują między innymi łągi wierzbowo-topolowe, łągi olszowo-jesionowe, bory mieszane oraz zbiorowiska łąk trzęślicowych oraz dwie strefy ochrony bociana czarnego: całoroczna i okresowa. Szczególne znaczenie mają także torfowiska niskie i przejściowe, które pełnią kluczową rolę w retencji wód i regulacji mikroklimatu. Flora gminy Uniejów charakteryzuje się obecnością chronionych gatunków roślin, takich jak storczyk krwisty, goryczka wąskolistna czy mieczyk błotny, które są wskaźnikami dobrego stanu środowiska naturalnego. Fauna gminy obejmuje wiele chronionych gatunków zwierząt. Dolina Warty, która przepływa przez gminę, stanowi ważny korytarz ekologiczny dla bobra europejskiego i wydry, a także dla licznych gatunków nietoperzy, takich jak gacek brunatny i nocek duży. Na terenie gminy występuje także chroniony gatunek czerwoczyka nieparka. Obszary podmokłe i zadrzewienia są również miejscem występowania rzadkich ptaków, w tym bączka, dudka, perkozka zwyczajnego oraz rybitwy czarnej, które korzystają z bogatych ekosystemów wodnych i terenów rolniczych.

Ponadto na terenie gminy wyróżniono 3 korytarze ekologiczne służące zachowaniu ciągłości procesów przyrodniczych i warunkujących prawidłowe funkcjonowanie środowiska:

- Korytarz ekologiczny doliny Nidy – stanowiący korytarz rangi krajowej,
- Korytarz ekologiczny doliny Warty – stanowiący korytarz rangi międzynarodowej,
- Korytarz ekologiczny Warta-Jeziorsko – stanowiący korytarz rangi międzynarodowej.

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanizacyjną na cenne przyrodniczo obszary.



Rys. 2. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału⁴

Według ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat

⁴ <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 20.12.2024 r.]

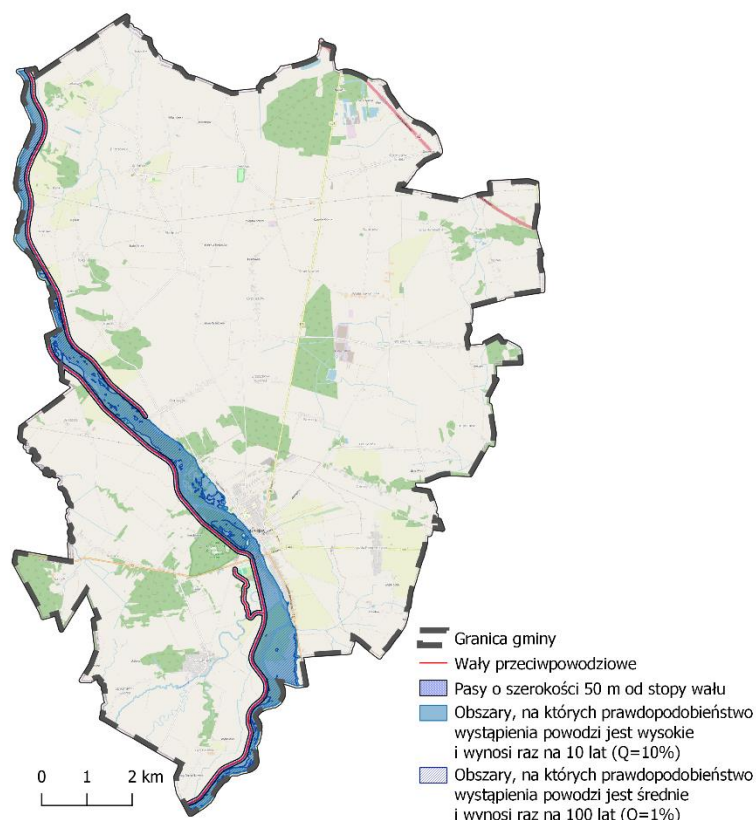
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

Zagrożenie powodziowe w gminie Uniejów jest związane przede wszystkim z przepływającą przez jej teren rzeką Wartą, stanowiącą główny ciek wodny regionu. Według map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego dla gminy Uniejów wskazano zasięgi terenów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q 1% i 10%. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią zajmują ponad 610 ha, a z kolei średnie zagrożenie dotyczy około 716 ha. Rozmieszczenie tych terenów skupia się w dolinie Warty i jej dopływów. Ponadto na obszarze miasta, w obrębie lokalnych obniżen terenu może występować jego podtapianie w efekcie wahań pierwszego poziomu wody podziemnej (po intensywnych opadach atmosferycznych i po roztopach śniegu).

Obecność systemu wałów przeciwpowodziowych o łącznej długości prawie 24 km wzdłuż rzeki Warty zapewnia częściową ochronę terenów zurbanizowanych, takich jak miasto Uniejów, choć ich efektywność zależy od regularnej konserwacji i dostosowywania do zmieniających się warunków hydrologicznych. Dodatkowo, wzdłuż nich, wyznaczono obustronne pasy o szerokości 50 m od stopy wału, pełniące funkcję zabezpieczenia hydrotechnicznego oraz umożliwiające prowadzenie działań konserwacyjnych i kontrolnych. Obejmują one powierzchnię prawie 237 ha. Na terenach położonych niżej, szczególnie w obrębie starorzeczy i depresji, okresowe podtopienia mogą być wynikiem intensywnych opadów lub roztopów śniegu, powodujących podniesienie poziomu wód gruntowych. W związku z tym strategiczne zarządzanie wodami opadowymi, modernizacja infrastruktury odwodnieniowej oraz zrównoważone planowanie przestrzenne są kluczowe dla ograniczenia skutków powodzi na terenie gminy Uniejów.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów w możliwie najszerszym zakresie zostały objęte strefami otwartymi (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają obowiązujące przepisy.



Rys. 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe na obszarze gminy Uniejów.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

2.1. Obszary gruntów zmeliorowanych⁵

Melioracje wodne, zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), *polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.*

Na terenie gminy Uniejów znajduje się aż 2890 ha zmeliorowanych gruntów. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych, systemy melioracyjne pełnią przede wszystkim funkcje związane z zarządzaniem gospodarką wodną. Ich głównym celem jest ochrona terenów miejskich przed nadmiernym nawodnieniem, zalewaniem i erozją, a także optymalizacja wykorzystania wody opadowej.

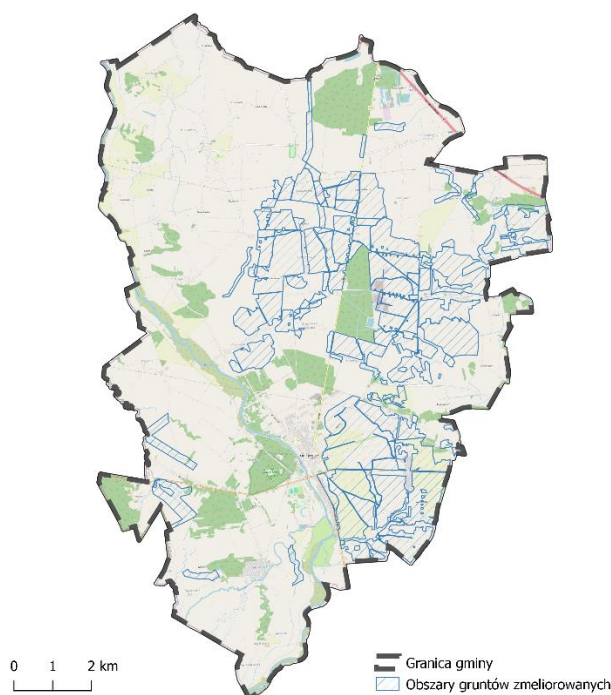
Postępujące procesy urbanizacyjne mogą jednak ograniczać efektywność istniejącej infrastruktury melioracyjnej, zmniejszając jej zdolność do przyjmowania wody z obszarów zabudowanych. W związku z tym modernizacja lub zmiana przebiegu tych urządzeń, mająca na celu poprawę warunków hydrologicznych, wymaga uprzedniego uzyskania odpowiednich

⁵ <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 20.12.2024 r.]

decyzji administracyjnych i uzgodnień. Alternatywne rozwiązania techniczne muszą spełniać parametry nie gorsze od dotychczasowych.

Ponadto, zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), właściciele gruntów nie mogą zmieniać kierunku ani intensywności odpływu wód opadowych, roztopowych czy źródłanych w sposób szkodzący gruntom sąsiednim, jak również nie mogą odprowadzać wód ani wprowadzać ścieków na tereny przyległe. Planowanie zagospodarowania przestrzennego musi zatem uwzględniać istniejące stosunki wodne, bez wywoływania ich trwałej zmiany na obszarach objętych planem oraz na terenach sąsiadujących.

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów grunty zmeliorowane włączono przede wszystkim do stref otwartych (SO), z uwagi na ich funkcje związane z gospodarką wodną. Pozwala to na kontynuację ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem rolniczym, przy jednoczesnym zabezpieczeniu infrastruktury melioracyjnej. Taki sposób zagospodarowania wspiera racjonalne gospodarowanie wodami, przeciwdziała degradacji gleb i ogranicza ryzyko podtopień. Utrzymanie gruntów zmeliorowanych w strukturze stref otwartych sprzyja także zachowaniu ładu przestrzennego oraz ochronie wiejskiego krajobrazu kulturowego.



Rys. 4. Obszary gruntów zmeliorowanych na terenie gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

2.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy⁶

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby*.

W gminie Uniejów, zgodnie z "Rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych", nie odnotowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.3. Strefy ochronne ujęć wody⁷

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy Uniejów znajduje się 5 ujęć wód podziemnych zaprezentowanych w tab. 2, które są objęte strefą ochrony bezpośredniej, czyli obszarem zabezpieczającym je przed zanieczyszczeniami i degradacją.

Tab. 2. Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie Uniejów

L.p.	Identyfikator ujęcia	Nazwa ujęcia
1.	05_00575	MZUK - Ostrowsko
2.	05_00574	MZUK - Wilamów
3.	05_00573	MZUK – Uniejów
4.	05_00576	MZUK – Wola Przedmiejska
5.	05_00577	MZUK - Spycimierz

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/>.

Strefy ochronne ujęć wody stanowią istotny element zarządzania zasobami wodnymi, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa i jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności. Strefy ochrony bezpośredniej, obejmujące obszar wokół ujęć, zapewniają ich bezpośrednią ochronę i kontrolę, co jest istotne dla zachowania czystości wód. W związku z tym wszystkie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów zostały wpisane do stref infrastrukturalnych (SI).

2.4. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych⁸

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony ich zasobów przed degradacją. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego południową oraz

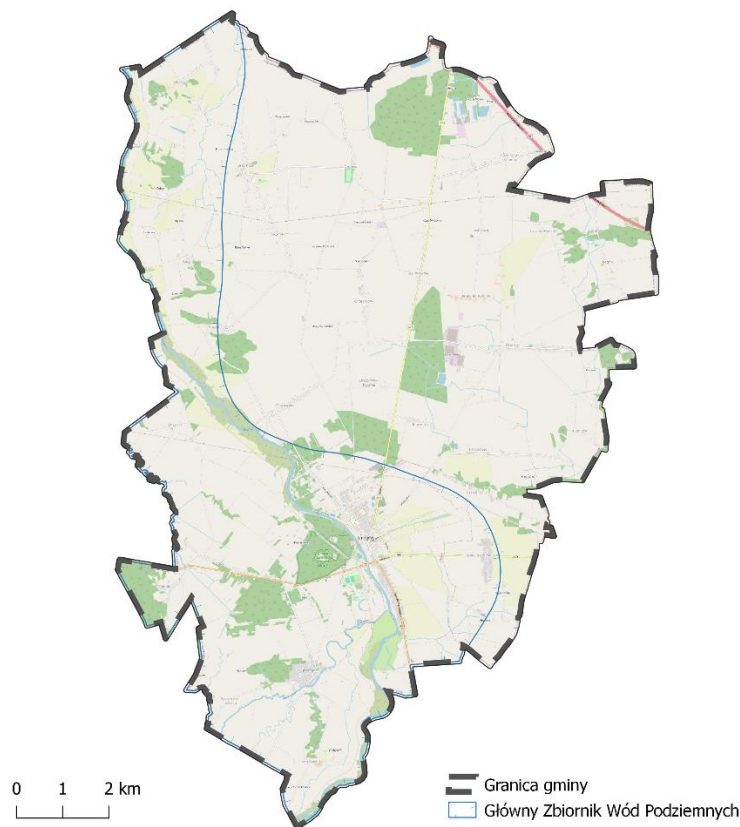
⁶ <http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl> [dostęp z dn. 03.01.2025 r.]

⁷ <https://spd.pgi.gov.pl/PSHv8/> [dostęp z dn. 03.01.2025 r.]

⁸ <https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html> [dostęp z dn. 04.01.2025 r.]

zachodnią część gminy Uniejów obejmuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 151 Zbiornik Turek-Konin-Koło. Zbiorniki te nie posiadają jednak obszarów ochronnych.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie.



Rys. 5. Główny Zbiornik Wód Podziemnych w gminie Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego.

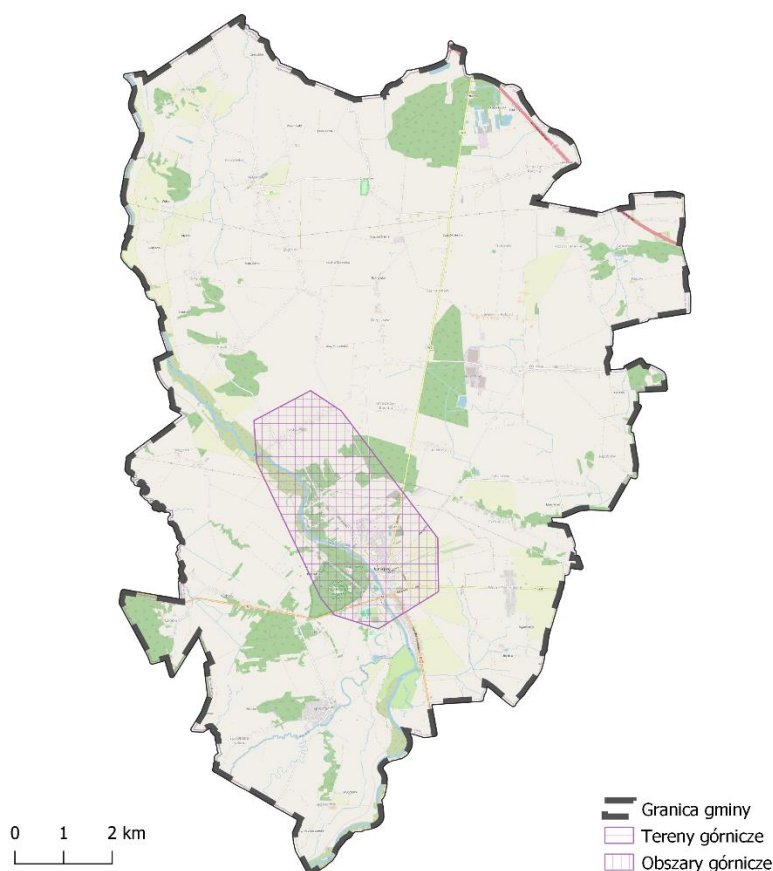
2.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi⁹

Na terenie gminy Uniejów znajduje się tylko jeden aktualny teren oraz obszar górniczych. Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego 5 lutego 2007 r. został wyznaczony Uniejów I (nr w rejestrze 5/1/69) obejmujący 11 ha. Scharakteryzowane są w nim złoża wód termalnych.

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów tereny górnicze oraz obszary górnicze starano się zakwalifikować przede wszystkim do stref otwartych (SO), należy jednak zaznaczyć, iż obszar i teren górniczy znajduje się na terenie miasta Uniejów, gdzie występuje istniejąca zabudowa. W przeciwieństwie do wydobywania surowców stałych, eksploatacja wód termalnych nie wiąże się z rozległą ingerencją w powierzchnię terenu czy układ funkcjonalno-przestrzenny miasta.

⁹ <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=3> [dostęp z dn. 04.01.2025 r.]

Zasoby te pozyskiwane są w sposób punktowy (z odwiertów), które zakwalifikowano przede wszystkim do stref infrastrukturalnych (SI), co nie wiąże się z ograniczeniem innych form zagospodarowania.



Rys. 6. Tereny górnicze i obszary górnicze na terenie gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS.

2.6. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji¹⁰

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, zawartych w systemie „MIDAS” na terenie gminy Uniejów znajduje się aktualnie 6 udokumentowanych złóż, ich szczegółowy wykaz zaprezentowano w tab. 3.

Tab. 3. Złoża występujące na terenie gminy Uniejów

L.p.	Nazwa złoża	Położenie	Stan zagospodarowania złoża	Rodzaj złoża	Powierzchnia (ha)
1.	Czepów	Czepów dz. nr 704/2	eksploatacja złoża zaniechana	kamienie łamane i bloczne	2.03

¹⁰ <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=3> [dostęp z dn. 04.01.2025 r.]

2.	Kolonia Rożniatów I	Kolonia Rożniatów dz. nr 18/2, 42, 45, 48	złoże rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry	2.56
3.	Rożniatów I	Rożniatów dz. nr 7, 8, 9, 10/2, 10/4, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 13, 14, 15, 16, 17, 42, 43, 45, 71, 72, 73, 74/1, 75/1, 76/1, 84/2, 123, 124	eksploatacja złoża zaniechana	piaski i żwiry	17.08
4.	Szarów Pański	Gmina Uniejów	złoże o zasobach prognostycznych	węgle brunatne	144.49
5.	Uniejów	Gmina Uniejów, Gmina Przykona, Gmina Poddębice, Gmina Wartkowice	złoże rozpoznane wstępnie	węgle brunatne	2712.94
6.	Uniejów I	Uniejów	wody termalne (cieplice)	wody termalne	938.22

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>.

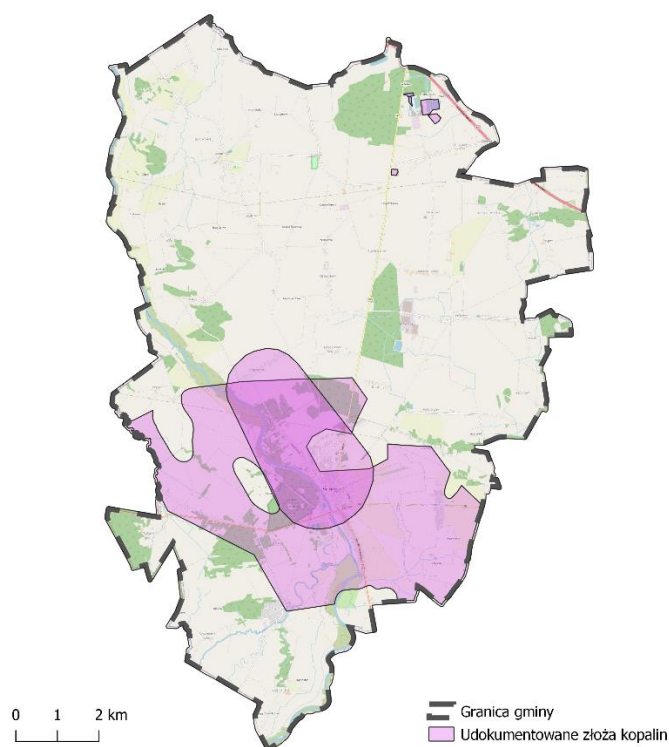
Na terenie gminy Uniejów nie zarejestrowano występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

Udokumentowane złoża kopalin w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów starano się w maksymalnym stopniu włączyć do stref otwartych (SO) oraz górnictwa (SG), w zależności od ich lokalizacji, charakteru oraz potencjału zagospodarowania. Włączenie tych terenów do stref otwartych ma na celu zachowanie ich w stanie naturalnym bez możliwości eksploatacji oraz ochronę przed ingerencją mogącą prowadzić do degradacji środowiska. Z kolei przypisanie niektórych udokumentowanych złóż kopalin do stref górnictwa umożliwia potencjalne wykorzystanie ich zasobów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i zasadami zrównoważonego rozwoju.

Wyjątek stanowi złoża węgla brunatnego, które w znacznej części zlokalizowane jest na obszarze miasta Uniejów oraz na zagospodarowanych obszarach podmiejskich. Należy zaznaczyć, iż złoża to nie jest uznane za strategiczne, a jego stan według systemu MIDAS określa się jako rozpoznane wstępnie. Ponadto Uniejów jest miastem dynamicznie rozwijającym się, o ugruntowanej strukturze urbanistycznej i funkcjonalnej. Tereny na, których występuje udokumentowane złoża są intensywnie zabudowane oraz objęte istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, usługową i uzdrowiskową. Miasto Uniejów charakteryzuje się bogatym dziedzictwem kulturowym oraz historycznym. Potencjalna eksploatacja surowców na tym obszarze mogłaby stanowić poważne zagrożenie dla trwałości tychże wartości.

W planie ogólnym przeniesiono przeznaczenia ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a obszar uzupełnienia zabudowy, a tym samym

nowe strefy planistyczne zakładające zabudowę, wyznaczono na terenach, gdzie stanowią one uzupełnienie istniejącej struktury.



Rys. 7. Udokumentowane złoża kopalin w gminie Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z systemu MIDAS.

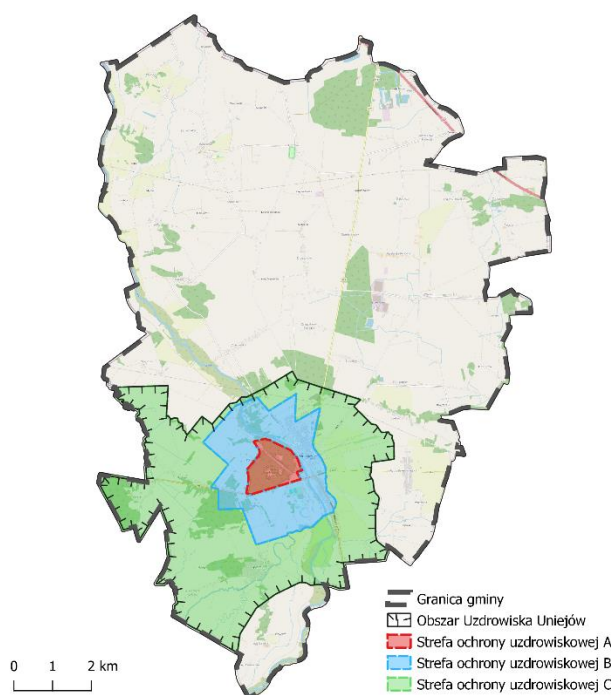
2.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej¹¹

Gmina Uniejów posiada status uzdrowiska, który został nadany mu na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2012 r.. Status ten obejmuje miasto Uniejów oraz sołectwa: Spycimierz, Spycimierz-Kolonia, Zieleń i Człopy, znajdujące się na obszarze gminy Uniejów (Dz. U. poz. 782). Uzdrawisko specjalizuje się w leczeniu chorób ortopedyczno-urazowych, chorób układu nerwowego, chorób reumatologicznych oraz chorób naczyń obwodowych. Podstawą działalności uzdrowiskowej w Uniejowie są wody lecznicze pozyskiwane z odwiertu „PIG/AGH-2”. Woda ta charakteryzuje się mineralizacją 0,67% oraz jest chlorkowo-sodowa i hipertermalna.

Powierzchnia uzdrowiska wynosi 3 207 ha i została podzielona na 3 strefy ochrony uzdrowiskowej, z których każda pełni odmienną funkcję i ma określone przeznaczenie. Strefa „A” o powierzchni 156 ha, składa się w 97% z terenów zieleni, obejmuje park zdrojowy z kompleksem zamkowym oraz urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Jest to obszar najważniejszy dla terapii i bezpośredniego kontaktu pacjentów z uzdrowiskowym

¹¹ <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi> [dostęp z dn. 28.12.2024 r.]

środowiskiem, planowaną infrastrukturą wspierającą turystykę i leczenie, taką jak pensjonaty, restauracje czy kawiarnie. Strefa „B”, przylegająca do strefy „A”, ma powierzchnię 681 ha i 90% jej obszaru to tereny zielone. Stanowi ochronę strefy „A” i jest przeznaczona na budownictwo mieszkaniowe, usługi oraz obiekty techniczne wspierające funkcjonowanie uzdrowiska, a także na urządzenia sportowe i turystyczne. Strefa „C” o powierzchni 2 370 ha pełni rolę otuliny dla pozostałych stref. Chroni krajobraz, właściwości klimatyczne oraz ogranicza wpływ hałasu i działalności mogącej kolidować z funkcją uzdrowiskową. Strefa ta rezerwuje również tereny dla sportu i rekreacji, wykorzystując walory turystyczne i krajobrazowe regionu.



Rys. 8. Obszar uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej na terenie gminy Uniejów
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Załącznika nr 5 do Statutu Uzdrowiska Uniejów.

Podział tych stref wspiera harmonijne funkcjonowanie uzdrowiska, zapewniając odpowiednie warunki ochrony środowiska, klimatu i zasobów wodnych. Te strefy służą ochronie zasobów naturalnych oraz zapewnieniu odpowiednich warunków zdrowotnych i klimatycznych dla prowadzenia działalności uzdrowiskowej.

Strefa „A” stanowi obszar najbardziej intensywnej ochrony, obejmujący bezpośrednie otoczenie naturalnych surowców leczniczych i obiektów uzdrowiskowych. Celem regulacji jest minimalizacja wpływu czynników zewnętrznych na klimat leczniczy i jakość środowiska. Do najważniejszych należą zakazy:

- budowy zakładów przemysłowych.
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- budowy garaży wolno stojących,

- budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m²,
- budowy stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
- budowy autostrad i dróg ekspresowych,
- budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w obiektach uzdrowiskowych, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
- budowy stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy „B”,
- budowy obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska,
- budowy zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych.
- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału,
- uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych,
- prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych i produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
- prowadzenia działalności rolniczej,
- trzymania zwierząt gospodarskich,
- organizacji rajdów samochodowych i motorowych,
- organizowania imprez masowych zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godzinach 22:00–6:00, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych,
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Strefa „B” pełni funkcję buforową, łagodząc wpływ zabudowy i działalności gospodarczej na strefę „A”. Ograniczenia są mniej rygorystyczne, ale nadal do istotnych dla zachowania właściwości uzdrowiska należą zakazy:

- budowy stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
- budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na strefę „A” ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych – charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych – dla miejsc dostępnych dla ludności,
- budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
- budowy zakładów przemysłowych,
- budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m²,
- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Strefa „C” obejmuje tereny najbardziej oddalone od rdzenia uzdrowiska, gdzie ograniczenia mają głównie charakter monitorujący wpływ działań gospodarczych na środowisko uzdrowiskowe i do tej grupy należą zakazy:

- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
- budowy zakładów przemysłowych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu¹².

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów obszar uzdrowiska oraz ochrony uzdrowiskowej zostały ujęte przede wszystkim w strefach otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), co odpowiada ich charakterowi oraz wymogom związanym z ochroną środowiska przyrodniczego i klimatycznego. Przyporządkowanie to ma na celu zabezpieczenie warunków niezbędnych do prowadzenia działalności uzdrowiskowej, w tym zachowanie jakości powietrza, wód leczniczych oraz krajobrazu. Zachowano jednak istniejącą zabudowę oraz przeniesiono

¹² Załącznik do Uchwały Nr XXXII/182/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2012 r.

przeznaczenia z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe strefy planistyczne zakładające zabudowę, wprowadzono na obszarach, gdzie stanowiąc będą one uzupełnienie istniejącej struktury. Taki sposób zagospodarowania ogranicza presję urbanizacyjną, sprzyja ochronie walorów leczniczych i rekreacyjnych, a także wspiera rozwój funkcji zdrowotnych, turystycznych i wypoczynkowych zgodnych z charakterem uzdrowiska.

2.8. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach, takich jak o warunkach zabudowy.

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą między innymi:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Szczegółowy wykaz zabytków ujętych w Rejestrze Zabytków zaprezentowano w tab. 4. Ponadto wyróżnić w nim można jedno stanowisko archeologiczne znajdujące się w Spycimierzu - grodzisko (nr stanowiska na obszarze 74).

Tab. 4. Wykaz zabytków ujętych w Rejestrze Zabytków w gminie Uniejów

L.p.	Numer w rejestrze	Data wpisu	Obiekt	Lokalizacja
1.	A/432/174	21.11.1989	park dworski	Czepów
2.	A/397/139	26.06.1987	cerkiewka	Uniejów
3.	A/104	21.10.1967	kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana	Uniejów
4.	A/360/102	10.08.1984	dworek	Uniejów
5.	A/256/714	21.10.1967	zamek w zespole zamkowo-parkowym	Uniejów
6.	A/481/222	19.08.1992	park w zespole zamkowo-parkowym	Uniejów
7.	A/430	04.06.2024	kościół parafialny pw. św. Wojciecha Biskupa i Męczennika i św. Stanisława Biskupa i Męczennika	Wilamów
8.	A/412	09.05.2022	młyn motorowy, ob. budynek nieużytkowany	Wilamów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się natomiast 88 obiektów przedstawionych w tab. 5. Ponadto ujęto w niej także 386 stanowisk archeologicznych.

Tab. 5. Wykaz zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie Uniejów

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Brzeziny	dz. nr 616/2	kapliczka
2.	Brzozówka	nr 2	budynek mieszkalny
3.	Brzozówka	nr 4	budynek mieszkalny
4.	Czepów	nr 18	budynek mieszkalny
5.	Czepów	nr 22a (d. nr 16)	budynek mieszkalny
6.	Czepów	dz. nr 458	park dworski
7.	Czepów	dz. nr 752, 753, 754/1, 754/3, 754/4	pozostałość zabudowań folwarcznych
8.	Czepów	dz. nr 754/3	spichlerz, ob. magazyn w pozostałościach zabudowań folwarcznych
9.	Czepów	k. nr 14, dz. nr 467	krzyż przydrożny
10.	Czepów	k. nr 19, dz. nr 233/2	kapliczka
11.	Czepów Średni	nr 53	gorzelnia w zespole folwarcznym, ob. budynek nieużytkowany
12.	Dąbrowa	dz. nr 173	cmentarz ewangelicki
13.	Dąbrowa	nr 11	obora
14.	Kuczki	nr 18	budynek mieszkalny
15.	Lekaszyn	nr 23	budynek mieszkalny
16.	Orzeszków Kolonia	nr 20	budynek mieszkalny
17.	Orzeszków Kolonia	nr 20	obora
18.	Orzeszków Kolonia	nr 27	dwór, ob. budynek mieszkalny
19.	Orzeszków Kolonia	dz. nr 5270/2	cerkiewka
20.	Ostrowsko	nr 17	budynek mieszkalny
21.	Ostrowsko	nr 24	budynek mieszkalny
22.	Rożniatów	nr 1	budynek mieszkalny
23.	Rożniatów-Kolonia	dz. nr 27	kapliczka
24.	Skotniki	nr 5	obora
25.	Skotniki	nr 7	budynek mieszkalny
26.	Spycimierz	nr 6	plebania
27.	Spycimierz	nr 7	szkoła
28.	Spycimierz	nr 11	budynek mieszkalny
29.	Spycimierz	nr 17	budynek mieszkalny
30.	Spycimierz	nr 33 (d. nr 31)	budynek mieszkalny
31.	Spycimierz	dz. nr 262	cmentarz parafialny
32.	Spycimierz	-	historyczny układ przestrzenny
33.	Spycimierz-Kolonia	k. nr 9a, dz. nr 278	krzyż przydrożny
34.	Stanisławów	nr 7	budynek mieszkalny

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW

35.	Stanisławów	nr 8	budynek mieszkalny
36.	Uniejów	-	historyczny układ przestrzenny
37.	Uniejów	Plac Kolegiacki, dz. nr 1495	cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia wraz z ogrodzeniem w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana
38.	Uniejów	Plac Kolegiacki, dz. nr 1495	dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana
39.	Uniejów	Plac Kolegiacki, dz. nr 1495	kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana
40.	Uniejów	przy ul. Dąbskiej, dz. nr 1685	cmentarz ewangelicki
41.	Uniejów	przy ul. Jana Pawła II, dz. nr 32	cmentarz żydowski
42.	Uniejów	Rynek 7-8	budynek mieszkalny
43.	Uniejów	Rynek 12	budynek mieszkalny
44.	Uniejów	Rynek 13	budynek mieszkalno-usługowy
45.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 2	budynek mieszkalny
46.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 4	budynek mieszkalny
47.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 11	budynek mieszkalny
48.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 18	budynek mieszkalny
49.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 22/24	budynek mieszkalny
50.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 30	budynek mieszkalny
51.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 56	budynek mieszkalny
52.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła 56	budynek gospodarczy
53.	Uniejów	ul. Błogosławionego Bogumiła, dz. nr 1426	kapliczka - figura Chrystusa Króla
54.	Uniejów	ul. Dąbska 14	dom z kuźnią, ob. budynek mieszkalny
55.	Uniejów	ul. Dąbska 22	budynek mieszkalny
56.	Uniejów	ul. Dąbska 22	budynek gospodarczy
57.	Uniejów	ul. Dąbska, dz. nr 37	cmentarz parafialny w zespole cmentarza parafialnego
58.	Uniejów	ul. Dąbska, dz. nr 37	kaplica cmentarna w zespole cmentarza parafialnego
59.	Uniejów	ul. Dąbska, dz. nr 37	ogrodzenie cmentarza w zespole cmentarza parafialnego
60.	Uniejów	ul. Jana Kilińskiego 1	budynek mieszkalny
61.	Uniejów	ul. Jana Kilińskiego 2-4/ Rynek	budynek mieszkalno-usługowy
62.	Uniejów	ul. Jana Kilińskiego, dz. nr 1416	cmentarz przykościelny parafialny, ob. nieczynny

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW

63.	Uniejów	ul. Biskupa Wojciecha Owczarka 6	budynek mieszkalny, ob. Bank Spółdzielczy
64.	Uniejów	ul. Rzeczna 18	budynek mieszkalny
65.	Uniejów	ul. Targowa 21	dworek, ob. Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury w Uniejowie
66.	Uniejów	ul. Zamkowa 2	zamek w zespole zamkowo - parkowym
67.	Uniejów	ul. Zamkowa 2	park w zespole zamkowo - parkowym
68.	Wielenin	nr 14	budynek mieszkalny
69.	Wielenin	nr 14	obora I
70.	Wielenin	nr 14	obora II
71.	Wielenin	nr 14	stodoła
72.	Wielenin	nr 39	budynek mieszkalny
73.	Wielenin	nr 65	budynek mieszkalny
74.	Wielenin	nr 65	obora
75.	Wielenin	nr 65	stodoła
76.	Wielenin	nr 67	budynek mieszkalny
77.	Wielenin	dz. nr 39	kościół parafialny pw. św. Jakuba Apostoła i św. Doroty
78.	Wielenin	dz. nr 208	cmentarz choleryczny
79.	Wielenin-Kolonia	dz. nr 28/1	cmentarz parafialny
80.	Wielenin-Kolonia	nr 21	obora
81.	Wilamów	nr 65	plebania w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława
82.	Wilamów	dz. nr 576	kościół parafialny pw. św. Wojciecha i Stanisława w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława
83.	Wilamów	dz. nr 576	ogrodzenie kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława
84.	Wilamów	nr 66c	młyn motorowy, ob. budynek nieużytkowany
85.	Wilamów	dz. nr 203	cmentarz choleryczny
86.	Wilamów	dz. nr 218	cmentarz parafialny
87.	Zaborów	nr 7	obora
88.	Zaborów	nr 18	budynek mieszkalny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Załącznika nr 1 do Zarządzenia Nr 108/2019 Burmistrza Miasta Uniejów z dnia 28 października 2019 r.

Na terenie gminy Uniejów znajduje się obecnie także 46 obiektów zabytkowych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, co ukazuje tab. 6. Wyróżnić można również 428 stanowisk archeologicznych, które zostały w niej uwzględnione.

Tab. 6. Wykaz zabytków wpisanych do Ewidencji Zabytków w gminie Uniejów

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Brzozówka	nr 4	budynek mieszkalny
2.	Czepów	dz. nr 458	park dworski
3.	Czepów	dz. nr 752, 753, 754/1, 754/3, 754/4	pozostałość zabudowań folwarcznych
4.	Czepów Średni	nr 53	gorzelnia w zespole folwarcznym, ob. budynek nieużytkowany
5.	Dąbrowa	dz. nr 173	cmentarz ewangelicki
6.	Dąbrowa	nr 11	obora
7.	Lekaszyn	nr 23	budynek mieszkalny
8.	Orzeszków Kolonia	nr 27	dwór, ob. budynek mieszkalny
9.	Orzeszków Kolonia	dz. nr 5270/2	cerkiewka
10.	Ostrowsko	nr 24	budynek mieszkalny
11.	Rożniatów	nr 1	budynek mieszkalny
12.	Skotniki	nr 5	obora
13.	Skotniki	nr 7	budynek mieszkalny
14.	Spycimierz	nr 11	budynek mieszkalny
15.	Spycimierz	dz. nr 262	cmentarz parafialny
16.	Uniejów	-	historyczny układ przestrzenny
17.	Uniejów	Plac Kolegiacki, dz. nr 1495	kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana w zespole kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP i św. Floriana
18.	Uniejów	przy ul. Dąbskiej, dz. nr 1685	cmentarz ewangelicki
19.	Uniejów	przy ul. Jana Pawła II, dz. nr 32	cmentarz żydowski
20.	Uniejów	ul. Błogostawionego Bogumiła 11	budynek mieszkalny
21.	Uniejów	ul. Błogostawionego Bogumiła 30	budynek mieszkalny
22.	Uniejów	ul. Błogostawionego Bogumiła 56	budynek mieszkalny
23.	Uniejów	ul. Błogostawionego Bogumiła 56	budynek gospodarczy
24.	Uniejów	ul. Dąbska 14	dom z kuźnią, ob. budynek mieszkalny
25.	Uniejów	ul. Dąbska 22	budynek mieszkalny
26.	Uniejów	ul. Dąbska 22	budynek gospodarczy
27.	Uniejów	ul. Dąbska, dz. nr 37	kaplica cmentarna w zespole cmentarza parafialnego
28.	Uniejów	ul. Jana Kilińskiego 1	budynek mieszkalny
29.	Uniejów	ul. Jana Kilińskiego, dz. nr 1416	cmentarz przykościelny parafialny, ob. nieczynny
30.	Uniejów	ul. Biskupa Wojciecha Owczarka 6	budynek mieszkalny, ob. Bank Spółdzielczy
31.	Uniejów	ul. Targowa 21	dworek, ob. Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury w Uniejowie
32.	Uniejów	ul. Zamkowa 2	zamek w zespole zamkowo - parkowym

33.	Uniejów	ul. Zamkowa 2	park w zespole zamkowo - parkowym
34.	Wielenin	nr 65	budynek mieszkalny
35.	Wielenin	nr 65	obora
36.	Wielenin	nr 65	stodoła
37.	Wielenin	dz. nr 39	kościół parafialny pw. św. Jakuba Apostoła i św. Doroty
38.	Wielenin	dz. nr 208	cmentarz choleryczny
39.	Wielenin-Kolonia	dz. nr 28/1	cmentarz parafialny
40.	Wielenin-Kolonia	nr 21	obora
41.	Wilamów	nr 65	plebania w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława
42.	Wilamów	dz. nr 576	kościół parafialny pw. św. Wojciecha i Stanisława w zespole kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha i Stanisława
43.	Wilamów	nr 66c	młyn motorowy, ob. budynek nieużytkowany
44.	Wilamów	dz. nr 203	cmentarz choleryczny
45.	Wilamów	dz. nr 218	cmentarz parafialny
46.	Zaborów	nr 18	budynek mieszkalny

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

Na obszarze gminy Uniejów nie są zlokalizowane dobra kultury współczesnej.

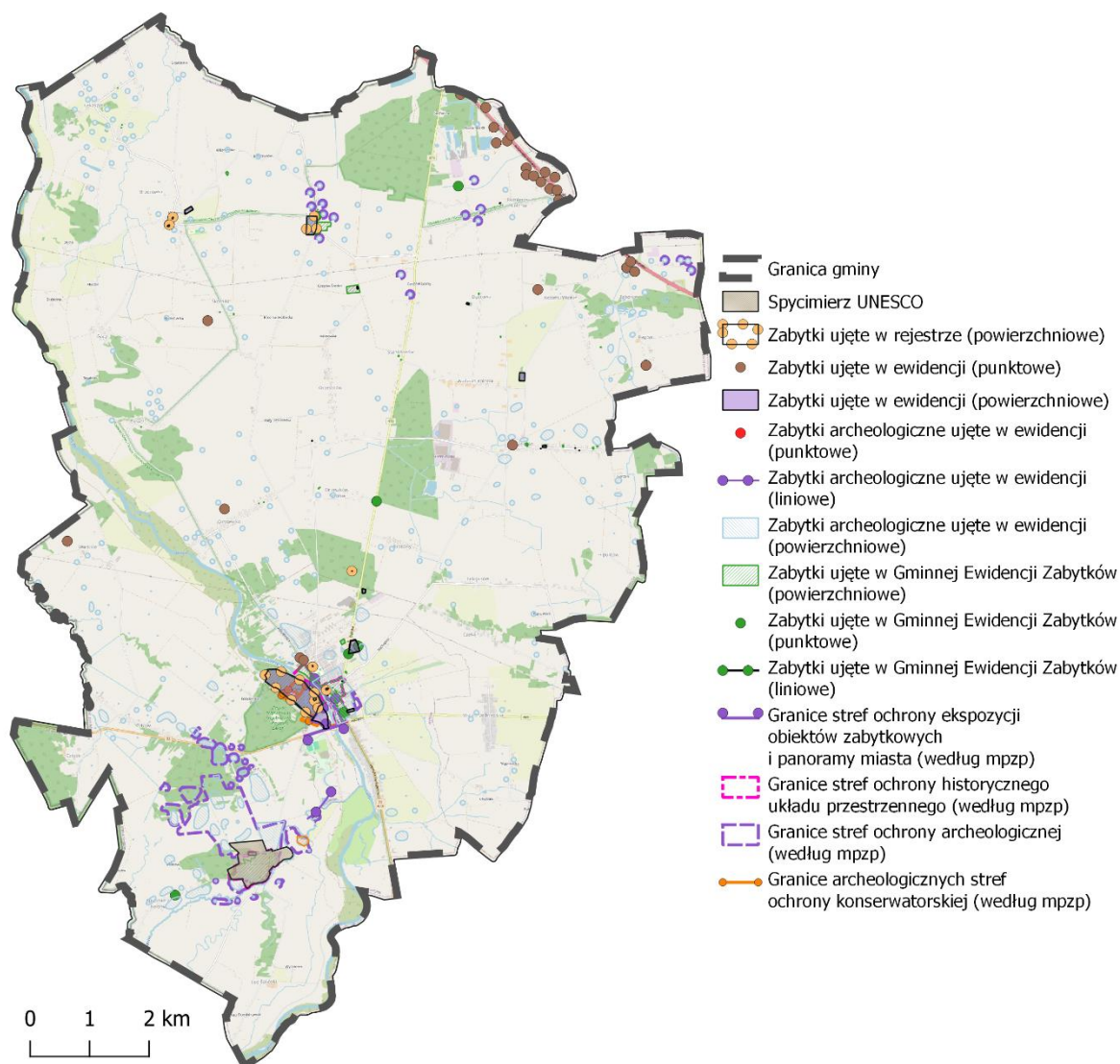
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) gminy i miasta Uniejów określa różne strefy ochrony konserwatorskiej, mające na celu zabezpieczenie cennych obszarów pod względem historycznym, archeologicznym i urbanistycznym. Zgodnie z Uchwałami XLVII/368/2017, LI/416/2017, LIV/444/2017, XLII/324/2021 oraz L/409/2021, na terenie gminy i miasta Uniejów wyznaczono strefy ochrony archeologicznej, obejmujące tereny o potwierdzonej lub potencjalnej wartości archeologicznej. W tych obszarach obowiązują szczególne zasady prowadzenia prac ziemnych i inwestycyjnych, które wymagają wcześniejszych badań i uzgodnień z odpowiednimi służbami konserwatorskimi.

Dodatkowo, na podstawie Uchwał LI/416/2017 oraz L/409/2021, ustanowiono strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta, które mają na celu zachowanie walorów widokowych i krajobrazowych Uniejowa. W ich obrębie kontrolowane są nowe inwestycje, tak aby nie zakłócały historycznego charakteru i estetyki przestrzeni miejskiej oraz nie zasłaniały istotnych osi widokowych. Ponadto, Uchwały LIV/444/2017 oraz L/409/2021 wyznaczają strefy ochrony historycznego układu przestrzennego, które obejmują obszary o szczególnym znaczeniu urbanistycznym. W przypadku pierwszej z nich dotyczy ona Spycimierza, a w drugiej ochrona ta dotyczy w szczególności miasta Uniejowa, co oznacza konieczność zachowania oryginalnych układów ulic, placów oraz historycznej zabudowy, a wszelkie zmiany w strukturze urbanistycznej muszą być zgodne z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego. Wprowadzenie tych stref pozwala na skuteczną ochronę dziedzictwa historycznego Uniejowa, zachowanie jego unikalnego charakteru oraz kontrolę nad dalszym rozwojem przestrzennym w zgodzie z wartościami kulturowymi i krajobrazowymi.

Gmina Uniejów może poszczycić się dodatkowo tradycją układania kwiatnych dywanów w Spycimierzu, która została wpisana na Krajową Listę Niematerialnego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO. Decyzję o wpisie podjęto 16 grudnia 2021 r. podczas posiedzenia Komitetu ds. Ochrony Niematerialnego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO w Paryżu. Tradycja układania kwiatnych dywanów w Spycimierzu jest kultywowana od ponad 200 lat, szczególnie podczas procesji Bożego Ciała. Mieszkańcy tworzą barwne kompozycje z kwiatów i innych naturalnych materiałów, które zdobią trasy procesji, przyciągając licznych turystów i pielgrzymów. Wpis na listę UNESCO podkreśla unikalność i wartość tej tradycji, stanowiąc impuls do jej dalszego kultywowania oraz promocji na arenie międzynarodowej. Dzięki temu, gmina Uniejów zyskała dodatkowe narzędzie do ochrony i popularyzacji swojego dziedzictwa kulturowego¹³.

W ramach opracowywania Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W przypadku obiektów dziedzictwa kulturowego zlokalizowanych na analizowanym terenie, konieczne będzie dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ich ochrony w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

¹³ <https://uniejow.pl/spycimierskie-boze-cialo/> [dostęp z dn. 28.12.2024 r.]



Rys. 9. Zabytki na terenie gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NID oraz Urzędu Miasta i Gminy Uniejów.

2.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne¹⁴

Na terenie gminy Uniejów nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne¹⁵

Tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym, ustanowione ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja

¹⁴ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19990410412> [dostęp z dn. 20.12.2024 r.]

¹⁵ <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/du-mi> [dostęp z dn. 20.12.2024 r.]

1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.), obszary te są wyznaczane decyzjami odpowiednich ministrów lub kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Uniejów nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.11. Obszary ograniczonego użytkowania¹⁶

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji¹⁷

W gminie Uniejów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji¹⁸

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

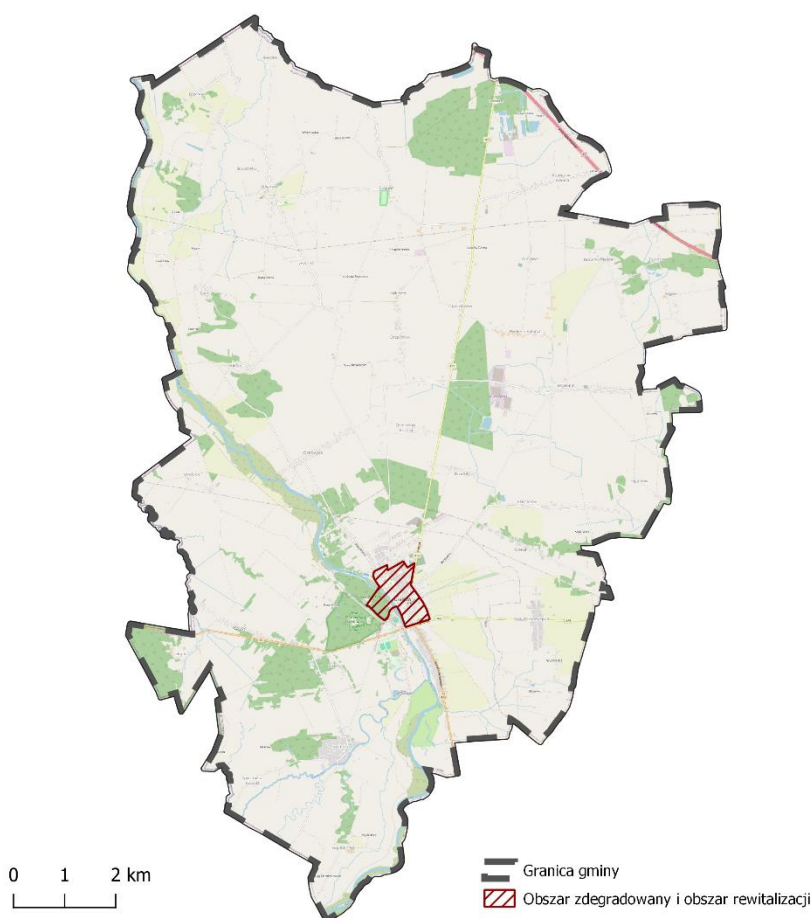
Gmina Uniejów, zgodnie z zapisami Uchwały Nr XLIII/328/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. oraz późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XLVIII/384/2017 z dnia 31 maja 2017 r. wprowadziła "Lokalny Program Rewitalizacji Gminy i Miasta Uniejów na lata 2017–2025". W wyniku wielokryterialnej analizy danych wyznaczono obszar zdegradowany o powierzchni 88,45 ha, który następnie stał się tożsamy z obszarem rewitalizacji. Stanowi on istotne wyzwanie dla planowanych działań, łącząc w sobie unikalne walory kulturowe z poważnymi problemami funkcjonalno-przestrzennymi, takimi jak chaos urbanistyczny, nadmiar reklam czy przewaga ruchu samochodowego nad ruchem pieszym. Ze względu na fakt, iż aktualnie obowiązujący program rewitalizacji niedługo traci ważność zasadne jest zapewnienie ciągłości odnośnie tego procesu i kontynuowanie polityki poprzez stworzenie nowego programu.

¹⁶ <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/du-mi> [dostęp z dn. 20.12.2024 r.]

¹⁷ Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, 2022

¹⁸ Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, 2022

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i rewitalizacji ma na celu skoncentrowanie działań w miejscach wymagających szczególnego wsparcia oraz kompleksowej poprawy. Obszary te zostały wybrane w oparciu o ich specyficzne potrzeby społeczne, a także potrzeby w zakresie infrastruktury, zabudowy oraz jakości przestrzeni publicznych. Dla tych terenów w ramach stref planistycznych Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów dążono do stworzenia warunków umożliwiających kontynuację działań rewitalizacyjnych, zgodnych z wyznaczonymi celami, polityką przestrzenną oraz wymaganiami społecznymi. Strefy te otwierają także możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację projektów rewitalizacyjnych, co przyczyni się do ożywienia tych obszarów, poprawy jakości życia ich mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności terenów w kontekście inwestycyjnym i turystycznym.



Rys. 10. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne na podstawie

2.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) rada powiatu może uchwałą wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub poza aglomeracją, biorąc pod uwagę potrzebę ochrony przed hałasem oraz

określając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na dotychczasowym poziomie.

Obszarem cichym w aglomeracji jest teren, na którym poziomy hałasu wyrażone wskaźnikiem LDWN nie przekraczają dopuszczalnych wartości, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to teren niezagrożony oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub wynikającego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie gminy Uniejów nie zostały wyznaczone obszary ciche.

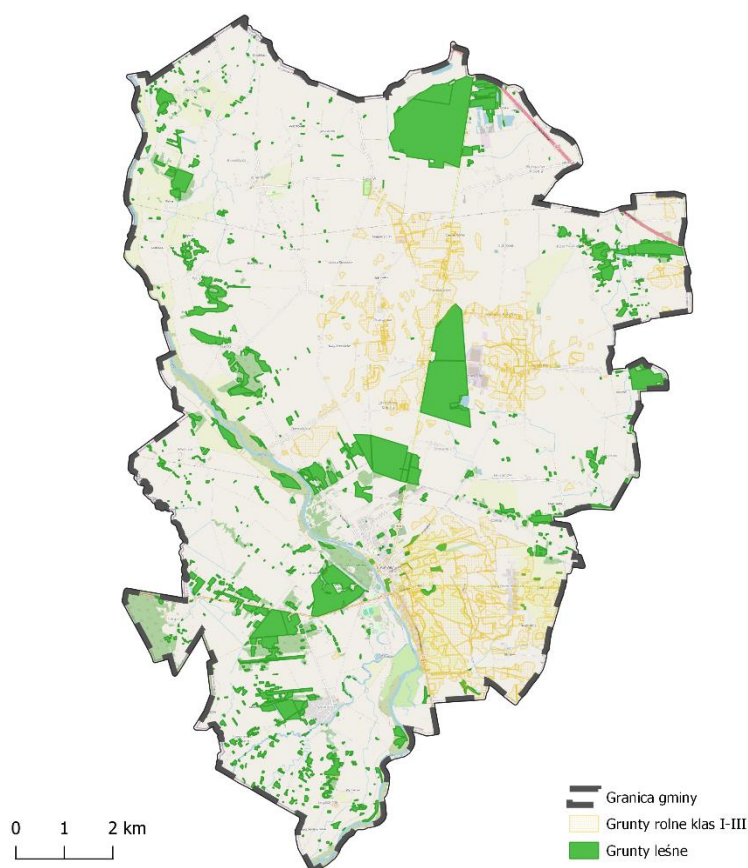
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne¹⁹

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I–III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast. Grunty leśne to tereny porośnięte drzewami i krzewami, przeznaczone głównie do celów leśnych, takich jak hodowla drzew, ochrona przyrody, rekreacja czy pozyskiwanie drewna.

Na terenie gminy Uniejów grunty orne o wysokiej wartości użytkowej, klasyfikowane jako użytki rolne klas I–III, zajmują około 1155 ha, co stanowi około 12% wszystkich użytków rolnych, których jest w gminie łącznie 9797 ha. W układzie przestrzennym gleby najwyższej jakości występują w okolicach miejscowości: Czepów, Orzeszków, Stanisławów, Wielenin, Dąbrowa, Uniejów, Wola Przedmiejska. Ich żyzność sprzyja produkcji roślinnej o wysokiej intensywności, w tym uprawie zbóż, rzepaku oraz roślin okopowych, takich jak ziemniaki. Grunty te odgrywają kluczową rolę w gospodarce rolnej regionu. Warto podkreślić, że przekształcanie gruntów o wysokiej bonitacji na cele nierolnicze podlega ścisłym regulacjom prawnym i wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów, co podkreśla konieczność ich ochrony jako strategicznego zasobu gminy.

¹⁹ Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, 2022



Rys. 11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne w gminie Uniejów
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK.

Lasy w gminie Uniejów pełnią ważne funkcje ekologiczne, ochronne oraz rekreacyjne. Ich powierzchnia wynosi około 1 194 ha, co stanowi około 9,25% całkowitej powierzchni gminy. Dominują tu siedliska lasów świeżych i mieszanych świeżych, które charakteryzują się wysoką produktywnością i zdolnością do produkcji drewna o dobrej jakości i szybkim przyroście. Grunty leśne na terenie gminy są objęte nadzorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi i podlegają zarządzaniu przez Nadleśnictwo Turek. Gospodarka leśna realizowana jest zgodnie z planami urzędzenia gospodarstw leśnych, które uwzględniają potrzeby ochrony przyrody, zapewniając zrównoważone wykorzystanie zasobów leśnych.

Prowadzona polityka przestrzenna ma na celu ochronę gruntów rolnych klas I-III i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi, co jest także zgodne z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów zachowano cenne tereny gruntów rolnych klas I-III i leśnych poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO). Obszary te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich

naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

2.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), mogą stanowić istotne zagrożenie dla środowiska, wynikające z potencjalnych awarii.

Na obszarze gminy Uniejów nie występują tego typu zakłady, dlatego nie jest ona zagrożona ewentualnymi skutkami awarii technicznych w nich występujących.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.17. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pas nadbrzeżny obejmuje obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza, składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.).

Gmina Uniejów nie znajduje się w granicach tego obszaru.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów.

2.18. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu^{20 21}

2.18.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest niezwykle ważnym elementem, który wpływa na jakość życia mieszkańców. Odpowiedni dostęp do tych obiektów jest jednym z zadań jednostek samorządu terytorialnego. Władze lokalne, w oparciu o zrównoważony rozwój, inwestują w jej rozbudowę, aby sprostać współczesnym wyzwaniom społecznym i demograficznym. Do infrastruktury społecznej zaliczyć można obiekty oraz instytucje związane z oświatą, opieką zdrowotną, życiem kulturalnym, społecznym, opieką socjalną oraz sportem.

²⁰ Na podstawie danych z Urzędu Gminy Uniejów

²¹ Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, 2022

System edukacji w gminie Uniejów obejmuje placówki zapewniające dostęp do nowoczesnej oferty dydaktycznej. Na jej terenie funkcjonują:

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Września 1939 r. w Uniejowie, która obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Uniejów, Człopy, Wieścicie, Ostrowsko, Felicjanów, Wola Przedmiejska, Czekaj oraz Spycimierz, Spycimierz Kolonia, Łęg Baliński i Zielen w zakresie klas IV-VI,
- Szkoła Podstawowa im. płk. pil. Szczepana Ścibiora w Wieleninie, która obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Wielenin, Wielenin Kolonia, Brzeziny, Hipolitów, Orzeszków, Orzeszków Kolonia, Zaborów, Pęgów, Dąbrowa, Kozanki Wielkie, Rożniatów, Rożniatów Kolonia, Stanisławów od nr 1 do nr 15,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Wilamowie, która obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Wilamów, Góry, Brzozówka, Lekaszyn, Kuczki, Skotniki, Czepów, Stanisławów od nr 16 do nr 63,
- Publiczna Szkoła Podstawowa Stowarzyszenia Promocji i Rozwoju Spycimierza i Okolicy, która obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Spycimierz, Spycimierz Kolonia, Zielen, Łęg Baliński w zakresie klas I-III.

Budynki szkolne na terenie gminy Uniejów znajdują się w dobrym stanie technicznym. Szkoła Podstawowa w Uniejowie dysponuje pełnowymiarową salą gimnastyczną. Spośród pozostałych placówek jedynie Szkoła Podstawowa w Wieleninie posiada własną salę gimnastyczną, podczas gdy w pozostałych szkołach sale gimnastyczne nie są dostępne.

Dodatkowo na terenie gminy działają dwa przedszkola - Miejskie Przedszkole oraz Niepubliczne Tęczowe Przedszkole w Uniejowie, czyli nowoczesne placówki z przestronnymi salami dydaktycznymi, dostosowanymi do potrzeb najmłodszych. Obiekty zapewniają również opiekę logopedyczną oraz zajęcia rozwijające kreatywność i sprawność ruchową dzieci.

W Czepowie funkcjonuje Powiatowy Środowiskowy Dom Samopomocy (PŚDS), który jest ośrodkiem wsparcia dla osób przewlekle psychicznie chorych, upośledzonych umysłowo oraz osób z innymi przewlekłymi zaburzeniami psychicznymi.

Gmina może poszczycić się również rozwiniętą siecią instytucji kultury. Działa tutaj Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Uniejowie wraz z filiami w Spycimierzu, Wilamowie oraz Rożniatowie. Pełni ona funkcję lokalnego centrum wiedzy i edukacji. Życie kulturalne wzbogaca także Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury, który organizuje liczne wydarzenia artystyczne, warsztaty tematyczne oraz zajęcia dla dzieci i młodzieży. Dodatkowo Uniejowski Uniwersytet Trzeciego Wieku, działający od II semestru roku akademickiego 2013/2014, funkcjonuje jako sekcja Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury.

W zakresie opieki społecznej mieszkańcy mogą korzystać z pomocy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Działania te wspierają osoby w trudnej sytuacji życiowej, realizując programy społeczne i socjalne. Ochronę zdrowia zapewniają 4 zakłady opieki

zdrowotnej działające na terenie Uniejowa. Pacjenci mogą korzystać tam z podstawowej opieki medycznej oraz usług specjalistycznych. W gminie funkcjonują także 3 apteki.

Najważniejszym obiektem infrastruktury sportowo-rekreacyjnej jest kompleks Termy Uniejów, który oprócz basenów termalnych oferuje centrum odnowy biologicznej, sauny, boiska sportowe oraz tereny zielone do rekreacji. W Uniejowie znajdują się także boiska do piłki nożnej i koszykówki, korty tenisowe oraz ścieżki rowerowe, które umożliwiają aktywne spędzanie czasu. Mniejsze obiekty sportowe, takie jak boiska i siłownie plenerowe, zlokalizowane są przy szkołach oraz w sołectwach i sprzyjają aktywnemu spędzaniu czasu przez mieszkańców.

Na terenie gminy Uniejów działa 14 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP). Spośród nich 4 jednostki – OSP Uniejów, OSP Wilamów, OSP Spycimierz oraz OSP Wielenin – są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego (KSRG). Są one wyposażone w nowoczesny sprzęt ratowniczy i regularnie uczestniczą w szkoleniach oraz ćwiczeniach.

Do obiektów kultury należą również kościoły rzymsko-katolickie: parafia pw. św. Floriana w Uniejowie, parafia pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Spycimierzu, parafia pw. św. Jakuba i św. Doroty w Wieleninie oraz parafia pw. św. Wojciecha i św. Stanisława Biskupa i Męczennika w Wilamowie.

Spółeczność lokalna angażuje się także w działania stowarzyszeń, takich Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa (TPU), które prowadzi działalność społeczno-kulturalną, promując wiedzę o regionie i wspierając edukację historyczną. Organizacja wydaje publikacje historyczne, kwartalnik „W Uniejowie” oraz zarządza Izbą Regionalną Ziemi Uniejowskiej, gromadzącą zbiory archeologiczne, etnograficzne i pamiątki z II wojny światowej. TPU organizuje również wystawy sztuki oraz spotkania z artystami. W gminie działa aż 11 Kół Gospodyń Wiejskich. Prowadzą bogatą działalność na rzecz między innymi rozwijania przedsiębiorczości kobiet, zwiększania uczestnictwa mieszkańców wsi w dziedzinie kultury i kultywowania folkloru.

Na terenie gminy Uniejów funkcjonuje dodatkowo szeroka gama organizacji społeczno-kulturalnych, stowarzyszeń oraz klubów sportowych, które aktywnie przyczyniają się do rozwoju życia społecznego, promują kulturę regionalną oraz wspierają aktywność fizyczną mieszkańców:

- Orkiestra Dęta ZHP-OSP w Uniejowie,
- Orkiestra Dęta OSP w Spycimierzu,
- Hufiec ZHP Uniejów im. Marii Konopnickiej,
- Zespół Tańca Dawnego „Dworzanie”,
- Uniejowska Akademia Rycerska,
- Chór żeński „Kantylena”,

- Folklorystyczny zespół śpiewaczy „Włościanki” z Wielenina,
- Kapela ze wsi Wilamów,
- Kapela podwórkowa „Spod Baszty”,
- Mażoretki „Driady”,
- GDP Squad,
- Zespół „Greasen”,
- Zespół instrumentalny „UGI”,
- Uniejowskie Stowarzyszenie Aktywni,
- Zespół „Ranores”,
- Koło Łowieckie nr 16 „Gęgawa”,
- Miejsko-Gminny Ludowy Klub Sportowy Uniejów/Ostrowsko,
- Uniejowska Akademia Futbolu Pajor & Tarczyńska & Smolarek,
- Uczniowski Klub Sportowy „Impuls” i „Gimpuls”,
- Uczniowski Klub Sportowy „Orlęta Wielenin”,
- Klub Biegacza „Geotermia Uniejów”,
- Klub Morsów „Komando Foki”,
- Uniejowski Klub Karate Fudokan BASSAI,
- Koło Wędkarskie nr 16 PZW w Uniejowie.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej przez gminę Uniejów polityki przestrzennej, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe (SU), które umożliwiają rozwój tych poszczególnych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje miasta. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

2.18.2. Infrastruktura transportowa

Infrastruktura transportowa odgrywa kluczową rolę w zrównoważonym rozwoju gminy Uniejów, wpływając zarówno na gospodarkę oraz rozwój turystyki. Efektywny system

komunikacyjny gminy Uniejów jest istotny dla mobilności osób i towarów, a także dla połączeń regionalnych i krajowych, które umożliwiają pełne wykorzystanie uzdrowiskowego potencjału terenu. System transportowy gminy Uniejów jest dobrze rozwinięty i stale modernizowany w celu poprawy dostępności oraz bezpieczeństwa ruchu.

Sieć drogowa na obszarze gminy Uniejów charakteryzuje się zróżnicowanym układem dróg o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym. Przez północne obrzeża gminy przebiega autostrada A2. Najbliższy węzeł autostradowy „Dąbie” znajduje się na granicy gminy Uniejów i gminy Dąbie. Najistotniejszym elementem infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym jest droga krajowa nr 72 relacji Konin – Turek – Uniejów – Poddębice – Zgierz – Łódź – Brzeziny – Rawa Mazowiecka o długości 8 km, będąca jedną z głównych arterii transportowych. Jest to kluczowy szlak komunikacyjny o dużym natężeniu ruchu, obsługujący zarówno transport pasażerski, jak i towarowy. Pełni on istotną funkcję w integracji przestrzennej gminy z otoczeniem gospodarczym regionu łódzkiego. Z kolei drogi wojewódzkie nr 473 relacji Koło – Dąbie – Uniejów – Poddębice – Szadek – Łask oraz nr 469 relacji Uniejów – Ozorków o łącznej długości 7,9 km zapewniają dostępność komunikacyjną do sąsiednich gmin i powiatów, zwiększając regionalną spójność transportową. Wyróżnić można również 18 dróg powiatowych:

- **3727E** – relacji Biernacice–Felicjanów–Uniejów (ul. Wschodnia),
- **3728E** – relacji Uniejów: ul. Rynek,
- **3729E** – relacji Brudzew–Warenka–Czepów Dolny,
- **3730E** – relacji Uniejów (ul. Turecka, ul. Kościelnicka)–Wilamów–Chruscin,
- **3731E** – relacji Chełmno–Cichmina–Stanisławów,
- **3732E** – relacji granica województwa wielkopolskiego–Spycimierz–Człopy,
- **3733E** – relacji Uniejów: ul. Rieczna,
- **3734E** – relacji Uniejów: ul. Kilińskiego, ul. Targowa,
- **3735E** – relacji Uniejów: ul. Przechodnia, ul. Krótka,
- **3736E** – relacji Uniejów: ul. Lipowa,
- **3737E** – relacji Uniejów: ul. bp. Owczarka, Orzechowa, Różana, Wiejska,
- **3738E** – relacji Uniejów: Ireny Bojakowskiej,
- **3739E** – relacji Uniejów: ul. Szkolna, ul. Konopnickiej,
- **3740E** – relacji Uniejów: ul. Zielona,
- **3741E** – relacji Uniejów: ul. Wiśniowa,
- **2523E** – relacji Wilczkowice–Borek–Podłęże–Świnice Warckie–Roźniatów,

- **2526E** – relacji Chwalborzyce–Miniszew–Wielenin,
- **2530E** – relacji Świnice Warckie–Wielenin–Orzeszków.

Sieć dróg gminnych także jest dobrze rozwinięta. Jej długość wynosi około 90 km tworząc uzupełniający układ komunikacyjny gminy i umożliwiając dojazd do mniejszych miejscowości oraz obszarów wiejskich. Stan nawierzchni tych dróg jest regularnie monitorowany i poddawany modernizacji, co ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowników.

Transport zbiorowy na terenie gminy Uniejów jest realizowany głównie poprzez linie autobusowe obsługiwane przez przewoźników lokalnych i regionalnych. Przystanki autobusowe rozmieszczone są w sposób zapewniający dostępność komunikacyjną nawet dla najmniejszych miejscowości, choć częstotliwość kursowania autobusów zależy od zapotrzebowania i wielkości ruchu pasażerskiego. Uniejów jako miejscowość turystyczna korzysta z sezonowych wzmocnień oferty transportu publicznego, szczególnie w okresie wzmożonego ruchu turystycznego.

W gminie Uniejów nie ma czynnych linii kolejowych. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w sąsiednich miejscowościach, takich jak Turek czy Poddębice. Jeśli chodzi o lądowiska, w miejscowości Kuczki, położonej w gminie Uniejów, znajduje się lądowisko dla helikopterów. Jest to niewielkie lądowisko, które może być wykorzystywane do celów ratunkowych lub prywatnych lotów śmigłowcowych.

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) zgodnie z obowiązującymi przepisami, obejmujące tereny istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym. Uwzględniono w nim również tereny obsługi komunikacji drogowej, takie jak parkingi, zatoki autobusowe, miejsca obsługi podróżnych oraz planowane elementy związane z rozwojem zrównoważonej mobilności. Przyjęte rozwiązania odpowiadają aktualnemu stanowi infrastruktury transportowej oraz planowanym kierunkom jej rozwoju, pozwalając na odpowiednie dostosowanie przestrzeni do potrzeb mieszkańców, turystów i przedsiębiorców. Dalsze uszczegółowienie struktury transportowej będzie realizowane na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury transportowej:

- lądowiska podlegają ograniczeniom określonym przepisami odrębnymi, a także ustaleniom planu miejscowego w zakresie zagospodarowania terenów, które wynikają z powierzchni ograniczających określonych w dokumentacji lądowiska,
- zabudowa musi zachować odpowiednie odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi - minimalne odległości są określone w zależności od klasy drogi, a ich przestrzeganie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa i ochronę infrastruktury,

- obiekty, reklamy i inne elementy wizualne, które mogłyby ograniczać widoczność, utrudniać ruch lub zagrażać bezpieczeństwu użytkowników dróg, nie mogą być przy nich zlokalizowane,
- drogi krajowe i wojewódzkie muszą zachować obowiązujące ograniczenia w liczbie zjazdów publicznych i prywatnych, a każdy z nich wymaga zgody zarządcy drogi,
- w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu należy stosować rozwiązania techniczne ograniczające hałas, takie jak ekrany akustyczne, zwłaszcza w strefach mieszkaniowych,
- nowa zabudowa musi być skomunikowana z drogami zgodnie z przepisami dotyczącymi parametrów technicznych dróg, w tym odpowiednich promieni łuków, szerokości jezdni oraz nośności nawierzchni,
- przebudowa lub rozbudowa dróg może wymagać rezerwowania terenu pod przyszłe poszerzenia lub realizację dodatkowych elementów infrastruktury drogowej.

2.18.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Wskaźnik zwodociągowania gminy Uniejów wynosi 100%. Źródłem zaopatrzenia jej w wodę są wody podziemne występujące w utworach górnokredowych. Teren wyposażony jest w wodę, dzięki ujęciom znajdującym się w miejscowościach: Uniejów, Wilamów, Spycimierz, Wola Przedmiesjska oraz Ostrowsko. Długość całej sieci wodociągowej wynosi ponad 124,2 km.

Infrastruktura kanalizacyjna

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana na terenie gminy Uniejów obejmuje 23,8 km. W mieście znajduje się 14,1 km, natomiast na pozostałych terenach zaledwie 9,7 km. 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.

Sieć kanalizacji deszczowej działa przede wszystkim w zurbanizowanej części Uniejowa oraz na obszarach turystyczno-rekreacyjnych, które zostały zagospodarowane w ostatnich latach. Na terenach wiejskich natomiast wody opadowe z dróg są najczęściej odprowadzane do rowów melioracyjnych.

Na terenie Uniejowa 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 2 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 dodatkowo 3 oczyszczalnie, które znajdują się w Spycimierzu, Wieleninie i Wilamowie.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Gmina Uniejów jest zasilana w energię elektryczną przez dwutransformatorowe stacje 110/15 kV, które znajdują się poza jej obszarem administracyjnym i są połączone siecią linii elektroenergetycznych 110 kV. Kluczową rolę w dostarczaniu energii odgrywa Główny Punkt Zasilania (GPZ) Kraski, zlokalizowany w gminie Świnice Warckie, zasilany 2 liniami 110 kV biegnącymi z Adamowa oraz Łęczycy. Mniejszą rolę dla gminy pełnią 2 punkty zasilania w Poddębicach (GPZ Poddębice 1 i GPZ Poddębice 2) zasilane liniami z Adamowa oraz Szadku.

Obecny system zasilania, oparty na sieci 110 kV, spełnia zarówno bieżące, jak i przewidywane przyszłe potrzeby energetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gospodarczego oraz stabilnego poziomu niezawodności dostaw. Przez teren gminy przebiega także linia napowietrzna 220 kV łącząca Adamów z Janowem oraz linia 110 kV prowadząca z Adamowa do GPZ Kraski. Zasilanie odbiorców końcowych odbywa się za pomocą sieci średniego napięcia oraz licznych stacji transformatorowych, połączonych z siecią niskiego napięcia.

Na terenie gminy kluczowe są 4 główne linie średniego napięcia:

- Kraski – Uniejów Tor I,
- Kraski – Uniejów Tor II,
- Kraski – Dąbie,
- Żuki – Koźmin.

Zdecydowana większość stacji transformatorowych to jednostki słupowe, zasilane liniami napowietrznymi, choć w granicach miasta Uniejowa działają także stacje wewnętrzne oraz słupowe, które korzystają z nowoczesnych linii kablowych oraz napowietrznych 15 kV. Cała sieć średniego napięcia jest zarządzana przez Rejon Energetyczny w Turku, co zapewnia sprawną obsługę i monitorowanie zasilania na tym obszarze.

Infrastruktura gazowa

Gmina Uniejów jest zaopatrywana w gaz przewodowy z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 (6,4 MPa) relacji Odolanów - Włocławek poprzez stację redukcyjną zlokalizowaną przy ul. Dąbskiej w północnej części miasta. Sieć gazowa średniego ciśnienia obejmuje miejscowości: Uniejów, Kościelnicę, Budy Uniejowskie, Brzeziny oraz Wielenin. Liczba mieszkańców korzystających z gazu systematycznie rośnie.

Infrastruktura ciepłownicza i geotermalna

Na terenie miasta Uniejów działa Geotermia Uniejów Sp. z o.o., która odpowiada za dostarczanie znacznej części energii cieplnej, zapewniając kompleksowe zaopatrzenie w ciepło

dla lokalnych odbiorców. W przypadku wiejskiej części gminy nadal jednak często korzysta ona z indywidualnych źródeł ciepła, które opalane są węglem kamiennym, drewnem lub olejem opałowym.

Miejska ciepłownia zarządzana dysponuje mocą cieplną wynoszącą 7,4 MW, a jej system zasilania opiera się na 3 głównych źródłach:

- wymiennikowni wykorzystującej ciepło z wód termalnych o mocy 3,1 MW,
- kotłowni szczytowej na zrębki drzewne o mocy 1,8 MW,
- kotłowni szczytowej na olej opałowy z mocą 2,5 MW.

Na terenie gminy działają także mniejsze kotłownie, które zazwyczaj obsługują pojedyncze obiekty. W ich skład wchodzi między innymi: węglowe kotłownie w szkołach podstawowych w Wieleninie i Wilanowie, węglowa i olejowa kotłownia w Środowiskowym Domu Samopomocy w Czepowie, kotłownia na biomasę w Regionalnym Centrum Integracji Społecznej w Uniejowie oraz kocioł węglowy w Zamku w Uniejowie.

Sieć ciepłownicza w Uniejowie, która powstała w 2001 roku, jest systematycznie rozbudowywana. Obecnie jej długość wynosi około 12 km, a podłączonych jest do niej ponad 200 przyłączy, choć aktywnie wykorzystywana jest połowa z nich, co obejmuje około 100 budynków.

Infrastruktura telekomunikacyjna

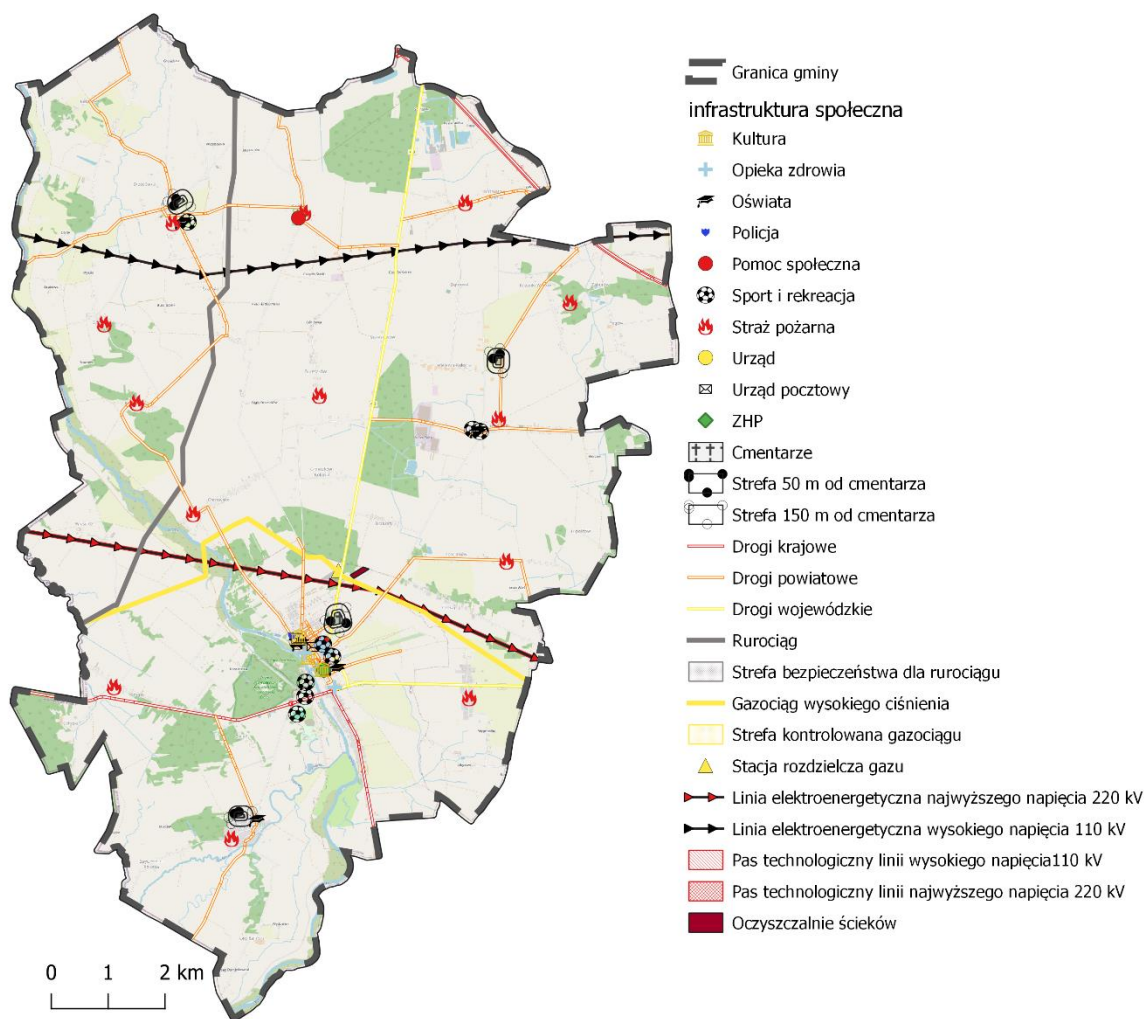
Usługi telekomunikacyjne na terenie miasta i gminy Uniejów realizowane są z wykorzystaniem telefonii przewodowej w oparciu o centralę automatyczną jak i bezprzewodowej za pośrednictwem 3 masztów przekaźnikowych. Na sieć telefoniczną składają się zarówno nowe podziemne linie kablowe występujące w zasadzie na terenie miasta oraz napowietrzne telefoniczne linie występujące w zdecydowanej większości na terenie wsi.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, oczyszczalni ścieków oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług. Dodatkowo, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna czy ciepłownicza. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

Ponadto przez północno-zachodnią część gminy przebiega rurociąg paliwowy relacji Płock-Ostrów Wielkopolski.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz przestrzegania wszelkich nakazów i zakazów dotyczących stref ochronnych ujęć wód,
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy,
- nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wszystkich terenów położonych w granicach stref ochronnych ujęć,
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (15 kV) technologicznego pasa ograniczeń o szerokości odpowiednio 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych,
- zapewnienie dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia strefy kontrolowanej o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w których: zakazuje się lokalizowania zabudowy, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, zapewnia się dostęp do gazociągów dla służb eksploatacyjnych,
- w przypadku lokalizowania infrastruktury technicznej w pobliżu lądowiska należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.



Rys. 12. Infrastruktura społeczna, techniczna i transportowa na terenie gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne.

2.19. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego został przyjęty Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego. Zgodnie z opracowaniem tym na terenie gminy Uniejów zostało wyznaczonych 5 krajobrazów priorytetowych.

Krajobraz priorytetowy krajobraz wiejski wokół Spycimierza (10-318.14-3) jest to krajobraz przyrodniczo-kulturowy o typie wiejskim w którym przeważają wstęgowo ułożone niewielkie pola orne, łąki oraz pastwiska.

Ponadto w krajobrazie tym wyróżniono obszary wskazane do uzupełnienia stanu wiedzy. Są to: Uniejów-Spycimierz – tereny charakterystyczne dla historii i tradycji osadniczej regionu oraz układy przestrzenne wsi Człopy i Spycimierz Kolonia. Dla obszarów tych rekomenduje się dokonanie analizy, która miałaby na celu zwiększenie obszarowej ochrony prawnej.

Krajobraz priorytetowy Wilamów – Lekaszyn - Czepów (10-318.14-4) to krajobraz przyrodniczo-kulturowy o typie wiejskim w którym przeważają mozaikowo rozmieszczone użytki rolne, tworzące małe pola.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym, dla dwóch wymienionych krajobrazów, należą:

- dążenie do utrzymania zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw,
- ograniczenie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne,
- zapewnienie maksymalnej ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej oraz usługowej i rekreacyjnej jako uzupełniających,
- ograniczenie barier przestrzennych,
- zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania historycznych układów oraz powiązań przestrzenno-funkcjonalnych,
- odpowiednie kształtowanie walorów ekspozycyjnych dominant i akcentów krajobrazowych,
- zapewnienie jak najlepszego zachowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych,
- zachowanie charakterystycznych parametrów i cech istniejącej zabudowy tradycyjnej z uwzględnieniem możliwości modernizacji i adaptacji zgodnie z współczesnymi standardami,
- wprowadzanie nowych obiektów na zasadzie uzupełnienia zabudowy, dostosowanie jej parametrów do sąsiedztwa,
- ochrona roślin, walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
- intensywność zabudowy powinna zostać określone w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów jednostki osadniczej, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy,
- należy dążyć do zachowania jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- kontynuacja charakterystycznego przebiegu linii zabudowy utrwalonej poprzez sposób usytuowania zachowanej zabudowy tradycyjnej w poszczególnych strefach obszaru,
- ograniczenie lokalizowania zabudowy, mogącej negatywnie wpłynąć na walory widokowo-kompozycyjne,
- elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity.

Krajobraz priorytetowy pierwsze las koło Uniejowa (10-318.14-9) to krajobraz przyrodniczy, kulturowy o typie leśnym, gdzie przeważają siedliska lasowe. Wśród rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym wymienić można między innymi:

- kształtowanie przestrzeni w kierunku funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej i zdrowotnej,
- ograniczenie działań mogących mieć negatywny wpływ na przyrodę,
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej i wodnej,

- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych,
- wykluczenie lokalizacji zabudowy o zbyt dużej powierzchni lub wysokości.

Krajobraz priorytetowy dolina Warty w okolicach Uniejowa (10-318.14-20) to krajobraz przyrodniczy, kulturowy o typie wód powierzchniowych. Ponadto w krajobrazie tym wyznaczono obszar wskazany do uzupełnienia stanu wiedzy. Jest to obszar Uniejów-Spycimierz, który charakteryzuje się historią i tradycją osadniczą regionu. Rekomenduje się analizę obszaru, która miałaby na celu wzmocnienie ochrony prawnej.

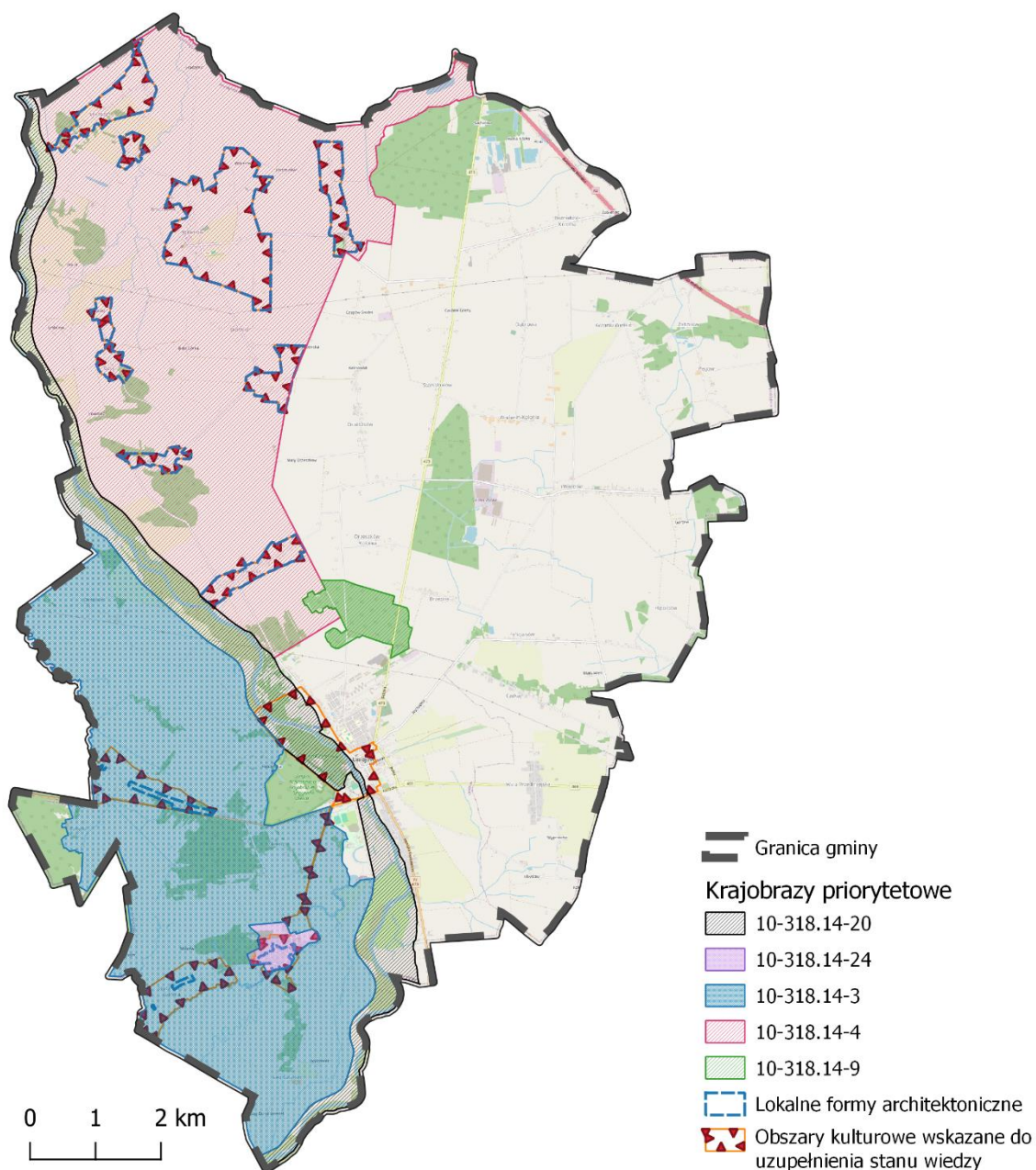
Do rekomendacji i wniosków wymienionych w Audycie krajobrazowym należą między innymi:

- uwzględnienie funkcji przyrodniczej i kulturowe jako dominującej,
- ograniczenie działań wpływających na degradację środowiska,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i rybnej oraz gospodarki łąkami,
- zachowanie walorów ekspozycyjnych dominant oraz jak najlepszego stanu zabytków,
- zapewnienie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wykluczenie lokalizowania zabudowy o zbyt dużych parametrach,
- wprowadzanie nowych obiektów zgodnie z zasadą uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Krajobraz priorytetowy Spycimierz – wieś (10-318.14-24) to krajobraz przyrodniczo-kulturowy o typie wiejskim z przewagą terenów zabudowanych. W krajobrazie tym wskazano obszar do uzupełnienia stanu wiedzy, którym jest Uniejów-Spycimierz, gdzie znajdują się tereny charakterystyczne dla historii i tradycji osadniczej regionu. Rekomenduje się analizę w kierunku wzmocnienia obszarowej ochrony prawnej.

Do rekomendacji dotyczących tego obszaru, wymienionych w Audycie krajobrazowym należą przede wszystkim:

- uwzględnienia jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolnej oaz usługowej i rekreacyjnej jako uzupełniających,
- zachowanie charakterystycznych cech historycznego układu ruralistycznego,
- zachowanie charakterystycznych parametrów i cech architektonicznych istniejącej zabudowy tradycyjnej,
- wprowadzanie nowych obiektów zgodnie z zasadą uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- wykluczenie lokalizowania zabudowy o zbyt dużych parametrach,
- dążenie do jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.



Rys. 13. Założenia audytu krajobrazowego województwa łódzkiego dla gminy Uniejów
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

2.20. Opracowanie ekofizjograficzne²²

Na potrzeby Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy.

²² Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego dla Miasta i Gminy Uniejów, 2025 r.

Na etapie planowania zagospodarowania przedmiotowego obszaru, a także w trakcie podejmowania jakichkolwiek działań na tym terenie, należy uwzględnić elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych:

1. *„Na terenie objętym opracowaniem występują liczne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, co niesie za sobą konieczność uwzględniania w rozwoju przestrzennym celów i zadań ochronnych ustalonych dla poszczególnych form.*
2. *Na tym terenie występują również obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co rodzi konieczność uwzględniania ograniczeń i nakazów wynikających z tych przepisów. Co więcej, istotne jest świadome i racjonalne kształtowanie przestrzeni otaczającej cenne kulturowo obszary, w sposób który nie będzie przyczyniał się do naruszenia ich walorów.*
3. *Należy dążyć do zachowania ciągłości istniejących korytarzy ekologicznych przebiegających przez teren gminy, zapewniających swobodną migrację zwierząt, w tym ptactwa wodnego. Realizowane inwestycje, w postaci konstrukcji mostów i umocnień brzegów nie powinny utrudniać przemieszczania się zwierząt, a także negatywnie wpływać na środowisko przyrodnicze i krajobraz.*
4. *Część terenu gminy zagrożona jest zalaniem w wyniku wezbrań rzecznych oraz płytkiego zalegania wód gruntowych. Pociąga to za sobą konieczność ograniczenia wprowadzania nowej zabudowy na terenach bezpośrednio narażonych na zalanie. Ważne jest, aby nowe obiekty nie powodowały utrudnienia odpływu wód opadowych oraz pogorszenia istniejących stosunków wodnych. Stosowane rozwiązania powinny zapewniać bezpieczeństwo mieszkańcom, a także uwzględniać ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych - ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego powinny być wyłączone z możliwości zabudowy.*
5. *Należy dążyć do ustanowienia właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz właściwego ich zagospodarowania. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do otaczającego krajobrazu naturalnego i kulturowego.*
6. *Należy zapewnić możliwość racjonalnej rozbudowy uzdrowiska o urządzenia i zakłady lecznictwa uzdrowskiego przy jednoczesnym uwzględnieniu wymogu zachowania odpowiedniego udziału terenów zielonych.*
7. *W procesie planowania przestrzennego należy uwzględniać bogactwo walorów krajobrazowych (elementy środowiska przyrodniczego, elementy środowiska kulturowego). Koniecznym jest dążenie do zachowania ich reprezentacyjności oraz kształtowanie przestrzeni w sposób nie przyczyniający się do degradacji cennych elementów.*
8. *Należy dążyć do zminimalizowania negatywnego wpływu głównych szlaków komunikacyjnych na klimat akustyczny, stan czystości powietrza atmosferycznego oraz gleb w sąsiedztwie dróg o największym natężeniu ruchu.*

9. *Konieczne jest podjęcie działań zapewniających ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, związanych z dalszą rozbudową sieci kanalizacyjnej lub budową przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy, a dotąd nieskanalizowanych oraz podłączeniem do sieci kanalizacyjnej obiektów, które takiego podłączenia nie posiadają, mimo istniejących możliwości technicznych. Zaleca się także podjęcie dalszych inwestycji związanych z zaopatrzeniem w ciepło budynków na terenach nieobjętych miejską siecią ciepłowniczą, polegających na zastąpieniu przestarzałych kotłów opalanych węglem kamiennym, rozwiązaniami bardziej proekologicznymi. Możliwość podłączenia do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić w szczególności nowym inwestycjom.*
10. *Należy dążyć do zwiększenia powierzchni zalesionych, kosztem terenów rolniczych o najniższej przydatności dla rolnictwa, a na terenach użytkowanych rolniczo dążyć do zachowania istniejącej mozaiki pól oraz zadrzewień śródpolnych, które znacząco wpływają na podniesienie bioróżnorodności ubogich terenów rolnych.*
11. *Należy dążyć do ochrony istniejącej zieleni przed jej nieuzasadnionym usuwaniem.*
12. *Dla zabezpieczenia i poprawy stanu środowiska i życia mieszkańców należy prowadzić działania, głównie w kierunku:*
 - 1) *podczyszczania w miejscu wytwarzania ścieków o charakterze technologicznym, które mogą powstawać w wyniku prowadzonej działalności,*
 - 2) *gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia,*
 - 3) *usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,*
 - 4) *stosowania ekologicznych nośników energii w indywidualnych źródłach ciepła,*
 - 5) *ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,*
 - 6) *uciążliwości obiektów usługowych, występujących na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową winna zamykać się w granicach własnej działki (należy dostosować ww. obiekty do wymogów ochrony środowiska),*
 - 7) *w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa funkcji chronionej (np. terenów mieszkaniowych) z zabudową przemysłowo-produkcyjną konieczność wprowadzenia pasów zieleni wysokiej w ramach terenów przemysłowych,*
 - 8) *zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,*
 - 9) *ochrony obiektów stałego pobytu realizowanych w granicach stref uciążliwości od dróg, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych (np. przegrody wewnętrzne i zewnętrzne, elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności lub inne rozwiązania w celu ochrony przed hałasem i drganiami), ograniczających negatywne oddziaływania i zagrożenia,*

- 10) ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych poprzez wprowadzenie zakazu przekraczania na terenach zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem,
- 11) odpowiednie kształtowanie przestrzeni na terenach przyległych do systemów transportowych (m. in. powiększania terenów zielonych wzdłuż dróg) np. wprowadzenie w miarę istnienia rezerw terenowych pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
- 12) budowę nawierzchni drogowej z tzw. „cichego asfaltu”, czyli z materiałów i wedle technologii sprzyjających zmniejszeniu emisji hałasu przez ruch drogowy,
- 13) budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane, wykonane i użytkowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im wykonywanie prac, odpoczynek w zadowalających warunkach. Poziom hałasu i drgań nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych”.

Zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione przy sporządzaniu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

2.21. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Uniejów

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Uniejów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane 28.10.2025 r.

Tab. 7. Prognoza liczby ludności dla Miasta i Gminy Uniejów na lata 2024 – 2044

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
6 609	6 528	6 444	6 369	6 292	6 213	6 122	6 037	5 967	5 885

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
5 805	5 724	5 647	5 564	5 485	5 406	5 330	5 241	5 161	5 075	4 997

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz dane sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2024 oraz 2014 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 (PUM₀) – 259 783 m²
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 219 487 m²

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię użytkową mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2024 – 6 697 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 7 183 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 259\,783 \text{ m}^2 / 6\,697 \text{ os.}$$

$$P_0 = 38,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2014 r.:

$$P_{-10} = 219\,487 \text{ m}^2 / 7\,183 \text{ os.}$$

$$P_{-10} = 30,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2044} + (M_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 4\,997 + (4\,997 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 5\,247 \text{ os.}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikającej z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3 \times 38,8 \text{ m}^2/\text{os} - 2 \times 30,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 55,2 \text{ m}^2$$

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 5\,247 - 259\,783 / 55,2$$

$$ZAP = 541 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przypadku miasta i gminy Uniejów wynosi 541 osoby.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY UNIEJÓW

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wymienionych poniżej w Rozdziale 3.1.1.). Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na styczeń 2025 roku w gminie Uniejów obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich szczegółowy wykaz zaprezentowano w tab. 8. Pokrycie planami wynosi jedynie ok. 14,7%. Taka sytuacja planistyczna wymaga szczególnej uwagi władz lokalnych, aby zapewnić zrównoważony rozwój przestrzenny. Brak odpowiednich narzędzi planistycznych może prowadzić do konfliktów przestrzennych, trudności w zarządzaniu infrastrukturą oraz degradacji krajobrazu kulturowego i naturalnego. Obszary, które nie posiadają tychże dokumentów planistycznych mogą być narażone na pojawienie się nieładu przestrzennego oraz niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Tab. 8. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Uniejów

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały i data	Powierzchnia [ha]	Dziennik Urzędowy
1.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Uniejów i dla fragmentu terenu miejscowości Ostrowsko w gminie Uniejów	Uchwała Nr XLVII/368/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 26 kwietnia 2017 r.	32,0	Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 2453 z dnia 17.05.2017 r.
2.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” oraz części strefy uzdrowskiej „B” na terenie gminy Uniejów	Uchwała Nr LI/416/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2017 r.	148,0	Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 3864 z dnia 13.09.2017 r.
3.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „C” na terenie miejscowości Spycimierz w gminie Uniejów (nieważność w części)	Uchwała Nr LIV/444/2017 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 20 października 2017 r.	602,0	Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 4537 z dnia 10.11.2017 r.

4.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości: Kozanki Wielkie, Pęgów, Zaborów, Dąbrowa, Wielenin-Kolonia, Wielenin, Stanisławów, Czepów, Roźniatów w gminie Uniejów	Uchwała Nr XLII/324/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 marca 2021 r.	657,0	Dz. Urz. Woj. łódz. poz. 2633 z dnia 09.06.2021 r.
5.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń	Uchwała Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r.	462,0	Dz. Urz. Woj. łódz. poz. 6453 z dnia 14.12.2021 r.
6.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Władysława Reymonta w Uniejowie	Uchwała Nr LXXIII/610/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 maja 2023 r.	1,2	Dz. Urz. Woj. łódz. poz. 5641 z dnia 6.07.2023 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://bip.uniejow.pl/>.

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

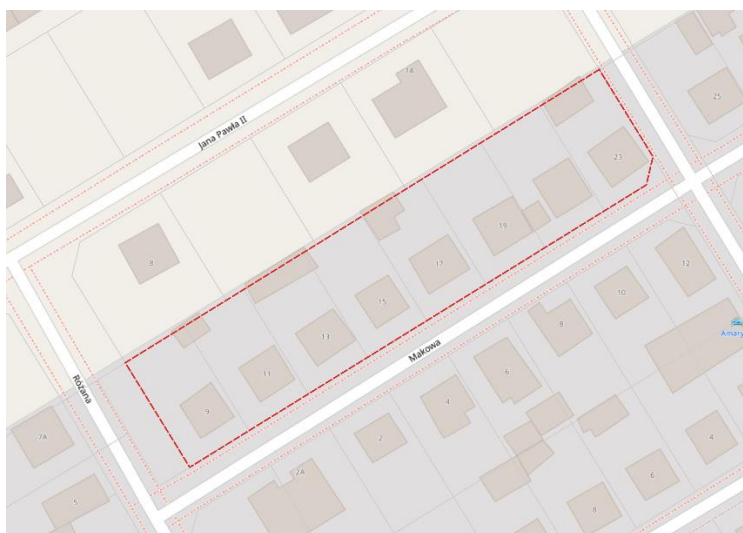
Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 12.10.2024 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 787560,5 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren (rys. 14) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony przy ul. Makowej, dla którego obowiązują plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń.



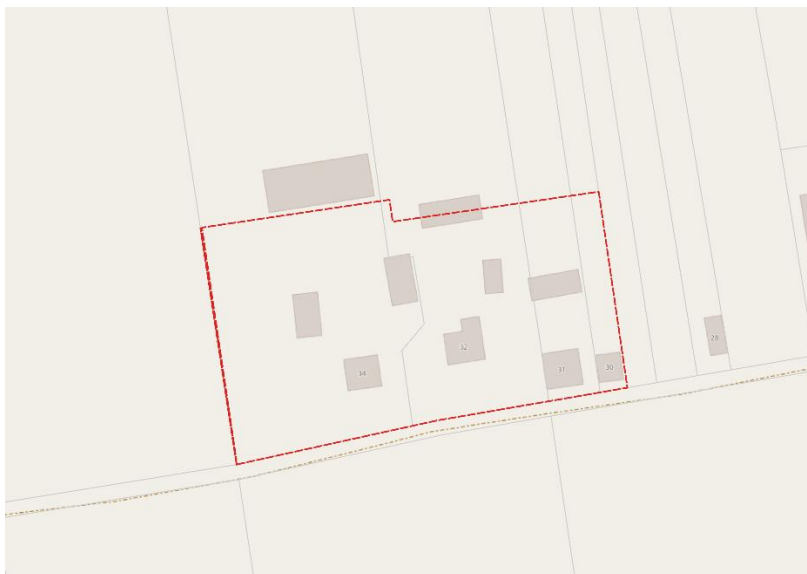
Rys. 14. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gminie Uniejów

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,14, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 10,7%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Analogiczny teren wybrano dla zabudowy zagrodowej, gdzie również znajdować może się budynek mieszkalny jednorodzinny. Jest to teren położony w obrębie Rożniatów, dla którego

obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą
 Nr XLII/324/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Kozanki Wielkie, Pęgów, Zaborów, Dąbrowa, Wielenin-Kolonia, Wielenin, Stanisławów, Czepów, Roźniatów w gminie Uniejów.



Rys. 15. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności terenów zabudowy zagrodowej w gminie Uniejów

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnie działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,06, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 6,6%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów, co wyrażone zostało w tab. 9.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na trzy rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnie niezaliczoną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMN} = P_{MN} \times W_{iz} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UMN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m^2

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

W_{iz} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = P_{UMN} / 55,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie:

Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tab. 9. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m^2]
----------------	--	---	--	---	---	--

	zabudowie brutto [m ²]					
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{Iz}		P _{UMN}
MN	221283,6	0,85	188091,1	0,14	70%	18432,9
MN-U	390013,2	0,6	234007,9	0,14	70%	22932,8
RM	176263,7	0,6	105758,22	0,06	70%	4441,8
Razem						45807,5
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						55,2
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})						829

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 829 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi ok. 3458,2 m². Tereny zabudowy wielorodzinnej, które nie są jeszcze wykorzystane zawarte są w planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń.

Po analizie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w tab. 10. Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną w planie dla danego terenu (założenie to wynika z faktu, iż zabudowę wielorodzinną realizują zwykle deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalnie ustalone w planach wskaźniki).

Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$P_{MW} = P_{N-MW} \times W_{MW}$$

gdzie:

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2

P_{N-MW} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowę brutto w m^2

W_{MW} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnie całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UMW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m^2

P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MW} = P_{UMW} / 55,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie:

Ch_{MW} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tab. 10. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr Uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m ²]
		P _N	W _{MW}	P _{MW}	W _{IZ}		P _{U_{MW}}
L/409/2021	1_2.MW	618,9	0,6	371,3	1,0	70%	259,9
L/409/2021	1_3.MW	2839,9	0,6	1703,9	1,5	70%	1789,1
Razem:							2049,1
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca [m ²]							55,2
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (ChMW)							37

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 37 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zabudowie letniskowej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową wynosi ok. 8229,5 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy letniskowej wybrano jako wzorcowy teren (rys. 16) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową letniskową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony przy ul. Portowej, dla którego obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr L/409/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części strefy uzdrowskiej „B” na terenie miasta Uniejów i miejscowości Człopy, Spycimierz, Zieleń i fragmentu strefy uzdrowskiej „C” w miejscowości Zieleń.



Rys. 16. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy letniskowej

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię budynku znajdującego się w granicach wybranego obszaru, liczbę kondygnacji oraz powierzchnię działki. Intensywność istniejącej zabudowy letniskowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,04, procent powierzchni zabudowanej to 4%, a liczba kondygnacji – 1.

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{IZ}		P _{UMN}
ML	8229,5	0,5	4114,8	0,04	70%	115,2
Razem						115,2
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						55,2
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})						2

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej wynosi 2 osoby.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 684443,4 m².

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkiem jest wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w tab. 12.

Tab. 12. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

Funkcja terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
	P _{OUZ-B}	W _{OUZ}	P _{OUZ-N}	W _{Iz}		P _{UOUZ}
SJ	618092,2	0,6	370855,3	0,14	70%	36343,8
SW	63911,4	0,6	38346,8	1,5	70%	40264,2
SZ	2439,8	0,5	1219,9	0,06	70%	51,2
Razem						76659,2
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						55,2
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})						1388

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 1 388 osób.

3.2. Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 541 osób, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 2 256 osób.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 – letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych, wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 1 715 osób.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi 417% zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) **SU** – strefy usługowe,
- 5) **SP** – strefy gospodarcze,
- 6) **SR** – strefy produkcji rolniczej,
- 7) **SI** – strefy infrastrukturalne,
- 8) **SN** – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) **SC** – strefy cmentarzy,
- 10) **SG** – strefy górnictwa,
- 11) **SO** – strefy otwarte,
- 12) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów

miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 5 – Gminny katalog stref planistycznych.

3.4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.4.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta i gminy Uniejów i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k oraz danymi udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poddębicach.

Z przedmiotowych baz wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

budynki przemysłowe o symbolu 101 lub p,

– budynki handlowo-usługowe o symboli 103 lub h,

– budynki biurowe o symbolu 105 lub b,

– budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 lub z,

– budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 lub k,

– pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 lub i,

– budynki mieszkalne o symbolu 110 lub m.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni miasta.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia wynosiła 340,05 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

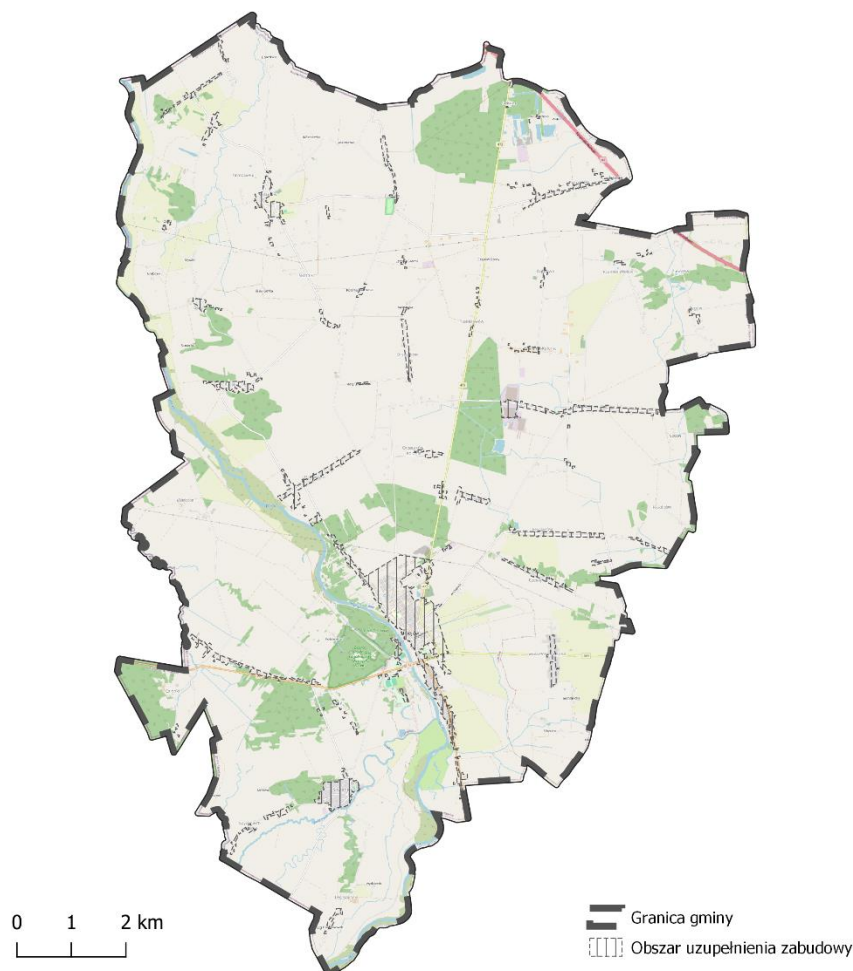
$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o który mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.



Rys. 17. Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej miasta.

Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w mieście i gminie Uniejów mógł zostać powiększony o 127,92 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 435,69 ha.

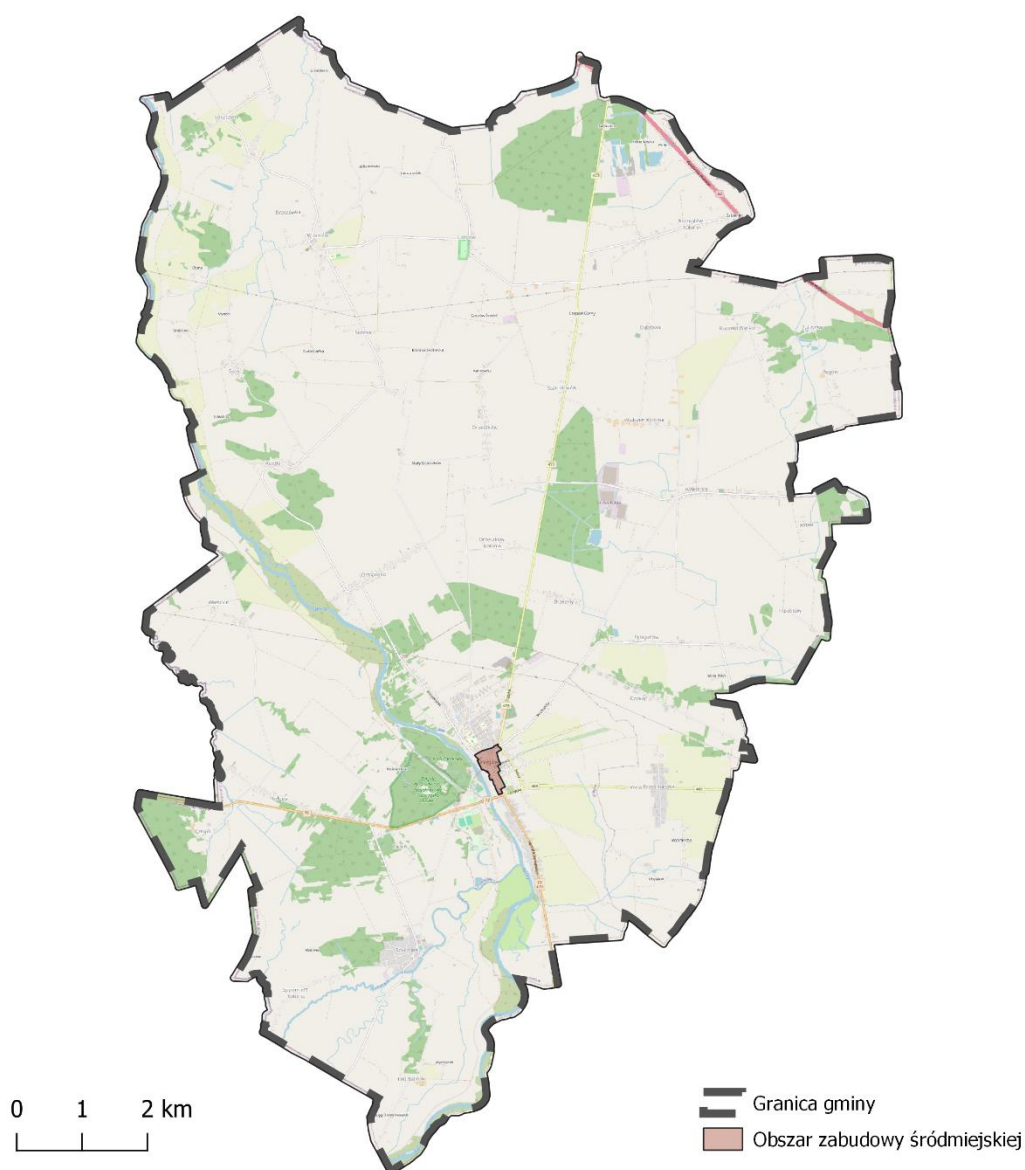
3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszary zabudowy

śródmiejskiej. Obszar zabudowy śródmiejskiej – to *położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.*

Wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczony w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów związany jest z historycznym układem przestrzennym Uniejowa, który kształtował się wokół rynku. Układ ten charakteryzuje się regularną siatką ulic oraz zwartą zabudową pierzejową. Wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej to zwarta zabudowa, gdzie przeważa funkcja mieszkaniowa oraz usługowa. Jego powierzchnia wynosi ok. 15,42 ha.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren.



Rys. 18. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym Miasta i Gminy Uniejów

Źródło: opracowanie własne.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla ich rozwoju, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenie będą wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Uniejów i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt Planu Ogólnego Miasta i Gminy Uniejów spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Uniejowie do uchwalenia.

Plan Ogólny Miasta i Gminy Uniejów po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej obszaru.