

**UCHWAŁA NR LXXXI/682/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości  
Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML - stanowiące załącznik nr 4.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr LXII/552/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański;
- 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański uchwalonego uchwałą nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. ze zmianami.

4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji budynków i wiat, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć działalność w zakresie m.in.: handlu detalicznego, agroturystyki, zdrowia, opieki, usług biurowych itp.;
- 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której odbywać się będzie zjazd na działkę;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

**Rozdział 2.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Oddział 1.**

**Przeznaczenie terenów. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem **MN** z dopuszczeniem wbudowanej funkcji usługowej zajmującej maksymalnie do 49% powierzchni zabudowy;
- 2) teren lokalizacji stacji elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem **IE**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolem **KR**.

2. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

**Oddział 2.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 3. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN**:

- 1) zabudowę jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;
  - 2) maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - do 12m,
    - b) gospodarczych, garażowych, wiat - do 6m;
  - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35°-45°, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę, w odcieniach ceramiki naturalnej lub szarości, z dopuszczeniem:
    - a) dachów płaskich zajmujących maksymalnie do 30% powierzchni zabudowy,
    - b) dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci 20°-30° na budynkach gospodarczych, wiatkach i garażach oraz części usługowej budynku mieszkalno-usługowego;
  - 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 6m-30m, pozostałych 3m-40m;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku 400m<sup>2</sup>;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;
  - 7) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wjazdy na tereny zabudowy z ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi;
  - 9) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej:
    - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny wliczając garaż,
    - b) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach z zabudową usługową na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE** ustala się:
- 1) lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej o maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki i maksymalnej wysokości do 4m, z dachem płaskim;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

### **Oddział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 4. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KR** ustala się budowę dróg wewnętrznych o ruchu pieszo-jezdnym, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy i ewentualne ciągi komunikacyjne.

2. Na terenach **MN** dopuszcza się wydzielanie ciągów komunikacyjnych:

- 1) ruchu pieszo-jezdnego o szerokości co najmniej 8m, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy, z miejscem do zawracania w przypadku ciągu wymagającego zawracania;
- 2) ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3m.

3. Drogi wewnętrzne **KR** i ewentualne ciągi komunikacyjne ruchu pieszo-jezdnego ustala się jako drogi pożarowe.

### **Oddział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 5. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów **KR** i **IE** oraz w ciągach komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1 – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne do celów innych niż do spożycia wody przez ludzi - z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych - z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się, w przypadku powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony lub do zbiorników na deszczówkę.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców z mikroinstalacji lub z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
- 2) oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.

6. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

7. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

### **Oddział 5.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu.**

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) przed realizacją nowej zabudowy nakazuje się rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na terenie objętym inwestycją.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania zabudowy (budynków, wiat), nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

#### **Oddział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 7. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku symbolem **KR**, na których ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, w tym umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

#### **Oddział 7.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 8. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny **MN** – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się na terenach z funkcją usługową lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu.

5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

#### **Oddział 8.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 9. 1. W przypadku prowadzenia robót ziemnych, ze względu na lokalizację inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego Urzuty 12 (AZP 65-13/44) stanowiącego punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej, ślad osadniczy z okresu starożytności i późnego średniowiecza, które ujęte jest w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Oddział 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 10. W przypadku scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:

- 1) minimalny front działki: 6 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90<sup>o</sup> z tolerancją do 25<sup>o</sup>;
- 4) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;

5) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg.

#### **Oddział 10.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 11. Plan nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### **Oddział 11.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

§ 12. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 13. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

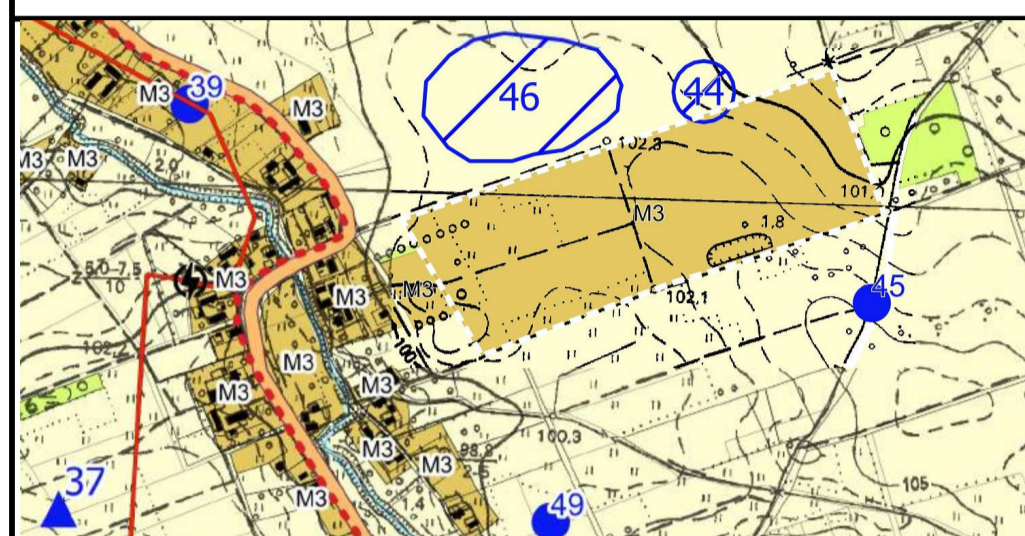
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Sawicki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI URZUTY GMINA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

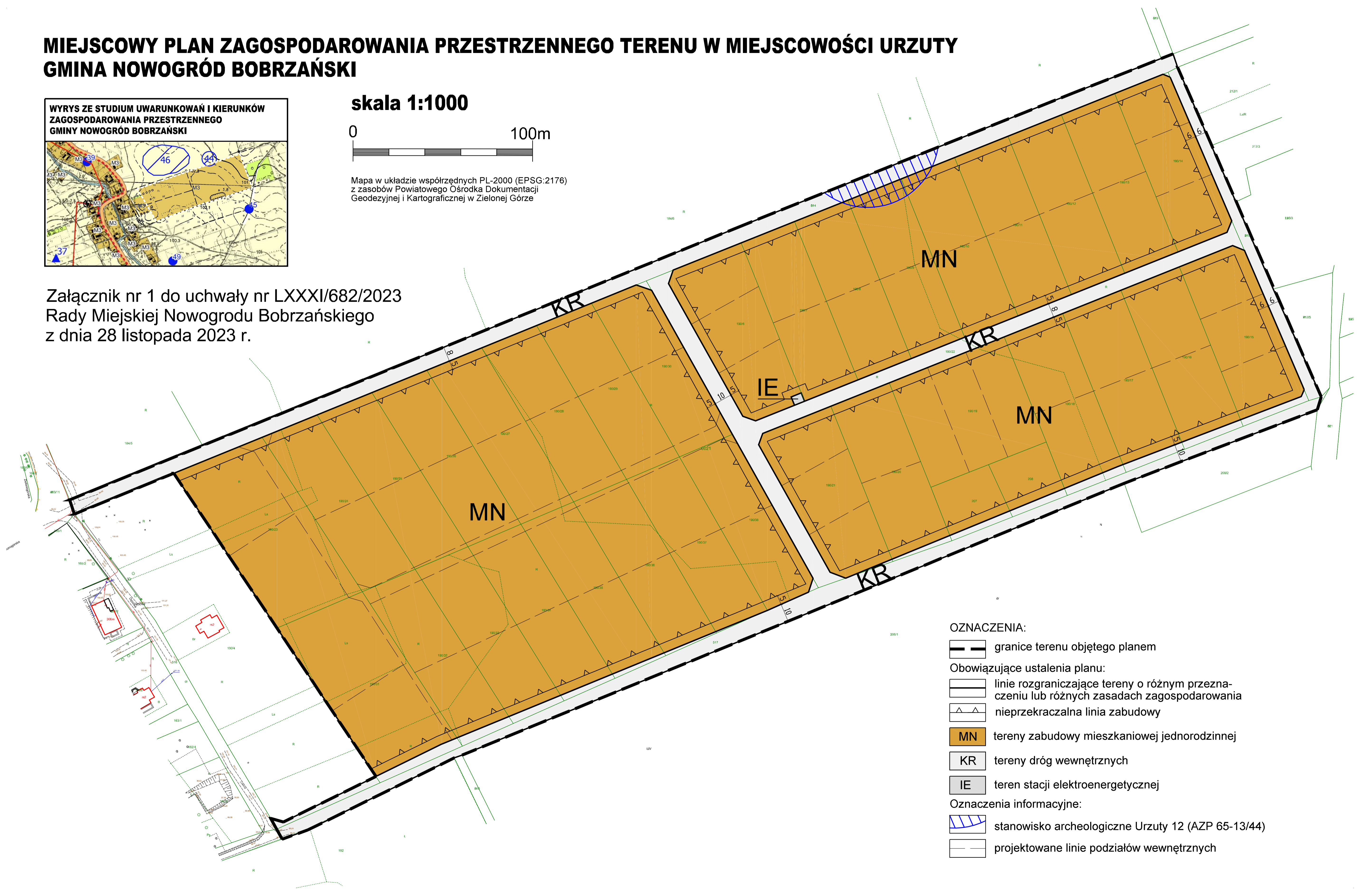


skala 1:1000



Mapa w układzie współrzędnych PL-2000 (EPSG:2176)  
z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXXI/682/2023  
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego  
z dnia 28 listopada 2023 r.



## OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

### Obowiązujące ustalenia planu:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KR tereny dróg wewnętrznych

IE teren stacji elektroenergetycznej

### Oznaczenia informacyjne:

stanowisko archeologiczne Urzuty 12 (AZP 65-13/44)

projektowane linie podziałów wewnętrznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/682/2023  
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego  
z dnia 28 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański nie wpłynęły żadne uwagi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 2023 poz. 40 ze zm.), oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. 2023 poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów odrębnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
  - 1) środków pomocowych
  - 2) kredytów i pożyczek
  - 3) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia
  - 4) obligacji komunalnych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/682/2023  
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego  
z dnia 28 listopada 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.**

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała nr LXII/552/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.

Obszar objęty opracowaniem o pow. ok. 12,6 ha to teren w obrębie geodezyjnym Urzuty, położony w centralnej części miejscowości. Teren od strony zachodniej przylega do zabudowy mieszkaniowej wsi, pozostałe strony przylegają do terenów rolnych i niewielkiej enklawy leśnej. Teren stanowi niewielki las i tereny rolne - nieużytkowane, w większej części porośnięte samosiejkami drzew i krzewów.

Na rysunku studium przedmiotowy teren oznaczony został symbolem M3 - strefy rozwoju zabudowy wiejskiej, w których - jak czytamy w części tekstowej - dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Przedmiotowy plan wskazuje tereny pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, porządkuje układ drogowy i określa sposób zaopatrzenia projektowanych budynków w media.

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

#### 1. Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*  
Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, nawiązując tym samym do swobodnego rozplanowania budynków w pozostałej części miejscowości. W paragrafie 3 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;
- 2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*  
Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w paragrafie 6 uchwały, gdzie ustalono zasady lokalizacji budynków względem linii zabudowy i granic działek;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*  
a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;  
b) Na terenach z funkcją usługową zakazano lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
- d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego w procedurze sporządzania przedmiotowego planu;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*  
Nie ustanowiono szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem. Jednak w par. 9 jest też zapis, że w

przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, osoby prowadzące roboty budowlane na obszarze planu są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 8 kwalifikując tereny MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 7, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych, którymi są drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR, stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod zabudowę możliwe do uzbrojenia możliwie najmniejszym kosztem, a także o najlepszej dostępności komunikacyjnej;

7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców poprzez uwzględnienie wniosków osób i podmiotów prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w par. 7 poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, którymi są w tym przypadku drogi wewnętrzne. W interesie publicznym leży również odbiór wizualny planowanej zabudowy, która dzięki odpowiednim zapisom w par. 3, wpisze się harmonijnie w zastany krajobraz;

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w paragrafie 5 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

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

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w paragrafie 5 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

## 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszary przylegające bezpośrednio do zabudowań miejscowości. Są to tereny ju z nieużytkowane rolniczo, odłogowane i stopniowo zarastające dziką roślinnością. Ustalenia przedmiotowego planu w sposób uporządkowany wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę. Rozwiązanie takie spełnia oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach

składanych do niniejszego planu. Realizacja ustaleń niniejszego planu nie pociągnie za sobą nakładów finansowych z budżetu Gminy, gdyż zrealizowana zostanie z własnych środków właścicieli terenów objętych planem. Analiza środowiskowa przeprowadzona została w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański.

### 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:*

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Ustalenia przedmiotowego planu wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej możliwie najkrótszymi odcinkami dróg dla jak największej ilości działek.

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym zwiększając liczbę mieszkańców w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których ma szansę dotrzeć publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu. Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i bardziej opłacalne.

3) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania;

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się na obszarach jeszcze niezabudowanych, ale leżących w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, z takim samym dostępem do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz ciągów komunikacyjnych, jak pozostała część miejscowości.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2**

"Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowogród Bobrzański w latach 2019-2022" zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą Nr LVIII/519/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego 5 października 2022 r. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są uchwalane bądź zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będzie dodatni. Wprawdzie realizacja ustaleń niniejszego planu pociągnie za sobą nakłady finansowe z budżetu Gminy, jednak w późniejszej perspektywie budżet Gminy zasila wszelkie opłaty wynikające z nowych podatków lokalnych w kwocie znacznie przewyższającej poniesione koszty.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r., zmienionego uchwałą nr LXXIV/653/2023 z dnia 7 września 2023 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską Nowogrodu Bobrzańskiego.