

PODSUMOWANIE

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY, OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY WSI ZAWADY I WOLA PĘKOSZEWSKA

Podsumowanie zostało sporządzone na podstawie art. 55 ust. 3 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, w którym następuje przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Niniejszy plan został sporządzony w wykonaniu 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.

Celem, dla którego Rada Gminy Kowiesy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu jest określenie zasad zagospodarowania i warunków realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynowej i składów w obszarze planu, o co wnioskowali właściciele nieruchomości jeszcze przed podjęciem uchwały intencyjnej.

Projektem planu, zgodnie z uchwałą intencyjną, objęty jest fragment gminy Kowiesy, położony we wsi Zawady i Wola Pękoszewska (na pograniczu tych wsi). Obszar położony jest pomiędzy drogą krajową nr 70 a kompleksem lasów państwowych. Od południowego wschodu przylega do wyniesionego na nasypie obszaru kolejowego Centralnej Magistrali Kolejowej – linia kolejowa nr 4 relacji Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, od południowego – wschodu występują grunty rolne. Obszar projektu planu obecnie nie jest zabudowany, jest użytkowany rolniczo jako sady, a na fragmentach grunty są odlogowane, gdzie wkraczają zakrzaczenia. Najbliższe zabudowania z udziałem funkcji mieszkaniowej zlokalizowane są poza nasypem linii kolejowej oraz po drugiej stronie drogi krajowej w odległości około 100,0 m. Obszar projektu planu posiada dostęp do drogi publicznej krajowej oraz dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

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.

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. Dla obsługi terenów wyznaczono drogę publiczną, klasy dojazdowej, nawiązującą do drogi krajowej nr 70. Do terenów o klasach przeznaczenia podstawowego, dodano 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).

Tereny przeznaczone pod zabudowę, posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia i do sieci wodociągowej, aczkolwiek plan dopuszcza indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza odnawialne źródła energii. Gospodarka ściekowa i gospodarka ciepła będą oparte o indywidualne rozwiązania, ponieważ gmina w swej najbliższej polityce rozwoju nie przewiduje zbiorczych systemów odprowadzania i utylizacji ścieków oraz zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło.

Rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, zatwierdzonego Uchwałą nr XLVI/247/22 z dnia 28 września 2022 r., zarówno w zakresie przeznaczenia jak i wymogów, warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. Polityka wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy przewiduje dla obszaru 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 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 przeznaczenie pod produkcję, magazyny, składy, usługi (z wykluczeniem generalnie usług użyteczności publicznej) oraz 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”*.

Szczegółowe ustalenia planu dla wyodrębnionych terenów, w tym w zakresie dopuszczonych warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych także nie kolidują z ustaleniami studium.

Projektowany rodzaj zabudowy sytuowany jest więc w obszarze częściowo już przygotowanym planem obowiązującym do tego rodzaju działalności gospodarczej. Ponadto obszar planu odznacza się najwyższym stopniem przygotowania do tego rodzaju zabudowy, charakteryzującym się korzystnymi walorami ekonomicznymi przestrzeni tj. korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej, o której mowa wyżej, korzystnym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną adekwatną do planowanej zabudowy (sieć elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, wodociąg) oraz korzystną odległością od najbliższej zabudowy mieszkaniowej, która wymaga ochrony akustycznej. Bezsprzeczne jest, że przy docelowym zagospodarowaniu terenów wystąpią zmiany wizualne z racji wprowadzenia nowej zabudowy, która odbiega od tradycyjnej zabudowy wiejskiej, jednak struktura przestrzenna tego rejonu została bardzo zdominowana przez infrastrukturę kolejową.

Z punktu widzenia środowiska szeroko pojętego w kontekście realizacji ustaleń planu istotny jest aktualny stan zasobów środowiska i przyszłe inwestycje oraz wskaźniki zabudowy. Na obszarze planu i w otoczeniu nie stwierdzono występowania obszarów o wyjątkowych walorach przyrodniczych, objętych ochroną prawną w formie parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, pomnika przyrody, użytku ekologicznego, czy też stanowiska dokumentacyjnego, ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W obszarze planu nie występują również obszary chronione podlegające ochronie na podstawie innych przepisów odrębnych, tj. lasy (istniejący las został zachowany), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, strefy ochronne ujęć wód podziemnych itd.. W granicach obszaru planu występują gleby IIIb klasy bonitacyjnej, które w sytuacji przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają zgody właściwych organów. Gleby tej klasy uzyskały przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie planu obecnie obowiązującego, gdyż gleby tej klasy zlokalizowane są w części obszaru objętego granicami planu obowiązującego. Środowisko przyrodnicze obszaru planu i jego sąsiedztwa nie posiada cech naturalnych, zostało przekształcone w wyniku długoletniej głównie rolniczej działalności człowieka.

Obecne środowisko przedmiotowego fragmentu gminy, dotyczy to zwłaszcza sfery przyrody ożywionej jest w miarę odporne na degradację. Wynika to z małej bioróżnorodności i braku rozbudowania przestrzennego ekosystemów, a przede wszystkim z już silnego antropogenicznego przekształcenia tych elementów. Jest ogólny pogląd, iż te składowe środowiska, które łatwo ulegają degradacji, najszybciej i najłatwiej się regenerują. Użytkowanie rolnicze, które w tych rejonach prowadzone jest od setek lat, zaliczane jest do użytkowania biogenicznego, które w pierwszej kolejności wpływa na przekształcenie szaty roślinnej i świata zwierzęcego, natomiast inne komponenty środowiska mogą przez długi czas pozostawać w stanie zbliżonym do naturalnego.

Tereny planu z racji położenia przy drodze krajowej zapewniającej obsługę komunikacyjną, dobrej dostępności do sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej) są korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego. Ponadto z punktu widzenia występowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów powodujących emisję hałasu (droga krajowa i linia kolejowa) przeznaczenie pod działalność gospodarczą jest korzystniejsze niż pod zabudowę z udziałem funkcji mieszkaniowej.

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

Plan 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. Plan wprowadza nakaz ograniczenia wystąpienia ewentualnej poważnej awarii przemysłowej do granic terenu inwestycji, co powinno być uwzględnione w planie operacyjno-ratownicznym wymaganym dla tego typu zakładów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wskazuje jednocześnie na konieczność uwzględnienia w planie operacyjno-ratownicznym 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-ratownicznym 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. Z punktu widzenia 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 użytkowania 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 cieplej i energetycznej odnawialnych źródeł energii. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu 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. Ścieki przemysłowe, zgodnie z ustaleniami projektu planu, wymagają wstępnego podczyszczenia do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków, w sytuacji oparcia gospodarki ściekowej o szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe. 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 plan 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.

W kwestii wykonywania prawa własności plan zezwala właścicielom/ inwestorom na zagospodarowanie nieruchomości objętych planem w miejscu ich położenia, zgodnie z przeznaczeniem i ustalonymi warunkami zabudowy i zagospodarowania na podstawie polityki określonej w studium. Nie istnieje więc możliwość wariantowania rozwiązań przestrzennych, szczególnie że obszar posiada dobre skomunikowanie na zewnątrz oraz możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. Generalnie należy stwierdzić, że kształtowanie i rozwój nowej zabudowy, niezależnie od tego w których terenach obszaru gminy by się odbywało, zawsze jest podstawowym problemem zachodzącym między ich rozwojem a środowiskiem.

W toku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z organami, o których mowa w art. 57 i art. 58 ustawy przytoczonej na wstępie, uzyskano pozytywną opinię od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skierniewicach, a także Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi zaopiniował projekt planu wraz z prognozą negatywnie, 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 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. Projekt planu wraz z prognozą poddano drugiemu zaopiniowaniu z RDOŚ w Łodzi i uzyskano pozytywną opinię.

Prezes Transportu Kolejowego uzgodnił projekt planu ze wskazaniem na potrzebę wskazania obszaru wzdłuż obszaru kolejowego, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami obowiązującymi. Rysunek projektu planu i uchwała zostały zweryfikowane w tej problematyce, poprzez ustalenie pasa terenu o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniu w użytkowaniu. W ponownym uzgodnieniu Prezes Transportu Kolejowego nie zajął stanowiska.

Uwagi do projektu planu wniósł Wojewoda Łódzki. Uwagi zostały uwzględnione. Zmiany w projekcie planu polegały przede wszystkim na zmianie przeznaczenia części terenów z terenu niesklasyfikowanego (symbol N) na teren usług (symbol U), 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. W kwestii uwagi dotyczącej zapisów stanowiących, 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 należy ucytelnić, jednak z punktu widzenia terenów, których dotyczy jest wskazany. Dla tych terenów, które są duże (np. teren 2U-P), celowe jest dopuszczenie możliwości alternatywnego wydzielenia mniejszych terenów inwestycyjnych, przy konieczności zapewnienia dostępu do każdej części inwestycyjnej /działki budowlanej. Wprowadzenie dróg publicznych do terenów, o których mowa, (celem wydzielenia mniejszych) 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, który przejmie jeden inwestor i zainteresowany jest również terenem 1P-IO, stąd wystąpiła potrzeba alternatywności zagospodarowania tego terenu, o czym była mowa wcześniej.

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 terenu oznaczonego jako 1P-IO, przy zagospodarowaniu terenu przeznaczeniem o symbolu IO, z drogi krajowej nr 70 jako dostępności docelowej, ponieważ zjazd nie spełniałby wymogów odległościowych od skrzyżowania. Zweryfikowano ustalenia projektu planu w niezbędnym zakresie. Dostępność komunikacyjna terenu 1P-IO z drogi krajowej dopuszczona jest do czasu realizacji drogi 1KDD, wówczas przy zagospodarowaniu terenu z udziałem przeznaczenia podstawowego o symbolu IO dostępność przez teren oznaczony jako P na zasadzie obowiązujących przepisów. Przy zagospodarowaniu terenu tylko przeznaczeniem podstawowym o symbolu P i/lub przeznaczeniem uzupełniającym dostępność z drogi 1 KDD razem z terenem oznaczonym jako P.

Projekt planu po wymienionych poprawkach podlegał procedurze ponownego opiniowania i uzgadniania, w niezbędnym zakresie. Pozytywne uzgodnienie z GDDK i A w Łodzi uzyskano dopiero w trzecim etapie procedury uzgadniania, ponieważ przy drugim uzgodnieniu zarządca drogi krajowej wskazał na nieprawidłowy zapis, że skrzyżowanie projektowanej drogi dojazdowej z drogą krajową jest istniejące. Zapis wymagał zmiany na skrzyżowanie projektowane.

Projektu planu nie poddano ponownemu uzgodnieniu i opinii z: gminną komisją urbanistyczno-architektoniczną (ponieważ komisja wniosowała o zmianę przeznaczenia podstawowego o symbolu N na usługi), właściwymi organami administracji geologicznej, starosty, operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, zarządem powiatu, zarządem województwa, organami

wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Projekt planu w omówionej wersji podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu.

W procedurze sporządzania planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska oraz na etapie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu. Na etapie przystąpienia do sporządzenia planu stosowne ogłoszenia i obwieszczenia pojawiły się w prasie lokalnej, na stronie internetowej (BIP) Urzędu Gminy Kowiesy, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy i obwieszczenie tej samej treści zostało przekazane sołtysom wsi objętych planem miejscowym. Ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej z dnia 16 czerwca 2022 roku, a 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 nie wpłynęły wnioski i uwagi, ani do planu ani do dokumentacji planu. Na etapie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu stosowne ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej z dnia 5 stycznia 2023 roku i obwieszczenie tej samej treści zostało umieszczone na stronie internetowej (BIP) Urzędu Gminy Kowiesy, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy oraz przekazane sołtysom wsi objętych planem. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 13 stycznia 2023 roku do 6 lutego 2023 roku, a termin składania uwag został ustalony do 22 lutego 2023 roku. W okresie wyłożenia w dniu 16 stycznia 2023 roku przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, na którą poza projektantem i przedstawicielami gminy nikt nie przybył. W dyskusji nie było przewidziane stosowanie środków pozwalających porozumiewać się na odległość. W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu i ustalonym terminie składania uwag do 22 lutego 2023 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym z tych etapów była możliwość w określonym czasie do zapoznania się z dokumentacją planu oraz projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwość zgłaszania wniosków i uwag zarówno do dokumentacji jak i rozwiązań w projekcie planu.

Realizacja projektowanej planem zabudowy, będzie następowała w oparciu o stosowne decyzje administracyjne w tym np. pozwolenie na budowę czy postępowanie środowiskowe dla wydania decyzji tzw. „środowiskowej”. Wskazane jest aby analiza realizacji ustaleń planu, sprowadzała się do kontrolowania przestrzegania jego postanowień na każdym etapie realizacji inwestycji. Można stwierdzić, że rozwiązania zaproponowane w projekcie planu związane z nowymi realizacjami nie dają podstaw do stwierdzenia, że wymagane są szczególne analizy lub szczególnie monitoring wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko, niemniej jednak wskazane jest okresowe analizowanie danych pochodzących z monitoringu państwowego czy regionalnego czy uległy zmianom po zrealizowaniu ustaleń planu.

W odniesieniu do przedmiotowego planu istotnym jest stosowanie procesów technologicznych w prowadzeniu działalności gospodarczej, zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną, które chroniłyby środowisko przed negatywnym oddziaływaniem.

Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania zaproponowane w planie związane z nowymi realizacjami, w tym wprowadzone ograniczenia nie dają podstaw do stwierdzenia, że wymagane są szczególne analizy lub szczególnie monitoring wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko.

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy/Prezydent Miasta/Burmistrz Miasta dokonuje oceny aktualności planów miejscowych raz na kadencję. Wraz z oceną aktualności planów wskazane byłoby wykonanie analizy skutków ich realizacji.

Ponadto, poszczególne etapy realizacji ustaleń planu, będą pod nadzorem odpowiednich organów jak np. w kwestii realizacji zakładu o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania inwestycji. Wówczas będą przeprowadzane procedury zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa.

Projekt planu w omówionej wersji podlegał zatwierdzeniu przez Radę Gminy Kowiesy.