

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. Żelazków**

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Pólko. Obszar sąsiaduje bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenami rolniczymi. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,35 ha.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Pólko, gmina Żelazków, sporządzony został na podstawie uchwały nr XIV/114/2025 z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. 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 zabudowy zagrodowej, obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo, usługi i drobna wytwórczość.
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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. Żelazków”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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. 16.00. Punkt konsultacyjny odbył się w dniu 21 kwietnia 2026 r. w godzinach 16.00-16.30.
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 dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, 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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 i mieszkaniowo-usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.