

**UCHWAŁA NR VI/49/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1954) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 2) **dachu płaskim – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12;**
- 3) **dachu stromym – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;**
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30% na całej długości ogrodzenia;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitą kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 8) **strefie zieleni** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 9) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej o charakterze lokalnym, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone symbolami: **1MNw, 2MNw, 3MNw**;
- c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MW/U**,
- d) usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- e) usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **U/US**;

2) teren parkingu - garaże, oznaczony symbolem: **KDWp**;

3) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**,
- b) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**,
- c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1aKDW, 1bKDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
- b) na wszystkich terenach, maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 9 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż, dojazdów,
- b) obiektów infrastruktury technicznej,

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 3;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację jednej kondygnacji podziemnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KD-L, KD-D i KDW.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNw jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, U i U/US w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, U i U/US w przypadku lokalizacji usług zdrowia i opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, U i U/US w przypadku lokalizacji usług rekreacji i sportu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach komunikacji – dróg publicznych, ustala się:

- 1) lokalizowanie jednolitych pod względem wizualnym obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) oświetlenie terenu dróg publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN – 8,0m,
 - b) dla terenów MNw – 20m,

- c) dla pozostałych terenów – 10m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu przed usytuowaniem budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne KDL – klasy lokalnej;
- 2) drogę publiczną KDD – klasy dojazdowej;
- 3) drogi wewnętrzne KDW;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych i dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach planu lub poza jego granicami, przy czym:
 - a) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze wewnętrznej i drodze publicznej obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej, wolno stojącej,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie itp.,
 - d) 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych albo na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-d.
 - f) 1 miejsce parkingowe na każdy teren infrastruktury.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się w ramach spełnienia wymogów zapisanych w ust. 1 pkt 8) dla terenów: MW/U i U/US, bilansowanie miejsc postojowych również tych, które znajdują się na terenach: 1KDL, 2KDL oraz KDWp.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolno stojących budynków usługowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit. j),
 - j) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i terenu MW/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla zabudowy bliźniaczej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy bliźniaczej: od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej: od 0,01 do 1,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy bliźniaczej: 50%,
 - dla zabudowy szeregowej: 35%,

f) wysokość budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 10,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 8,0 m,

g) geometrię dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

h) budynek w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu, jak budynek sąsiadujący;

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy bliźniaczej: 300 m²,

- dla zabudowy szeregowej: 200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) minimalny front działek budowlanych:

- dla zabudowy bliźniaczej: 16,0m,

- dla zabudowy szeregowej: 8,0m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) budynku w granicy działki.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNw, 2MNw, 3MNw:**

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,

b) lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 10,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 8,0 m,

- budynku gospodarczo-garażowego: w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,

g) geometrię dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

h) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek sąsiednich,

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) minimalny front działki: 20,0 m

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 65 m².

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MW/U**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,

b) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych w zabudowie wolno stojącej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do pięciu kondygnacji nadziemnych, w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 16,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 14,0 m,

- budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku garażowego: jedna kondygnacja naziemna; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,

g) geometrię dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²,

i) nakaz lokalizacji zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu,

j) zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego w granicy działki;

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8 oraz ust. 2,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług wyłącznie nieuciążliwych: na kondygnacji parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub w formie budynku wolno stojącego,

b) budynków garażowych w granicy działki,

c) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacji nadziemnej lub podziemnej,

d) miejsc postojowych dla samochodów,

e) utwardzonych dojazdów, dojazdów, placów manewrowych,

f) boisk sportowych,

g) placów gier i zabaw,

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: U:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,

b) lokalizację wolno stojących budynków,

c) lokalizację usług nieuciążliwych,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,

g) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 9,0 m,

h) geometrię dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

i) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo- garażowych,

j) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki,

k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych dla samochodów,

b) utwardzonych dojazdów, dojazdów, placów manewrowych,

c) boisk sportowych,

d) placów gier i zabaw,

e) realizację parków, skwerów i zieleńców.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: U/US:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- b) lokalizację wolno stojących budynków,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych lub usług sportu i rekreacji w formie kubaturowej i niekubaturowej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 11,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 9,0 m,
- h) geometrię dachu:
 - dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- i) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo- garażowych,
- j) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki,
- k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8 oraz ust. 2,
- m) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) miejsc postojowych dla samochodów,
- b) utwardzonych dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych,
- c) boisk sportowych,
- d) placów gier i zabaw,
- e) realizację parków, skwerów i zieleńców.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWp**

1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych w formie miejsc postojowych naziemnych lub jednokondygnacyjnych budynków garażowych dla samochodów osobowych,
- b) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- c) lokalizację zespolonych budynków garażowych w granicy działki,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,95 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 0%,
- g) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna; w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 4,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,0 m,
- h) geometrię dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść,

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 25,0 m²,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 8,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych dla samochodów,

b) utwardzonych dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych,

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

1) tereny komunikacji: dróg publicznych – klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

a) dla terenu 1KDL nie mniej niż 20,5 m,

b) dla terenu 2KDL nie mniej niż 16,0 m,

c) dla terenu 3KDL, nie mniej niż 14,0 m,

d) dla terenu 4KDL nie mniej niż 12,0m;

3) dla terenów: przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu, co najmniej jednostronny chodnik,

4) dodatkowo na terenach 1KDL, 2 KDL nakaz lokalizacji miejsc parkingowych wzdłuż jezdni,

5) dodatkowo na terenie 3KDL nakaz nasadzenia jednego rzędu drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDD** ustala się:

1) teren komunikacji: drogi publicznej – klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 12,0 m;

3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;

4) co najmniej jednostronny chodnik;

5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1aKDW, 1bKDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

1) tereny komunikacji: dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 8,0 m;

3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów MN, MNw, MW/U, U, U/US, KDWp - 5%;

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/49/2019
Rady Gminy Żelazków
z dnia 9 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2019r. do 8 lutego 2019r. Uwagi można było składać do dnia 25 lutego 2019 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A. W związku z czym Rada Gminy Żelazków nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/49/2019
Rady Gminy Żelazków
z dnia 9 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) Rada Gminy Żelazków rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy usługowej lub usług sportu i rekreacji oraz teren parkingu, dróg wewnętrznych i dróg publicznych wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada poszerzenie i budowę gminnych dróg publicznych, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz budowę i utrzymanie.

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VI/49/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków – część A

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin, w miejscowości Niedźwiady i obejmuje tereny dz. nr ewid. 294/1, 294/2 oraz częściowo dz. nr ewid. 297/17, 297/30 i 298. Granica południowa analizowanego obszaru stanowi jednocześnie granicę obrębu Kokanin z obrębem Kolonia Skarszewek i na niewielkim fragmencie z miastem Kalisz. Od strony wschodniej obszar ogranicza rów. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są budynki usługowe, techniczne oraz budynek przemysłowy firmy świadczącej przede wszystkim usługi z zakresu utrzymania porządku.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIII/219/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 23 marca 2017 r. Przy czym ze względu na konieczność uzyskania dla części obszaru opracowania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolnicze został on podzielony na niniejszą część A oraz część B wymagającą przejścia ww. procedury.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 r. z późn. zm.), analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej, na którym możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), Rada Gminy Żelazków stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 31 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 23 lutego 2018 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 9 stycznia 2019r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do

publicznego wglądu w terminie od 17 stycznia 2019 r. do 8 lutego 2019 r., dyskusji publicznej w dniu 6 lutego 2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 25 lutego 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków, w ustawowym terminie wpłynęło 11 wniosków od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnił potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje, m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, usługowej oraz usługowej lub sportu i rekreacji. Ponadto wprowadzono teren parkingu - garaże oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków, wynikało z woli uporządkowania zapisów prawa miejscowego oraz stworzenia całościowego rozwiązania urbanistycznego oraz opracowania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy wraz z elementami infrastruktury technicznej oraz określenie dla niego szczegółowych i optymalnych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasad obsługi komunikacyjnej. Ponadto zapisy planu umożliwią realizację inwestycji w odpowiedzi na obecne potrzeby gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Kaliszem oraz z drogą krajową nr 25, która zapewnia dogodne połączenie z miastem. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji mieszkaniowej oraz towarzyszących jej zabudowań usługowych. Ponadto przy drodze krajowej na wysokości obszaru objętego opracowaniem znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żelazków z 2010 r. dokonaną w ramach „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr IV/24/11 Rady Gminy Żelazków z

dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
12. Wójt Gminy Żelazków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 294/1 i nr 294/2 oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb Kokanin, gmina Żelazków, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.