

**Projekt**

z dnia 16 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w 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.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIX/369/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice;
- 2) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański przyjętego uchwałą NR XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w 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 obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia i okapy, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Oddział 1.**

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

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową, w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) ustala się realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w ciągach poszczególnych odcinków dróg.

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

#### **Oddział 2.**

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

§ 6. 1. Ustala się następujące parametry ochrony akustycznej, zgodne z zakresem określonym przepisach odrębnych, dla terenów o symbolach:

- 1) MN- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) R- w przypadku lokalizowania na tych terenach zabudowy, jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących:

- 1) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w granicach tożsamyh z zasięgiem granic terenu o tym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Oddział 3.**

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

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- 2) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. w granicach przestrzeni publicznych;

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

#### **Oddział 4.**

##### **Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) parterowych budynków gospodarczych, wiat i garaży na zapleczu działek,
  - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.80,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00m,
  - e) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°-45° dla budynków mieszkalnych, dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - f) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej.

**§ 9.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.80,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00m,

e) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°-45° dla budynków mieszkalnych, dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

**§ 10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1OZE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) lokalizację:
  - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW w formie instalacji fotowoltaicznych,
  - b) zabudowy służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł
  - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w formie:
  - a) spalarni,
  - b) biogazowni;
- 4) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.90,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.20,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna zbiorcza;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne dojazdowe;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu.

## **Oddział 5.**

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

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie oraz scalanie i podział nieruchomości.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry działek przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) minimalny front działki: 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90° z tolerancją do 25°;

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 działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i dróg.

## **Oddział 6.**

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

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

- 1) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- 2) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej, zieleni, zjazdów;

3. za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników;

4. dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§ 16. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe;
- 2) dla terenów lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: 2 stanowisko postojowe z placem manewrowym o minimalnej powierzchni 200 m<sup>2</sup>.

2. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

## **Oddział 7.**

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

§ 17. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na następujących zasadach:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD;
- 2) na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1- z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się lokalizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

§ 18. W zakresie sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę do celów użytkowych i przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 19.** W zakresie sieci i urządzeń służących do odprowadzania ścieków dopuszcza się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- 2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 20.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej i istniejących odbiorników,
  - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony teren w granicach działki,
  - b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych, studniach chłonnych oraz za pomocą innych rozwiązań technicznych służących do tego celu.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej i napowietrznej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
- 2) zakazuje się budowy:
  - a) turbin wiatrowych,
  - b) biogazowni.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz do celów grzewczych.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 25.** 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 30 %.

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają radę gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XXXIX/369/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice.

Obszar o powierzchni 87,54 ha objęty przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w centralnej części gminy, w odległości około 2,5 km w kierunku południowym od miasta Nowogród Bobrzański. Obejmuje on tereny dawnego wyrobiska kruszywa poddanego rekultywacji w kierunku wodnym. W sąsiedztwie wschodniej i północnej granicy obszaru leży koryto rzeki Bóbr.

Centralną część obszaru zajmuje zbiornik wodny dawnego wyrobiska, otaczają go tereny istniejącej zabudowy rekreacyjnej. W północnej części obszaru zlokalizowane są nieużytkowane obiekty dawnego ujęcia wody dla funkcjonującego w sąsiedztwie Nowogrodu Bobrzańskiego w okresie II Wojny Światowej przedsiębiorstwa DAG Fabrik Christianstadt Nobel Dynamit AG).

Istniejącą zabudowę otaczają lasy i częściowo tereny wykorzystywane rolniczo, w tym zwarty kompleks leśny graniczący z obszarem opracowania od strony zachodniej. Od wschodu granicę opracowania wyznacza wał przeciwpowodziowy, chroniący przed skutkami wystąpienia powodzi w dolinie rzeki Bóbr. Przy zachodnim brzegu zbiornika wodnego zlokalizowano plażę gminną, stanowiącą miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców okolicznych miejscowości.

Opisywane tereny są skomunikowane z otoczeniem za pośrednictwem drogi gminnej, prowadzącej w kierunku północno zachodnim do skrzyżowania z drogą krajową nr 27.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającym typem przeznaczenia terenu jest zabudowa rekreacyjna oraz tereny sportu i rekreacji w otoczeniu zbiorników wodnych, których intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, negatywnie zweryfikowane. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w ich otoczeniu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r.
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

#### **W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:**

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Podejmując uchwałę nr XXXIX/369/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice, Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański przyjętego uchwałą NR XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

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

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;



- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależą od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

### **Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2021 r.

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik nr 3 do uchwały.

### **Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy 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**

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 poz. 247):

- 1)ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2)opinie organów:
  - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim,
  - b)Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze.