

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 obrębu ewidencyjnego Budziechów 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. 15-62.**

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, ustalono zakaz zabudowy w granicach terenów RN i L oraz ustalono zakaz zabudowy kubaturowej w granicach terenów ZP. Uwzględnienie ujętych w Audycie wytycznych do gminnych aktów planistycznych będzie utrudnione i miejscami już niemożliwe ze względu na fakt, że znaczna część analizowanego obszaru, to jest północna część obrębu ewidencyjnego Budziechów w granicach krajobrazu priorytetowego nr 1423, posiada już wydane (prawomocne) decyzje o warunkach zabudowy. Dotyczy to zagospodarowania w kierunku elektrowni słonecznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Co więcej, część z elektrowni słonecznych od kilku lat już tutaj funkcjonuje, co może oznaczać niedokładną inwentaryzację terenową na cele wykonania Audytu w tym rejonie, sugerowanie się wyłącznie ewidencją gruntów bądź celowe włączenie elektrowni słonecznych w granice krajobrazu priorytetowego, mając na względzie potencjalną tymczasowość ich funkcjonowania.

Dla terenów lasów wprowadzono zakaz zabudowy z uwagi na potrzeby związane z ochroną przyrody oraz strefami ochronnymi ujęcia wody Glinka Górna, a także ze względu na brak zgłoszonych potrzeb w tym zakresie. Do zalesienia przewidziano część gruntów rolnych.

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 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 większości terenów lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego i nie są kwalifikowane ze względu na powierzchnię zabudowy. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

- 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:

- tereny 3.28MNW, 3.42MNW i 3.43MNW (decyzje nr: 34/2025 z 2025 r., 36/2025 z 2025 r.);
- tereny 3.34MNW, 3.35MNW i 3.45MNW (decyzje nr: 3/2023 z 2023 r., 4/2023 z 2023 r., 5/2023 z 2023 r., 21/2025 z 2025 r., 37/2025 z 2025 r.);
- teren 3.29MNW (decyzja nr 12/2024 z 2024 r.);
- teren 3.30MNW (decyzja nr 28/2022 z 2022 r.);
- tereny 3.31MNW, 3.32MNW, 3.33MNW i 3.10RZM (decyzje nr: 24/18 z 2018 r., 11/19 z 2019 r., 12/19 z 2019 r., 13/19 z 2019 r., 14/19 z 2019 r., 11/2021 z 2021 r., 12/2021 z 2021 r., 23/2022 z 2022 r., 33/2022 z 2022 r., 37/2022 z 2022 r., 2/2024 z 2024 r., 7/2024 z 2024 r., 8/2024 z 2024 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, a w aspekcie gospodarki ściekowej także z gminą Lubsko.

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.

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 obrębu ewidencyjnego Budziechów* 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 obrębu ewidencyjnego Budziechów* 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 obrębu ewidencyjnego Budziechów* powinny wpłynąć 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 w związku z odszkodowaniem za spadek wartości nieruchomości, wykupem nieruchomości na cele publiczne, realizacją systemów komunikacyjnych oraz spadkiem podatku od nieruchomości.