

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Miejskiej w Uniejowie

z dnia

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

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

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

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

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

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

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

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

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów - uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/175/98 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 18 czerwca 1998 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r. oraz Nr LXXI/603/2023 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 27 marca 2023 r. Zgodnie z rysunkiem „Kierunki polityki przestrzennej - Miasto Uniejów” stanowiącym Załącznik Nr 2B do uchwały przyjmującej Studium, tereny objęte planem zostały określone jako *tereny wskazane do zabudowy w zakresie leczenia uzdrowiskowego, sportu i rekreacji wraz z obiektami obsługi i zielenią towarzyszącą - U₃* (w ramach strefy urbanizacji) oraz jako *pozostałe tereny rolnicze z przewagą słabych bonitacyjnie gleb R₂* (w ramach strefy ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej). Zgodnie z tekstem Studium stanowiącym Załącznik Nr 1 do uchwały przyjmującej Studium: tereny U₃ - *funkcja wiodąca: zabudowa w zakresie leczenia uzdrowiskowego, sportu i rekreacji. Funkcje uzupełniające: zabudowa związana z obsługą funkcji wiodących oraz zieleni towarzysząca*, tereny R₂ – *funkcja wiodąca: tereny rolne, uzupełniająca: zabudowa zagrodowa ograniczona do istniejących i nowych siedlisk rolniczych z lokalizacją przy istniejących drogach publicznych*. Jednocześnie należy podkreślić, iż teren oznaczony w Studium jako R₂ obejmuje teren gminny, na którym zorganizowany jest parking o nawierzchni utwardzonej oraz usytuowane są niewielkie obiekty usługowe do obsługi Uzdrowiska Uniejów. W obowiązującym planie, którego zmianę stanowi niniejszy plan, teren ten oznaczony został symbolem 2.KP i przeznaczony pod plac publiczny, na którym dopuszczono *budowę budynku przeznaczonego do obsługi ruchu turystycznego osób korzystających z ujęcia wód termalnych w Uniejowie*.

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

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

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

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

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

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie m.in.: przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych dotyczących realizacji budynków, uwzględniając konieczność zachowania ładu przestrzennego. Miejsca lokalizacji zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie zapewniającym ochronę krajobrazu kulturowego;
- 2) **potrzeby zrównoważonego rozwoju** zrealizowano poprzez uwzględnienie w planie rozwiązań sprzyjających równowadze pomiędzy aspektami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi. Obejmuje to m.in. racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ochronę środowiska, wspieranie rozwoju infrastruktury w sposób minimalizujący negatywny wpływ na środowisko, a także kształtowania przestrzeni przyjaznej i funkcjonalnej dla użytkowników;
- 3) **wymagania ochrony środowiska** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. zachowania przepisów odrębnych dla zachowania odpowiedniego stanu terenów chronionych, gospodarowania wodami, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, zostały w przedmiotowym planie uwzględnione poprzez wyznaczenie strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, a następnie określenie zasad ich zagospodarowania zapewniających ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach występowania terenu i obszaru górniczego „Uniejów I”. Nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalenia planu nakładają obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów Prawa wodnego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który obejmuje cały obszar planu. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** zostały zrealizowane poprzez zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione, poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, aby umożliwić dalsze inwestycje na tym obszarze oraz rozwój miasta;
- 7) **prawo własności** zostało uwzględnione na podstawie granic obszaru objętego planem, gdzie znajdują się grunty stanowiące własność spółki Termy Uniejów. Ustalenia planu oraz

przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności;

- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu. Ponadto, projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej;
- 11) **udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Uniejów, w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz stronie internetowej miasta stosownych ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z ogłoszeniami Burmistrza Uniejowa, można było składać w postaci papierowej lub elektronicznej w terminach od 22 stycznia do 17 lutego 2025 r. W dniach od 11.02.2026 r. do 11.03.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta ;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Uniejowie i na stronie internetowej miasta. Dodatkowo projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą udostępniany był w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Uniejowie na etapie opiniowania i uzgodnień, konsultacji społecznych oraz przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Uniejowie do uchwalenia.
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową, poprzez którą mogą być zaspokajane potrzeby bytowe, użytkowe i przeciwpożarowe;
- 14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej** zostały pominięte z uwagi na zurbanizowany charakter obszaru objętego planem.

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

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Działania planistyczne wprowadzają jasne reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

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

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

Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” oraz części strefy uzdrowskiej „B” na terenie gminy Uniejów jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Uniejów”.

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

WPŁYW PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy uzdrowskiej „A” oraz części strefy uzdrowskiej „B” na terenie gminy Uniejów będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, które na obecnym etapie są trudne do oszacowania. Plan obejmuje tereny już urządzone, umożliwiając realizację nowych inwestycji dedykowanych obsłudze pacjentów i turystów korzystających z Uzdrowiska Uniejów. Inwestycje te przyczynią się zatem do zwiększenia liczby osób korzystających z Uzdrowiska, co w perspektywie wpłynie korzystnie na budżet gminy.