

UCHWAŁA NR XXXIX/299/2022

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 28 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków, 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 obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków” 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;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12;
- 2) **dachu stromym** – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;
- 3) **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 linią 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;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitą kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 12 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
 - b) dojść, dojazdów,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5.

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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. dla terenu P/U w przypadku lokalizowania:

- 1) usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 3) usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 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, ze względu na brak występowania obszarów i obiektów wymagających ochrony.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 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: 22,0 m;
- 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 uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

2. 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 35 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii z instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - g) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - j) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) 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 terenu oznaczonego symbolem **P/U**, ustala się:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
 - c) lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW, z uwzględnieniem strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu oraz zastrzeżeniem, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - h) wysokość: nie więcej niż 15,0 m,
 - i) geometrię dachu: dach płaski lub dach stromy, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 i 3,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego istniejącego budynku mieszkalnego na użytek własny właściciela terenu P/U,
 - b) zabudowy w granicy terenu działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 15.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10 %.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

Józef Leśny

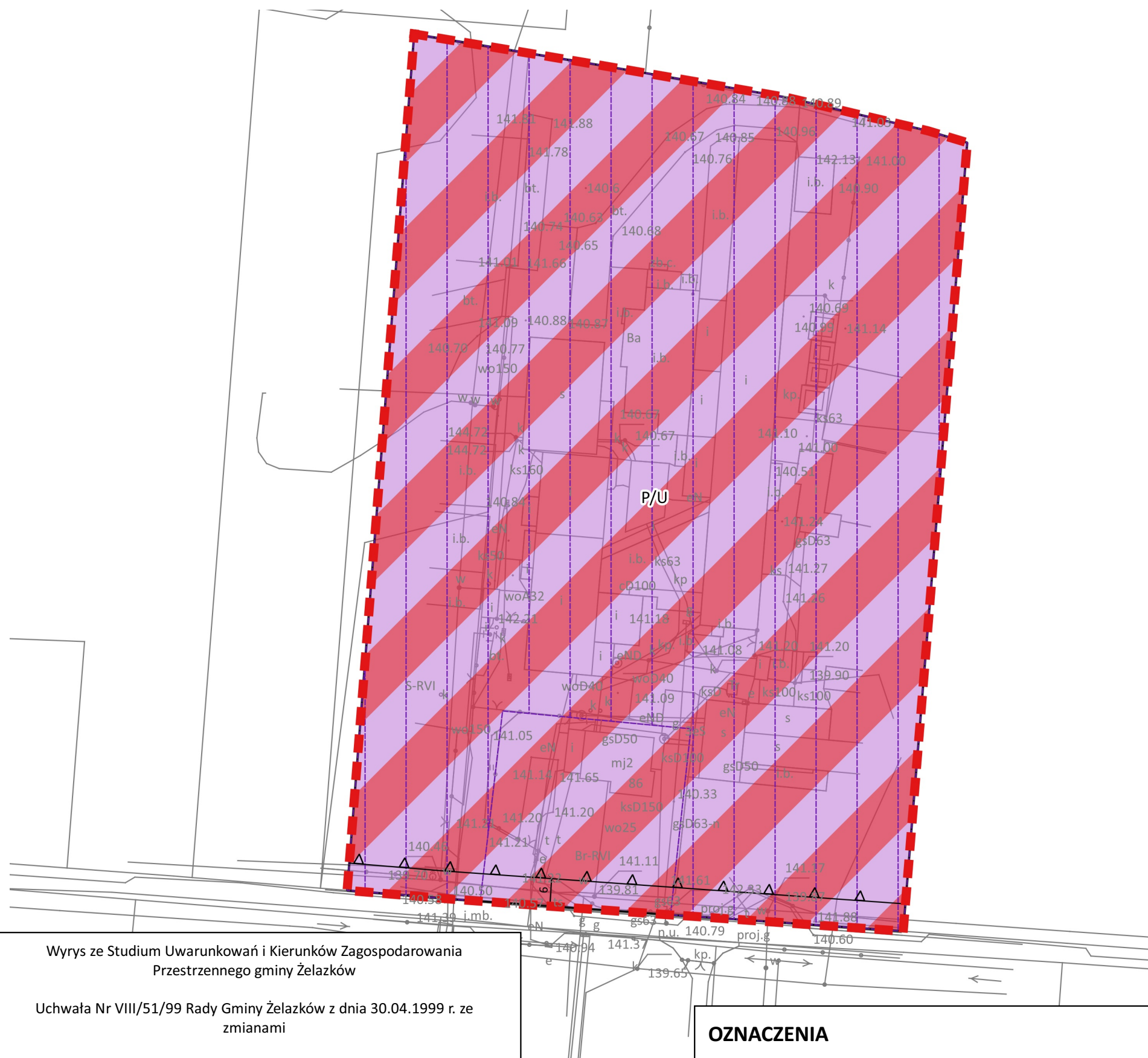
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT OBRĘBU GEODEZYJNEGO
KOKANIN, GMINA ŻELAZKÓW

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIX/299/2022
Rady Gminy Żelazków
z dnia 28 czerwca 2022 r.

RYSUNEK PLANU



skala 1:1 000

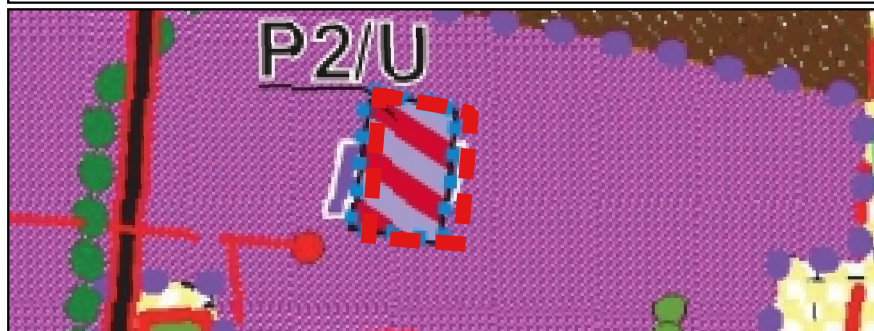


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego gminy Żelazków

Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30.04.1999 r. ze zmianami



granica opracowania planu miejscowego



OZNACZENIA



GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



WYMIARY



P/U - TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW,
MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ



STREFA OCHRONNA OD INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH
O MOCY PRZEKRACZAJACEJ 100 kW

**ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX / 299 / 2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28.06.2022 ROKU**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2022 r. do 7 kwietnia 2022 r. Uwagi można było składać do dnia 22 kwietnia 2022 r.

§2

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków. 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków 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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Żelazków rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/299/2022

Rady Gminy Żelazków

z dnia 28 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml



UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIX / 299 / 2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
z dnia 28.06.2022r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków**

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin. Obszar znajduje się bezpośrednio przy drodze gminnej. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 2,2 ha.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIII/179/2020 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 października 2020 r.
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 P2/U – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego 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 22 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 13 stycznia 2021 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 9 marca 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 17 marca 2022 r. do 7 kwietnia 2022 r. oraz możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 22 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 25 marca 2022 r. o godz. 12.30.
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 obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków, w ustawowym terminie wpłynęły wnioski 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 uwzględnia 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 produkcyjno-usługowej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego 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.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żelazków z 2010 r. dokonanej 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, ze względu na fakt, że obejmuje teren produkcji i usług, powinien mieć pozytywny wpływ na zmianę dotychczasowych finansów publicznych, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków”.
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 obejmującego fragment obrębu geodezyjnego 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 produkcyjno-usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.