

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. powierchn. biolog. czynna w %	Wysokość maks. budynków	Minim. powierchn. działki budowlanej	Miejsca postojowe	Dachy – nachyl. połąci
- studium dla obszarów o symbolu PU	- 5%	- 45,0 m, - przy uwarunk. technologicznych, technicznych do 50,0 m,	- nie ustala	- 10 msc/ 100 zatrudnionych	bud. do 45 ⁰ , - dopuszcza się różne konstrukcje 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%, - 10%	- j.w. - j.w.	- j.w. - j.w.	- j.w. - j.w.	- j.w. - j.w.
- proj.					

planu dla terenu 1 - 4 U-P					
----------------------------	--	--	--	--	--

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. Dla wymienionych gruntów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych IIIb klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze w trybie planu obecnie obowiązującego.

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 najbliższej 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 wskaźnikami 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 ograniczeniach 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, słodczyce 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, natomiast wymagające oczyszczenia po ich podczyszczeniu do parametrów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, mogą być odprowadzane jak niewymagające oczyszczenia. 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 przeznaczają 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 w planie 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 tej 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 o znaczeniu państwowym, o której mowa wyżej.

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.

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), szczegółowe niniejsze uzasadnienie poddane razem z projektem planu procedurze opiniowania i uzgadniania, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 13 stycznia 2023 roku do 6 lutego 2023 roku, wyznaczenie terminu dyskusji publicznej na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach na 16 stycznia 2023 roku oraz możliwość składania uwag do projektu planu i prognozy, 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, 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. 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 przedmiotowych zakładów.

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 ograniczenia 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 wydzielania 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 uzgadniania, w niezbędnym zakresie. Projektu planu nie poddano ponownemu uzgodnieniu i opinii z: gminną komisją urbanistyczno-architektoniczną (ponieważ komisja wnioskuje o zmianę przeznaczenia podstawowego o symbolu N na usługi), właściwymi organami administracji geologicznej, starosty, operatora 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 wskazywał, że skrzyżowanie drogi dojazdowej 1 KDD z drogą krajową nr 70 już istnieje 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, po uwzględnieniu poprawek wynikających z uzgadniania i opiniowania, podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.