

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY ŻELAZKÓW
z dnia ... r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. Żelazków**

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin. Obszar sąsiaduje bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenami rolniczymi. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,3 ha.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków, sporządzony został na podstawie uchwały nr XIII/108/2025 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany uchwały XXXIV/251/01 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków”.
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 dla mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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 dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. Żelazków”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. Żelazków”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. 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 zastosowane 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 14 sierpnia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 5 września 2025 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków, na stronie internetowej Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w 27 marca 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu w terminie od 27 marca 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r. oraz możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 24 kwietnia 2026 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 7 kwietnia 2026 r. o godz. 15.30. Punkt konsultacyjny odbył się w dniu 21 kwietnia 2026 r. w godzinach 15.30-16.00.
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 dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. 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 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.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. 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 dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. 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, ze względu na fakt, że obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. Żelazków”.
12. Wójt Gminy Żelazków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/27, obręb Kokanin, gm. 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 jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.