

UCHWAŁA NR .../.../23
RADY GMINY KOWIESY
z dnia 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 2022 r. poz. 559, poz. 583, 1005, 1079 i poz. 1561) 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 i poz. 2185), 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 ograniczenia 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 m²;
 - 5) drogi komunikacji wewnętrznej i dojazdu 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, w tym 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/ 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m² 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 - 0,001, maksymalny - 3,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - budynki o wysokości do 25, 0 m n.p.t. w najwyższym 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
 - dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
 - 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 ograniczenia 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, w tym 1 msc przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych – 0,66 msc/ 1000,0 m² 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 - 3,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- budynki o wysokości do 25,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
- 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, dojazdu i dojazdu, 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, w tym 1 msc przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych – 0,66 msc/ 1000,0 m² 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
 - dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
 - 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 kultury religijnej,
 - 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, dojazdu i dojazdu, 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, w tym 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/ 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m² 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
- 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 ograniczenia 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 dojazdu, 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, w tym 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/ 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m² 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
- 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 turet 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, dojazdu i dojazdu, 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, w tym 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/ 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m² 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 15,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
- dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
- 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, w tym 1 msc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/ 250 msc wynikających z liczby pracowników, ciężarowych - 0,66 msc/1000,0 m² 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 najwyższym położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia, dopuszcza się wysokość budynków do 45,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli zapotrzebowanie wynika z działalności np. uwarunkowania technologiczne czy techniczne,
 - dachy budynków i wiat o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰,
 - 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 umożliwiające 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 m², przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się minimalną powierzchnię - 6,0 m²,
 - 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 90⁰ 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, 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 ciepłą 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 2008r. 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.