UCHWAŁA NR LII/281/23
RADY GMINY KOWIESY
z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i poz. 2747), w związku z uchwałą Nr XLIII/229/22 Rady Gminy Kowiesy z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 3. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne dotyczące planu – zapisane w wersji cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

2. Na rysunku planu obowiązują:
1) granica obszaru planu;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym klasy przeznaczenia podstawowego;
4) tereny oznaczone tylko symbolem literowym klasy przeznaczenia podstawowego;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
6) zwymiarowanie, podane w metrach;
7) granica terenu zamkniętego;
8) granice pasa terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniu w użytkowaniu.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:
1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
2) granicy obszaru planu - należy przez to rozumieć linię przerywaną określającą zakres obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu;
3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony linią rozgraniczającą, który został oznaczony w uchwale i na rysunku planu numerem i/ lub symbolem literowym, gdzie cyfra jest numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia, a litera / litery to klasa przeznaczenia podstawowego terenu, jednocześnie wyznacznik danego terenu jeżeli w ramach danego przeznaczenia jest jeden teren;
4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu przeznaczenie (rodzaj zabudowy, funkcje) dominujące w obrębie danego terenu, które

zostało opisane w niniejszej uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym klasy przeznaczenia podstawowego;
5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć, ustalone planem dla danego terenu przeznaczenie (rodzaj zabudowy, funkcje) inne niż podstawowe, które nie są sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, w tym te które je uzupełniają, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni terenu, opisane w niniejszej uchwale w ustaleniach dla danego terenu;
6) linii rozgraniczającej i/ lub liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określa rysunek planu;
7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
9) wysokość budynków – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach odrębnych;
10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, hale namiotowe, ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast dopuszcza się na wysunięcie poza tę linię nie dalej niż 1,2 m, takich elementów jak: schody, okap dachu, rynny, podjazd dla niepełnosprawnych, balkon, ocieplenie (termomodernizacja), gzyms, rura spustowa, zadaszenie wejścia wraz z podporami oraz innych detali architektonicznych;
11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
12) miejscach do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów, w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
13) urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące – należy przez to rozumieć znaczenie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Niniejszym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia podstawowego terenów oraz podstawowe zasady ich zagospodarowania:
1) teren usług - oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia U - to teren realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania z zakresu usług, w tym: usług produkcyjnych (współdziałających w procesie produkcji), usług rzemieślniczych, usług motoryzacji np. konserwacja, naprawy, diagnostyka, myjnie pojazdów samochodowych, usług dla producentów i biznesu w tym producentów owoców i warzyw np. usługi spedycyjne jak: skup, transport, przechowywanie, sortowanie, usług handlu, w tym handlu hurtowego oraz inne usługi z wykluczeniem zakresu usług zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) teren produkcji - oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia P - to teren realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania z zakresu: produkcji, w tym przemysłowej, składów i magazynów oraz produkcji energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) teren drogi dojazdowej - oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia KDD - to teren komunikacji drogowej publicznej, klasy dojazdowej z dopuszczeniem realizacji sieci infrastruktury technicznej;
4) teren gospodarowania odpadami - oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia IO - to teren realizacji zagospodarowania i obiektów budowlanych służących działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami np. odzysk, recykling, zbieranie, przetwarzanie, z wykluczeniem zakresu gospodarowania odpadami zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
5) teren lasu - oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia L - to teren prowadzenia gospodarki leśnej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę środowiska gruntowo - wodnego i powietrza przed zanieczyszczeniem, powodowanym prowadzoną działalnością gospodarczą czy zagospodarowaniem;
2) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem z zakazu terenu

oznaczonego jako P i terenu oznaczonego jako 1 P-IO, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wymienionych terenów;

3) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem z zakazu inwestycji z zakresu dróg, infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej (telekomunikacji) oraz terenu oznaczonego jako 1P-IO i terenu oznaczonego jako 2P-IO, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wymienionych terenów;
4) w obszarze planu mogą być realizowane przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
5) wyodrębnione w obszarze planu tereny nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
6) zagospodarowanie terenów zabudowy, wymaga zapewnienia warunków ochrony pożarowej jak np. hydranty, drogi pożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
7) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
8) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie terenu inwestycji/ działki budowlanej, nie powinny na granicy terenu inwestycji/ działki budowlanej, do których prowadzący działalność gospodarczą/ właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska odpowiednich dla przeznaczenia (funkcji), sposobu użytkowania w terenach, na działkach budowlanych sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
9) w obszarze planu ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyjątkiem wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem z zakazu terenu oznaczonego jako 1 P-IO i terenu oznaczonego jako 2 P-IO, przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla wymienionych terenów.

§ 8. W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 9. W obszarze planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie.

§10. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ich fragmentów, (nieruchomości, działek gruntu) kończy się z chwilą ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnej decyzji.

§ 11. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów: P, 1P-IO, 2P-IO, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, jako granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW oraz jako granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§12. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) w pasie terenu zawartym pomiędzy, nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą i/lub z obszarem kolejowym dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów (osobowych, ciężarowych), małą architekturę oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;

2) usytuowanie budynków, wiat, hal namiotowych w stosunku do dróg i obszaru kolejowego obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określa rysunek planu;
3) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, hale namiotowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), do 40,0 m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
4) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m^2;
5) drogi komunikacji wewnętrznej i dojazdy o szerokości minimum 8,0 m, dopuszcza się zachowanie dróg wewnętrznych w istniejącej szerokości;
6) przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów typu wieże, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m n.p.t. i więcej, wymagane jest zgłoszenie właściwym organom, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia warunków prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania warunków bezpieczeństwa oraz wymogów przepisów odrębnych;
8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
9) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne realizowane w terenie oznaczonym jako P i terenie oznaczonym jako 1U-P powinny posiadać rozwiązania i materiał, w tym powłoki antyrefleksyjne nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony na rysunku planu jako P, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe - teren produkcji,
   b) przeznaczenia uzupełniające - teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania (samochodów: osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
      - przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenu usług należy rozumieć funkcje usługowe i działalność jak określone dla przeznaczenia podstawowego - teren usług,
      - klasy przeznaczenia uzupełniającego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały,
      - urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
      - obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1msc/5 pracowników oraz 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej),
      - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
      - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,0001, maksymalny - 3,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
      - budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym

punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne,

o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- w terenie dopuszcza się zakład o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy ograniczeniu skutków wystąpienia poważnej awarii do granic własności terenu inwestycji, co powinno wynikać z postępowania (działań) i opracowań (np. plan operacyjno - ratowniczy) wymaganych przepisami odrębnymi dla tego typu zakładów, ze szczególnym uwzględnieniem, w tym w wymaganym planie operacyjno-ratowniczym sąsiedztwa obszaru kolejowego i dróg publicznych,
- teren graniczy z terenem zamkniętym, nie posiadającym wyznaczonej strefy ochronnej, przez który przebiega linia kolejowa nr 4 (CMK) (granice terenu zamkniętego określa rysunek planu), w związku z tym zagospodarowanie gruntów w granicach pasa terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniu w użytkowaniu (granice zgodnie z rysunkiem planu) nie może zakłócać eksploatacji linii kolejowej, w tym urządzeń służących prowadzeniu ruchu kolejowego, powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ograniczać możliwości jej przebudowy lub remontu oraz wykonywanie robót ziemnych, sytuowanie budowli, sadzenie drzew i krzewów, wykonywanie elementów ochrony akustycznej itp., zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego i przepisami wykonawczymi,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 1 KDD i/lub 2 KDD,
- teren stanowi jedną całość inwestycyjną /działkę budowaną, z zastrzeżeniem tiret szesnaste,
- teren podlega zagospodarowaniu łącznie z terenem oznaczonym jako 1 P-IO, jako jedna całość inwestycyjna /działka budowlana w sytuacji zagospodarowania terenu oznaczonego jako 1P-IO wyłącznie przeznaczeniem podstawowym o symbolu P i/lub przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z ustaleniami pkt 2 lit. d tiret czternaste,
- ustala się obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego jako 1P-IO do drogi oznaczonej jako 1 KDD na zasadzie komunikacji drogowej wewnętrznej (z możliwym wykorzystaniem systemu komunikacji drogowej wewnętrznej niniejszego terenu) lub/i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wyłącznie w sytuacji zagospodarowania terenu oznaczonego jako 1P-IO z udziałem przeznaczenia podstawowego o symbolu IO;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako 1 P-IO, dla którego ustala się:
a) przeznaczenia podstawowe – teren produkcji lub gospodarowania odpadami,
b) przeznaczenia uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub składowiska odpadów lub spalarni odpadów lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
- w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
- przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenu usług należy rozumieć funkcje usługowe i działalność jak określone dla przeznaczenia podstawowego - teren usług,
- przeznaczenia wykluczane: punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych dotyczy wyłącznie wykluczenia punktu zbierania nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych dotyczy wyłącznie wykluczenia instalacji do przetwarzania nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych,

- klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,
- urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
- dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu przeznaczenia podstawowego - gospodarowania odpadami, przy zachowaniu pozostałych ustaleń,
- obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1 msc/5 pracowników oraz 1 msc przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/ 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub hali gospodarowania odpadami,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy; minimalny - 0,0001, maksymalny - 3,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- budynki o wysokości do 25,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem oznaczonym jako P, w sytuacji zagospodarowania niniejszego terenu wyłącznie przeznaczeniem o symbolu P i/lub przeznaczeniem uzupełniającym, jako jedna całość inwestycyjna/działka budowlana, w tym w zakresie lokalizacji zakładu o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (jako jeden zakład), zgodnie z ustaleniami pkt 1 lit. d tiret dwunaste i tiret szesnaste,
- przy zagospodarowaniu terenu z udziałem przeznaczenia podstawowego o symbolu IO dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 1 KDD przez teren oznaczony jako P, zgodnie z pkt 1 lit. d tiret siedemnaste, a do czasu zrealizowania drogi oznaczonej jako 1 KDD dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi krajowej nr 70 z zastrzeżeniem tiret szesnaste,
- przy zagospodarowaniu terenu razem z terenem oznaczonym jako P (zgodnie z tiret czternaste) dostępność komunikacyjna wyłącznie z drogi 1 KDD i/lub 2 KDD;

3) teren oznaczony na rysunku planu jako 2 P-IO, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji lub gospodarowania odpadami,
   b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub składowiska odpadów lub spalarni odpadów lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
   - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
   - klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,

- przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenu usług należy rozumieć funkcje usługowe i działalność jak określone dla przeznaczenia podstawowego - teren usług,
- przeznaczenia wykluczane: punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych dotyczy wyłącznie wykluczenia punktu zbierania nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych dotyczy wyłącznie wykluczenia instalacji do przetwarzania nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych,
- urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
- dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu gospodarowania odpadami, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały,
- obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1 msc/5 pracowników oraz 1 msc przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych – 0,66 msc/ 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub hali gospodarowania odpadami,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy; minimalny - 0,001, maksymalny - 3,0, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- budynki o wysokości do 25,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- teren stanowi jedną całość inwestycyjną /działkę budowlaną,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 1 KDD;

4) teren oznaczony na rysunku planu jako 1 U-P, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji,
   b) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
      - klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,
      - urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
      - obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1msc/5 pracowników oraz 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub usług spedycyjnych,
      - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,00001, maksymalny - 2,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- teren graniczy z terenem zamkniętym nie posiadającym wyznaczonej strefy ochronnej, przez który przebiega linia kolejowa nr 4 (CMK) o znaczeniu państwowym (granice terenu zamkniętego określa rysunek planu), w związku z tym zagospodarowanie gruntów w granicach pasa terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniu w użytkowaniu (granice zgodnie z rysunkiem planu) nie może zakłócać eksploatacji linii kolejowej, w tym urządzeń służących prowadzeniu ruchu kolejowego, powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ograniczać możliwości jej przebudowy lub remontu oraz wykonywanie robót ziemnych, sytuowanie budowli, sadzenie drzew i krzewów, wykonywanie elementów ochrony akustycznej itp., zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego i przepisami wykonawczymi,
- usytuowanie obiektów budowlanych względem granic lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 2 KDD,
- teren stanowi jedną całość inwestycyjną/ działkę budowlaną z zastrzeżeniem tiret piętnaste,
- dopuszcza się w terenie więcej niż jedną całość inwestycyjną/ działkę budowlaną, (szczególnie pod inwestycje z zakresu energii odnawialnej - elektrownie słoneczne), przy zapewnieniu dostępu do drogi dojazdowej oznaczonej jako 2 KDD, na zasadzie komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdu lub/i zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewnienie dostępu należy zapewnić dla każdej całości inwestycyjnej /działki budowlanej (zainwestowanej i/lub jeszcze nie zainwestowanej);

5) teren oznaczony na rysunku planu jako 2 U-P, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji,
   b) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
      - klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,
      - urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
      - obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1msc/5 pracowników oraz 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub usług spedycyjnych,
      - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,00001, maksymalny – 2,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- usytuowanie obiektów budowlanych względem granic lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 1 KDD i/lub 2 KDD,
- teren stanowi jedną całość inwestycyjną/ działkę budowlaną, z zastrzeżeniem tiret czternaste,
- dopuszcza się w terenie więcej niż jedną całość inwestycyjną/ działkę budowlaną, (szczególnie pod inwestycje z zakresu energii odnawialnej - elektrownie słoneczne), przy zapewnieniu dostępu do drogi dojazdowej oznaczonej jako 1KDD i/lub 2 KDD, na zasadzie komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdu lub/i zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewnienie dostępu należy zapewnić dla każdej całości inwestycyjnej /działki budowlanej (zainwestowanej i/lub jeszcze nie zainwestowanej),
- zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem, wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej oznaczonej jako 1 KDD i/ lub 2 KDD terenu oznaczonego jako L na zasadzie komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdu lub/i zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) teren oznaczony na rysunku planu jako 3 U-P, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji,
   b) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
      - klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,
      - urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
      - obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1msc/5 pracowników oraz 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub usług spedycyjnych,
      - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
      - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,0001, maksymalny - 2,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
      - budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
      - dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,

- dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
- usytuowanie obiektów budowlanych względem granic lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 2 KDD;

7) teren oznaczony na rysunku planu jako 4 U-P, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji,
   b) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub stacji paliw płynnych lub stacji gazowej,
   c) przeznaczenia wykluczane - teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
   d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - w terenie mogą być realizowane niezbędne dla przeznaczenia (podstawowego, uzupełniającego) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, budynki i pomieszczenia: biurowe, socjalne, administracyjne, technologiczne, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe dla samochodów (osobowych, ciężarowych), zbiorniki wodne, w tym przeciwpożarowe i retencyjne, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia utwardzona, obiekty małej architektury i inne związane z prowadzoną w terenie działalnością,
      - klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały, dotyczy również klas przeznaczenia uzupełniającego,
      - urządzenia energii odnawialnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, urządzenia energii odnawialnej inne niż wolnostojące (bez ograniczenia mocy) oraz wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w § 11,
      - obowiązuje zapewnienie minimalnych miejsc (msc) do parkowania samochodów: osobowych - 1msc/5 pracowników oraz 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową /min. 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych lub produkcyjnych (nie dotyczy produkcji energii odnawialnej) lub usług spedycyjnych,
      - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
      - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,001, maksymalny – 2,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
      - budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
      - dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45^0,
      - dopuszcza się na obiektach budowlanych, w tym na budynkach, dachy: płaskie, sferyczne, o profilach łukowych oraz inne konstrukcje,
      - dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej jako 2 KDD;

8) teren oznaczony na rysunku planu jako L, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren lasu,
   b) przeznaczenie uzupełniające – teren rolny,
   c) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
      - zakaz zabudowy,
      - dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych,
      - dostępność terenu zgodnie z ustaleniami pkt 5 lit. d tiret piętnaste, natomiast do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu oznaczonego jako 2 U-P, na dotychczasowych zasadach;

9) teren oznaczony na rysunku planu jako 1 KDD, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej,
   b) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m oraz z trójkątami widoczności (poszerzeniami), zgodnie z rysunkiem planu,

- elementy zagospodarowania pasa drogowego (w liniach rozgraniczających) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) teren oznaczony na rysunku planu jako 2 KDD, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej,
   b) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz z trójkątami widoczności (poszerzeniami), zgodnie z rysunkiem planu,
      - elementy zagospodarowania pasa drogowego (w liniach rozgraniczających) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) w obszarze planu nie wyznacza się obszaru wymagającego obowiązkowo scalania i podziału nieruchomości;
2) działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału powinny mieć parametry, kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z wymogami niniejszego planu oraz zapewniony dostęp do drogi dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu, ustalenie dotyczy również zasad podziału;
3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału obowiązuje:
   a) minimalna powierzchnia - 4000,0 m^2, przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się minimalną powierzchnię - 6,0 m^2,
   b) szerokość frontu działek - minimum 25,0 m, przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się szerokość frontu minimum 3,0 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi określa się na 90^0 z tolerancją do ± 45%.

§ 14. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów: 1KDD i 2 KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym oraz linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej (telekomunikacji) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inne inwestycje realizowane na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obsługa obszaru planu i wydzielonych terenów przez drogi dojazdowe oznaczone jako 1KDD i/lub 2 KDD, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu oznaczonego jako 1P-IO, dopuszcza się obsługę terenów inwestycji /działek budowlanych w oparciu o drogi komunikacji wewnętrznej i dojazdy kształtowane w miarę potrzeb, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;
2) powiązania systemu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowi droga dojazdowa oznaczona jako 1 KDD, poprzez skrzyżowanie (projektowane) z drogą krajową nr 70;
3) dla terenów zabudowy obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów (osobowych, ciężarowych), według wskaźników ustalonych dla poszczególnych terenów, z lokalizacją w granicach terenu inwestycji/ działki budowlanej.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, rozbudowy czy zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i przy zachowaniu przepisów odrębnych lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) z możliwą lokalizacją w wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi;
2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej i/lub z ujęcia własnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, dotyczących realizacji ujęć;
3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej (zewnętrznej), przy czym do czasu jej realizacji czy przy braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji

sanitarnej z przyczyn technicznych czy ekonomicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi), ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych i/lub do oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych;

4) wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane do ziemi i/lub do wewnętrznej kanalizacji deszczowej i własnych dołów chłonnych i/lub zbiorników retencyjnych, przeciwpożarowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia, powinny podlegać podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających usytuowanych w obrębie działki budowlanej/ terenu inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową kablowych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, w tym abonenckich wbudowanych lub wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się stosowanie instalacji i urządzeń odnawialnych źródeł energii, dopuszczonych do realizacji ustaleniami dla poszczególnych terenów;
6) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się stosowanie instalacji i urządzeń odnawialnych źródeł energii, dopuszczonych do realizacji ustaleniami dla poszczególnych terenów;
8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zaopatrzenie w gaz - w oparciu o indywidualne rozwiązania, butle propan-butan, czy zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych, jak również z sieci gazowej.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XIV/81/08 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 marca 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, fragmenty wsi Wola Pękoszewska, Zawady, gmina Kowiesy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 140 poz. 1381).

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kowiesy.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska.

Na podstawie uchwały Nr XLIII/229/22 Rady Gminy Kowiesy z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cel opracowania planu miejscowego zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres niezbędnych prac planistycznych oraz analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.
Dla części obszaru planu (przyległej do drogi krajowej nr 70) obowiązuje plan miejscowy – uchwała nr XIV/81/08 z dnia 28 marca 2008 roku. Plan obowiązujący ustala przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i zabudowy usługowej (symbol PU). Z racji zainteresowania strategicznych inwestorów przedmiotowymi terenami, zaistniała potrzeba sporządzenia planu dla większego obszaru.

Zgodność ze studium.
Projekt planu ustala klasy przeznaczenia podstawowego: symbol U – teren usług; symbol P - teren produkcji; symbol IO - teren gospodarowania odpadami; symbol KDD - teren drogi dojazdowej; symbol L - teren lasu.

Wprowadzono do terenów o klasach przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniające: teren usług; teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren stacji paliw płynnych; teren stacji gazowej.
Z przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dotyczącego usług (symbol U) wykluczono: usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego.
Z przeznaczenia podstawowego (symbol IO) z zakresu gospodarowania odpadami wykluczono: składowiska odpadów, spalarnie odpadów, unieszkodliwianie odpadów wydobywczych, punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (dotyczy wyłącznie nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych), instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (dotyczy wyłącznie nie segregowanych / zmieszanych odpadów komunalnych).
Polityka wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy przewiduje dla obszaru projektu planu - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów, transportu i motoryzacji, obsługi rolnictwa i usług (symbol w studium PU). W ramach tych obszarów mogą być realizowane odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, instalacje inne niż wolnostojące oraz wolnostojące instalacje fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW.
W granicach projektu planu występują grunty leśne, które zostały zachowane w użytkowaniu leśnym. Polityka studium dopuszcza, na etapie sporządzania planu miejscowego, zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, które położone są w obszarach o kierunku rozwoju zabudowy.
Tereny, dla których polityka zawarta w studium zakłada wielofunkcyjny rozwój gospodarczy uzyskują w projekcie planu przeznaczenia: pod produkcję, magazyny, składy, usługi (z wykluczeniem generalnie usług użyteczności publicznej); pod działalność z zakresu gospodarowania odpadami (studium dopuszcza taką działalność w obszarach o symbolu PU). Możliwość zróżnicowania przeznaczenia dla poszczególnych terenów jest dopuszczalne zapisem: cyt. ze studium „W obszarach zabudowy może być realizowana każda zabudowa/ funkcja, przyjęta dla danego kierunku rozwoju, jako samodzielna zabudowa, równorzędna lub jako uzupełniająca inną, w formie samodzielnych budynków lub wbudowanych w obiekt o innej funkcji, szczegółowe rozstrzygnięcia wprowadzone zostaną ustaleniami planów miejscowych”.

W zakresie wskaźników i parametrów zabudowy, projekt planu spełnia wymogi określone w studium tj.

Studium /projekt planu	Min. powierzchn. biolog. czynna w %	Wysokość maks. budynków	Minim. powierzch. działki budowlanej	Miejsca postojowe	Dachy – nachyl. połaci
- studium dla obszarów o symbolu PU	- 5%	- 45,0 m, - przy uwarunk. technologicznych , technicznych	- nie ustala	- 10 msc/ 100 zatrudnionych	bud. do 45^0, - dopuszcza się różne konstrukcje

		do 50,0 m,			dachów.
- proj. planu dla terenu P	- 10%	- max 25,0 m, potrzeby techn. i technolog. do 45,0 m	- 4000,0 m^2, poza infr. techn. wg. scal. i podziału	- 0,66 msc/ 1000 m^2 pow. użyt. dla ciężarowych - 1 msc/na 5 pracowników dla osobowych	-bud. do 45^0 oraz inne konstrukcje
- proj. planu dla terenu 1 P-IO i 2 P-IO	- 10%,	- j.w.	- j.w.	- j.w.	- j.w.
- proj. planu dla terenu 1 - 4 U-P	- 10%	- j.w.	- j.w.	- j.w.	- j.w.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów, dopuszczenia w przeznaczeniu oraz warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych nie naruszają ustaleń studium.

Wójt Gminy Kowiesy sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503 ze zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Kowiesy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Wójt Gminy Kowiesy zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 16 czerwca 2022 roku (data ukazania 15 czerwca 2022 r.) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił w BIP Urzędu Gminy Kowiesy, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy oraz przekazał sołtysom wsi objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Do 11 lipca 2022 roku został określony termin składania wniosków i uwag.
Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Gminy Kowiesy w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W okresie składania wniosków i uwag nie wpłynęły wnioski i uwagi.

Wójt Gminy Kowiesy sporządzając projekt planu analizował: wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu i inne instytucje, które zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz wymogi ochrony środowiska w szerokim jego znaczeniu, walory ekonomiczne przestrzeni i warunki społeczne oraz zapisy studium. Ponadto ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz fakt, że część obszaru projektu planu już posiada plan miejscowy. Omawiany projekt planu jest wyrazem oczekiwań właścicieli nieruchomości, którzy wnioskowali o sporządzenie planu miejscowego, przed podjęciem intencyjnej uchwały.
W obszarze projektu planu zostały wyznaczone tereny o przeznaczeniu podstawowym: teren oznaczony jako P - teren produkcji; tereny oznaczone jako: 1P-IO; 2 P-IO - teren produkcji lub gospodarowania odpadami; tereny oznaczone jako: 1 U-P; 2 U-P; 3 U-P; 4 U-P - teren usług lub produkcji; tereny oznaczone jako: 1 KDD; 2 KDD - teren drogi dojazdowej; teren oznaczony jako L - teren lasu. Tereny oznaczone jako P; L nie posiadają numeru porządkowego, ponieważ są pojedyncze, a ich wyznacznikiem jest symbol klasy przeznaczenia podstawowego. Wyznaczono dwa tereny możliwej lokalizacji instalacji gospodarowania odpadami ze względu na niewyjaśnione stosunki własnościowe nieruchomości, na etapie sporządzania projektu planu. Z zakresu gospodarowania odpadami zostały wykluczone klasy przeznaczenia terenu dotyczące: składowiska odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (obejmujący nie segregowane / zmieszane odpady komunalne), instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (obejmujące nie segregowane / zmieszane odpady komunalne). Przyjęto dla wyznaczonych terenów z zakresu gospodarowania odpadami, klasę przeznaczenia

z poziomu 2, ponieważ klasa przeznaczenia z poziomu 3 tzn. „zakład unieszkodliwiania odpadów" nie zawiera, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarowania odpadami, spectrum zamierzonej działalności gospodarowania odpadami w tych terenach.
W zakresie przeznaczenia o symbolu U doprecyzowano spectrum usług, celem uniknięcia przyszłych wątpliwości interpretacyjnych w procesie realizacji inwestycji oraz wykluczono usługi kolizyjne w stosunku do planowanego zagospodarowania obszaru planu.
Rozwiązania przestrzenne, dotyczące wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym sporządzonym na potrzeby niniejszego planu i gminnej ewidencji zabytków. W granicach planu nie występują żadne formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, nie występują również: obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, wody powierzchniowe, obszary zagrożone ruchami masowymi, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i sam w sobie nie posiada cech kulturowych. W związku z tym projekt planu nie wnosi ustaleń do wymagań ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymienionych obszarów i stref ochronnych.
Opracowanie ekofizjograficzne – podstawowe sporządzone na potrzeby niniejszego planu nie wykazuje: występowania elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej jak np. siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, ani występowania walorów krajobrazowych, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom. W granicach planu występują niewielkie fragmenty gruntów leśnych (lasy prywatne), które zachowano. W granicach planu występują na fragmencie gleby mineralne IIIb klasy bonitacyjnej, podlegające ochronie w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty z IIIb klasą bonitacyjną położone są tylko w granicach planu obecnie obowiązującego z 2008 roku. Na etapie sporządzania planu obecnie obowiązującego Wójt Gminy Kowiesy wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem (znak: PBI.7323/1/49/04 z dnia 11 lipca 2007r.) o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,94 ha gruntów rolnych klasy IIIb, położonych na terenie wsi Zawady i Wola Pękoszewska, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy usługowej, obiekty produkcyjne, magazyny, składy. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,94 ha gruntów rolnych klas III – Decyzja z 31 sierpnia 2007 roku znak: GZ.tr.057-602-398/07.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego (w opracowaniu), a plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego nie wyznacza krajobrazów priorytetowych, a biorąc pod uwagę brak istotnych walorów krajobrazowych i kulturowych można prognozować, że przedmiotowy obszar nie zostanie zakwalifikowany w sporządzanym audycie do krajobrazu priorytetowego w znaczeniu wg. obowiązujących przepisów.

Projekt planu mając na względzie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla terenów oznaczonych jako: P; 1 ÷ 4 U-P. Dopuszczone są przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu gospodarowania odpadami, ze względu na ilość przetwarzanych odpadów oraz zakwalifikowanie do tych przedsięwzięć części instalacji z zakresu gospodarowania odpadami. Wykluczenie z tych terenów gospodarowania odpadami komunalnymi (nie segregowanymi /zmieszanymi) zapewnia ochronę środowiska, szczególnie zamieszkania przed uciążliwościami odorowymi. Projekt planu dopuszcza zakład o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii tylko dla terenu oznaczonego jako P i ewentualnie 1P-IO jeżeli będzie podlegał zagospodarowaniu łącznie z terenem o symbolu P, jako jeden zakład. W terenie planowane są składy i magazyny dla produktów chemii gospodarczej i kosmetyków. Zakład zaliczany jest do przedmiotowych zakładów z racji ilości składowanej chemii gospodarczej i kosmetyków. Z punktu widzenia ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia korzystne jest usytuowanie najbliższej zabudowy zagrodowej w odległości najbliżej 100,0 m od granic terenów, w których dopuszczone są przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i zakład o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu wprowadza nakaz ograniczenia wystąpienia ewentualnej poważnej awarii przemysłowej do granic terenu inwestycji, co powinno być uwzględnione w planie operacyjno-ratowniczym wymaganym dla tego typu zakładów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wskazuje jednocześnie na konieczność uwzględnienia w planie operacyjno-ratowniczym ochronę przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej (CMK) i drogi krajowej nr 70. Obiekty magazynowe,

w których będą magazynowane kosmetyki i chemia gospodarcza będą oddalone od linii kolejowej na min. 20,0 m, od drogi krajowej na minimum 15,0 m, natomiast rozproszona zabudowa rolnicza odległa jest od granic terenu o 100,0 m, dlatego nie przewiduje się zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, szczególnie że funkcjonowanie tego typu zakładów pozostaje pod nadzorem odpowiednich służb. Innym ustaleniem istotnym z punktu widzenia omawianej problematyki jest wymóg zachowania na granicy działki budowlanej/ terenu inwestycji standardów jakości środowiska stosownie do przeznaczenia (funkcji) czy sposobu użytkowania działek budowlanych, terenów sąsiednich. Zakłady, które będą funkcjonowały w terenie P i terenie 1 P-IO lub terenie 2 P-IO, prowadzą taką działalność na terenie innego samorządu gminnego. Zgodnie z opracowanym planem operacyjno-ratowniczym zakład będzie posiadał odpowiednie zabezpieczenia o najnowocześniejszej technologii przed wystąpieniem ewentualnej poważnej awarii przemysłowej, natomiast zakład gospodarowania odpadami o zakresie identycznym jak przewidziany w obszarze projektu planu, funkcjonuje w bliskim sąsiedztwie skupisk zabudowy z udziałem budynków mieszkalnych.
Linia kolejowa nr 4 (CMK) jest terenem zamkniętym – Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Teren zamknięty nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.
CMK nie jest objęta na terenie województwa łódzkiego, programem ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, położonych wzdłuż linii kolejowych, po których przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie, których eksploatacja spowodowała negatywne oddziaływanie akustyczne, tj. przekroczone zostały dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikiem L_{DWN} i $L_{N,}$ - zgodnie z uchwałą Nr XLIII/794/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2013 roku.
Z punktu widzenia projektu planu ewentualna uciążliwość linii kolejowej w zakresie hałasu nie jest istotna, ponieważ wyznaczone tereny nie zostały zakwalifikowane do żadnego z rodzajów terenów, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
W stosunku do tej linii plan wprowadza pas terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania i ograniczeniu w użytkowaniu, wynikających z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego, zarówno w zakresie posadowienia budowli jak i możliwości sadzenia drzew i krzewów czy wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Dla sytuowania budynków wyznacza korzystną nieprzekraczalną linię zabudowy.
Z punktu widzenia ochrony środowiska plan wskazuje na potrzebę stosowania w gospodarce cieplnej i energetycznej odnawialnych źródeł energii. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od dopuszczonych w terenach projektu planu wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW zostały ograniczone do granic danego terenu (zgodnie z ustaleniami studium, które takie ograniczenie dopuszczają).
W zakładzie gospodarowania odpadami będzie przetwarzany asortyment z zakresu przetwarzania odpadów sortowanych tj. odpady spożywcze - dżemy, słodycze itp., odpady chemii gospodarczej - proszki, płyny itp. oraz kosmetyków - szampony, kremy itp.. Będą to odpady stanowiące np. końcówki wyrobów, które pozostają w instalacji przy zmianie asortymentu wyrobów lub zaprzestaniu produkcji, produkty z wadą opakowania, produkty nie spełniające norm. (np. zbyt małe napełnienie butelki). Sposób postępowania z odpadami, w tym niebezpiecznymi reguluje ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach. Projekt planu ustala obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi. Prowadzona działalność z zakresu gospodarowania odpadami, jak i inne przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko będą podlegać postępowaniu zgodnie z obowiązującym przepisami. W tym przypadku będą wymagane decyzje tzw. „środowiskowe", które określą wymogi jakie powinny być spełnione celem zabezpieczenia elementów środowiska zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania inwestycji, szczególnie w zakresie zabezpieczenia podłoża przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gleb, a w konsekwencji do wód. Zgodnie z planem ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (tzw. szamba) lub/i do oczyszczalni ścieków, które również wymagają spełnienia wymogów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, mogą być odprowadzane do ziemi, dołów chłonnych, czy indywidualnych zbiorników retencyjnych, przeciwpożarowych, natomiast wymagające oczyszczenia powinny podlegać podczyszczeniu w granicach działki budowlanej/ terenu inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kwestie związane z wprowadzaniem ścieków do wód lub do ziemi regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Przepisy regulują między innymi warunki odprowadzania ścieków (wód opadowych i roztopowych) pochodzących z powierzchni utwardzonych

i uszczelnionych zanieczyszczonych w wyniku np. ruchu oraz parkowania samochodów, prowadzonej działalności gospodarczej.
Wobec powyższego należy stwierdzić, że projekt planu w kwestii wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, wprowadza szereg zakazów i ograniczeń dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wprowadza wymóg realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń zapewniających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ochronę elementów środowiska (gleby, wody powierzchniowe i podziemne, powietrze) równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji danej inwestycji, ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka.
Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Plan ustalając przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania, uwzględnia dotychczasowy stan zagospodarowania obszaru planu, w tym uwzględnia ustalenia planu obowiązującego, który przeznacza tereny pod działalność produkcyjno - magazynową z dopuszczeniem usług oraz oczekiwane przez właścicieli nieruchomości zmiany w zakresie możliwości nierolniczego wykorzystania gruntów rolnych jako alternatywa dla działalności rolniczej, tym samym pozwala na zachowanie i realizowanie prawa własności.
Grunty stanowiące prywatną własność zostały planem przeznaczone dla realizacji celu publicznego, ponieważ zachodziła potrzeba wyznaczenia dróg publicznych niezbędnych dla obsługi terenów planu. Pod drogi wyznaczono fragmenty nieruchomości, których właściciele zainteresowani są wprowadzeniem zmian niniejszym planem.

Projekt planu określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Tereny zabudowy raczej będą bazowały na indywidualnych rozwiązaniach w zakresie infrastruktury technicznej, poza energią elektryczną i zaopatrzeniem w wodę, aczkolwiek dopuszczalne są lokalne ujęcie wody jak również instalacje wykorzystujące energię odnawialną. Istniejące w sąsiedztwie obszaru planu sieci wodociągowe są w stanie zapewnić odpowiednią ilość i jakość wody do potrzeb zaopatrzenia w wodę.
Ustalone planem rozwiązania przestrzenne, wpłyną na wzrost transportochłonności struktur przestrzennych, ponieważ zagospodarowanie obszaru wymaga wprowadzenia drogi publicznej dojazdowej, która zapewni nawiązanie do układu komunikacyjnego zewnętrznego – drogi krajowej. Obecnie nieruchomości pozostają w użytkowaniu rolniczym i mają bezpośredni dostęp do drogi krajowej, natomiast zagospodarowanie produkcyjno-magazynowe, z przyczyn obowiązujących przepisów, wymaga skomunikowania wewnętrznego obszaru i nawiązania do drogi krajowej w oparciu o jedno skrzyżowanie. Przyszłe rozwiązania komunikacji wewnętrznej mające na celu zapewnienie dostępu do drogi publicznej terenów inwestycji /wydzielanych działek (budowlanych, gruntu) np. w procedurze scalania i podziału lub podziału, będą w gestii właścicieli nieruchomości czy inwestorów. Generalnie wszystkie wyznaczone w obszarze planu tereny posiadają bezpośrednią obsługę komunikacyjną poprzez wyznaczone (projektowane) drogi publiczne 1KDD i 2KDD. Dla terenu oznaczonego jako 1P-IO przyjęto dwa rozwiązania w zależności od zastosowania przeznaczenia podstawowego dla zagospodarowania terenu. W sytuacji gdy gospodarka odpadami będzie prowadzona w terenie oznaczonym jako 2P-IO teren oznaczony jako 1P-IO zostanie zagospodarowany razem z terenem oznaczonym jako P przez jednego inwestora z dostępnością z drogi dojazdowej 1 KDD oraz 2 KDD. Natomiast gdy gospodarka odpadami będzie prowadzona w terenie oznaczonym jako 1P-IO wówczas będzie to odrębna całość inwestycyjna z dostępnością do drogi 1 KDD przez teren oznaczony jako P w oparciu o komunikację wewnętrzną np. wspólną dla obu inwestycji, natomiast tymczasowo do czasu budowy drogi 1 KDD dostępność z drogi krajowej nr 70. Przyjęto takie rozwiązanie, ponieważ dla terenów, o których mowa, prowadzone są już działania w zakresie zamiany gruntów, które jednak mogą być sfinalizowane dopiero po przyjęciu planu, czyli dokumentu, który daje inwestorom gwarancję inwestycyjną w tych terenach. Ustalenie planem drogi publicznej czy wewnętrznej przez teren oznaczony jako P dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego jako 1 P-IO, uniemożliwi racjonalne zagospodarowanie pierwszego terenu, szczególnie w sytuacji gdy oba tereny podlegałyby zagospodarowaniu jako jedna całość produkcyjno-magazynowa. W sytuacji konieczności zapewnienia dostępu terenu 1P-IO do drogi 1 KDD inwestorzy z obu terenów wspólnie rozwiążą komunikację wewnętrzną z dostępnością do drogi publicznej. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że gospodarka odpadami będzie prowadzona w terenie oznaczonym jako 2P-IO, a wówczas teren 1P-IO zostanie włączony do terenu P.

Projekt planu obejmuje swymi granicami drogi publiczne, które służą wyłącznie obsłudze terenów produkcyjno-magazynowych, dlatego nie są planowane rozwiązania w zakresie przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz publicznego transportu zbiorowego (aczkolwiek gmina nie obsługuje mieszkańców w zakresie publicznego transportu zbiorowego).
Wyznaczone planem tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej zlokalizowane są przy drodze krajowej zapewniającej powiązania komunikacyjne zewnętrzne oraz częściowo kształtowane są na bazie terenów, które już posiadają przeznaczenie nierolnicze. W sąsiedztwie obszaru funkcjonuje wodociąg, sieć elektroenergetyczna. Zabudowa mieszkaniowa, która jest kolizyjna z projektowaną, zlokalizowana jest w korzystnej odległości i nie są to skupiska zabudowy.
Tak więc projektowana zabudowa sytuowana jest w terenach, które w skali gminy odznaczają się korzystnymi walorami ekonomicznymi przestrzeni i najwyższym stopniem przygotowania tj. bezpośredni dostęp do podstawowej sieci komunikacyjnej, o której mowa wyżej, korzystny stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną adekwatną do planowanej zabudowy, korzystne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Gmina nie posiada i nie przewiduje w najbliższym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej.
Plan zezwala na zagospodarowanie terenów różnymi funkcjami, na ustalonych w nim warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz w zgodności z polityką określoną w studium, nie naruszając chronionego prawem interesu publicznego, jak i interesu prawnego właścicieli, w tym nieruchomości sąsiednich, zachowując równowagę pomiędzy interesem prywatnym i publicznym. Potwierdzeniem tego jest nie kolidujący ze sobą charakter przeznaczenia terenów, szereg ustaleń dotyczących kształtowania przyszłej zabudowy, wprowadzone ograniczenia i zakazy zmierzające do ochrony interesu publicznego, zdrowia publicznego i środowiska itp., o których mowa wcześniej.
Przedmiotowy teren z racji położenia oraz wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności państwa, dlatego ustalenia planu nie podporządkowano tym wymogom. Plan wnosi stosowny zapis odnośnie zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej (CMK) o znaczeniu państwowym.
Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów obejmujące wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości obiektów budowlanych w tym budynków, wiat, hal namiotowych, parametrów dachów, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz w zakresie zasad sytuowania budynków. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki, parametry i inne ustalenia planu, zapewniają wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury w zakresie kształtowania układu urbanistycznego oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu lokalnego w tym walory architektoniczne i krajobrazowe, nie naruszając interesu publicznego w zakresie ładu przestrzennego. Należy podkreślić, że charakter zabudowy produkcyjno-magazynowej odbiega od typowej zabudowy wiejskiej, jednak z punktu widzenia zarówno potrzeb mieszkańców gminy (nowe miejsca pracy) jak i budżetu gminy rozwój takiej zabudowy jest niezbędny.
Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń studium, a założeniem studium przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przenosząc tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.
W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W obszarze planu nie będą realizowane obiekty użyteczności publicznej, w stosunku do których, zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagane jest dostosowanie obiektów budowlanych, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. W przypadku, gdy zakład będzie zakładał zatrudnienie osób ze szczególnymi potrzebami, dostosuje obiekty do potrzeb tych osób.
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano procedurze wymaganej przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
Uzyskano stosowne uzgodnienia i opinie. Zgodnie z obwieszczeniem w BIP i na tablicy ogłoszeń urzędu gminy oraz ogłoszeniem w prasie lokalnej z dnia 5 stycznia 2023 roku projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 13 stycznia 2023 roku do 6 lutego 2023 roku. W dniu 16 stycznia 2023 roku przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, na którą poza projektantem, wójtem i pracownikiem gminy nikt nie przybył. Do 22 lutego 2023 roku wyznaczony był termin składania uwag do projektu planu. W określonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, związane z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do jego sporządzenia oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (o czym była mowa wcześniej), tworzenie bazy danych przestrzennych w prowadzonej procedurze obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru planu w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych, informacje o akcie wraz z rysunkiem planu z nadaną georeferencją, szczegółowe niniejsze uzasadnienie poddane razem z projektem planu procedurze opiniowania i uzgadniania, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem, możliwość przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i prognozie rozwiązaniami, możliwość składania uwag i wniosków do rozwiązań przyjętych w projekcie planu jak i prognozie, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 u.p.z.p., wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 u.p.z.p. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wójt Gminy Kowiesy w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy i planów miejscowych obowiązujących dla obszaru gminy Kowiesy, dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kowiesy, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Gminy Kowiesy. Rada Gminy Kowiesy uchwałą Nr XXII/123/16 z dnia 27 października 2016 roku przyjęła wyniki analiz i uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy przyjęte uchwałą Nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku (obecnie to studium nie obowiązuje) oraz obowiązujące dla obszaru gminy plany miejscowe za aktualne. Jednocześnie w uchwale Rada Gminy zobowiązała Wójta Gminy Kowiesy do sukcesywnego sporządzania planów miejscowych, ewentualnie zmiany obowiązujących planów miejscowych, mając na względzie bieżące potrzeby wynikające z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej gminy, w tym wynikających z potrzeb realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy czy zgłoszonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (obecnie obowiązujące) zostało przyjęte uchwałą nr XLVI/247/22 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 września 2022 r.
Wyniki analiz nie stanowiły o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych i kolejności ich opracowywania.
Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analiz i z w.w. uchwałą, która między innymi stanowi o sporządzaniu planów miejscowych stosownie do potrzeb i celem realizacji polityki gminy, a niniejszy plan jest sporządzony wg. zasady „stosownie do potrzeb".
Ustalenia planu są skonstruowane w sposób użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu i nie ograniczają możliwości szczegółowych i szczególnych rozwiązań w zakresie minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Wójt Gminy Kowiesy sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza stanowi, że realizacja ustaleń planu, skutkuje obciążeniem finansów publicznych z tytułu realizacji zadań należących do samorządu gminy tj. budowy dróg publicznych, o powierzchni łącznie 0,74 ha, ponieważ niezbędny jest wewnętrzny system komunikacyjny dla obsługi terenów zabudowy, który nawiązuje do systemu komunikacyjnego zewnętrznego. Nie zachodzi potrzeba rozbudowy czy budowy sieci infrastruktury technicznej, ponieważ sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna zlokalizowana jest w sąsiedztwie, a jej rozbudowa będzie w gestii inwestorów. Gmina nie przewiduje w najbliższym czasie budowy na swym terenie sieci kanalizacji sanitarnej ani ciepłowniczej. Tak więc wyposażenie terenów inwestycji w infrastrukturę techniczną będzie oparte głównie o indywidualne rozwiązania. Budżet gminy obciążony jest również samą procedurą planistyczną, w tym sporządzeniem projektu planu i wymaganych dodatkowych opracowań. Dochodami gminy, które będą efektem realizacji ustaleń planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Fakt zaistnienia tego dochodu i jego wielkość będą uzależnione od tempa rozwoju planowanych funkcji w terenach zabudowy. Aktualnie w obszarze planu zamierzają prowadzić działalność gospodarczą dwie firmy. Podjęcie działalności przez te firmy umożliwi duże wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Możliwe są również dochody z tzw. renty

planistycznej, pod warunkiem że w ciągu 5 lat od daty przyjęcia planu, grunty rolne przeznaczone do zabudowy, zostaną zbyte przez obecnych właścicieli, co w najbliższym czasie będzie dotyczyło sprzedaży nieruchomości dla wymienionych firm.

IV. Zmiany wprowadzane do projektu planu w toku jego procedowania.

W toku pierwszej procedury uzgadniania i opiniowania nie uzyskano uzgodnienia projektu planu od GDDK i A w Łodzi, ze względu na ustalenie w projekcie planu dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego jako 1P-IO (przy zagospodarowaniu tego terenu przeznaczeniem o symbolu IO) z drogi krajowej nr 70 jako dostępności docelowej, a uzyskana decyzja na zjazd jest czasowa. Po konsultacji z GDDKiA w Łodzi zweryfikowano ustalenia projektu planu w niezbędnym zakresie. Dostępność komunikacyjną terenu 1P-IO, przy prowadzeniu w nim gospodarki odpadami, ustalono z drogi krajowej, natomiast po zrealizowaniu drogi 1KDD dostępność komunikacyjna terenu w oparciu o tę drogę przez teren P (np. wspólny system komunikacji drogowej wewnętrznej). Natomiast gdy w terenie 1P-IO nie będzie prowadzona gospodarka odpadami, teren będzie podlegał zagospodarowaniu wspólnie z terenem P przy dostępności komunikacyjnej z drogi 1KDD i/lub 2 KDD.
RDOŚ w Łodzi wydał opinię negatywną, stojąc na stanowisku, że dopuszczenie w terenach, które przylegają do drogi krajowej i obszaru kolejowego, zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej może naruszać art. 73 ust. 3 i 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, ponadto prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera analizy dotyczącej lokalizacji przedmiotowych zakładów w sąsiedztwie drogi krajowej i obszaru kolejowego. RDOŚ wskazuje na potrzebę jednoznacznego zapisu, że w obszarze planu dopuszczalne są przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu został uzupełniony o ten zapis. Należy podkreślić, iż plan stanowi o lokalizacji jednego zakładu w terenie oznaczonym jako P, natomiast teren 1P-IO, jeżeli będzie podlegał zagospodarowaniu razem z terenem P, będzie częścią składową tego zakładu oraz częścią rozwiązań planu operacyjno-ratowniczego. Przytoczony art. 73 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska zabrania w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zaś ust 3a stanowi, że nie dotyczy terenów, które w planie miejscowym są przeznaczone pod działalność produkcyjną, magazyny i składy. Tak więc są to tereny, o których stanowi ust. 3a, ponadto najbliższa zabudowa wiejska jest rozproszona i położona w odległości min. 100,0 m od granic terenów oznaczonych jako P i P-IO. Ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenie skutków wystąpienia poważnej awarii przemysłowej do granic inwestycji oraz obowiązek uwzględnienia w wymaganym planie operacyjno-ratowniczym sąsiedztwa drogi krajowej i obszaru kolejowego. Ponadto projekt planu ustala korzystną linię zabudowy od obszaru kolejowego - 20,0 m, a od drogi krajowej 15,0 m. Prognoza oddziaływania na środowisko powołuje się na te zapisy, a dodatkowo określa szereg nowoczesnych rozwiązań, które przeciwdziałają wystąpieniu poważnej awarii, stosowanych w tego typu zakładach. Należy zaznaczyć, że szczegółowe rozwiązania w tym zakresie mogą być zastosowane dopiero po realizacji zakładu i rozmieszczeniu magazynów, które mogą stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, w stosunku do obszaru kolejowego czy drogi krajowej. Tę problematykę uwzględni wymagany plan operacyjno-ratowniczy, który podlega uzgodnieniu z odpowiednimi organami oraz podlega aktualizacji co kilka lat. Możliwe, że z przyczyn braku możliwości dotrzymania ograniczenia skutków wystąpienia poważnej awarii nie będzie to zakład o dużym ryzyku a zwiększonym ryzyku lub zakład będzie zobowiązany zastosować dodatkowe rozwiązania ochronne (przeciwpożarowe).
Państwowa Powiatowa Straż Pożarna oraz Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska – organy właściwe do opiniowania projektów planów miejscowych w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, nie zajęli stanowiska, co należy uznać za cichą zgodę na realizację przedmiotowego zakładu.
Prognozę oddziaływania na środowisko rozszerzono o analizę sytuowania zakładów, o których mowa, w sąsiedztwie drogi krajowej i obszaru kolejowego. Zarówno Prezes Transportu Kolejowego jak i GDDKiA nie wnosili uwag w omawianym zakresie.
Prezes Transportu Kolejowego uzgodnił projekt planu ze wskazaniem na potrzebę wyznaczenia wzdłuż obszaru kolejowego, terenu w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami obowiązującymi. Rysunek projektu planu i uchwała zostały zweryfikowane w tej problematyce, poprzez ustalenia pasa terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniu w użytkowaniu.
Uwagi do projektu planu wniósł Wojewoda Łódzki. Uwagi zostały uwzględnione. Zmiany w projekcie planu polegały przede wszystkim na rezygnacji z przeznaczenia podstawowego o symbolu N - teren niesklasyfikowany, co było podnoszone przez Wojewodę Łódzkiego. Po przeanalizowaniu załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 27 grudnia 2021 r. przeznaczenie

podstawowe o symbolu N zastąpiono przeznaczeniem podstawowym o symbolu U - teren usług, ponieważ część funkcji z przeznaczenia niesklasyfikowanego mieści się w zakresie usług, których spectrum jest bardzo szerokie. Usługi były dopuszczone w obszarze planu jako przeznaczenie uzupełniające i dla części terenów tak pozostało. Z zakresu usług nadal są wyłączone usługi z zakresu użyteczności publicznej, które kolidują z charakterem obszaru produkcyjno-magazynowego. Przeredagowano zapis stanowiący o dostępności komunikacyjnej terenu o symbolu 1P-IO w oparciu o projektowany zjazd z drogi krajowej, eliminując ustalenie projektowany zjazd. Usunięto z uchwały zapis, który dopuszczał bilansowanie powierzchni utwardzenia w powierzchni zabudowy, ponieważ faktycznie był zbędny i bezzasadny. W kwestii uwagi dotyczącej ustalenia, że teren stanowi jedną całość inwestycyjną/ działkę budowlaną, a dopuszcza się więcej niż jedną całość inwestycyjną /działkę budowlaną przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej na zasadzie komunikacji drogowej wewnętrznej, stwierdzono że zapis ten należy uczytelnić, jednak z punktu widzenia terenów, których dotyczy jest wskazany do zachowania. Dla terenów, które są duże (np. teren 2U-P), celowe jest dopuszczenie możliwości alternatywnego wydzielania mniejszych terenów inwestycyjnych, przy konieczności zapewnienia dostępu komunikacyjnego do każdej części inwestycyjnej /działki budowlanej. Wprowadzenie dróg publicznych do tych terenów (celem wydzielenia mniejszych powierzchni inwestycyjnych) nie jest korzystne, ponieważ duży powierzchniowo teren może być również poszukiwany przez strategicznych inwestorów, którzy zagospodarują go w całości, tak jak teren oznaczony jako P.

Projekt planu po wymienionych poprawach podlegał procedurze ponownego opiniowania i uzgadniana, w niezbędnym zakresie.

Projektu planu nie poddano ponownemu uzgodnieniu i opinii z: gminną komisją urbanistyczno-architektoniczną (ponieważ komisja wnioskowała o zmianę przeznaczenia podstawowego o symbolu N na usługi), właściwymi organami administracji geologicznej, starosta, operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego, zarządem powiatu, zarządem województwa, organami wojskowymi, organami ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., w związku z wewnętrznym zawiadomieniem przez Urząd Transportu Kolejowego o zaopiniowanie projektu planu, zgłosiło uwagi, które zostały uwzględnione w zakresie: zakazu odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków na tereny kolejowe itd. oraz zastosowania w farmach fotowoltaicznych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy. Urząd Transportu Kolejowego nie zajął stanowiska przy drugim uzgodnieniu. Uwagi zgłoszone przez Wojewodę Łódzkiego zostały uwzględnione.

Projekt planu ponownie nie uzyskał uzgodnienia z GDDKiA w Łodzi. Zakwestionowano zapis, który określał istniejące skrzyżowanie drogi dojazdowej 1 KDD z drogą krajową nr 70 oraz dostępność komunikacyjną terenu 1 P-IO. Po konsultacji z GDDKiA zmieniono ustalenia projektu planu w zakresie przedmiotowego skrzyżowania określając go jako projektowane, a w piśmie przewodnim wyjaśniono zasadność przyjętych rozwiązań projektu planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 1 P-IO.

Ponownie projekt planu poddano uzgodnieniu z GDDKiA w Łodzi. Nie wysłano do pozostałych organów opiniujących/uzgadniających, ponieważ zakres zmiany polegający na uwzględnieniu powyższych uwag nie obejmował ich kompetencji.

Projekt planu w omówionej wersji podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu, a następnie z braku uwag w tej wersji przedstawiony został Radzie Gminy Kowiesy do uchwalenia.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LII/281/23
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 28 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska do publicznego wglądu w dniach od 13 stycznia 2023 roku do 6 lutego 2023 roku, jak również w terminie składania uwag do 22 lutego 2023 roku, do projektu planu nie wniesiono uwag.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LII/281/23
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 28 lutego 2023 r.
Załącznik 4.gml

Dane przestrzenne, dotyczące planu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LII/281/23
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 28 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującym fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zadania własne gminy obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, a w tym: ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, gminne drogi, sieci i urządzenia wodociągowe, sieci i urządzenia usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną, gospodarka odpadami, zieleń publiczna.
W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującym fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę i drogi publiczne dojazdowe. W konsekwencji zaistnieją zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy związane z przystosowaniem terenów do zabudowy: wykup terenu pod drogi dojazdowe o powierzchni 0,74 ha (plan obowiązujący wyznaczał drogi publiczne na powierzchni 1,04 ha), budowa dróg o nawierzchni przynajmniej twardej oraz ewentualnie budowa w pasach drogowych sieci wodociągowej o długości 680,0 m czy oświetlenia dróg na długości również 680,0 m. Odnośnie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej plan w terenach prowadzonej działalności gospodarczej, zakłada: zagospodarowanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o indywidualne rozwiązania (szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub oczyszczalnie ścieków), natomiast docelowo przewidziane jest odprowadzanie ścieków do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, co będzie wynikać z wieloletnich planów rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej, niezależnie od ustaleń niniejszego planu, gospodarkę cieplną w oparciu o indywidualne rozwiązania, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub /i lokalne ujęcia wody, zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci lub/ i z urządzeń odnawialnych źródeł energii. Sieć wodociągowa i elektroenergetyczna przebiegają w sąsiedztwie obszaru planu. Media te mogą być rozbudowane na zasadzie przyłączy lub umieszczone w pasach drogowych dróg. Jednakże rozbudowa, budowa powyższych sieci nie jest niezbędna do uruchomienia terenów do zabudowy, szczególnie że sieci elektroenergetyczne będą w gestii zarządzającego/właściciela sieci i inwestora. Zadaniem gminnym, niezbędnym dla zagospodarowania terenów budowlanych, będzie budowa dróg dojazdowych zapewniających obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów zabudowy. Zobowiązania gminy w zakresie dróg publicznych zaistniały już na etapie planu obecnie obowiązującego, natomiast projekt planu zobowiązania te znacznie zmniejszył w wyniku modyfikacji układu komunikacyjnego.
Generalnie można stwierdzić, że najbliższymi kosztami bez względu na to który plan zobowiązania te wprowadził, będzie koszt nabycia i wytyczenia gruntów przeznaczonych pod budowę dróg dojazdowych. Będą to wydatki na czynności formalno-prawne i odszkodowawcze prowadzące do przeniesienia własności gruntów na rzecz gminy, które mogą kształtować się na poziomie 0,08 mln zł.
Z zakresu mediów infrastruktury technicznej, inwestycje raczej będą realizowane przez zarządców sieci na zasadzie ekonomicznej opłacalności, nie obciążając budżetu gminy.
Zasady finansowania zadań jednostek samorządu gminnego określają odrębne przepisy między innymi ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, ustawa o finansach publicznych.
Przychody jednostek samorządu terytorialnego są środkami publicznymi na które składają się: dochody własne gminy, subwencje ogólne, dotacje celowe z budżetu państwa. Dochody gmin mogą być również zasilane środkami pochodzącymi z budżetu Unii Europejskiej oraz innymi środkami określonymi w odrębnych przepisach. W ramach posiadanych środków Samorząd Gminny realizuje zadania własne, w tym zadania związane z realizacją dróg publicznych, wynikających z ustaleń planu miejscowego. W budowie dróg publicznych przewiduje się partycypację sektora prywatnego (firmy) zamierzającego prowadzić działalność gospodarczą w obszarze planu.

Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych, czy umów wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatnych w zakresie inwestycji drogowych.
Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań, bądź porozumień w zakresie wspólnych przedsięwzięć z sektorem prywatnym.