

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5**

Prace nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, wykonano w oparciu o Uchwałę Nr L/415/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5” uchwalonego Uchwałą nr LIV/287/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 5 września 2014 roku.

Podstawą podjęcia prac był wniosek właściciela gruntów o zmiany zapisów obowiązującego planu, gdyż w obecnym brzmieniu uniemożliwiają realizację zabudowy na przedmiotowym terenie.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wojciechówka. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków” uchwalonego Uchwałą Nr VIII/51/1999 z dnia 30 kwietnia 1999 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

***W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):***

***1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:***

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury określono w ustaleniach dotyczących zasad ochrony i kształtowania zabudowy;

***2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:***

- Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w formie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

***3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:***

- W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony

gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

- W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

- Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- Dzięki zapisom planu gmina realizuje racjonalne wykorzystanie przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia.
- W projekcie planu przyjęto rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia efektu przestrzennego, społecznego, gospodarczego.

7) Prawo własności:

- Ustalenia planu nie niosą obowiązkowych wykupów terenów stanowiących własność prywatną, stąd nie naruszają prawa własności.
- Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami, w tym z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) Potrzeby interesu publicznego:

- Na obszarze planu nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

- W planie uwzględniono rozwój infrastruktury technicznej przez lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Ustalenia o systemach telekomunikacyjnych są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla rozwoju sieci szerokopasmowych.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

- Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

- W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w ramach procedury planistycznej informowano w sposób określony w art. 17 ustawy.
- Całość dokumentacji w trakcie prowadzonej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

**13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

- Przebiegająca przy granicy planu droga wewnętrzna uzbrojona jest w sieć wodociagową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

***W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):***

- Ustalając przeznaczenie terenów wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

***W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):***

- Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest przy istniejącej drodze wewnętrznej posiadającej dostęp do drogi publicznej, na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
- Ze względu na skomunikowanie z siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

- W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), przyjętej Uchwałą Nr IV/24/11 Rady Gminy Żelazków z dnia

26 stycznia 2011 r.

- W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania w ustaleniach dla terenów usług i układu komunikacyjnego.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

- Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych.
- W prognozie określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, wpływy z podatku od nieruchomości oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy Żelazków