

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

- 1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 7, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalając wymogi dla obszarów w granicach krajobrazu priorytetowego nr 1423 w zapisach par. 9 oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w par. 15-45.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy. Na terenach zabudowy wyznaczono linie zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

Dla obszarów w granicach krajobrazu priorytetowego nr 1423 ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego wskazano na konieczność zachowania ciągłości cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych w granicach terenów WS oraz ustalono zakaz zabudowy w granicach terenów L, ZN i ZNP. Uwzględnienie ujętych w *Audycie* wytycznych do gminnych aktów planistycznych będzie utrudnione i miejscami już niemożliwe ze względu na fakt, że na części analizowanego obszaru w obrębie Roztoki zostały już wydane (prawomocne) decyzje o warunkach zabudowy, a także dotyczą tych terenów prawa nabyte w postaci przeznaczenia pod zabudowę zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* oraz *Strategią Rozwoju Gminy Jasień*. Funkcje dopuszczone na tych terenach to wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, wyznaczone jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącej tkanki osadniczej, bez rozpraszania zabudowy, optymalnie wykorzystujące istniejące uwarunkowania przestrzenne i naturalne. Innym problemem jest wskazanie do zachowania w użytkowaniu rolniczym użytków zajętych w stopniu zaawansowanym przez sukcesję leśną, co może oznaczać niedokładną inwentaryzację terenową na cele wykonania *Audytu* w tym rejonie, sugerowanie się wyłącznie ewidencją gruntów. W związku ze stanem faktycznym grunty te włączono do terenów lasów. Problemатyczne wydaje się także postulowanie uregulowania kwestii linii zabudowy w odniesieniu do wsi Roztoki – nie jest uzasadnione historycznie ani kulturowo ustalanie dla obszaru wsi Roztoki obowiązujących linii zabudowy. Układ osadniczy Roztok jest nieregularny, związany m.in. z uwarunkowaniami naturalnymi w postaci cieków wodnych i obszarów leśnych, zabudowa nie tworzy regularnego, powtarzalnego układu. Wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy skutkowałoby w tym przypadku znaczącą dysharmonią przestrzenną.

Dla wyznaczonych terenów z prawem do zabudowy ustalono minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

- 2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych głównie w zapisach par. 8, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz dla przeważającej części terenów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazano również dla części terenów lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego, nie są kwalifikowane ze względu na powierzchnię zabudowy oraz nie są zalesieniami. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

Ponadto zwiększono docelowo udział gruntów leśnych poprzez włączenie w tereny leśne gruntów rolnych zajętych przez zaawansowaną sukcesję leśną oraz dla zdecydowanej większości terenów leśnych, w szczególności dla terenów lasów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubuska”, ustalono zakaz zabudowy celem ochrony potencjału przyrodniczego.

3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w par. 8, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w par. 13, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe sporządzone dla tego terenu przez właścicieli części nieruchomości.

Ze względu na charakter ustaleń Studium, zezwalający na uwzględnienie stanu faktycznego gruntów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono szereg prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy, w tym wykraczających swoim zasięgiem poza obszary zabudowy ustalone w Studium. Takimi obszarami są:

- rejon działki ewidencyjnej nr 258/1 obręb ewidencyjny Roztoki (decyzja nr 30/2025 z 2025 r.);
- rejon działki ewidencyjnej nr 256/1 obręb ewidencyjny Roztoki (decyzja nr 7/2021 z 2021 r.);
- rejon działki ewidencyjnej nr 232/1 obręb ewidencyjny Roztoki (decyzja nr 40/16 z 2016 r.).

5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 14, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią gminy Jasień.

7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 14, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

Ponadto, ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, ustalono zakaz lokalizacji nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru oznaczonego na części graficznej planu miejscowego jako strefa zakazu lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Powyższe dotyczy wyłącznie fragmentu obrębu ewidencyjnego Roztoki dla terenów, na których dopuszczona jest zabudowa. Zasięg strefy zakazu lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków ustalony został w odległości 50 m od brzegów rzeki Korzennej (fragment jednostki 12.18WS) oraz zbiorników wodnych zlokalizowanych wzdłuż jej biegu (jednostki 12.20WS i 12.21WS). W tym rejonie głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu wynosi zaledwie do 1 m. Naturalny charakter rzeki Korzennej oraz jej charakterystyka hydrologiczna (częste okresy z niskim przepływem), a w konsekwencji szczególnie mała odporność na wpływ potencjalnych zanieczyszczeń, uzasadnia ustalenie wyżej określonej strefy.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 14, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy oraz z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki* wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą Nr LXVIII/428/2024 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 28 marca 2024 r. Analiza wskazuje na potrzebę kontynuowania prac nad planami miejscowymi, które są w trakcie procedury sporządzania. W związku z powyższym opracowanie nowego planu miejscowego należy uznać za zgodne z wynikami analizy.

Ustalenia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki* wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, wzrostu podatku od nieruchomości, a także z tytułu opłaty od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się możliwy wzrost wydatków z budżetu gminy przede wszystkim w związku z wykupem nieruchomości na cele publiczne, realizacją systemów komunikacyjnych oraz spadkiem podatku od nieruchomości.