

**UCHWAŁA NR LXVIII/428/2024
RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
gminy Jasień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Jasieniu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przeprowadzoną przez Burmistrza Jasienia ocenę aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień oraz wynikające z niej wnioski.

§ 2. Ocena, o której mowa w §1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jasieniu

Zbigniew Walczak

Rady Miejskiej w Jasieniu

z dnia 28 marca 2024 r.

Rady Miejskiej w Jasieniu

z dnia 28 marca 2024 roku

GMINA JASIEŃ

OCENA AKTUALNOŚCI

PLANU OGÓLNEGO

I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

JASIEŃ, MARZEC 2024

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
1. 1. Cel opracowania.....	3
1. 2. Zespół autorski.....	4
1. 3. Metodologia opracowania.....	4
1.3.1. Zasada zrównoważonego rozwoju.....	4
1.3.2. Narzędzia planistyczne.....	4
1. 4. Ogólna charakterystyka gminy Jasień.....	8
2. WYKAZ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH SPORZĄDZONYCH W OKRESIE OD OPRACOWANIA POPRZEDNIEJ OCENY AKTUALNOŚCI.....	13
3. WYKAZ WNIOSKÓW I DECYZJI.....	14
3. 1. Wykaz wniosków od właścicieli gruntów (osób fizycznych i prawnych).....	14
3. 2. Wykaz wniosków od wybranych instytucji oraz organów administracji publicznej.....	15
3. 3. Wykaz wniosków od Urzędu Miejskiego w Jasieniu.....	15
3. 4. Wykaz decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego.....	15
4. ANALIZA AKTUALNOŚCI <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień</i>.....	33
4. 1. Aktualnie obowiązujące studium.....	33
4. 2. Studium w trakcie opracowania.....	33
4. 3. Uwarunkowania studium.....	34
4. 4. Kierunki studium.....	35
4. 5. Wnioski z analizy <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień</i>	36
5. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO.....	40
6. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	41
6. 1. Wykaz obecnie obowiązujących planów miejscowych.....	41
6. 2. Wykaz planów miejscowych w trakcie opracowania.....	45
6. 3. Ocena aktualności planów miejscowych.....	46
7. ANALIZA ZMIAN w ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	54
7. 1. Metodyka analizy.....	54
7. 2. Analiza zmian przestrzennych.....	54
7. 3. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.....	58
8. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH.....	60
8. 1. Opracowanie ekofizjograficzne.....	60
8. 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	61
8. 3. Strategia Rozwoju.....	61
8. 4. Plan ogólny.....	62
8. 5. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	62
9. WNIOSKI.....	64

1. WSTĘP.

1. 1. Cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Jasień.

Podstawą prawną opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z którym do obowiązków samorządów gminnych należy przeprowadzenie takiej oceny i podjęcie przez Radę Gminy stosownej uchwały w sprawie aktualności wyżej wymienionych aktów planowania przestrzennego¹ przynajmniej raz w ciągu swojej kadencji. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą na analizę składają się obligatoryjnie:

- analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego;
- analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- ocena aktualności planu ogólnego;
- ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ustalenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania jest sformułowanie wniosków dotyczących aktualności określonych na wstępie aktów planowania przestrzennego posiadanych przez gminę Jasień, przy uwzględnieniu zachodzących zmian, zarówno przestrzennych (dotyczących szczególnie uwarunkowań, których zaistnienia nie przewidywano na etapie uchwalania poszczególnych aktów), jak i prawnych (ze szczególnym uwzględnieniem zmian w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego) oraz zaproponowanie, zgodnie z przeprowadzoną diagnozą, dalszego postępowania mającego docelowo wyposażyć gminę w narzędzia planistyczne – uaktualnione i/lub nowe akty planowania przestrzennego, umożliwiające osiągnięcie zakładanych celów w gospodarce przestrzennej.

Prace analityczne, dzięki którym sporządzono niniejsze opracowanie, polegały przede wszystkim na:

- analizie materiałów źródłowych:
 - *Strategia Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*,
 - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
 - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień,
 - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień,
 - dokumenty administracyjne;
- analizie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany aktów planowania przestrzennego;
- analizie materiałów okołoplanistycznych;
- wizji lokalnej na terenie gminy;
- rozmowach i konsultacjach z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Jasieniu.

¹ Aktami planowania przestrzennego (w komplecie) są: plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1. 2. Zespół autorski.

Niniejsze opracowanie sporządzone zostało przez zespół autorski w składzie:

- mgr Robert Boryczka.
- mgr inż. Katarzyna Zdeb – Kmieciak.

1. 3. Metodologia opracowania.

1.3.1. Zasada zrównoważonego rozwoju.

Podstawowymi i naczelnymi zasadami, wyrażonymi między innymi w *Strategii Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*, jakimi w swoich działaniach kieruje się Gmina Jasień, są zrównoważony rozwój i ład przestrzenny.

Zrównoważony rozwój, to zgodnie z art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 roku, poz. 54), „*rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń*”. Niemniej w aspekcie przestrzennym definicję tę przekłada się na strukturę przestrzenną spełniającą następujące warunki (wg Dominiczak):

- ogranicza do minimum swoją ingerencję w środowisko przyrodnicze tak, by zapewnić mu największe szanse trwania w przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj zagrożeniach tworzonych przez cywilizację;
- organizuje swoją przestrzeń w sposób otwarty na zmiany użytkowania, to znaczy tak, by była zdolna do pełnienia przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj funkcji;
- buduje swoją trwałą fizyczną substancję tak, by była zdolna do utrzymania własnej wartości niezależnie od przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj zmian.

Natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ład przestrzenny „*należy (...) rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne*”.

Analiza dokumentów planistycznych polega między innymi na sprawdzeniu spełnienia przez nie powyższych kryteriów.

1.3.2. Narzędzia planistyczne.

Zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej dla jednostek samorządu terytorialnego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań, określa podstawowe ich kierunki oraz wyznacza ich narzędzia realizacyjne. Podstawowymi narzędziami kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy są zgodnie z wyżej wymienioną ustawą:

- plan ogólny;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W tym miejscu, a zwłaszcza w tym czasie, należy zwrócić uwagę, że Sejm Rzeczypospolitej Polskiej dnia 07 lipca 2023 roku przyjął ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688). Jest to największa jak dotychczas zmiana ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie dnia 24 września 2023 roku. Według Ministerstwa Rozwoju i Technologii, odpowiedzialnego za przygotowanie i wdrażanie tychże reform, ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku „stanowi pierwszy etap długo wyczekiwanej reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Celem nowelizacji jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego. Istotne jest uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego. Przyjęte przepisy zapobiegają postępującej – chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, przywrócą racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią. Jednocześnie ustanowią silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno – budowlanych i zapewnią inwestorom stabilność warunków inwestowania. Uchwalone regulacje mają na celu poprawę funkcjonowania planowania przestrzennego, by w efekcie możliwa była racjonalizacja wydatków publicznych na rozwój i późniejszą eksploatację infrastruktury. (...) Szeroki zakres wprowadzanych zmian wymaga czasu na dostosowanie się do nowego środowiska prawnego przez samorządy, inwestorów, urbanistów i środowiska branżowe. Z tego względu wiele z nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które określają zasady prowadzenia inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym”. Część regulacji wprowadzonych powyższymi zmianami wchodzi w życie dopiero z dniem 01 stycznia 2025 roku, zaś ostatnie z dniem 01 stycznia 2026 roku. Można zatem przyjąć, że do tego czasu funkcjonuje tak zwany „okres przejściowy”.

Plan ogólny:

Plan ogólny gminy jest uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy² w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy (strefy planistyczne) oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których wprowadzane będą dodatkowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywnie przyjmowanym elementem gminnym standardów urbanistycznych są standardy dotyczące dostępności obiektów infrastruktury społecznej.

Plan ogólny gminy jako element zmieniający filozofię podejścia do planowania przestrzennego w gminie jest kluczową zmianą wprowadzaną reformą. Zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane jest do końca 2025 roku. Po tym terminie (lub po wcześniejszym uchwaleniu planu ogólnego) zakończy się okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym łaodem prawnym w zakresie planowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

² Z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając szereg aspektów formalnych i merytorycznych, ustalają przeznaczenie terenu oraz określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy sporządza się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami planu ogólnego. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Wyróżnia się kilka form planów miejscowych:

- plan miejscowy „zwykły”;
- plan miejscowy z zastosowaniem postępowania uproszczonego;
- zintegrowany plan inwestycyjny;
- plan miejscowy sporządzany przez wojewodę (zarządzenie w sprawie planu miejscowego);
- miejscowy plan rewitalizacji.

Decyzje administracyjne w zagospodarowaniu przestrzennym:

Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu są czynnościami administracyjnymi podejmowanymi w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z intencją ustawodawcy z 2003 roku decyzje o warunkach zabudowy miały być wykorzystywane sporadycznie, a stały się zjawiskiem powszechnym, powodując chaos przestrzenny, między innymi niekontrolowane rozlewanie się zabudowy.

Dotychczas oraz do końca tak zwanego okresu przejściowego, ze względu na sposób ich podejmowania, czyli konieczność spełnienia jedynie stosunkowo wąskiej grupy subiektywnie ocenianych warunków oraz brak konieczności uwzględniania zapisów innych dokumentów planistycznych w postaci studium czy strategii, nie może być w ich wypadku mowy o narzędziach prowadzenia polityki przestrzennej. W praktyce takie decyzje można traktować jedynie jako prowizoryczne zastępstwo planów miejscowych, niekiedy bardzo zawodne ze względu na nieuwzględnianie przy ich podejmowaniu szeregu uwarunkowań przestrzennych i prawnych.

Reforma planowania przestrzennego wprowadza powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym (położenie na obszarze uzupełnienia zabudowy oraz wymóg zgodności w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych). W zamyśle będzie to przeciwdziałać lokalizowaniu zabudowy np. w tak zwanym „szczerym polu”, co często wymusza na gminach dodatkowe inwestycje związane z komunikacją czy infrastrukturą społeczną i techniczną. Nowe decyzje o warunkach zabudowy będą ważne przez 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne (czas na uzyskanie np. pozwolenia na budowę czy też rozpoczęcie realizacji inwestycji).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa, uwzględniając szereg uwarunkowań i dokumentów nadrzędnych, politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Wspomniana reforma planowania przestrzennego, wprowadzona ustawą z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, z dniem 24 września 2023 roku uchyliła przepisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem

strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w art. 10e – 10g ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.). Natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy.

Głęboki zakres wprowadzanych zmian również i w tym przypadku wymagał określenia szeregu przepisów przejściowych. W uproszczeniu rzecz ujmując ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw zakłada, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie później niż do 31 grudnia 2025 roku, dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. W okresie przejściowym możliwe jest również, ale wyłącznie pod kilkoma warunkami, opracowanie i uchwalenie studium.

Strategia Rozwoju:

Istotnym, jeśli nie kluczowym dokumentem, mającym bezpośrednie przełożenie między innymi na lokalne akty planowania przestrzennego są strategia rozwoju gminy i/lub strategia rozwoju ponadlokalnego. Reforma planowania strategicznego wprowadzona ustawą z dnia 15 lipca 2020 roku o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1378) oraz wspomniana reforma planowania przestrzennego wprowadzona ustawą z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, odpowiednio najpierw wprowadziły i umocowiły w obiegu prawnym pojęcie strategii rozwoju gminy i strategii rozwoju ponadlokalnego wraz z ich wstępnym zakresem oraz poszerzyły tenże zakres, regulując jednocześnie ich przełożenie na akty planowania przestrzennego.

Kluczowe, o czym podkreślono na wstępie jest to, że wyprzedzająco na potrzeby strategii rozwoju gminy przygotowuje się diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1259 z późn. zm.), czyli de facto w znacznym stopniu dotychczasowe „uwarunkowania studium”. Następnie, już w strategii rozwoju gminy (art. 10e ust. 3 i 4 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym), określa się: cele strategiczne w wymiarze przestrzennym, kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia tych celów, oczekiwane rezultaty planowanych działań w wymiarze przestrzennym oraz wskaźniki ich osiągnięcia, model struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni (także w formie graficznej), ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (także w formie graficznej).

Obowiązek posiadania strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego obowiązuje od dnia 01 stycznia 2026 roku, zaś w okresie przejściowym politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego uwzględnia się w ustaleniach planu ogólnego gminy, jeżeli opracowanie tychże strategii zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, czyli od 24 września 2023 roku.

W niniejszej *Ocenie aktualności...* przeanalizowane zostaną nie tylko obligatoryjne aspekty, o których mowa na wstępie opracowania, ale także bieżąca sytuacja w gminie Jasień odnośnie pozostałych dokumentów związanych z szeroko pojętym planowaniem przestrzennym. Tylko w ten sposób, ze względu na szczególną okoliczność w postaci okresu przejściowego, będzie można przeprowadzić rzetelne wnioski z niniejszej analizy i ich wpływ na prace samorządu lokalnego w zakresie planowania przestrzennego w kolejnych latach.

1. 4. Ogólna charakterystyka gminy Jasień.

Gmina miejsko – wiejska Jasień położona jest w południowo – zachodniej części województwa lubuskiego. Według regionalizacji fizyczno – geograficznej (Kondracki, 1998, 2000) południowa część gminy należy do mezoregionu Wzniesień Żarskich (makroregion Wał Trzebnicki), w obrębie którego wyróżnia się tu mikroregion Wysoczyzny Żarskiej, północno – zachodnia część gminy umiejscowiona jest w mezoregionie Kotliny Zasięckiej (makroregion Obniżenie Dolnołużyckie), w obrębie której wyróżniono mikroregion Równiny Jasienickiej, środkowo – północna część gminy należy do mezoregionu Wzniesień Gubińskich (makroregion Wzniesień Zielonogórskich), zaś północno – wschodnia część gminy znajduje się w obrębie mezoregionu Obniżenia Nowosolskiego (makroregion Obniżenie Milicko – Głogowskie). Tym samym rejon gminy Jasień znajduje się w granicach aż 4 makroregionów i 3 podprowincji. Granica pomiędzy Nizinami Sasko – Łużyckimi i Pojezierzem Południowobałtyckim a Nizinami Środkowopolskimi przebiega na terenie gminy głównie równoleżnikowo, mniej więcej na północ od linii Jurzyn – Jasionna – Lisia Góra – Bieszków, a następnie południkowo, na północ od Zabłocia, gdzie granica rozdziela już tylko Pojezierza Południowobałtyckie od Nizin Środkowopolskich. Miasto Jasień położone jest w obrębie zarówno 2 mezoregionów (część zachodnia – Kotlina Zasięcka, część wschodnia – Wzniesienia Gubińskie) jak i 2 makroregionów (część zachodnia – Obniżenie Dolnołużyckie, część wschodnia – Wzniesienia Zielonogórskie) oraz 2 podprowincji (część zachodnia Niziny Sasko – Łużyckie, część wschodnia – Pojezierza Południowobałtyckie). Granicą pomiędzy nimi jest rzeka Lubsza.

Budowa geologiczna nie jest dość złożona. Analizowany obszar leży w obrębie perykliny Żar, zwanej również antyklinorium Żar. Jednostka ta zbudowana jest z utworów permio – mezozoicznych, które zalegają na starszych utworach zaburzonych w wyniku ruchów waryscyjskich. Utwory permio – mezozoiczne perykliny Żar przykryte są osadami kenozoicznymi. Do osadów trzeciorzędowych należą piaski, mułki, ility, węgle brunatne, gliny kaolinowe oraz żwiry i piaski kwarcowe. Generalnie najważniejszą formacją decydującą o budowie geologicznej stanowią osady czwartorzędowe, związane z plejstoceńskimi okresami zlodowaceń południowopolskich, środkowopolskich i północnopolskich oraz z holocenem (piaski, żwiry, mady rzeczne, namuły, torfy). Na terenie gminy występuje 5 udokumentowanych złóż kopalin. Są to: 1 złożo węgla brunatnego „Lubsko” (WB 794), 2 złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Drzeniów” (IB 2346) i „Jasień II” (IB 2333) oraz 2 złoża kruszywa naturalnego: „Guzów” (KN 20316) i „Jasionna” (KN 5157). Zagospodarowaniu i eksploatacji podlega wyłącznie złożo „Jasień II” (obręb ewidencyjny Jabłoniec), gdzie na wspólnych granicach wyznaczono obszar i teren górniczy „Jasień IIA”.

Rzeźba terenu jest jak na obszar niżu dość urozmaicona, typowa dla obszarów ukształtowanych przez zlodowacenia. Hipsometria gminy zamyka się w wartościach od 75 m n.p.m. (dolina rzeki Lubszy przy granicy z gminą Lubsko) do 166 m n.p.m. (kulminacja wzniesienia Góry Owczej na południe od wsi Bronice przy granicy z gminą Tuplice). Obszar Kotliny Zasięckiej w większości zajmuje wysoczyzna morenowa z nałożonymi na nią równinami akumulacyjnymi, kemami i ozami. Występują tu wydmy, niecki deflacyjne wypełnione torfami oraz płaskie powierzchnie piaszczyste. Rzędne terenu osiągają wartości od 75 do 97 m n.p.m. Wzdłuż linii wyznaczonej przez krawędzie strefy pagórków morenowych występują zaburzenia glacitektoniczne. Widoczne jest to w sąsiedztwie wsi na linii Dłużek – Świbinki – Lisia Góra. Kulminacje tych wzniesień osiągają wysokości od 115 do 136 m n.p.m. Jest to strefa przejściowa pomiędzy Kotliną Zasięcką a Wzniesieniami Żarskimi. W granicach miasta Jasień Kotlina Zasięcka jest płaska i rozpościera się między dolinami rzek Lubszy (na wschodzie) i Makówki (na zachodzie), a rzędne terenu zawierają się w granicach od 80 do 90 m n.p.m. Obejmuje ona zatem większą, zasadniczą część miasta zajęta przez osadnictwo. Wzniesienia Gubińskie na północ od linii Budziechów – Mirkowice – Wicina – Guzów – Zabłocie to płaski, podmokły basen, zajęty przez dolinę rzeki Ług (Kanał Młyński). Rzędne terenu wynoszą tu niewiele ponad 75 m n.p.m. Jest to obszar rozległej akumulacji

torfów. Na południe od doliny Ługu teren wyraźnie wznosi się, aż po linię Jasień – Wicina – Guzów – Zabłocie, gdzie rozciąga się wąska strefa pagórków moreny czołowej o rzędnych od 100 do 125 m n.p.m., rozcięta doliną rzeki Szyszyny. Jest to strefa przejściowa pomiędzy Wzniesieniami Gubińskimi a Wzniesieniami Żarskimi. W granicach miasta Jasień Wzniesienia Gubińskie charakteryzują się dość zróżnicowaną rzeźbą terenu, przede wszystkim ze względu na kulminację wzniesienia Górki Flöthera (ponad 100 m n.p.m.), które od południa i zachodu opływa rzeka Lubsza. Obniżenie Nowosolskie (tereny leśne na północ od Zabłocia) wykazuje w tym rejonie wyraźne nachylenie w kierunku zachodnim. Praktycznie cały ten obszar zajmuje terasa wysoka, w obrębie której występują pagórki wydmowe. Terasa wysoka pradolin zachowała się na dziale wodnym między Bobrem a Nysą Łużycką. Rzędne terenu zamykają się w granicach od około 80 do 95 m n.p.m. W rzeźbie Wzniesień Żarskich (Wysoczyzna Żarska) zaznacza się dość wyraźnie system rozczłonkowanych równin i wzgórz morenowych. Dominuje wysoczyzna morenowa falista (deniwelacje od 3 do 10 m), przechodząca na południe w wysoczyznę morenową silnie sfałdowaną (deniwelacje ponad 10 m). Powierzchnia wysoczyzny jest tu porozcinana dolinami rzecznyymi dopływów Nysy Łużyckiej. Szczególnie wyraźnie zaznacza się wąska i jeszcze dość głęboko wcięta dolina rzeki Lubszy. Wysoczyzna Żarska opada ku północy dość wyraźnym stopniem terenowym. Rzędne terenu kształtują się tu od około 100 m n.p.m. (poziom rzeki Lubszy) do 166 m n.p.m. (Góra Owcza). Na terenie gminy nie występują osuwiska. Nie ma także terenów zagrożonych występowaniem ruchów masowych. Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych występują na południowy – zachód od Świbnej (po wschodniej stronie doliny rzeki Lubszy), na wschód od Jasienia (po wschodniej stronie linii kolejowej) oraz pomiędzy Jasieniem a Wiciną (na południe od Mirkowic). Miejscami, na północ od Zabłocia (północno – wschodnie krańce gminy), pomiędzy Jasieniem a Wiciną (na południe od Mirkowic) oraz na zachód od Jasienia (na północ od linii Lisia Góra – Zieleniec – Jasionna – Jurzyn), występują także grunty podatne na denudację naturogeniczną i uprawową. Obejmują one wyłącznie tereny leśne. Tereny o warunkach niekorzystnych dla budownictwa występują, poza wyżej wymienionymi, niemal wyłącznie w bezpośredniej bliskości cieków wodnych oraz w rejonach występowania gruntów organicznych (zwłaszcza torfów).

Głównym kolektorem wód podziemnych są piaszczysto – żwirowe utwory czwartorzędu oraz paleogenu i neogenu. Rozpoznane piętra wodonośne kredy, triasu i permu nie mają większego znaczenia. W zasięgu utworów czwartorzędowych można wydzielić 3 poziomy wodonośne: współczesnych dolin rzecznych, pradolin i wysoczyzny. Miąższość czwartorzędowych utworów wodonośnych wynosi od kilku metrów (w pobliżu wychodni utworów paleogenu i neogenu) do ponad 40 m (w osi pradolin). Poziom wodonośny w obrębie piętra neogenu i paleogenu występuje w osadach piaszczysto – żwirowych na głębokościach od 5 do ponad 100 m i posiada miąższość od 20 do 40 m. Wody tego poziomu są ujmowane ujęciami komunalnymi w Jasieniu (ulice Leśna i Wodna) oraz w Glince Górnej (obręb ewidencyjny Budziechów). Według *Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych* (GZWP) (Kleczkowski, 1990) oraz Geoportalu Państwowej Służby Hydrologicznej (<https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>) rejon gminy nie znajduje się w zasięgu występowania udokumentowanych GZWP. Gęstość sieci rzecznej jest zróżnicowana. Obszar gminy należy w całości do dorzecza rzeki Odry, w obrębie zlewni rzeki Nysy Łużyckiej. Przez centralną część gminy, z południa na północ, przepływa rzeka Lubsza, prawobrzeżny dopływ Nysy Łużyckiej. Na rozległym obszarze międzyczecza Bobru i Lubszy (północno – wschodni rejon gminy) ciek praktycznie nie występuje. Na południu (Wzniesienia Żarskie) sieć rzeczna jest dość rzadka, ale za to równomiernie rozłożona. W północnej części gminy sieć cieków jest bardziej rozbudowana. Występuje tu znaczne zagęszczenie kanałów i rowów melioracyjnych. Głównym kierunkiem spływu wód powierzchniowych jest kierunek zachodni. Lokalne rzeki mają charakter nizinny o opadowo – roztopowym typie zasilania. Maksymalne wartości stanów i przepływów osiągają w okresie wiosennym w wyniku topnienia śniegu oraz rozmarzania gruntu. Wezbrania roztopowe występują od marca do kwietnia, względnie wcześniej w zależności od warunków meteorologicznych danego sezonu. W okresie letnim występują wezbrania opadowe spowodowane gwałtownymi lub długotrwałymi opadami. Wskutek wezbrań okresowo występują lokalne

podtopienia w rejonie rzek Lubszy i Makówki (Jasień) oraz rzeki Widuni (Wicina). Charakterystyczną cechą tego obszaru jest brak większych zbiorników wód stojących. Występujące tu niewielkie zbiorniki wodne są głównie pochodzenia antropogenicznego. Oprócz obszarów podmokłych należą do nich: stawy rybne (obręb ewidencyjne Budziechów, Lisia Góra, Mirkowice), doły potorfowe (głównie środkowo – północna i północno – zachodnia część gminy), glinianki (np. na wschód od Jasienia) i wiejskie stawki. Na rzece Lubszy, w południowo – wschodniej części Jasienia, planuje się budowę zbiornika retencyjnego. Na terenie gminy Jasień wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1478 z późn. zm.) [Q10% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz Q1% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)], ujęte na mapach zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy. Obejmują one tereny najbliższe przyległe do koryta rzeki Lubszy, zarówno w samym mieście Jasień (rejon ulic: Ciemnej, Dębowej, Młynarskiej, Piwnej, Przemysłowej i Spokojnej), jak i w kilku mniejszych, niezainwestowanych rejonach powyżej oraz poniżej granic miasta. Ponadto do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należą obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (pogranicze obrębów ewidencyjnych Guzów, Roztoki i Wicina). Występują tu także tereny ujęte na mapach zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo wodne, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% (raz na 500 lat). Dotyczą one wybranych, niezainwestowanych i stosunkowo niewielkich obszarów wzdłuż koryta rzeki Lubszy.

W skali kraju według W. Okołowicza i D. Martyn (1979) gmina Jasień położona jest na pograniczu 2 regionów klimatycznych: sudeckiego i śląsko – wielkopolskiego, natomiast według A. Wosia (1999) gmina położona jest na pograniczu regionów dolnośląskiego zachodniego i lubuskiego. Niezależnie od podziałów obszar gminy, podobnie jak całego województwa lubuskiego, należy do najcieplejszych w Polsce i charakteryzuje się przewagą wpływów oceanicznych.

Bogato reprezentowana jest szata roślinna jak i świat zwierząt, związane przede wszystkim z obecnością rozległych kompleksów leśnych. Dominują tu głównie gatunki holarktyczne. Lasy i grunty leśne zajmują ponad 55 % ogólnej powierzchni gminy, a najbardziej rozpowszechnionym gatunkiem jest sosna zwyczajna. Zbiorowiska leśne w postaci zwartych powierzchniowo kompleksów, powiązanych z systemem leśnym w gminach sąsiednich, występują przede wszystkim w północno – wschodnich (na północ od wsi Zabłocie), południowych (rejon wsi: Bieszków, Guzów, Lipsk Żarski, Roztoki, Świbna), centralnych (dolina Lubszy oraz na wschód od Jasienia) i zachodnich (rejon wsi: Jasionna, Jurzyn, Lisia Góra, Zieleniec) rejonach gminy. Część lasów (zachodnia część gminy) wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Bory Lubuskie” należącego do Nadleśnictwa Lubsko. Spośród kategorii lasów ochronnych na terenie gminy wyróżnia się lasy wodochronne (7,11 % wszystkich lasów), lasy cenne przyrodniczo (2,54 %) oraz lasy uszkodzone przez przemysł (2,49 %). Faunę reprezentują przede wszystkim liczne gatunki ptaków i ssaków, którym sprzyja różnorodność ekosystemów leśnych i rolniczych (w tym ekstensywnych). Znaczącą wartość przyrodniczo – krajobrazową posiadają przede wszystkim północno – wschodnie (kompleksy leśne na północ od doliny rzeki Ług), częściowo zachodnie i południowe (kompleksy leśne), a także centralne (dolina Lubszy z wyłączeniem miasta Jasień) rejon gminy. Ponadto w północnej części gminy (obręb ewidencyjne Mirkowice, Wicina i Zabłocie) obecność terenów leśnych, a także rozległych łąk i pól uprawnych, decyduje o charakterystycznej, urozmaiconej fizjonomii krajobrazu, tworząc swoistą mozaikę biocenotyczną, istotnie wpływającą na bioróżnorodność tego terenu. Spośród form ochrony przyrody wyszczególnionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1336 z późn. zm.) na terenie gminy Jasień występują: Obszar Chronionego Krajobrazu (OChK) „Wschodnie Okolice Lubuska”, Obszary Natura 2000 („Dolina Lubszy” i „Lubski Łęg Śnieżycowy”), 4 użytki ekologiczne („Bagna Jasieńskie”, „Kanały”, „Rabaty”, „Torfowisko Guzów”) oraz 11 pomników przyrody (7

pojedynczych okazów drzew, 3 skupienia (grupy) drzew, 1 powierzchniowy pomnik przyrody). OChK „Wschodnie Okolice Lubska”, obejmujący na terenie gminy powierzchnię 4681,84 ha, zlokalizowany jest we wschodniej części gminy w rejonie obrębów ewidencyjnych Bieszków, Budziechów, Guzów, Jasień, Lipsk Żarski, Mirkowice, Roztoki, Świbna, Wicina i Zabłocie. Obszar Natura 2000 „Dolina Lubszy” (PLH 080057) zlokalizowany jest w południowo – zachodnich granicach wyżej wymienionego OChK, w rejonie obrębów ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lipsk Żarski i Świbna. Natura 2000 „Lubski Łęg Śnieżycowy” (PLH 080065), zlokalizowana w północno – wschodniej części wymienionego OChK, obejmuje wyłącznie mały fragment obrębu ewidencyjnego Budziechów. Użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 110,32 ha zlokalizowane są w zachodniej („Bagna Jasieńskie”, „Kanały” i „Rabaty” – obręb ewidencyjny Budziechów) oraz południowo – wschodniej („Torfowisko Guzów” – obręb ewidencyjny Guzów) części gminy. Pomniki przyrody występują w mieście Jasień oraz we wsiach Guzów, Jasionna, Jurzyn, Roztoki i Zabłocie.

Administracyjnie gmina Jasień wchodzi w skład województwa lubuskiego i powiatu żarskiego. Powierzchnia geodezyjna rozpatrywanego obszaru wynosi 12679 ha, to jest 126,79 km², co stanowi 9,10 % powierzchni powiatu żarskiego oraz 0,91 % powierzchni województwa lubuskiego. Gmina Jasień graniczy od północy z gminą Lubsko, od północnego – wschodu z gminą Nowogród Bobrzański, od południowego – wschodu z gminą wiejską Żary, od południa z gminą Lipinki Łużyckie, zaś od zachodu z gminą Tuplice. W skład gminy wchodzi miasto Jasień i 17 sołectw (Bieszków, Bronice, Budziechów, Golin, Guzów, Jabłoniec, Jasionna, Jurzyn, Jaryszów, Mirkowice, Lisia Góra, Lipsk Żarski, Roztoki, Świbna, Wicina, Zabłocie i Zieloniec). Obrębów ewidencyjnych jest 17 (sołectwa Jaryszów i Lipsk Żarski tworzą 1 obręb ewidencyjny). 31 grudnia 2022 roku gminę zamieszkiwało 6730 osób, w tym miasto Jasień 4071 osób, co daje średnią gęstość zaludnienia na poziomie 53,1 osób/km².

Odległość z Jasienia do miasta powiatowego Żary wynosi 18 km, zaś do stolicy województwa Zielonej Góry 45 km. Gmina Jasień położona jest na uboczu głównych szlaków komunikacyjnych w tym rejonie Polski (międzynarodowe korytarze transportowe, drogi krajowe, główne linie kolejowe). 14 km od Jasienia przebiega droga krajowa nr 12 (Żary), 20 km – droga krajowa nr 27 (Nowogród Bobrzański), zaś 22 km – autostrada A18 (węzeł „Żary Zachód”). Podstawowy układ komunikacyjny i transportowy tworzą 3 drogi rangi wojewódzkiej, 14 dróg powiatowych, 45 dróg gminnych na terenie miasta, 18 dróg gminnych na terenach wiejskich oraz linia kolejowa nr 275. Drogi wojewódzkie nr 287 (relacji: Kosierz – Bobrowice – Lubsko – Jasień – Żary DK nr 12), nr 289 (relacji: granica państwa D / PL – Zasięki – Brody – Lubsko – Nowogród Bobrzański DK nr 27) i nr 294 (relacji: Trzebiel – Tuplice – Jasień obwodnica), o łącznej długości 18,061 km, pełnią uzupełniającą rolę w układzie komunikacyjnym tej części kraju. Spośród dróg powiatowych, o łącznej długości 56,259 km, główną rolę pełni droga nr 1171F (relacji: DW nr 287 – Jasień – Wicina – Guzów – Zabłocie – DW nr 289). Łączna długość dróg gminnych wynosi 48,943 km. Uzupełnieniem powyższego układu jest sieć dróg wewnętrznych. Przebiegająca przez obręby ewidencyjne Bieszków, Budziechów i Jasień linia kolejowa nr 275 (relacji: Wrocław Muchobór – Legnica – Żagań – Jasień – Lubsko – Gubinek – granica państwa PL / D) sklasyfikowana jest jako linia normalnotorowa, jednotorowa, kategorii pierwszorzędnej (1), niezelektryfikowana, bez państwowego znaczenia. Na terenie gminy jej długość wynosi 9,365 km. Linia jest formalnie czynna, ale nie jest obsługiwana na potrzeby przewozów pasażerskich i towarowych. Obecnie prowadzone są prace koncepcyjne odnośnie jej rewitalizacji na odcinku Bieniów – Lubsko. Infrastrukturę kolejową dla podróźnych stanowić będą przystanki w Bieszkowie, Budziechowie i Jasieniu. Poza drogami i koleją system kluczowej infrastruktury technicznej tworzą przede wszystkim:

- sieci wodociągowe (wszystkie miejscowości);
- ujęcia wód podziemnych w Jasieniu i Glince Górnej (obręb ewidencyjny Budziechów);
- sieci kanalizacyjne (Budziechów i Jasień);
- oczyszczalnia ścieków w Jasieniu;

- sieć gazowa wysokiego ciśnienia o długości 6,635 km;
- sieć gazowa średniego ciśnienia o długości 10,534 km;
- sieć gazowa niskiego ciśnienia o długości 13,145 km.
- stacja redukcyjno – pomiarowa I^o w Jasieniu (ul. Graniczna);
- 6 stacji redukcyjno – pomiarowych II^o w Jasieniu;
- 3 napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV) o łącznej długości 7,429 km;
- stacja transformatorowa (110/20/15 kV) GPZ „Budziechów”.

Powyższe (sieci elektroenergetyczne i gazowe) wymaga zachowania stosownych stref ochronnych oraz obszarów ograniczonego użytkowania.

Gmina Jasień jest typową jednostką miejsko – wiejską o zrównoważonym udziale funkcji mieszkaniowej i funkcji pracy, zwłaszcza na terenie miasta. Na terenach wiejskich od co najmniej kilkunastu lat zaznacza się przewaga udziału funkcji mieszkaniowej nad funkcją pracy. Osadnictwo rozwija się głównie w oparciu o popyt generowany wewnątrz oraz przez pobliskie miasta Lubsko i Żary. Miasto Jasień jest lokalnym, ale prężnym ośrodkiem produkcyjno – usługowym, pełniącym jednocześnie rolę gminnego ośrodka administracyjnego. Rynek pracy na terenie miasta opiera się przede wszystkim na lokalnym sektorze produkcyjnym oraz na usługach. Zakłady produkcyjne to głównie przetwórstwo przemysłowe związane z przemysłem metalowym i drzewnym. Na terenach wiejskich rynek pracy opiera się jeszcze częściowo na rolnictwie i leśnictwie. Według *Powszechnego Spisu Rolnego 2020* na terenie gminy funkcjonowały 193 gospodarstwa rolne. Na koniec 2022 roku zarejestrowano tu ogółem 731 podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON, z czego 20 z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, 237 z przemysłu i budownictwa oraz 474 z sektora usługowego. Większość zarejestrowanych firm (70 %) to zakłady osób fizycznych. Mimo tego znaczna część mieszkańców pracuje poza granicami gminy, przede wszystkim w pobliskich Lubsku i Żarach, ale także w Zielonej Górze czy za granicą.

Gmina Jasień charakteryzuje się bogatą historią, związaną z urozmaiconymi dziejami Ziemi Żarskiej. Większość miejscowości powstała już w XIII wieku. Na terenie gminy znajduje się szereg prawnie chronionych zabytków architektury i budownictwa oraz stanowisk archeologicznych. Niezwykle cenne dla dziedzictwa archeologicznego jest grodzisko związane z osadnictwem ludności kultury łużyckiej w jej schyłkowej fazie, unikatowe w skali województwa lubuskiego i Polski. W celu zachowania jego wartości utworzono Park Kulturowy „Grodzisko w Wicinie”. Większość miejscowości charakteryzuje się do dnia dzisiejszego cennymi historycznymi układami ruralistycznymi (Budziechów, Jabłoniec, Świbna, Wicina i Zabłocie). Miasto Jasień, z rzadkim w skali kraju trójkątnym rynkiem, posiada objęty ochroną historyczny układ urbanistyczny. Cenne obiekty sakralne reprezentują przede wszystkim 4 kościoły (Budziechów, Jabłoniec, Jasień, Wicina). Zespoły pałacowe i dworskie lub ich czytelne pozostałości są w Jasieniu oraz we wsiach Budziechów, Golin, Jasionna i Świbna. W 13 miejscowościach (Bieszków, Bronice, Budziechów, Golin, Jasionna, Jaryszów, Jasień, Jurzyn, Lipsk Żarski, Lisia Góra, Mirkowice, Świbna, Zabłocie) istnieją (w różnej formie zachowania) folwarki. Parki pałacowe, dworskie lub krajobrazowe są w Jasieniu oraz w 7 wsiach (Golin, Jaryszów, Jasionna, Lipsk Żarski, Lisia Góra, Świbna, Zabłocie). Większość założen parkowych pozostaje jednak w zaniedbaniu. W każdej miejscowości zachowały się zabytkowe cmentarze lub relikty dawnych cmentarzy wraz z roślinnością w postaci drzew, krzewów i podszytu o symbolice związanej z nekropoliami. Cenne zabytki związane z architekturą przemysłową i obiektów użyteczności publicznej znajdują się w Jasieniu. Budynki gospodarcze związane z rolnictwem o cechach zabytkowych to głównie obory, magazyny, stodoły, itp. Ogółem gminna ewidencja zabytków obejmuje 467 obiektów i obszarów, z czego 23 są wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego. Gminny zasób wartości kulturowych podlegających ochronie uzupełnia 149 stanowisk archeologicznych, z czego aż 41 figuruje w rejestrze zabytków.

2. WYKAZ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH SPORZĄDZONYCH W OKRESIE OD OPRACOWANIA POPRZEDNIEJ OCENY AKTUALNOŚCI...

Dotychczasowa Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jasień została przyjęta Uchwałą nr XXV/130/2016 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 08 września 2016 roku. Od tego czasu sporządzono i uchwalono następujące dokumenty planistyczne (w kolejności chronologicznej):

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie*, przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/202/2017 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 31 sierpnia 2017 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 08 września 2017 roku, poz. 1898);
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 247/1 w obrębie ewidencyjnym Wicina*, przyjęty Uchwałą nr XLVII/240/2018 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2018 roku, poz. 1015);
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, przyjęte Uchwałą nr XLVII/241 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku;
- *Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, przyjętą Uchwałą nr XV/110/2020 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 21 maja 2020 roku;
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*, przyjęty Uchwałą nr XXXVI/251/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 12 maja 2022 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 30 maja 2022 roku, poz. 1162);
- *Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, przyjętą Uchwałą nr XXXVIII/264/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 23 czerwca 2022 roku;
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski*, przyjęty Uchwałą nr LV/362/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 11 lipca 2023 roku, poz. 1876);
- *Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, przyjętą Uchwałą nr LV/363/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku.

3. WYKAZ WNIOSKÓW I DECYZJI.

3. 1. Wykaz wniosków od właścicieli gruntów (osób fizycznych i prawnych).

Od czasu przyjęcia dotychczas obowiązującej *Oceny aktualności...* z dnia 08 września 2016 roku do Burmistrza Jasień wpłynął szereg wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszym podrozdziale analizie poddane zostaną wyłącznie te wnioski, które nie były przedmiotem rozstrzygnięcia na etapie prac nad dokumentami planistycznymi, o których mowa w poprzednim rozdziale oraz nie dotyczą terenów, dla których obecnie trwają prace nad zmianą *Studium* (podrozdział nr 4.2.) i planami miejscowymi (podrozdział nr 6.2.). Wspomnieć jednak należy, że na potrzeby sporządzenia:

- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie* – wpłynęło 5 wniosków, które podlegały rozstrzygnięciu;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 247/1 w obrębie ewidencyjnym Wicina* – nie wpłynął żaden wniosek. Sporządzenie planu miejscowego nastąpiło z inicjatywy Urzędu Miejskiego w Jasieniu;
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień z 2018 roku* – wpłynęło 6 wniosków, które podlegały rozstrzygnięciu;
- *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień z 2020 roku* – wpłynął 1 wniosek, który podlegał rozstrzygnięciu;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień* – wpłynęło 11 wniosków, które podlegały rozstrzygnięciu;
- *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień z 2022 roku* – wpłynął 1 wniosek, który był jedną z przyczyn podjęcia prac nad zmianą *Studium*;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski* – wpłynął 1 wniosek, który był jedną z przyczyn podjęcia prac nad planem miejscowym oraz 1 wniosek (po terminie na składanie wniosków), który podlegał rozstrzygnięciu;
- *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień z 2023 roku* – wpłynęły 3 wnioski, które były jedną z przyczyn podjęcia prac nad zmianą *Studium*,

oraz:

- *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień (północna część obrębu ewidencyjnego Zabłocie, w trakcie opracowania)* – wpłynął 1 wniosek, który był jedną z przyczyn podjęcia prac nad zmianą *Studium*;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów (w trakcie opracowania)* – wpłynęło 11 wniosków, które będą podlegały rozstrzygnięciu;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki (podjęta uchwała o przystąpieniu)* – wpłynął 1 wniosek, który był jedną z przyczyn podjęcia prac nad planem miejscowym;
- *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień (w trakcie opracowania)* – podjęcie prac nad tym aktem nastąpiło z inicjatywy Urzędu Miejskiego w Jasieniu;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie (w trakcie opracowania)* – podjęcie prac nad tym aktem było konsekwencją zmiany *Studium* z 2023 roku.

Ponadto, z informacji przekazanych przez Urząd Miejski w Jasieniu wynika, że do czasu rozpoczęcia prac nad niniejszą *Oceną aktualności...* złożone były łącznie 2 wnioski od właścicieli gruntów (osób fizycznych i prawnych), dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które nie podlegały rozstrzygnięciu w związku z wcześniej procedowanymi dokumentami planistycznymi. Ich wykaz znajduje się w tabeli nr 1. W tym przypadku dokonano oceny złożonych wniosków zarówno pod kątem ewentualnej potrzeby zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* (zgodnie z regulacjami ujętymi w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw) jak i potrzeb zmian lub sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie badano odniesienia wniosków względem planu ogólnego z uwagi na jego brak, jak i obowiązkową konieczność jego sporządzenia.

Dodatkowo na etapie sporządzenia niniejszej *Oceny aktualności...* zwrócono się do właścicieli gruntów, poprzez obwieszczenia internetowe (<https://bip.jasien.pl/>) i tradycyjne (tablice ogłoszeń w każdym sołectwie), z apelem o składanie (w terminie pomiędzy 29 grudnia 2023 roku a 12 stycznia 2024 roku) ewentualnych wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Łącznie wpłynęło 8 wniosków, których wykaz znajduje się w tabeli nr 2. Na cele niniejszej analizy dokonano oceny złożonych wniosków pod takim samym kątem jak w przypadku wniosków zawartych w tabeli nr 1.

3. 2. Wykaz wniosków od wybranych instytucji oraz organów administracji publicznej.

Przed przystąpieniem do części analitycznej niniejszej *Oceny aktualności...* wystąpiono (dnia 29 grudnia 2023 roku) do wybranych instytucji (głównie gestorów infrastruktury technicznej) oraz organów administracji publicznej, w tym do części organów właściwych do opiniowania i uzgadniania aktów planowania przestrzennego, z prośbą o przesłanie ewentualnych wniosków i uwag pomocnych przy sporządzaniu *Oceny aktualności...*, a przede wszystkim informacji dotyczących planów inwestycyjnych z perspektywą do 2030 roku, mogących mieć wpływ na politykę przestrzenną gminy, a tym samym zawartość gminnej dokumentacji planistyczno – strategicznej, w tym aktów planowania przestrzennego. Wyniki wystąpień, w tym ewentualną konieczność zmiany dokumentów, analogicznie do metodologii zastosowanej w tabelach nr 1 i 2, prezentuje tabela nr 3.

3. 3. Wykaz wniosków od Urzędu Miejskiego w Jasieniu.

Wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, pod kątem ewentualnej potrzeby zmian *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie złożył Urząd Miejski w Jasieniu. Potrzeby Urzędu odnośnie zmian zostały ujęte na etapie sporządzania już obowiązujących i aktualnie procedowanych dokumentów planistycznych (*Studium*) oraz aktów planowania przestrzennego.

3. 4. Wykaz decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby niniejszego dokumentu sporządzono wykaz ilości wydanych w latach 2003 – 2013 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Wykaz decyzji prezentują tabele nr 4 i 5.

Z zaprezentowanych poniżej danych wynika, że w latach 2003 – 2023 wydano ogółem 1079 decyzji, z czego 389 (36,1 %) dotyczyło budowy budynków mieszkalnych. Najwięcej decyzji (50,3 % z ogółu) wydano w mieście Jasień (543 decyzje, z czego 156 decyzji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych). W miejscowości Budziechów

wydano 167 decyzji, z czego 98 decyzji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych. W miejscowościach Bronice i Mirkowice wydano łącznie 85 decyzji (odpowiednio 42 i 43), z czego 37 dotyczyło budowy budynków mieszkalnych (odpowiednio 12 i 25). W pozostałych miejscowościach wydano łącznie 284 decyzje, z czego 98 decyzji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych. Najmniej decyzji wydano w miejscowościach Jasionna (7), Lipsk Żarski 11) i Zieleniec (4). Powyższe odzwierciedla z jednej strony potencjał demograficzny poszczególnych miejscowości (poza Jasieniem, miejscowość Budziechów to najludniejsza wieś w gminie, zaś Jasionna, Lipsk Żarski i Zieleniec to wsie najmniej ludne), a z drugiej strony bliskość miast Jasień i Lubsko (Budziechów, Mirkowice), których mieszkańcy wybierają pobliskie wsie jako miejsce zamieszkania (suburbanizacja). Warto nadmienić, że spośród 1079 decyzji ogółem tylko 20 dotyczyło budowy obiektów usługowych, a 26 obiektów produkcyjnych i magazynowych, z czego odpowiednio 14 i 23 wydano w mieście Jasień. Najliczniejszą kategorią spośród wydanych decyzji, poza budynkami mieszkalnymi, były decyzje dotyczące zmiany sposobu użytkowania i parametrów budynków oraz przebudowy. Łącznie wydano 260 takich decyzji co stanowiło 24,1 % ogółu.

TABELA nr 1: Gmina Jasień – zestawienie wniosków od właścicieli gruntów (osoby fizyczne i prawne). Stan od dnia 08 września 2016 roku do dnia 28 grudnia 2023 roku.

Data wpłynięcia wniosku	Wnioskodawca	Nieruchomość, której dotyczy wnioszek		Wnioskowana zmiana przeznaczenia ³	Potrzeba zmiany <i>Studium</i> ⁴ (TAK / NIE)	Potrzeba zmiany planu miejscowego (TAK / NIE)
		Obręb	Nr działki			
01.10.2019	osoba fizyczna	Zabłocie	101/4 , 172/2	PEF	NIE	TAK
19.09.2023	osoba prawna	Zabłocie	północna część obrębu, dotychczas nie objęta planem miejscowym	PEW	NIE ⁵	TAK ⁶

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2023.

³ Nomenklatura według symbolu klasy przeznaczenia terenu ujętego w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404).

⁴ W świetle regulacji ujętych w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, sformułowanie lege artis jest „możliwość zmiany studium” w powiązaniu z jego ewentualną potrzebą.

⁵ *Zmiana Studium* w trakcie opracowania.

⁶ Konieczność sporządzenia planu miejscowego zachodzi w myśl art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 roku, poz. 724 z późn. zm.).

TABELA nr 2: Gmina Jasień – zestawienie wniosków od właścicieli gruntów (osoby fizyczne i prawne). Stan od dnia 29 grudnia 2023 roku do dnia 31 stycznia 2024 roku.

Data wplynięcia wniosku	Wnioskodawca	Nieruchomość, której dotyczy wnioski		Wnioskowana zmiana przeznaczenia ⁷	Potrzeba zmiany <i>Studium</i> ⁸ (TAK / NIE)	Potrzeba zmiany planu miejscowego (TAK / NIE)
		Obręb	Nr działki			
1	2	3	4	5	6	7
09.01.2024	osoba fizyczna	Zabłocie	131/4	MN	NIE	TAK ⁹
12.01.2024	osoba fizyczna	Zabłocie	232/1	wykreślenie obiektu i obszaru z Gminnej Ewidencji Zabytków	NIE	NIE ¹⁰
12.01.2024	osoba fizyczna	Zabłocie	293/1	MN	NIE	NIE ¹¹
23.01.2024	osoba fizyczna	Lipsk Żarski	56/2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ dopuszczenie „zabudowy gospodarczej”; ➤ zmiana minimalnej intensywności zabudowy (0,01); ➤ zmiana maksymalnej wysokości zabudowy (15m); ➤ zmiana rodzaju dachu (płaski lub jednospadowy lub symetryczny o kącie nachylenia 5 - 45°). 	NIE	TAK / NIE ¹²

⁷ Nomenklatura według symbolu klasy przeznaczenia terenu ujętego w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404).

⁸ W świetle regulacji ujętych w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, sformułowaniem lege artis jest „możliwość zmiany studium” w powiązaniu z jego ewentualną potrzebą.

⁹ W zakresie zgodnym ze *Studium*.

¹⁰ Aktualnie nie ma podstaw merytorycznych do podjęcia działań zgodnych z przedmiotem wniosku.

¹¹ Wniosek sprzeczny z ustaleniami *Studium* i wątpliwy do uwzględnienia w planie ogólnym ze względu na „bilans terenów” i unikanie rozpraszania zabudowy.

¹² „Zabudowa gospodarcza” możliwa do realizacji w myśl dopuszczalnego przeznaczenia podstawowego określonego w obowiązującym planie miejscowym. Wnioskowana wysokość zabudowy sprzeczna z ustaleniami *Studium* i możliwa do uwzględnienia w zależności od ustaleń planu ogólnego. Pozostałe parametry do ewentualnej, dalszej analizy.

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1	2	3	4	5	6	7
23.01.2024	osoba fizyczna	Jasień	880/5	<ul style="list-style-type: none"> ➤ zmniejszenie szerokości linii zabudowy; ➤ zmiana rodzaju dachu (także „beczkowe”, „łukowe”, walcowe”); ➤ dopuszczenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko). 	NIE	TAK / NIE ¹³
23.01.2024	osoba fizyczna	Jasień	879 , 880/5	zmniejszenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej	NIE	NIE ¹⁴
			886/9 , 896 , 900	zmniejszenie szerokości linii zabudowy	NIE	TAK / NIE ¹⁵
			886/9	UH (do 2000 m ²) ; PS	NIE	TAK / NIE ¹⁶
23.01.2024	osoba fizyczna	Guzów	127/5	G	NIE	NIE ¹⁷
24.01.2024	osoba fizyczna	Guzów	126/1	G	NIE	TAK / NIE ¹⁸

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 3: Gmina Jasień – zestawienie wniosków przedstawionych przez wybrane instytucje oraz organy administracji publicznej. Stan na dzień 31 stycznia 2024 roku.

¹³ Zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego do ewentualnej, dalszej analizy; uzależniona jest także od decyzji organów zewnętrznych w zakresie szerokości linii zabudowy i możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

¹⁴ Szerokość pasa zieleni izolacyjnej w obowiązującym planie miejscowym, abstrahując od jej potrzeb ze względu na tereny sąsiednie, została ustalona kompromisowo w zakresie możliwie największym.

¹⁵ Zmniejszenie szerokości linii zabudowy uzależnione jest także od decyzji organów zewnętrznych. Niemniej aktualnie ustaloną szerokość uznać należy *lege artis* za optymalną.

¹⁶ Zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego do ewentualnej, dalszej analizy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia potencjalnego konfliktu z dopuszczalnymi funkcjami (np. turystyka, gastronomia, sport i rekreacja) na sąsiednich działkach ewidencyjnych.

¹⁷ Brak możliwości rozpatrywania zagospodarowania terenu pod kątem górnictwa i wydobywania do czasu formalnego udokumentowania złoża kopaliny.

¹⁸ Wniosek sprzeczny z ustaleniami *Studium* i możliwy do uwzględnienia w zależności od ustaleń planu ogólnego. Potrzeba ewentualnego sporządzenia planu miejscowego będzie analizowana kiedy zajdą przesłanki, o których mowa w art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 roku prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 roku, poz. 633 z późn. zm.).

Data wniosku	Wnioskodawca	Przedmiot wniosku	Potrzeba zmiany Studium ¹⁹ (TAK / NIE)	Potrzeba zmiany planu miejscowego (TAK / NIE)
1	2	3	4	5
05.01.2024	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ–SYSTEM SA, Oddział we Wrocławiu ul. Gazowa 3 50 – 513 Wrocław	Informacja o braku infrastruktury oraz o braku działań inwestycyjnych na terenie gminy.	NIE	NIE
05.01.2024	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Żarach ul. Serbska 58 68 – 200 Żary	Informacja o uwzględnianiu przepisów odrębnych dotyczących celów przeciwpożarowych.	NIE	NIE
09.01.2024	Nadleśnictwo Krzystkowice ul. Leśna 1 66 – 010 Nowogród Bobrzański	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ponowienie wniosku o podjęciu (aktualizacji) uchwały w sprawie użytku ekologicznego „Torfowisko Guzów”; ➤ sporządzenie planu miejscowego dla północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie w zakresie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych; ➤ aktualizacja lokalizacji w <i>Studium</i> Szkółki Leśnej na działkach ewidencyjnych nr 559 (część) i 560 w obrębie ewidencyjnym Zabłocie; ➤ ujęcie lokalizacji miejsca edukacyjnego na działce ewidencyjnej nr 328/2 w obrębie ewidencyjnym Guzów. 	NIE ²⁰	TAK / NIE ²¹

¹⁹ W świetle regulacji ujętych w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, sformułowaniem lege artis jest „możliwość zmiany studium” w powiązaniu z jego ewentualną potrzebą.

²⁰ Zmiana *Studium* dla północnej części obrębu ewidencyjnego Budziechów w trakcie realizacji.

²¹ Konieczność sporządzenia planu miejscowego dla północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie w myśl art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 roku, poz. 724 z późn. zm.). Inwestycja w Guzowie możliwa do realizacji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i/lub na podstawie przepisów odrębnych.

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1	2	3	4	5
10.01.2024	Zarząd Województwa Lubuskiego Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego ul. Podgórna 7 65 – 057 Zielona Góra	Informacja o wykazie inwestycji celu publicznego zawartych w <i>Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego...</i> obejmujących swym zasięgiem gminę wraz ze stanem ich realizacji.	NIE	TAK ²²
11.01.2024	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zgorzelcu ul. Lubańska 9A 59 – 900 Zgorzelec	Informacja o braku planowanych inwestycji na terenie gminy poza pracami utrzymaniowymi.	NIE	NIE
11.01.2024	Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze Aleja Niepodległości 32 65 – 042 Zielona Góra	Informacja o planowanej inwestycji drogowej polegającej na budowie obwodnicy Lubska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 287.	NIE	TAK ²³
12.01.2024	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji ul. Batorego 56 65 – 001 Zielona Góra	Informacja o projektowanej strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej na częściach działek ewidencyjnych nr 255/4, 308, 472, 473 i 491 w obrębie ewidencyjnym Zabłocie.	NIE	TAK ²⁴
12.01.2024	Nadleśnictwo Lipinki ul. Budowlanych 21 68 – 200 Żary	Informacja o powierzchni gruntów leśnych na terenie gminy oraz o cennych przyrodniczo obszarach i obiektach objętych ochroną, a także o braku planowanych inwestycji kubaturowych oraz o podtrzymaniu zalesienia działek ewidencyjnych nr 131 i 138 w obrębie ewidencyjnym Lipsk Żarski.	NIE	NIE

²² Budowa obwodnicy miasta Lubska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 287 do uwzględnienia przy opracowaniu planu miejscowego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów.

²³ Do uwzględnienia przy opracowaniu planu miejscowego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów.

²⁴ Do uwzględnienia przy ewentualnym opracowaniu planu miejscowego dla północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie.

12.01.2024	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wielkopolskim ul. Żeglarska 16 66 – 400 Gorzów Wielkopolski	Informacja o planowanej modernizacji sieci niskiego ciśnienia wraz z przyłączami o łącznej długości 0,5 km na terenie gminy w latach 2024 – 2026 oraz o uwzględnianiu przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury gazowniczej w aktach planowania przestrzennego.	NIE	TAK ²⁵
1	2	3	4	5
15.01.2024	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu ul. Norwida 34 50 – 950 Wrocław	Informacja o planowanej budowie zbiornika retencyjnego w mieście Jasień oraz o uwzględnianiu występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, między innymi wzdłuż rzeki Lubszy i między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym, w aktach planowania przestrzennego i innych dokumentach.	NIE	TAK ²⁶
17.01.2024	PKP Polskie Linie Kolejowe SA ul. Targowa 74 03 – 734 Warszawa	Informacje dotyczące: <ul style="list-style-type: none"> ➤ planowanego do realizacji projektu <i>Rewitalizacji linii nr 275 na odcinku Bieniów – Lubsko wraz z budową przystanków</i> w ramach programu „Kolej +”; ➤ infrastruktury we władaniu PKP PLK SA na terenie gminy, w tym ewentualnej odbudowy linii kolejowej w śladzie dawnej linii kolejowej nr 282; ➤ uwzględniania przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury kolejowej w aktach planowania przestrzennego. 	NIE	TAK ²⁷

²⁵ Do uwzględnienia przy opracowaniu planu miejscowego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów.

²⁶ Uwzględnienie obszaru pomiędzy linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym w planie miejscowym dla obrębu ewidencyjnego Wicina. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią do uwzględnienia przy opracowaniu planu miejscowego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów. Ewentualna zmiana planu miejscowego dla miasta Jasień uzależniona od wyników opracowania dokumentacji projektowej dla budowy zbiornika retencyjnego.

²⁷ Uwzględnienie projektu dotyczącego linii kolejowej nr 275 przy opracowaniu planów miejscowych dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki oraz dla obrębu ewidencyjnego Budziechów. Ewentualna odbudowa linii kolejowej nr 282 wymagałaby zmian planu miejscowego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski w zakresie działki ewidencyjnej nr 223 w obrębie ewidencyjnym Lipsk Żarski.

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

30.01.2024	<p align="center">Enea Operator sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra ul. Zacisze 15 65 – 775 Zielona Góra</p>	<p align="center">Informacja o infrastrukturze elektroenergetycznej na terenie gminy oraz zasadach jej rozbudowy.</p>	NIE	NIE
------------	---	--	-----	-----

1	2	3	4	5
31.10.2024	<p align="center">Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków ul. Kopernika 1 65 – 063 Zielona Góra</p>	<p align="center">Informacja o uwarunkowaniach prawnych dotyczących zawartości aktów planowania przestrzennego względem ochrony zabytków</p>	NIE	TAK ²⁸
---	<p align="center">Zarząd Powiatu Żarskiego Starostwo Powiatowe w Żarach Aleja Jana Pawła II 5 68 – 200 Żary</p>	Brak odpowiedzi		
---	<p align="center">Starosta Powiatu Żarskiego Starostwo Powiatowe w Żarach Aleja Jana Pawła II 5 68 – 200 Żary</p>	Brak odpowiedzi		
---	<p align="center">Komenda Powiatowa Policji w Żarach ul. Legionistów 3 68 – 200 Żary</p>	Brak odpowiedzi		
---	<p align="center">Nadleśnictwo Lubsko ul. Emilii Plater 15 68 – 300 Lubsko.</p>	Brak odpowiedzi		

²⁸ Weryfikacja planów miejscowych dla obrębu ewidencyjnego Wicina oraz południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie względem aktualnego wykazu obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (zwłaszcza bieżące aktualizacje danych konserwatorskich w zakresie stanowisk archeologicznych).

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

---	Starostwo Powiatowe w Żarach Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg Referat ds. Dróg Powiatowych ul. Zwycięzców 3 68 – 200 Żary	Brak odpowiedzi		
-----	---	-----------------	--	--

1	2	3	4	5
---	PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu Aleja Niepodległości 8 61 – 875 Poznań	Brak odpowiedzi		
---	Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA Oddział w Poznaniu ul. Marcelińska 71 60 – 354 Poznań	Brak odpowiedzi		

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 4: Gmina Jasień – wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2003 – 2023. Decyzje ogółem.

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jasień	35	14	17	23	20	35	49	37	33	41	18	27	22	24	34	21	33	12	13	6	
Bieszków						1	1	1	2	5	4	3	2	2		1	1		1	3	
Bronice			1	3	2	1	2	2	2	2			3	2	1		1		2	5	
Budziechów	3	2		1	2	2	11	12	10	3	5	14	6	10	8	11	18	15	12	14	8
Golin	1				1		1	2	6	1	1	1	1					2		3	3
Guzów				1		1	2		3			1	1	5	3		6	2	2	1	3
Jabłoniec		1	1	2		2	2	1	1	2	3	1	1		2		2	1	2	1	
Jaryszów					1		1	6	3	1	1	1	1					1		1	1
Jasionna			1		1		1	1	1			1			1						
Jurzyn				1	1	1	2	2	1	3		4	1		2		1				
Lipsk Żarski								1	1	2				1			2		1	2	
Lisia Góra	3	3	1	2			1		2	2	2	1	4	1	5	1		1	2	2	2
Mirkowice		1		2	1	1	3	3	4	6	4		1	3	1	2	1	3	1	3	2
Roztoki				1		1		1		3	2	2	1	3			1	1	1		1
Świbna	2		2	1	2		1			1	2	1	3			1				1	
Wicina		1				2	1	4	2			1		3	1						
Zabłocie	2	1	1	2	2	1	1	4	1		6		3	1	1		1			1	

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zieleniec						1			1			1					1				
-----------	--	--	--	--	--	---	--	--	---	--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 5: Gmina Jasień – wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2003 – 2023. Według poszczególnych kategorii.

TABELA nr 5a: BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jasień	5	2	2	2	3	11	20	2	9	7	9	10	4	6	14	10	24	5	5	6	
Bieszków							1	1	1	3	2	1	1	2		1	1		1		
Bronice				1					1	2			1	1	1		1		1	3	
Budziechów					2		5	5	5	6	2	8	2	8	6	8	11	10	5	10	5
Golin									3	1		1						1		2	
Guzów							1		2			1		5	2		4	1	1	1	1
Jabłoniec						2									2		1	1		1	
Jaryszów									1	1	1									1	
Jasionna							1								1						
Jurzyn							1			1		1									
Lipsk Żarski									1					1							2
Lisia Góra			1									1	2		2					1	1
Mirkowice								3		3	4			2	1	2	1	3	1	3	2
Roztoki								1					1	1				1	1		1
Świbna							1					1				1				1	

GMINA JASIEŃ – ocena aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wicina							1	2	1					3	1							
Zabłocie						2		2	1				3									
Zieleniec									1				1									

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 5b: BUDOWA BUDYNKÓW USŁUGOWYCH

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Jasień	3		2	2	2	1	1					2	1									
Bieszków																						
Bronice																						
Budziechów																						
Golin	1						1															
Guzów							1		1													
Jabłoniec																						
Jaryszów																						
Jasionna																						
Jurzyn																						
Lipsk Żarski																	1					
Lisia Góra																						
Mirkowice																						
Roztoki																						
Świbna																						
Wicina																						
Zabłocie																						

Zieleniec				1																		
-----------	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 5c: BUDOWA OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH I MAGAZYNOWYCH

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jasień		1	1			2		3		1		2		4	6	2	1				
Bieszków																					
Bronice																					
Budziechów							1														
Golin																					
Guzów																					
Jabłonec					1																
Jaryszów																					
Jasionna																					
Jurzyn																					
Lipsk Żarski																					
Lisia Góra																					
Mirkowice																					
Roztoki																					
Świbna																					
Wicina																					
Zabłocie										1											
Zieleniec																					

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 5d: BUDOWA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jasień	17		1	1	1	4	2				11		2	2	2		1	1			
Bieszków																				2	
Bronice																					
Budziechów						1						1					3	5			1
Golin									2									1		1	3
Guzów															1		1	1			2
Jabłoniec		1															1				
Jaryszów							2	1													
Jasionna									1												
Jurzyn				1				1				1									
Lipsk Żarski																					
Lisia Góra	3			1														1	1	1	1
Mirkowice									1												
Roztoki																					
Świbna	1				1																
Wicina						1															
Zabłocie				1													1			1	

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

TABELA nr 5g: USTALENIE LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO

Miejscowość	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jasień		5	3	2	4	9	5	4	7	9	2	9	1	2	6	4	4	8	2	3	
Bieszków						1					1										
Bronice				1		1								3	2		1	3	1	1	2
Budziechów							1	1	1		2	2	1								
Golin					1						1				1	1			1		
Guzów						1														1	
Jabłoniec							1					1									
Jaryszów								3	2												
Jasionna					1			1													
Jurzyn					1	1	2		1						1						
Lipsk Żarski														1							
Lisia Góra		2																			
Mirkowice				1					2				1								1
Roztoki																				1	
Świbna			2		1																
Wicina						1						1									
Zabłocie		1	1				1	1		1											
Zieleniec						1															

Źródło: Urząd Miejski w Jasieniu, 2024.

4. ANALIZA AKTUALNOŚCI *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień.*

4. 1. Aktualnie obowiązujące studium.

Prace nad aktualnie obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* zostały przeprowadzone w 2017 i 2018 roku. *Studium* przyjęto Uchwałą nr XLVII/241 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku. W latach 2020, 2022 i 2023 dokonano zmian *Studium*. Poszczególne zmiany *Studium* obejmowały następujące, wybrane tereny:

- zmiana z 2020 roku:
 - obszar planowanego cmentarza przy ulicy Zielonogórskiej w Jasieniu wraz ze strefą sanitarną cmentarza 150 m (tereny zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych Jasień i Mirkowice) oraz działkę ewidencyjną nr 845 w obrębie ewidencyjnym Jasień,
 - obszar istniejącego cmentarza przy ulicy Cmentarnej w Jasieniu wraz ze strefą sanitarną cmentarza 150 m i częścią terenów na północ od przedmiotowej strefy sanitarnej cmentarza 150 m (tereny zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym Jasień);
- zmiana z 2022 roku:
 - działkę ewidencyjną nr 203 w obrębie ewidencyjnym Golin,
 - wybrane tereny w rejonie drogi powiatowej nr 1120F w miejscowości Jaryszów, w obrębie ewidencyjnym Lipsk Żarski;
- zmiana z 2023 roku:
 - działkę ewidencyjną nr 990/1 w obrębie ewidencyjnym Jabłoniec,
 - działki ewidencyjne nr 36/8, 36/9 w obrębie ewidencyjnym Lisia Góra,
 - działki ewidencyjne nr 17/3, 17/4 i 841 oraz część działki ewidencyjnej nr 840 (na wysokości działki ewidencyjnej nr 841) w obrębie ewidencyjnym Jasień,
 - działki ewidencyjne nr 32/1, 37/3 i 47/1 oraz część działki ewidencyjnej nr 373/1 (pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr 37/3 i 47/1) w obrębie ewidencyjnym Zabłocie.

Zmiany *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jasień*, każdorazowo w formie ujednoliconej, przyjęto następującymi Uchwałami Rady Miejskiej w Jasieniu:

- nr XV/110/2020 z dnia 21 maja 2020 roku;
- nr XXXVIII/264/2022 z dnia 23 czerwca 2022 roku;
- nr LV/363/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku.

4. 2. Studium w trakcie opracowania.

Obecnie prowadzona jest procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Jasień*, do której przystąpiono na mocy Uchwały nr XLV/295/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 24 listopada 2022 roku. Zmiana *Studium* obejmuje północną część obrębu ewidencyjnego Zabłocie, ograniczoną od południa drogą wojewódzką nr 289, zaś od zachodu, północy i wschodu granicami administracyjnymi obrębu ewidencyjnego Zabłocie, będącymi jednocześnie granicami administracyjnymi gminy Jasień.

Aktualnie, proceduralnie rzecz ujmując, projekt zmiany *Studium* przeszedł etap wyłożenia do publicznego wglądu i wnoszenia uwag. Do projektu zmiany *Studium* wpłynęły uwagi, głównie sprzeciwiające się przyjętym w nim rozwiązaniom. Burmistrz Jasienia nie przedstawił jeszcze Radzie Miejskiej w Jasieniu do uchwalenia projektu zmiany *Studium* wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

4. 3. Uwarunkowania studium.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego analizowanego *Studium* przedstawiono w formie tekstowej w części I „*Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*” (załącznik nr 1 do uchwał w sprawie przyjęcia *Studium*). Zagadnienia związane z uwarunkowaniami odzwierciedlają ówczesny stan gminy pod względem czynników naturalnych i kulturowych oraz społeczno – ekonomicznych i infrastrukturalnych. Stanowią niejako pewną formę diagnozy strategiczno – planistycznej, a nawet monografii gminy czy wręcz diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, którą (swoją drogą) sporządza się w myśl ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju przed opracowaniem strategii rozwoju. Generalnie należy stwierdzić się, że ta część opracowania wykonana została na bardzo dobrym i dość szczegółowym poziomie, wykraczającym znacznie poza ustawowe minimum. Rzeczowe i mimo wszystko związane zapisy stały się podstawą do wykonania, w okresie sporządzania *Studium*, stosownych analiz (w tym bilansu terenów przewidzianych pod zabudowę) i ukierunkowania polityki przestrzennej w gminie.

Część uwarunkowań składa się z 11 podstawowych rozdziałów:

1. Uwarunkowania geograficzne.
2. Uwarunkowania historyczne i kulturowe.
3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.
4. Sfera społeczna.
5. Gospodarka mieszkaniowa.
6. Gospodarka.
7. Infrastruktura techniczna.
8. Obiekty i tereny chronione.
9. Dokumentacja planistyczno – strategiczna.
10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
11. Synteza uwarunkowań rozwoju.

Każdy z rozdziałów zawiera stosowne podrozdziały i punkty analizujące stan faktyczny w okresie sporządzenia *Studium* i tak np.: rozdział „*Uwarunkowania geograficzne*” składa się z następujących podrozdziałów i punktów:

- 1.1. Położenie geograficzne.
- 1.2. Położenie administracyjne.
- 1.3. Klimat.
- 1.4. Geologia.
 - 1.4.1. Budowa geologiczna.
 - 1.4.2. Złoża kopalin.
 - 1.4.3. Perspektywy i prognozy występowania kopalin.
 - 1.4.4. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
- 1.5. Geomorfologia.
 - 1.5.1. Charakterystyka makroregionów i mezoregionów.
 - 1.5.2. Rzeźba terenu.
 - 1.5.3. Czynne procesy geomorfologiczne.
- 1.6. Hydrologia.
 - 1.6.1. Wody podziemne.
 - 1.6.2. Główne zbiorniki wód podziemnych.
 - 1.6.3. Jednolite części wód podziemnych.
 - 1.6.4. Wody powierzchniowe.
 - 1.6.5. Topograficzne działy wodne.
 - 1.6.6. Charakterystyka hydrologiczna.
- 1.7. Gleby.
 - 1.7.1. Ogólna charakterystyka gleb.
 - 1.7.2. Kompleksy glebowo – rolnicze.
 - 1.7.3. Bonitacja gleb.
- 1.8. Roślinność.
 - 1.8.1. Regionalizacja geobotaniczna.
 - 1.8.2. Potencjalna roślinność naturalna.
 - 1.8.3. Zbiorowiska roślinne.
 - 1.8.4. Zbiorowiska leśne.
- 1.9. Zwierzęta.
- 1.10. Ochrona przyrody.
 - 1.10.1. Położenie gminy na tle systemu ochrony przyrody w regionie.
 - 1.10.2. Obszar Chronionego Krajobrazu.
 - 1.10.3. Natura 2000.
 - 1.10.4. Użytki ekologiczne.
 - 1.10.5. Pomniki przyrody.

- 1.10.6. Ochrona gatunkowa fauny i flory.
- 1.10.7. Powiązania przyrodnicze – elementy systemu ECONET – PL i CORINE/NATURA 2000.
- 1.10.8. Założenia parkowe.
- 1.10.9. Pozostałe elementy środowiska podlegające ochronie.
- 1.10.10. Audyt krajobrazowy.
- 1.10.11. Obszary proponowane do objęcia ochroną.
- 1.11. Warunki podłoża budowlanego.
- 1.12. Ogólna ocena stanu środowiska i stopnia jego degradacji.

Z powyższego zestawienia wynika, że nazwy rozdziałów nie odzwierciedlają literalnie zapisów ówczesnego art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co było zabiegiem celowym, umożliwiającym przedstawienie w sposób bardziej uporządkowany i systematyczny lokalnych uwarunkowań. Jednocześnie zachowano ustawowe wymagania, dotyczące uwzględnienia zakresu poszczególnych uwarunkowań. Czytelność tekstu uwarunkowań jest bardzo dobra, opisy zawierają liczne tabele i ryciny. Aktualność danych liczbowych oraz obliczanych na ich podstawie licznych wskaźników obejmuje w większości lata 2016 – 2017. Powyższe oznacza, że na dzień dzisiejszy rozdział uwarunkowań zawiera dane liczbowe sprzed około od 7 do 8 lat i należy je uznać za częściowo nieaktualne. Od czasu uchwalenia *Studium* (nie licząc jego punktowych zmian) minęło 6 lat. W międzyczasie co prawda zmieniła się sytuacja gospodarcza i geopolityczna kraju, kontynentu, a nawet świata (działania wojenne na wschód od granic Polski, kryzys surowcowy, zjawiska inflacyjne, zmagania z pandemią koronawirusa), jednakże w związku z tym nie powstały nowe, istotne możliwości, mogące wpłynąć na rozwój i funkcjonowanie tej konkretnie gminy, których nie sygnalizowano w tej części *Studium*. Od czasu uchwalenia *Studium* uległo zmianie kilka kluczowych, planistycznych uwarunkowań, o których mowa w zwieńczeniu tego rozdziału, ale de facto nie mają one zasadniczego wpływu na politykę przestrzenną gminy. Warto zwrócić uwagę na rozdział nr 9 analizujący między innymi wojewódzką dokumentację o charakterze strategiczno – planistycznym, zwłaszcza w kontekście jej odniesienia do gminy Jasień. Od czasu uchwalenia *Studium* sporządzono nową strategię rozwoju województwa oraz nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Również Gmina Jasień przyjęła nową strategię rozwoju. Odnoszą się już do nich poszczególne zmiany *Studium*, ale tylko w swoim zakresie rzeczowym. Graficzne zobrazowanie uwarunkowań przedstawiono w załączniku nr 3 do uchwał w sprawie przyjęcia *Studium*.

4. 4. Kierunki studium.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego analizowanego *Studium* przedstawiono w formie tekstowej w części II „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*” (załącznik nr 1 do uchwał w sprawie przyjęcia *Studium*). Należy stwierdzić, że ta część opracowania, podobnie jak część dotycząca uwarunkowań, wykonana została na wysokim poziomie. Czytelność tekstu jest bardzo dobra. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego została podzielona na 18 zasadniczych rozdziałów:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
3. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.
18. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

oraz:

- Słowniczek pojęć.
- Podsumowanie.
- Synteza ustaleń Studium.
- Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień i uzasadnienie rozwiązań.
- Uzasadnienie.
- Literatura.
- Załączniki (wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

Wybrane rozdziały, analogicznie do części poświęconej uwarunkowaniom (choć już w znacznie mniejszym stopniu), zawierają szereg podrozdziałów i punktów przedstawiających kierunki rozwoju gminy w danej dziedzinie i tak np.: rozdział „*Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego*” składa się z następujących podrozdziałów:

- 1.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.
- 1.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikające z audytu krajobrazowego.
- 1.3. Wpływ bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i na możliwości finansowe gminy.
- 1.4. Funkcja osadnicza.
- 1.5. Funkcja usługowa.
- 1.6. Funkcja produkcyjna.
- 1.7. Funkcja rolnicza.
- 1.8. Funkcja leśna.

Siłą rzeczy w części kierunkowej, w odróżnieniu od uwarunkowań, nazwy poszczególnych rozdziałów odzwierciedlają literalnie zapisy ówczesnego art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Znaczące, strategiczne informacje dotyczące kształtowania kierunków rozwoju przestrzennego zawiera rozdział nr 1 „*Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego*” oraz podrozdział nr 2. 2. „*Podstawowe zasady zagospodarowania poszczególnych jednostek planistycznych*”. Graficzne zobrazowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwał w sprawie przyjęcia *Studium*.

Zapisy *Studium* ujęte w części II „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*” należy uznać za częściowo nieaktualne, albowiem opierają rozwój przestrzenny na bazie częściowo nieaktualnych już uwarunkowań. Z drugiej strony warto zwrócić uwagę, że polityka przestrzenna gminy sformułowana jest w dość uniwersalnej formie, umożliwiającej konstruktywną pracę projektową przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. 5. Wnioski z analizy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*.

Aktualność *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* należy przedstawić w dwóch płaszczyznach: formalno – prawnej i merytorycznej.

Analizując *Studium* pod względem formalno – prawnym należy nadmienić, że nie uwzględnia ono wszystkich aspektów wynikających z obowiązującej do dnia 24 września 2023 roku ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktu wykonawczego (rozporządzenia, o którym mowa poniżej). Przy czym w

światle zmian wprowadzonych ustawą z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, poniższa analiza ma głównie charakter informacyjny i można to, w wybranych aspektach, traktować jako wskazówki na etapie opracowania planu ogólnego.

Zmiany, które zaszły w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od czasu uchwalenia analizowanego *Studium* do dnia 24 września 2023 roku odnośnie obowiązkowego zakresu studium, i której nie zawiera obecnie obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, dotyczą:

- art. 10 ust. 1 pkt 2a, który wymagał uwzględnienia uwarunkowań wynikających z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- art. 10 ust. 2a, który brzmiał:

„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące”.

Studium... Gminy Jasień nie uwzględniło uwarunkowań wynikających z diagnozy sytuacji społecznej gospodarczej i przestrzennej ze względu na fakt, że sporządzono ją dopiero w okresie V – VI 2021 roku na potrzeby opracowania *Strategii Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*. W *Studium...* Gminy Jasień określono, w myśl wówczas obowiązujących przepisów, rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi. Niemniej, abstrahując od wyznaczenia granic stref ochronnych, wskazana w *Studium...* moc urządzeń powyżej 100 kW siłą rzeczy dotyczy także urządzeń o mocy powyżej 500 kW czy 1000 kW. Zmiany *Studium* z 2022 i 2023 roku operowały już znowelizowanym poziomem określenia mocy, ale nadal ujmowano granice stref ochronnych.

Ponadto *Studium...* Gminy Jasień nie uwzględnia aktualnych uwarunkowań i ich wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- uwzględnienia ustaleń *Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030* (Uchwała nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 roku), za wyjątkiem zmian *Studium* z 2022 i 2023 roku;
- uwzględnienia ustaleń *Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego* (Uchwała nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 roku, Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 02 maja 2018 roku, poz. 1163), za wyjątkiem zmian *Studium* z 2020, 2022 i 2023 roku;
- uwzględnienia ustaleń *Strategii Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku* (Uchwała nr XXXVIII/265/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 23 czerwca 2022 roku);
- wskazania zasięgu (granic) udokumentowanego złoża kopalin – złoża kruszywa naturalnego „Guzów” (KN 20316);
- występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (cykl planistyczny na lata 2022 – 2027);
- występowania Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubuska” (Uchwała nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 07 września 2020 roku w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Wschodnie Okolice Lubuska", Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 16 września 2020 roku, poz. 2139), za wyjątkiem zmiany *Studium* z 2023 roku;

- wykazu obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (bieżące aktualizacje danych konserwatorskich, zwłaszcza w zakresie stanowisk archeologicznych), za wyjątkiem zmian *Studium* z 2020, 2022 i 2023 roku.

Należy jednak podkreślić, że wyżej przedstawione zmiany ustawowe, wprowadzone od czasu uchwalenia analizowanego *Studium* do dnia 24 września 2023 roku, a także brak w pełni aktualnych uwarunkowań i ich wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego, nie skutkowały wygaszeniem obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie nakładały (za wyjątkiem ujawnienia udokumentowanego złoża kopalin), określonego przedziałem czasowym, obowiązku ich dostosowania do nowych uwarunkowań prawnych.

Studium... Gminy Jasień z 2018 roku wraz ze zmianami z 2020 i 2022 roku sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku nr 118, poz. 1233). Aktualnie obowiązującym aktem wykonawczym jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2405). W tym przypadku praktycznie dwiema zmianami, których nie uwzględniało *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* (do czasu zmiany z 2023 roku), był brak na rysunkach *Studium* (załączniki nr 2 i 3 do uchwał Rady Gminy) informacji o układzie współrzędnych zgodnych z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych (§ 6 ust. 2 pkt 1 lit. f aktualnego rozporządzenia) oraz informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (§ 6 ust. 2 pkt 1 lit. f aktualnego rozporządzenia). Jednakże i w tym przypadku przedmiotowe zmiany nie wygaszały obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie nakładały, określonego przedziałem czasowym, obowiązku dostosowania ich do nowych uwarunkowań prawnych. Nie miały one także oczywiście wpływu na istotę studium czyli określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kwestie te uregulowano na etapie zmiany *Studium* z 2023 roku.

Mając na uwadze powyższe **uznaje się *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień* za nieaktualne w części pod względem formalno – prawnym**. Aczkolwiek, jak wspomniano wcześniej, rzeczona nieaktualność formalno – prawna nie skutkuje koniecznością obowiązkowej zmiany dokumentu. Występowanie udokumentowanego złoża kopalin – złoża kruszywa naturalnego „Guzów” (KN 20316) – zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 roku prawo geologiczne i górnictwo (Dz. U. z 2023 roku, poz. 633 z późn. zm.) będzie musiało zostać uwzględnione już w planie ogólnym.

Analizując *Studium* pod względem merytorycznym należy przede wszystkim zauważyć, że forma i treść, zarówno uwarunkowań (nawet abstrahując od ich aktualności) jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniały już poniekąd zmiany ustawowe, które finalnie zastępują studium strategią rozwoju (w tym diagnozą sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej) oraz planem ogólnym (strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, itd., itp.). Poza tym w okresie przejściowym taka forma dokumentu ułatwia stwierdzenie braku sprzeczności sporządzanych planów miejscowych ze studium. Należy nadmienić, że zapisy *Studium* nie są także zasadniczo sprzeczne z ustaleniami aktualnych *Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030* i *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego*. Siłą rzeczy, ze względu na czas opracowań, *Studium... Gminy Jasień* nie uwzględnia wielu ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ujętych w *Strategii Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*. Przy czym nie ma istotnych różnic w zakresie kształtu samego modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej. Zagospodarowanie złoża kruszywa naturalnego „Guzów” na cele eksploatacji górniczej wydaje się być co prawda realne, ale dopiero w perspektywie najbliższych kilku lat (spełnienie szeregu wymogów formalnych, konsultacje

społeczne). Lokalizacja obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jak wspomniano w podrozdziale „ogólna charakterystyka gminy Jasień”, nie ma większego wpływu na politykę przestrzenną gminy – z jednej strony obejmuje już tereny praktycznie w całości zainwestowane, zaś z drugiej tereny otwarte, nie będące przedmiotem jakiegokolwiek zainteresowania odnośnie lokalizowania nowej zabudowy. Problematyka występowania OChK „Wschodnie Okolice Lubuska” została zasygnalizowana w formie wskazania wówczas projektowanej formy ochrony przyrody. Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega częstym zmianom, aczkolwiek w przypadku gminy Jasień są to przypadki jednostkowe. Nade wszystko warto podkreślić, że wyżej wymienione okoliczności wynikają z przepisów odrębnych i niezależnie od ustaleń studium podlegają uwzględnieniu w przypadku realizacji planów miejscowych.

Spośród wniosków złożonych przez właścicieli gruntów (osoby fizyczne i prawne) oraz instytucje i organy administracji publicznej, dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jasień (tabele nr 1, 2 i 3), żaden nie wymagałby de iure kolejnej zmiany *Studium*. Z niniejszej analizy wynika jednak częściowa nieaktualność zapisów dotyczących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (stan szeroko pojętej przestrzeni, dane liczbowe i wskaźniki statystyczne, bilans terenów, itd.) oraz ich formalnego wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Tym samym uznaje się **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień za nieaktualne w części pod względem merytorycznym.**

Ze względu na okres przejściowy kluczowe odnośnie studium są jednak regulacje ujęte w art. 65 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 65 ust. 1 „studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe”. Zaś zgodnie z art. 65 ust. 2 „do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy (...) w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

- 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;
- 2) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub
- 3) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633)”.

Zgodnie z powyższym **obecnie zachodzi jedna z okoliczności (powyższy pkt nr 1), która umożliwia w okresie przejściowym dalsze prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie.**

5. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO.

Rada Miejska w Jasieniu nie podjęła jeszcze uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W związku z powyższym **nie ma podstaw formalno – prawnych ani merytorycznych umożliwiających ocenę aktualności tego aktu planowania przestrzennego.**

6. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

6. 1. Wykaz obecnie obowiązujących planów miejscowych.

Obecnie na terenie gminy Jasień obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień*, przyjęta Uchwałą nr XXVII/142/97 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 14 marca 1997 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 9, poz. 76 z dnia 02 czerwca 1997 roku).
2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina*, przyjęty Uchwałą nr XXXV/318/14 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 15 maja 2014 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 26 maja 2014 roku, poz. 1095).
3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie*, przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/202/2017 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 31 sierpnia 2017 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 08 września 2017 roku, poz. 1898).
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 247/1 w obrębie ewidencyjnym Wicina*, przyjęty Uchwałą nr XLVII/240/2018 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2018 roku, poz. 1015).
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/251/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 12 maja 2022 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 30 maja 2022 roku, poz. 1162);
6. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski*, przyjęty Uchwałą nr LV/362/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 11 lipca 2023 roku, poz. 1876).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 1 jest zmianą *Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień*, przyjętego uchwałą nr VIII/45/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Jasieniu z dnia 24 października 1989 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego nr 5, poz. 95 z 1990 roku). Obejmuje wybrane tereny w poszczególnych sołectwach gminy, o łącznej powierzchni 568,4 ha, z przeznaczeniem na następujące funkcje:

- Bieszków:
 - tereny zalesień – 52,7 ha,
- Bronice:
 - tereny zalesień – 22,6 ha,
- Budziechów:
 - MU, US (teren mieszkalno – usługowy z funkcją usług rekreacyjnych i sportowych) – 2,90 ha;
- Guzów:
 - tereny zalesień – 104,0 ha,
- Jabłoniec:
 - PE (teren eksploatacji kopalni na złożu „Jasień II”) – 9,5 ha;
 - PE, ME (tereny usługowo – mieszkalne dla obsługi terenu eksploatacji kopalni) – 5 ha;
 - SU (tereny o funkcji przemysłowo – składowo – usługowej) – 5,2 ha;
 - SU, UT (tereny o funkcji składowo – usługowej lub obsługi turystyki i rekreacji) – 5,0 ha;
 - tereny zalesień – 28,3 ha,
- Jasionna:

- tereny zalesień – 17,2 ha,
- Jurzyn:
 - tereny zalesień – 28,5 ha,
- Lisia Góra:
 - MU, UT (teren o funkcji mieszkalno – usługowej i obsługi turystyki) – 4 ha;
 - tereny zalesień – 73,3 ha,
- Mirkowice:
 - ZC (teren pod budowę nowego cmentarza) – 2,4 ha;
 - tereny zalesień – 51,7 ha,
- Roztoki:
 - tereny zalesień – 43,7 ha,
- Świbna:
 - W (planowany zbiornik retencyjny na rzece Lubszy) – 70 ha;
 - tereny zalesień – 28,1 ha,
- Zieleniec:
 - tereny zalesień – 0,6 ha.

Wprowadzono także obwodnicę miasta Jasienia w przebiegu ówczesnej drogi krajowej nr 287 (obecnie wojewódzkiej) o długości 7,850 km i szerokości 35 m w liniach rozgraniczenia, o łącznej powierzchni 13,7 ha (obecnie obowiązuje tylko w granicach obrębów ewidencyjnych Jabłoniec i Świbna).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 2 obejmuje obręb ewidencyjny Wicina w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 493,6 ha. W ramach planu miejscowego wyodrębniono następujące jednostki planistyczne (w kolejności alfabetycznej):

- KDD (tereny dróg dojazdowych);
- KDP (tereny ciągów pieszo – jezdnych);
- KDZ (tereny dróg zbiorczych);
- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- MN, RM (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej);
- MU, RM (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy zagrodowej);
- R (tereny rolnicze);
- R, RM (tereny rolnicze z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy mieszkaniowej);
- RM (tereny zabudowy zagrodowej);
- U (tereny zabudowy usługowej);
- UK (tereny zabudowy usług kultury);
- UO (tereny zabudowy usług oświaty);
- US (tereny sportu i rekreacji);
- UT (tereny zabudowy usług turystyki);
- WS (tereny wód powierzchniowych);
- ZC (tereny cmentarzy);
- ZL (tereny lasów);
- ZP (tereny zieleni urządzonej).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 3 obejmuje południową (zainwestowaną) część obrębu ewidencyjnego Zabłocie o łącznej powierzchni 1002 ha. W ramach planu miejscowego wyodrębniono następujące jednostki planistyczne (w kolejności alfabetycznej):

- KDD (tereny dróg dojazdowych);

- KDP (tereny ciągów pieszo – jezdnych);
- KDZ (tereny dróg zbiorczych);
- KDW (tereny dróg wewnętrznych);
- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- MN, RM (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej);
- MU (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej);
- MU, US, UT (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, sportu, rekreacji i turystyki);
- P, U (tereny zabudowy produkcyjnej i magazynów oraz zabudowy usługowej);
- R (tereny rolnicze);
- R, RM (tereny rolnicze z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy mieszkaniowej);
- RM (tereny zabudowy zagrodowej);
- R/ZL (tereny rolnicze do zalesienia);
- T (tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji);
- U (tereny zabudowy usługowej);
- UK (tereny zabudowy usług kultury);
- US (tereny sportu i rekreacji);
- WS (tereny wód powierzchniowych);
- WS/ZP (tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej);
- ZC (tereny cmentarzy);
- ZL (tereny lasów);
- ZL-1 (tereny lasów w granicach założenia parkowego);
- ZP (tereny zieleni urządzonej).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 4 jest de facto zmianą *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina*. Obejmuje wyłącznie obszar działki ewidencyjnej nr 247/1 o powierzchni 0,52 ha. W ramach planu miejscowego wyodrębniono tam jednostkę planistyczną UP (tereny zabudowy usług publicznych).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 5 obejmuje obręb ewidencyjny Jasień w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 476,5 ha. W ramach planu miejscowego wyodrębniono następujące jednostki planistyczne (w kolejności alfabetycznej):

- AG (tereny zabudowy aktywności gospodarczych);
- E (tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną);
- G (tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz);
- K (tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania ścieków);
- KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej);
- KDD,WS (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz wód powierzchniowych);
- KDG (tereny dróg publicznych klasy głównej);
- KDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej);
- KDL,WS (tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz wód powierzchniowych);
- KDP (tereny ciągów pieszojezdnych);
- KDW (tereny dróg wewnętrznych);
- KDW,WS (tereny dróg publicznych wewnętrznych oraz wód powierzchniowych);
- KDZ (tereny dróg publicznych klasy zbiorczej);
- KDZ,WS (tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oraz wód powierzchniowych);
- KK (tereny kolejowe);
- KK,KDD (tereny kolejowe oraz dróg publicznych klasy dojazdowej);

- KK,KDL (tereny kolejowe oraz dróg publicznych klasy lokalnej);
- KK,KDW (tereny kolejowe oraz dróg wewnętrznych);
- KK,KDZ (tereny kolejowe oraz dróg publicznych klasy zbiorczej);
- KK,W (tereny kolejowe oraz ujęć wody);
- KK,WS (tereny kolejowe oraz wód powierzchniowych);
- K,O,PEF (tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania ścieków i odpadów oraz farm fotowoltaicznych);
- KP (tereny ciągów pieszych);
- KP,WS (tereny ciągów pieszych oraz wód powierzchniowych);
- KS (tereny parkingów);
- KSg (tereny garaży);
- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami);
- MU (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej);
- MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
- MWU (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami);
- O,UPs (tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania odpadów oraz zabudowy usług zaplecza komunalnego);
- PEF (tereny farm fotowoltaicznych);
- PU (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej);
- R (tereny polowych upraw rolniczych);
- R/ZL (tereny zalesień);
- RU (tereny zabudowy upraw szklarniowych);
- T (tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych);
- U (tereny zabudowy usługowej);
- U,US (tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji);
- Uh (tereny zabudowy usług handlu);
- UK (tereny zabudowy usług kultury);
- UKs (tereny zabudowy obiektów sakralnych);
- UO (tereny zabudowy usług oświaty);
- UO,US (tereny zabudowy usług oświaty oraz sportu i rekreacji);
- UP (tereny zabudowy usług publicznych);
- US (tereny sportu i rekreacji);
- US,UK (tereny sportu i rekreacji oraz zabudowy usług kultury);
- W (tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę);
- WH (tereny zbiorników retencyjnych oraz urządzeń hydrotechnicznych);
- WS (tereny wód powierzchniowych);
- ZC (tereny cmentarzy);
- ZD (tereny zieleni ogrodów działkowych);
- ZI (tereny zieleni izolacyjnej);
- ZL (tereny lasów);
- ZL,W (tereny lasów oraz ujęć wody);
- ZLu (tereny zabudowy usług administracji w gospodarstwach leśnych);
- ZP (tereny zieleni urządzonej);
- ZP,US (tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji).

Plan miejscowy oznaczony pozycją nr 6 obejmuje obręby ewidencyjne Golin i Lipsk Żarski w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 999,7 ha. W ramach planu miejscowego wyodrębniono następujące jednostki planistyczne (w kolejności alfabetycznej):

- CC (teren cmentarza czynnego);
- IE (teren elektroenergetyki);
- KDL (teren drogi lokalnej);
- KDZ (teren drogi zbiorczej);
- KOG (teren garażu);
- KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej);
- L (teren lasu);
- MNB (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej);
- MNS (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej);
- MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);
- MNW-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług);
- MWW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej);
- N (teren niesklasyfikowany);
- PEF (teren elektrowni słonecznej);
- PS (teren składów i magazynów);
- RA (teren akwakultury);
- RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy);
- RN-L (teren rolnictwa z zakazem zabudowy do zalesienia);
- RZM (teren zabudowy zagrodowej);
- RZW (teren wielkotowarowej produkcji rolnej);
- U (teren usług);
- U-PS (teren usług oraz składów i magazynów);
- UH-PS (teren usług handlu oraz składów i magazynów);
- UK (teren usług kultury i rozrywki);
- US (teren usług sportu i rekreacji);
- WS (teren wód powierzchniowych śródlądowych);
- ZN (teren zieleni naturalnej);
- ZP (teren zieleni urządzonej).

Z powyższego zestawienia wynika, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują powierzchnię 3539,7 ha, co stanowi 27,9 % ogólnej powierzchni gminy Jasień.

6. 2. Wykaz planów miejscowych w trakcie opracowania.

Obecnie trwają prace nad następującymi planami miejscowymi:

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów*, do którego przystąpiono na mocy Uchwały nr LV/364/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku. Powierzchnia objęta pracami nad planem miejscowym wynosi 1114,1 ha i obejmuje obręb ewidencyjny Budziechów w granicach administracyjnych. Proceduralnie rzecz ujmując aktualnie trwają prace projektowe na bazie wniosków złożonych przez zainteresowane strony oraz organy władne do uzgodnienia i opiniowania planów miejscowych.
2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki*, do którego przystąpiono na mocy Uchwały nr LV/365/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku. Powierzchnia objęta pracami nad planem miejscowym wynosi 984,7 ha i obejmuje obręby ewidencyjne

Bieszków i Roztoki w granicach administracyjnych. Proceduralnie rzecz ujmując nie rozpoczęły się jeszcze prace nad tym planem miejscowym.

3. *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*, do której przystąpiono na mocy Uchwały nr LVII/376/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 28 lipca 2023 roku. Proceduralnie rzecz ujmując aktualnie trwają prace projektowe na bazie wniosków złożonych przez zainteresowane strony oraz organy władne do uzgodnienia i opiniowania planów miejscowych.
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie*, do którego przystąpiono na mocy Uchwały nr LVII/377/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 28 lipca 2023 roku. Powierzchnia objęta pracami nad planem miejscowym wynosi 63,4 ha. Granice obszarów objętych planem miejscowym obejmują:
 - teren działki ewidencyjnej nr 990/1 w obrębie ewidencyjnym Jabłoniec;
 - teren działek ewidencyjnych nr 17/3, 17/4, 65/5, 144/1, 144/3, 144/4, 361/1, 584/7, 597/15, 597/16, 841 i części działki ewidencyjnej nr 840 (na wysokości działki ewidencyjnej nr 841) w obrębie ewidencyjnym Jasień;
 - teren działki ewidencyjnej nr 36/9 w obrębie ewidencyjnym Lisia Góra;
 - teren działek ewidencyjnych nr 32/1, 37/3, 47/1, 368 i 373/1 w obrębie ewidencyjnym Zabłocie.

Spośród wyżej wymienionych terenów dotychczas jedynie obszar w Jabłońcu nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Proceduralnie rzecz ujmując aktualnie trwają prace projektowe na bazie wniosków złożonych przez zainteresowane strony oraz organy władne do uzgodnienia i opiniowania planów miejscowych.

6. 3. Ocena aktualności planów miejscowych.

Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podobnie jak studium i planu ogólnego, należy przedstawić w dwóch płaszczyznach: formalno – prawnej i merytorycznej.

Zgodnie z wykazem zawartym w podrozdziale nr 6.1. plan miejscowy oznaczony pozycją nr 1 został sporządzony jeszcze pod rygorem ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś plany miejscowe oznaczone pozycjami od nr 2 do nr 6 zostały sporządzone już pod rygorem obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

TABELA nr 6: Gmina Jasień – analiza aktualności formalno – prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w 1997 roku (podrozdział nr 6.1., pozycja nr 1) względem aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późn. zm.).

OZNACZENIA UJĘTE W TABELI:	
SPEŁNIONE WYMOGI – TAK	
NIESPEŁNIONE WYMOGI – NIE	
CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE WYMOGI – CZ	
NIE DOTYCZY / BRAK POTRZEB – NDT	
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego
	1
art. 15 ust. 2 pkt 1	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 2	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 3	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 3a	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 4	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 5	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 6	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 7	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 8	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 9	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 10	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 11	NIE
art. 15 ust. 2 pkt 12	TAK
art. 15 ust. 2a	NDT
art. 15 ust. 2b	NIE
art. 15 ust. 3 pkt 1	NIE
art. 15 ust. 3 pkt 2	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 3	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4a	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4b	CZ
art. 15 ust. 3 pkt 5	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 6	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 7	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 8	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 10	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 11	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 12	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 13	NDT
art. 15 ust. 4	NDT
art. 16 ust. 1	NIE

Źródło: Opracowanie własne, 2024.

TABELA nr 7: Gmina Jasień – analiza aktualności formalno – prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w 1997 roku (podrozdział nr 6.1., pozycja nr 1) względem aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404).

OZNACZENIA UJĘTE W TABELI:	
SPEŁNIONE WYMOGI – TAK	
NIESPEŁNIONE WYMOGI – NIE	
CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE WYMOGI – CZ	
NIE DOTYCZY / BRAK POTRZEB – NDT	
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego
	1
§ 3 pkt 1	TAK
§ 3 pkt 2	TAK
§ 3 pkt 3	CZ
§ 4 pkt 1	NIE
§ 4 pkt 2a	NIE
§ 4 pkt 2b	NIE
§ 4 pkt 3	NIE
§ 4 pkt 4	NIE
§ 4 pkt 5	NIE
§ 4 pkt 6	NIE
§ 4 pkt 7a	NIE
§ 4 pkt 7b	NIE
§ 4 pkt 8	NIE
§ 4 pkt 9a	NIE
§ 4 pkt 9b	NIE
§ 4 pkt 10	NIE
§ 4 pkt 11a	CZ
§ 4 pkt 11b	CZ
§ 4 pkt 12	NIE
§ 4 pkt 13	NIE
§ 4 pkt 14	NIE
§ 4 pkt 15	TAK
§ 5	NIE
§ 7 ust. 1 pkt 1	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 2	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 3	NIE
§ 7 ust. 1 pkt 4	NIE
§ 7 ust. 1 pkt 5	NIE
§ 7 ust. 1 pkt 6	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 7	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 8	CZ
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego
	1
§ 7 ust. 1 pkt 9	NIE
§ 7 ust. 1 pkt 10	NIE
§ 7 ust. 2 pkt 1	NDT
§ 7 ust. 2 pkt 2	NDT

§ 7 ust. 2 pkt 3	NDT
§ 8 ust. 1	NIE
§ 8 ust. 2	TAK
§ 8 ust. 3	NIE

Źródło: Opracowanie własne, 2024.

Jak wspomniano wcześniej plan miejscowy oznaczony pozycją nr 1 został sporządzony jeszcze pod rygorem ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia poruszone w przedmiotowym planie miejscowym w znacznej części nie spełniają wymogów dotyczących aktualnego zakresu planu miejscowego, ujętych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie kształtuje w sposób szczegółowy zasad zagospodarowania i może powodować problemy prawne związane z określaniem sytuacji planistycznej poszczególnych terenów. Ponadto zawierają znaczną ilość zapisów o charakterze postulatów, warunków, zakazów i nakazów, które ze względu na nieadekwatność w stosunku do zakresu planu miejscowego, a także przepisów odrębnych, mogą powodować utrudnienia w realizacji inwestycji. Wiele z tych zapisów wykracza swoim zakresem poza władztwo planistyczne rady gminy, stwarzając problemy w interpretacji planów miejscowych w kontekście uprawnień poszczególnych organów. Do najważniejszych problemów decydujących o jego aktualności formalno – prawnej należy zaliczyć:

- brak wszystkich ustaleń wymaganych obecną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ustalenia planu miejscowego będące odniesieniem do nieaktualnych aktów prawnych, utrudniające lub uniemożliwiające realizację ustaleń planu miejscowego;
- brak ustaleń odnoszących się do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- brak zapisów dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- brak zapisów odnoszących się do programu parkingowego;
- brak zapisów dotyczących zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- brak definicji części pojęć używanych w ustaleniach planu;
- stosowanie otwartych katalogów ustaleń (np. „ok. ...”);
- brak stosowania dla wszystkich terenów symboli literowych i numerów wyróżniających je spośród innych terenów,

a także wybrane aspekty wymagające uwzględnienia bądź aktualizacji, które wynikają z przepisów odrębnych:

- wskazanie aktualnego zasięgu (granic) udokumentowanego złoża kopaliny – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Jasień II” (IB 2333);
- wskazanie aktualnego zasięgu (granic) obszaru górniczego „Jasień IIA” i terenu górniczego „Jasień IIA”;
- występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (cykl planistyczny na lata 2022 – 2027);
- występowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubska” (Uchwała nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 07 września 2020 roku w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Wschodnie Okolice Lubska", Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 16 września 2020 roku, poz. 2139);
- występowanie obszaru Natura 2000 „Dolina Lubszy” (PLH 080057);
- wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (bieżące aktualizacje danych konserwatorskich w zakresie stanowisk archeologicznych).

Biorąc pod uwagę powyższe, **plan miejscowy oznaczony pozycją nr 1 należy uznać za nieaktualny w całości pod względem formalno – prawnym**.

Pomimo wymienionych problemów natury formalno – prawnej należy stwierdzić, że w odniesieniu do ruchu inwestycyjnego na terenach objętych tym planem miejscowym, jego wybrane obowiązujące ustalenia nadal odpowiadają potrzebom rozwojowym gminy i poszczególnych właścicieli nieruchomości. W znacznej mierze tereny objęte tym planem zostały już zabudowane czy zalesione zgodnie z jego ustaleniami. Z drugiej jednak strony z ustaleń tego planu miejscowego wynika obecnie także szereg nieaktualności (np. budowa zbiornika retencyjnego w rejonie obrębu ewidencyjnego Świbna, tereny zalesień w granicach sieci osadniczych wybranych obrębów ewidencyjnych). Część z nich, w ślad składanych wniosków przez zainteresowane strony i stosownie uregulowanych w *Studium*, zaowocowała podjęciem uchwał o przystąpieniu do sporządzenia nowych planów miejscowych, o których mowa w podrozdziale nr 6.2. (pozycje nr 1, 2 i 4). W związku z powyższym **plan miejscowy oznaczony pozycją nr 1 należy uznać za nieaktualny w części pod względem merytorycznym**.

TABELA nr 8: Gmina Jasień – analiza aktualności formalno – prawnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w latach 2014 – 2023 (podrozdział nr 6.1., pozycje od nr 2 do nr 6) względem aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późn. zm.).

OZNACZENIA UJĘTE W TABELI:					
SPEŁNIONE WYMOGI – TAK					
NIESPEŁNIONE WYMOGI – NIE					
CZEŚCIOWO SPEŁNIONE WYMOGI – CZ					
NIE DOTYCZY / BRAK POTRZEB – NDT					
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego				
	2	3	4	5	6
art. 15 ust. 2 pkt 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 2	TAK	CZ	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 3	CZ	CZ	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 3a	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 4	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 5	CZ	CZ	CZ	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 6	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ
art. 15 ust. 2 pkt 7	CZ	CZ	NIE	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 8	CZ	CZ	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 9	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 10	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2 pkt 11	TAK	NDT	NDT	NDT	NDT
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego				
	2	3	4	5	6
art. 15 ust. 2 pkt 12	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 2a	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 2b	NDT	NDT	NDT	TAK	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 1	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 2	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT

art. 15 ust. 3 pkt 3	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4a	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 4b	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 5	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 6	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 7	NDT	NDT	NDT	TAK	TAK
art. 15 ust. 3 pkt 8	TAK	TAK	NDT	TAK	TAK
art. 15 ust. 3 pkt 10	TAK	TAK	TAK	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 11	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 15 ust. 3 pkt 12	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 3 pkt 13	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
art. 15 ust. 4	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
art. 16 ust. 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

Źródło: Opracowanie własne, 2024.

TABELA nr 9: Gmina Jasień – analiza aktualności formalno – prawnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w latach 2014 – 2023 (podrozdział nr 6.1., pozycje od nr 2 do nr 6) względem aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404).

OZNACZENIA UJĘTE W TABELI:					
SPEŁNIONE WYMOGI – TAK					
NIESPEŁNIONE WYMOGI – NIE					
CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE WYMOGI – CZ					
NIE DOTYCZY / BRAK POTRZEB – NDT					
Podstawa prawna	Nr planu miejscowego				
	2	3	4	5	6
§ 3 pkt 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 3 pkt 2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 3 pkt 3	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ
§ 4 pkt 1	CZ	CZ	CZ	CZ	TAK
§ 4 pkt 2a	CZ	CZ	CZ	CZ	TAK
§ 4 pkt 2b	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 3	CZ	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 4	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 5	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 6	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ
§ 4 pkt 7a	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ
§ 4 pkt 7b	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
§ 4 pkt 8	CZ	CZ	CZ	TAK	TAK
§ 4 pkt 9a	CZ	CZ	CZ	TAK	TAK
§ 4 pkt 9b	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 10	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

§ 4 pkt 11a	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 11b	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
§ 4 pkt 12	TAK	NDT	NDT	NDT	NDT
§ 4 pkt 13	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
§ 4 pkt 14	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
§ 4 pkt 15	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 5	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 3	CZ	CZ	CZ	CZ	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 4	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 5	CZ	CZ	CZ	CZ	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 6	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 7	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 8	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 9	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 7 ust. 1 pkt 10	CZ	CZ	CZ	TAK	TAK
§ 7 ust. 2 pkt 1	NDT	NDT	NDT	NDT	NDT
§ 7 ust. 2 pkt 2	TAK	TAK	NDT	TAK	TAK
§ 7 ust. 2 pkt 3	TAK	TAK	NDT	TAK	TAK
§ 8 ust. 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 8 ust. 2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
§ 8 ust. 3	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

Źródło: Opracowanie własne, 2024.

Jak wspomniano wcześniej plany miejscowe oznaczone pozycjami od nr 2 do nr 6 zostały sporządzone już pod rygorami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku, nr 164, poz. 1587), za wyjątkiem planu miejscowego nr 6, który został sporządzony na bazie aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże również one, choć w znacznie mniejszym stopniu i w zależności od okresu wejścia w życie, nie spełniają wszystkich aktualnych (na koniec marca 2024 roku) wymogów dotyczących zakresu planu miejscowego. Nie kształtują w sposób prawidłowy zasad zagospodarowania terenu i mogą powodować problemy prawne związane z interpretacją zapisów. Do najważniejszych problemów decydujących o ich aktualności formalno – prawnej należy zaliczyć:

- brak aktualnych prawnie zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy;
- funkcjonowanie ustaleń dla reklam, ogrodzeń i obiektów małej architektury – plany miejscowe nr 2, 3 i 4;
- brak odniesienia do działki budowlanej w przypadku wskaźników zagospodarowania terenu – plany miejscowe nr 2, 3 i 4;
- błędne klasyfikowanie ustaleń w zakresie: ustaleń planu miejscowego, ustaleń wynikających z przepisów odrębnych, oznaczeń informacyjnych – plany miejscowe nr 2, 3 i 4;
- nadmierne stosowanie przeznaczenia mieszanego terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej łącznie, co wymaga w przyszłości szczegółowej analizy stanu faktycznego i prawnego celem wyeliminowania konfliktów przestrzennych oraz dostosowania do wymogów prawnych odnośnie klasyfikacji terenów, a także wyeliminowania takich zapisów dla niezabudowanych działek budowlanych – plany miejscowe nr 2 i 3,

a także wybrane aspekty wymagające uwzględnienia bądź aktualizacji, które wynikają z przepisów odrębnych:

- występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (cykl planistyczny na lata 2022 – 2027) – plan miejscowy nr 2;
- występowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubska” (Uchwała nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 07 września 2020 roku w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Wschodnie Okolice Lubska", Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 16 września 2020 roku, poz. 2139) – plany miejscowe nr 2, 3 i 4;
- brak ustalenia stref ochrony sanitarnej cmentarza – plan miejscowy nr 2;
- wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (zwłaszcza bieżące aktualizacje danych konserwatorskich w zakresie stanowisk archeologicznych) – plany miejscowe nr 2 i 3.

Plany miejscowe oznaczone pozycjami nr 5 i 6 ze względu na stosunkowo świeży okres jaki minął od czasu ich sporządzenia, uwzględniają wszystkie niezbędne aspekty, które na chwilę obecną wynikają z przepisów odrębnych. Biorąc pod uwagę powyższe, **plany miejscowe oznaczone pozycjami od nr 2 do nr 6 należy uznać za nieaktualne w części pod względem formalno – prawnym**.

Pomimo wymienionych problemów formalno – prawnych należy stwierdzić, że w odniesieniu do ruchu inwestycyjnego na terenach objętych tymi planami miejscowymi, w większości ich obowiązujące ustalenia odpowiadają potrzebom rozwojowym gminy i poszczególnych właścicieli nieruchomości. Mając jednak na względzie wykaz wniosków od właścicieli gruntów (osoby fizyczne i prawne) oraz wybranych instytucji i organów administracji publicznej, dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jasień (tabele nr 1, 2 i 3), sugerują one częściową nieaktualność ustaleń planów miejscowych oznaczonych pozycjami nr 3, 5 i 6. W związku z powyższym **należy je uznać za nieaktualne w części pod względem merytorycznym**.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „*dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane*”.

7. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

7. 1. Metodyka analizy.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jasień, w tym w jej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, przeprowadzono w oparciu o:

- materiały historyczne dokumentujące rozwój przestrzenny poszczególnych jednostek osadniczych;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonego w 1986 roku *Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonego w 1989 roku *Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień*;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonych w latach 2000, 2012, 2018 i 2020 – 2023 (zmiany) *Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonych w latach 1997 – 2023 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- wizję lokalną weryfikującą stopień realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. 2. Analiza zmian przestrzennych.

Teren gminy Jasień jest częścią obszaru historycznych Dolnych Łużyc, a konkretnie ich wschodniego fragmentu. Z danych Archeologicznego Zdjęcia Polski wynika, że względnie gęste zasiedlenie istniało tutaj już w czasach pradziejowych. W miejscowości Wicina znajdują się stanowiska archeologiczne grodu (osady obronnej) z okresu kultury łużyckiej, datowanej na epokę żelaza, okres halsztacki z VII wieku p.n.e. We wczesnym średniowieczu tereny te zasiedlili słowiańscy Łużyczanie. W początkowym okresie panowania dynastii piastowskiej Bolesław Chrobry włączył Łużycę do Polski, a jego następca Mieszko II utracił je na rzecz Marchii Wschodniej. Okresowo wschodnią częścią Łużyc władali książęta śląscy (Henryk Brodaty i Henryk Jaworski), następnie na trwałe przyłączone zostały do Miśni, a później do Saksonii. W 1484 roku część Budziechowa i Jabłońca przeszło w posiadanie Brandenburgii. W 1815 roku panowanie nad całymi Łużycami rozciągnęły Prusy, a potem Rzesza Niemiecka, aż do roku 1945. Gmina w obecnym kształcie została utworzona w 1973 roku.

Zdecydowana większość, jeśli nie wszystkie miejscowości mają wczesnośredniowieczny rodowód. Do XIII wieku były to małe osady, rodowe bądź rodzinne. Pierwotne osadnictwo w poszczególnych miejscowościach dzisiejszej gminy należało do zwartych. Ze względu na warunki fizjograficzne oraz glebowo – klimatyczne osadnictwo rozwijało się wzdłuż szlaków handlowych oraz w niewielkich dolinkach rzecznych i obniżeniach terenu. W XIII wieku, w rezultacie programowych działań, nastąpiła komasacja gruntów i nadanie wsiom racjonalnych planów. Wtedy też albo w następnym stuleciu powstały zapewne wszystkie miejscowości gminy. Niektóre wsie, tworzące już w XII wieku skupiska kilku gospodarstw rodzinnych, nie zostały poddane reformie przestrzennej, pozostawiając w układzie amorficznym (Guzów, Lipsk Żarski, Lisia Góra), przekształconym w nowszych czasach w wielodrożnice. Najwięcej wsi otrzymało układ ulicowy (Bieszków, Bronice, Jasień, Mirkowice, Roztoki, Wicina, Zabłocie, Zieleniec), trzy ulicowo – placowy (Golin, Jurzyn, Świbna), dwie owalnicowy (Budziechów, Jabłoniec), jedna rzędowy (Jaryszów). Mimo niewątpliwie wczesnego pochodzenia wsi, ich udokumentowanie w źródłach pisanych jest późne. Należy to przypisać kruchości materiału oraz kataklizmom, w których były one unicestwiane. W zachowanych dokumentach najwcześniej wzmiankowany jest Jasień (1000 rok), a później Budziechów (1250 rok). Golin wymieniony został w 1312 roku, Jabłoniec w 1348 roku, Jaryszów w 1360 roku, a cała grupa pozostałych wsi w księdze ziemskiej z 1381 roku. Założone w XIII wieku, czy raczej zreformowane przestrzennie i prawnie wsie, pozostawały w mało zmienionych układach do XIX

wieku, kiedy to niektóre z nich rozwinęły się terytorialnie, czasem dość znacznie (Jabłoniec, Wicina, Zabłocie). Odrębną ewolucję przeszedł Jasień, który w 1660 roku otrzymał prawa miejskie. Ówczesny właściciel wsi Rudolf von Biinau sprowadził ze Śląska i Moraw prześladowanych tam protestantów, głównie rzemieślników i osadził ich w nowo wytyczonym mieście, które rozwinęło się w niewielki ośrodek rzemieślniczo – handlowy. Jasień był miastem otwartym, nigdy nie posiadał fortyfikacji miejskich. Rozwijał się jako ośrodek wytwórstwa włókienniczego i ceramicznego, a od XIX wieku – maszynowego.

Wraz z rozwojem poszczególnych miejscowości powstawały pierwsze świątynie. Do dnia dzisiejszego zachowały się 4 kościoły: Budziechów (1768 rok), Jabłoniec (1719 rok), Jasień (1734 rok) i Wicina (koniec XIX wieku). Wszystkie zostały zbudowane jako zbory protestanckie. Okres od XVII do XIX wieku charakteryzował się powstaniem licznych dworów wraz z zabudową folwarczną i parkami dworskimi, poszerzając tym samym układy przestrzenne wielu wsi. Ich działalność związana była przede wszystkim z rolnictwem i leśnictwem. Spośród 5 dawnych rezydencji najstarszym jest pałac w Świbnej z 1710 roku. Obok pałacu w Jasieniu z około 1780 roku, należy on do najcenniejszych zabytków architektury świeckiej w gminie. Dorównuje im pałac w Jasionnej zbudowany w 1775 roku. Z około połowy XVIII wieku pochodzi dwór w Golinie, a z około 1800 roku dwór w Budziechowie. W niemal wszystkich miejscowościach istnieją (w różnej formie zachowania) folwarki. Najstarsze w Jasionnej (1767 rok), Jasieniu (około 1780 rok) i Świbnej (1772 rok). Pozostałe, pochodzące z XIX wieku, znajdują się w Bieszkowie, Bronicach, Budziechowie, Golinie, Jaryszowie, Jurzynie, Lipsku Żarskim, Lisiej Górze, Mirkowicach i Zabłociu. Po 1945 roku wiele z nich uległo częściowej lub całkowitej degradacji. Parki pałacowe, dworskie lub krajobrazowe są w 8 wsiach: (Golin, Jaryszów, Jasień, Jasionna, Lipsk Żarski, Lisia Góra, Świbna i Zabłocie. Większość założeń parkowych pozostaje w zaniedbaniu. W większości miejscowości zachowały się zabytkowe cmentarze lub relikty dawnych cmentarzy wraz z roślinnością w postaci drzew, krzewów i podszytu o symbolice związanej z nekropoliami. Duże znaczenie dla rozwoju dzisiejszej gminy, a przede wszystkim miasta Jasień, miała budowa linii kolejowych w XIX wieku. Tam też rozwinęły się jedyne w gminie funkcje produkcyjne, na tyle dużą skalę, że pobudziły rozwój osadnictwa i w konsekwencji rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej. Przed 1945 rokiem na terenie gminy prowadzone były także, choć wyłącznie na skalę lokalną (Jabłoniec, Jasień, Jasionna), działalności górnicze związane z wydobyciem kruszywa naturalnego i surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Rozwój poszczególnych jednostek osadniczych po II wojnie światowej i ponownym zasiedlaniu uległ, poza Budziechowem, Jasieniem, Lisią Górą i Mirkowicami, niewielkim zmianom. Obserwować to można porównując obecne układy przestrzenne oraz te sprzed 1945 roku na podstawie map *Messtischblatt 1:25000* (arkusze: 4255 *Sommerfeld*, 4256 *Gassen*, 4355 *Eichenrode* i 4356 *Sorau*). Dla wielu miejscowości proces ten oznaczał przede wszystkim (w różnym stopniu) zmniejszenie liczby ludności. Praktycznie jedynie Budziechów, i to dopiero w ostatnich kilkunastu latach, sukcesywnie zwiększa liczbę mieszkańców w stosunku do okresu sprzed 1945 roku. Niemniej zjawiska demograficzne i tak w nieznacznym stopniu wpłynęły na zmiany przestrzenne poszczególnych jednostek osadniczych, bowiem ich rozwój opierał się głównie o ekspansję inwestycyjną w obrębie istniejących układów osadniczych, a w najmniejszych miejscowościach były to przede wszystkim modernizacje zastanej sprzed 1945 roku zabudowy (poza budową obiektów wielkotowarowej produkcji rolnej w Lisiej Górze i Mirkowicach). Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej zjawiska te należy określić jako harmonijne. Jedynie wspomniane Budziechów i Jasień, a w ostatnich latach także Bieszków, rozszerzają swoje historycznie ukształtowane układy osadnicze. W przypadku Budziechowa i Jasienia dotyczy to praktycznie każdej ich części. Z końcem lat 90–tych XX wieku oddano do użytku obwodnicę Jasienia, która siłą rzeczy zmieniła układ komunikacyjny w tej części gminy. Skutkowało to między innymi zmianą (poszerzeniem) granic administracyjnych miasta. W Bieszkowie ekspansja kumuluje się w części południowej. Ze względu na brak regulacji przestrzeni na podstawie skoordynowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a niemal wyłącznie na bazie decyzji o warunkach zabudowy (Bieszków i Budziechów), obserwujemy tam tworzenie się przypadkowych układów przestrzennych oraz klasyczne przypadki rozpraszania zabudowy. W Jasieniu ekspansja

przestrzenna przebiegała i przebiega w oparciu o bardziej dopracowane zespoły (np. rejony na południe i północ od ul. Żarskiej, rejon ulic Tenisowej i Żeromskiego, rejon ul. Tarnopolskiej), choć i tutaj nie uniknięto rozproszonych i zasadniczo niewłaściwych (nawet konfliktowych) rozwiązań (rejon ul. Łąkowej czy wybrane tereny wzdłuż obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 287).

Charakterystyczną cechą obecnej przestrzeni osadniczej gminy, poza wspomnianymi wyjątkami, jest stosunkowo niewielki stopień rozproszenia. Zdecydowana większość terenów osiedleńczych tworzy skupione układy osadnicze o mniej lub bardziej intensywnej zabudowie, w zależności od typu genetycznego wsi czy rejonu miasta. Niewiele jest przysiółków, a rozproszona pojedyncza zabudowa czy wspomniane większe „zespoły” w Bieszkowie i Budziechowie, odgrywają (jeszcze) stosunkowo małą rolę w układzie przestrzennym i w krajobrazie gminy. Zabudowa na terenach wiejskich ma historycznie charakter zagrodowy, z postępującym sukcesywnie przekształcaniem się w typowe zabudowania jednorodzinne wolnostojące, skupione przy szlakach komunikacyjnych przecinających daną wieś. Na terenie większości wsi ponad połowa substancji mieszkaniowej powstała przed 1945 rokiem i stanowi świadectwo dawnej zabudowy miejscowości. Zabudowa ta pochodzi głównie z końca XIX wieku oraz 1 połowy XX wieku. Jej stan techniczny w wielu przypadkach jest zły. Obserwuje się postępujący proces likwidacji tych obiektów i zabudowę działek nowymi budynkami. Między poszczególnymi zabudowaniami w układach osadniczych istnieją jeszcze liczne luki. Postępujący rozwój przestrzenny największej miejscowości czyli miasta Jasień (nowa zabudowa usługowa i produkcyjna, nowa zabudowa mieszkaniowa w oparciu o migracje wewnętrzne), ale także wsi Bieszków i Budziechów (potęgowany przez migracje w relacji miasto – głównie Jasień, Lubsko, Żary – wieś), jest procesem nieuniknionym i jednocześnie szansą dla dalszego funkcjonowania tych (i innych) miejscowości, w których dotychczasowe działalności gospodarcze czy tradycyjne rolnictwo (z wielu przyczyn) przestało już być dominującą funkcją. Należy podkreślić, że znaczny stopień skupienia osadnictwa to bardzo korzystna cecha przestrzeni gminy ze względów gospodarczych, społecznych, komunikacyjnych, krajobrazowych, a także ekologicznych. Taki sposób ukształtowania terenów osadniczych należy utrzymać w dalszym rozwoju przestrzennym gminy poprzez wskazywanie terenów rozwojowych jako dopełnienie istniejącej zabudowy oraz dodanie większych i zwartych kompleksów terenów zagospodarowania osadniczego do istniejących układów osadniczych, z maksymalnym zachowaniem historycznie ukształtowanej formy układu przestrzennego. Zasady te nie zostały zachowane kompleksowo (poza Jasieniem, Golinem, Jaryszowem, Lipskiem Żarskim, Wicina i Zabłociem) ze względu na brak pełnego pokrycia obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Szanse w tym względzie należy upatrywać na etapie prac projektowych nad planami miejscowymi dla wsi Bieszków i Budziechów oraz we wspomnianej na wstępie opracowania reformie systemu planowania przestrzennego.

W ciągu ostatnich 35 lat regulacja przestrzeni poprzez uchwalenie poszczególnych dokumentów planistycznych (plany ogólne zagospodarowania przestrzennego, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) nie doprowadziła do nagłych i nie powiązanych z funkcjonującym układem zmian przestrzennych. Ze względu na specyfikę analizowanego obszaru i jej predysponowanie do ekstensywnego zagospodarowania (tereny wiejskie), rozwój przestrzenny był podporządkowany głównym funkcjom tej części gminy, to jest: rolnictwu, leśnictwu, usługom oraz ochronie przyrody i podlegał zasadom zrównoważonego rozwoju. Co prawda z jednej strony *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina* (i generalnie plany rozwojowe dotyczące zagospodarowania Parku Kulturowego „Grodzisko w Wicinie”, opisane szczegółowo w obowiązujących *Studium* oraz *Strategii Rozwoju*) oraz *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie*, rozszerzają w znacznym zakresie dotychczasową strukturę funkcjonalno – przestrzenną, ale jest ona nierozzerwalnie powiązana ze wspomnianym powyżej ukierunkowaniem na rozwój usług, zwłaszcza turystycznych. Na chwilę obecną obserwuje się jednak regres odnośnie kontynuowania planów rozwojowych dla tych obszarów na pełnej skali określonej w planach miejscowych. Z drugiej strony na mocy ustaleń prawa miejscowego (*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów*

ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski) wprowadzono wielkoprzestrzenne tereny (blisko 120 ha) przeznaczone pod budowę elektrowni słonecznych. W tym przypadku należy odbierać to wyłącznie jako dziejową konieczność (transformacja energetyczna) i ufać przeprowadzonym procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Również w tych częściach gminy (Bieszków, Budziechów), które podlegają bardziej dynamicznym zmianom (budownictwo mieszkaniowe), nie obserwuje się z zasady dysharmonijnych zmian przestrzennych. Dla przykładu – obserwowane od kilkunastu lat zwiększenie popytu na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – realizowane jest (z wyjątkami) na terenach najbardziej predysponowanych do tej funkcji. Oprócz terenów w Jasieniu, są to także wspomniane południowa część Bieszkowa oraz zachodnia i południowa część Budziechowa, czyli rejon położone blisko linii kolejowej nr 275, przewidzianej do rewitalizacji wraz z budową nowych przystanków. Problemem w tym przypadku jest wspomniana przypadkowość w zakresie formowania się zwartych i funkcjonalnych zespołów przestrzennych, wyjątkiem zaś lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w północno – wschodniej części Budziechowa, w oddaleniu nawet do około 500 m od granic zwartej sieci osadniczej. W Jasieniu, którego historyczny układ urbanistyczny podlega ochronie konserwatorskiej, nie obserwuje się dysharmonijnych zmian przestrzennych. Dla przykładu, obserwowane od kilkunastu lat ożywienie działalności produkcyjnych w Jasieniu, w postaci reaktywowanych i nowo powstałych zakładów przemysłowych, realizowane jest głównie na terenach historycznie związanych z tą funkcją. Tereny po byłym tartaku zostały zaś przekształcone w kształtujące się obecnie osiedle mieszkaniowe, dobrze skomunikowane z dostępnością do oferty usługowej. W rejonie obwodnicy Jasienia, na mocy *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jasień*, wyznaczono znaczne rezerwy terenowe pod szeroko pojęte aktywności gospodarcze. Abstrahując od niekoniecznie pożądanym, a rozwijającym się już tam profilów działalności (np. składy związane z demontażem pojazdów, zwłaszcza samochodowych), obszar ten wydaje się być szczególnie predysponowany do tego typu form zagospodarowania. W pozostałej części gminy, najcenniejszej przyrodniczo, nie obserwuje się jeszcze zwiększonego zainteresowania rozwojem zabudowy mieszkaniowej czy „gospodarczej”, ale pojawiają się np. wnioski i sugestie w zakresie budowy farm fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych. Obszar ten jest mozaiką krajobrazową mało intensywnej zabudowy, pól uprawnych, łąk i lasów. Pod względem florystycznym i faunistycznym jest to obszar o dużym zróżnicowaniu siedlisk i bogactwie różnorodnych zbiorowisk. Rejon ten w maksymalnym możliwym stopniu powinien pozostać użytkowany ekstensywnie, czemu sprzyjają położenie w zasięgu granic obszarów objętych ochroną w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody i prawne ograniczenia dotyczące zagospodarowania związanego z poszczególnymi formami ochrony przyrody.

Nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, usługowa, usługowo – produkcyjna i produkcyjna, poza wypełnianiem luk i większych enklaw pustych przestrzeni, powstaje głównie na obrzeżach zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych poszczególnych miejscowości, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. Niemniej nasilenie działalności inwestycyjnej ocenianej w perspektywie ostatnich 20 lat, to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy określić jako przeciętne w porównaniu ze średnią dla powiatu żarskiego czy całego województwa lubuskiego.

Według danych GUS w latach 2003 – 2022 na terenie gminy Jasień powstało ogółem 261 nowych budynków²⁹, z czego 180 to budynki mieszkalne³⁰, składające się na 189 mieszkań³¹. Ogółem zasób mieszkań zwiększył się w tym czasie o 8,0 % (z 2350 do 2537) przy jednoczesnym spadku liczby ludności o 8,8 % (z 7377 do 6730 osób).

²⁹ Według GUS to obiekt budowlany trwale związany z gruntem, posiadający fundamenty, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (to jest ścian i przykryć), czyli obudowany ścianami w zasadzie ze wszystkich stron i pokryty dachem (...). Za odrębny budynek przyjęto budynek oddzielony od innych wolną przestrzenią, a w przypadku bezpośredniego przylegania do innego budynku w zabudowie zwartej lub do innych zabudowań (np.: przy budynkach zespolonych pod jednym dachem lecz spełniających różne funkcje gospodarcze) – budynek oddzielony ścianami szczytowymi. W budynkach mieszkalnych bliźniaczych i szeregowych za odrębny budynek należy uważać każdy segment zawierający odrębne wyjście na działkę, ulicę lub ogród.

³⁰ Według GUS to budynek przeznaczony na cele mieszkalne, zajęty przez lokale mieszkalne w całości, lub budynek zajęty przez

7. 3. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Analiza zagospodarowania przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych, poczynając od materiałów historycznych a skończywszy na wizji lokalnej stanu obecnego, wskazuje na nieznaczne (jeszcze) zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Największym zmianom, ale wyłącznie przestrzennym, podlegała miejscowość najbardziej zaludniona – miasto Jasień oraz położona bezpośrednio pomiędzy dwoma miastami – wieś Budziechów. Jak wspomniano dotyczyło to przede wszystkim funkcji mieszkaniowych (zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych), usługowych (np. obiekty handlowe, głównie w formie placówek dyskontowych) i produkcyjnych (zakłady przetwórstwa przemysłowego, składy, magazyny). Na pozostałych terenach gminy, biorąc pod uwagę okres od końca II wojny światowej po stan obecny, można stwierdzić, poza degradacją zespołów pałacowo/dworsko – parkowych, brak większych zmian. Jednostki wiejskie pełniły historycznie funkcje osadnicze, rolnicze i leśne, stopniowo uzupełniane o funkcje usługowe i produkcyjne o małym nasileniu. Funkcje te od lat, uwzględniając nawet tylko przejściowe funkcjonowanie wielkotowarowej produkcji rolnej w Lisiej Górze i Mirkowicach, nie podlegają zasadniczym zmianom. Na stabilną strukturę funkcjonalno – przestrzenną wpływają niewątpliwie: znaczny wskaźnik lesistości (ponad 55 %), związana głównie z terenami leśnymi powierzchnia objęta ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (około 38 %) oraz bardzo przeciętne warunki do produkcji rolniczej wyrażone jakością gleb (grunty orne i użytki zielone) według klas bonitacyjnych (brak gleb w I i II klasie bonitacyjnej, zaledwie 9,6 % w III klasie, 41,1 % w IV klasie, pozostałe 49,3 % w klasach V i VI). Z tego względu i z powodu dalszego opierania rozwoju gminy o zasady zrównoważonego rozwoju nie należy spodziewać się (teoretycznie) znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Analizując ustalenia dokumentów strategiczno – planistycznych i aktów planowania przestrzennego należy liczyć się ze zmianami w strukturze funkcjonalno – przestrzennej odnośnie zwiększenia roli funkcji produkcyjnych (Budziechów, Jabłoniec, Jasień i Lisia Góra – produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny, Budziechów, Golin, Jabłoniec, Jaryszów, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie – produkcja energii, Guzów i Jabłoniec – górnictwo i wydobywanie) oraz usługowych (Wicina – Park Kulturowy „Grodzisko w Wicinie”). Dodatkowo należy mieć na uwadze dalszy rozwój procesów migracyjnych na linii miasto – wieś, a także dążenie do modelu gospodarstw rodzinnych mieszkających samodzielnie (w tym jednoosobowe gospodarstwa domowe oraz pary bezdzietne), które mogą mieć wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, wyrażone przede wszystkim zwiększonym popytem na budownictwo mieszkaniowe oraz towarzyszące im aktywności gospodarcze w postaci działalności usługowych i produkcyjnych, zwłaszcza w Jasieniu i w miejscowościach położonych najbliżej miasta. Sprzyja temu rozwinięta sieć komunikacyjna, w tym przebieg planowanej do rewitalizacji linii kolejowej nr 275. W mniejszych miejscowościach, zwłaszcza położonych w pobliżu czy wewnątrz granic poszczególnych form ochrony przyrody, mogą w niedalekiej perspektywie czasowej rozwijać się usługi turystyczne – rekreacyjne na skalę lokalną. Przeciętna jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie będzie sprzyjać rozwojowi intensywnego rolnictwa, może zaś być zachętą do inwestycji w produkcję energii (elektrownie słoneczne i wiatrowe). Niezależnie od tego dla wszystkich jednostek wskazany jest rozwój rolnictwa ekologicznego. Poza ośią drogi wojewódzkiej nr 287 nie ma terenów i warunków społeczno – ekonomicznych szczególnie predysponowanych do rozwoju działalności produkcyjnych (przetwórstwa przemysłowego) na większą skalę. Powyższe (nie licząc może potencjalnych rezultatów zagospodarowania „Grodziska w Wicie” w pełnym zakresie) nie wpłynie co prawda na absolutną zmianę struktury funkcjonalno – przestrzennej całej gminy, ale może mieć wpływ (w zależności od

lokale mieszkalne co najmniej w połowie, a w pozostałej części przez inne pomieszczenia, z wyjątkiem budynku mieszkalno – inwentarskiego lub mieszkalno – gospodarskiego.

³¹ Według GUS to lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu.

intensywności inwestycyjnej) na zmiany struktury i układów przestrzennych wybranych miejscowości. Wszystko to zostało wyrażone w obowiązującej *Strategii Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku* (model struktury funkcjonalno – przestrzennej).

8. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH.

8. 1. Opracowanie ekofizjograficzne.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska z „określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów”.

Zgodnie z art. 72 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy wymagania, o których mowa powyżej określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. W konsekwencji, zgodnie z art. 72 ust. 5, „przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania”. Z powyższego wynika oczywista konieczność posiadania aktualnego opracowania ekofizjograficznego przed rozpoczęciem właściwych prac planistycznych (projektowych) dotyczących planu ogólnego i planów miejscowych. Zakres merytoryczny opracowania ekofizjograficznego reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 roku, nr 155, poz. 1298).

Gmina Jasień posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych wykonane w drugiej połowie 2017 roku na potrzeby ówczesnych dokumentów planistycznych. Zatem od czasu jego opracowania minęło już przeszło 6 lat. Abstrahując od szeregu zawartych w nim danych statystycznych, których aktualność datowana jest na lata 2016 – 2017, i które z punktu widzenia idei opracowania nie są aż tak istotne, zawiera ono nieaktualny stan rzeczy odnośnie:

- występowania udokumentowanego złoża kopalin – złoża kruszywa naturalnego „Guzów” (KN 20316);
- występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (cykl planistyczny na lata 2022 – 2027);
- występowania Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wschodnie Okolice Lubuska” (Uchwała nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 07 września 2020 roku w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Wschodnie Okolice Lubuska", Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 16 września 2020 roku, poz. 2139);
- zasięgu granic faktycznego (aktualnego) zainwestowania określonych terenów.

W związku z powyższym, mając na względzie okres przejściowy związany z reformą planowania przestrzennego i wynikającą z tych okoliczności obligatoryjność sporządzenia planu ogólnego, na jego potrzeby wymagana będzie co najmniej aktualizacja dotychczasowego *Opracowania ekofizjograficznego Gminy Jasień*. Nie należy także wykluczyć wcześniejszej potrzeby sporządzenia opracowania ekofizjograficznego problemowego, dla wybranych rejonów gminy, wykonywanego w przypadku konieczności bardziej szczegółowego rozpoznania cech wybranych elementów przyrodniczych lub określenia wielkości i zasięgów konkretnych zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi.

8. 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z niniejszej analizy wynika częściowa nieaktualność zapisów dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ujętych w *Studium* z 2018 roku wraz ze zmianami z lat 2020, 2022 i 2023. Jednakże na chwilę obecną, zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w gminie Jasień – poza kontynuacją prac nad zmianą *Studium* w północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie, nie zachodzi żadna z okoliczności, która umożliwiłaby w okresie przejściowym prace nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

8. 3. Strategia Rozwoju.

Gmina Jasień posiada przyjętą Uchwałą nr XXXVIII/265/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 23 czerwca 2022 roku *Strategię Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*. Pomimo faktu, że z metodologicznego punktu widzenia zawiera one wszystkie elementy dedykowane wprost do polityki przestrzennej, ujęte w art. 10e ust. 3 i 4 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, to zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „do dnia 31 grudnia 2025 roku ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”. Powyższe oznacza, że w przypadku gminy Jasień w okresie przejściowym nie ma obligatoryjnego obowiązku „powiązania” ustaleń planu ogólnego ze strategią rozwoju. Jednocześnie zaś, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego sporządza się z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy.

Analizując *Strategię Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku* wyłącznie pod kątem merytorycznym, bez jej powiązania z uwarunkowaniami formalno – prawnymi dedykowanymi dla okresu przejściowego, należy generalnie stwierdzić jej aktualność. Ewentualnym problemem pozostaje jednak niepewność co do dalszych planów odnośnie realizacji inwestycji w zakresie szeroko pojętej turystyki (oraz funkcji towarzyszących) na pełnej skali określonej w *Studium*, planie miejscowym i *Strategii* dla Parku Kulturowego „Grodzisko w Wicinie” (obręb ewidencyjny Wicina). Ewentualne, zasadnicze zmiany planów w tym zakresie wymagałyby zmiany *Strategii*, ze względu na rolę i rangę, którą dla obszaru „Grodzisko w Wicinie” zawarto w modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz wyznaczenia go jako jeden z obszarów strategicznej interwencji wskazanych z poziomu lokalnego. Nie chodzi przy tym o ewentualną likwidację samego parku kulturowego, której się rzecz jasna nie przewiduje, ale o zakres (funkcjonalno – przestrzenny) całego „rozbudowanego planistycznie” zaplecza usługowego, które w zamyśle ma służyć nie tylko na rzecz rozwoju tego obszaru, ale i całej wschodniej części gminy Jasień. Otwarta nadal, ze względu na protesty społeczne, pozostaje także kwestia lokalizacji elektrowni wiatrowej w północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie. Ponadto informacja przekazana przez PKP PLK SA (tabela nr 3) odnośnie potencjalnej możliwości odbudowy linii kolejowej w śladzie dawnej linii nr 282 uniemożliwiłaby realizację ujętej w *Strategii* drogi rowerowej łączącej Jasień z Lipinkami Łużyckimi. Wpływ na aktualność *Strategii* może mieć także ostateczny kształt aktualizowanej obecnie strategii rozwoju województwa lubuskiego, dla której zakończenie prac planuje się na koniec 2024 roku, jak i audyt krajobrazowy województwa lubuskiego, który obecnie jest w fazie projektowej. *Diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej Gminy Jasień*, sporządzoną w okresie maj – czerwiec 2021, należy również uznać zasadniczo za aktualną. Zawiera ona między innymi te elementy (uwarunkowania), których brak stwierdzono w opracowaniu ekofizjograficznym, *Studium* czy w określonych planach miejscowych. Brakuje w niej jednak najświeższych danych natury statystycznej w oparciu o Powszechny Spis Rolny z 2020 roku oraz Narodowy Spis Powszechny z 2021 roku. Ich publikacja nastąpiła po opracowaniu *Diagnozy*....

8. 4. Plan ogólny.

Wychodząc naprzeciw reformie planowania przestrzennego, zarówno pod względem ideowym, praktycznym jak i przede wszystkim formalno – prawnym, zachodzi konieczność sporządzenia planu ogólnego dla gminy Jasień w jej granicach administracyjnych. Prace nad planem ogólnym planuje się rozpocząć najwcześniej w drugiej połowie 2024 roku.

8. 5. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z niniejszej analizy wynika nieaktualność większości lub tylko wybranych aspektów, dotyczących obowiązujących na części obszaru gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i pod względem merytorycznym. Ponadto warto zwrócić uwagę, że obowiązujące plany miejscowe obejmują 27,9 % ogólnej powierzchni gminy, ale biorąc pod uwagę prace nad planami miejscowymi, o których mowa w podrozdziale nr 6.2., odsetek pokrycia tymi aktami planowania przestrzennego wzrośnie do 43,7 %. Proponuje się zatem a priori kontynuację opracowania planów miejscowych w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w granicach obrębów ewidencyjnych.

Niniejsza Ocena... proponuje wstępny harmonogram opracowania kolejnych planów miejscowych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych, szeregując je według priorytetów określonych na podstawie bieżących potrzeb gminy, wynikających między innymi z potencjału demograficznego poszczególnych miejscowości oraz aktualnego i spodziewanego ruchu inwestycyjnego:

- **PRIORYTET NAJWYŻSZY (lata 2026 – 2028):** obręby ewidencyjne Guzów, Jabłoniec, Lisia Góra i Mirkowice. **(Priorytet najwyższy** ze względu na: potencjał do rozwoju, aktualny i spodziewany ruch inwestycyjny, właściwe kształtowanie przestrzeni, harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewnienie wysokiego poziomu estetyki zabudowy, nieaktualność formalno – prawną obecnie obowiązujących planów miejscowych oraz uregulowanie kwestii wynikających z przepisów odrębnych).
- **PRIORYTET WYSOKI (lata 2029 – 2030):** obręby ewidencyjne Świbna i Zieleniec oraz ewentualne ponowne sporządzenie dla obrębu ewidencyjnego Wicina w granicach administracyjnych. **(Priorytet wysoki** ze względu na: aktualny i spodziewany ruch inwestycyjny, właściwe kształtowanie przestrzeni, harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewnienie wysokiego poziomu estetyki zabudowy oraz uregulowanie kwestii wynikających z przepisów odrębnych).
- **PRIORYTET ŚREDNI I NISKI (lata 2030+):** pozostałe obręby ewidencyjne (Bronice, Jasionna, Jurzyn) oraz ewentualne ponowne sporządzenie dla obrębu ewidencyjnego Zabłocie w granicach administracyjnych.

Określone powyżej terminy (lata) nie mają charakteru obligatoryjnego. Dopuszcza się, ze względów finansowych jak i organizacyjnych, możliwość opóźnienia jak i przyspieszenia realizacji powyższych priorytetów. Kluczowe znaczenie będą miały także realne potrzeby, które w zakresie szeroko pojętego planowania przestrzennego wynikną z ustaleń planu ogólnego.

Abstrahując od powyższego, ewentualnej zmiany „punktowej” wymagają także plany miejscowe uznane za nieaktualne w części pod względem merytorycznym:

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie, przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/202/2017 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 31 sierpnia 2017 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 08 września 2017 roku, poz. 1898);*

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/251/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 12 maja 2022 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 30 maja 2022 roku, poz. 1162);
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski*, przyjęty Uchwałą nr LV/362/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 11 lipca 2023 roku, poz. 1876).

Wynika to ze złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości.

Sporządzenia planu miejscowego wymagać będzie także ewentualna lokalizacja farmy wiatrowej w północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie.

Priorytetem „najwyższym”, z nieokreślonych obecnie przyczyn obiektywnych, może również okazać się opracowanie planów miejscowych dla innych, wybranych, „punktowych” terenów w określonych rejonach gminy, w tym dla terenów produkcji energii.

9. WNIOSKI.

W związku z przeprowadzoną analizą proponuje się uznać:

1. *Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jasień*, przyjętą Uchwałą nr XXVII/142/97 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 14 marca 1997 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 9, poz. 76 z dnia 02 czerwca 1997 roku) za **nieaktualną w całości pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualną w części pod względem merytorycznym**.
2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wicina*, przyjęty Uchwałą nr XXXV/318/14 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 15 maja 2014 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 26 maja 2014 roku, poz. 1095) za **nieaktualny w części pod względem formalno – prawnym oraz aktualny pod względem merytorycznym**.
3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie*, przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/202/2017 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 31 sierpnia 2017 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 08 września 2017 roku, poz. 1898) za **nieaktualny w części pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualny w części pod względem merytorycznym**.
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 247/1 w obrębie ewidencyjnym Wicina*, przyjęty Uchwałą nr XLVII/240/2018 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2018 roku, poz. 1015) za **nieaktualny w części pod względem formalno – prawnym oraz aktualny pod względem merytorycznym**.
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/251/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 12 maja 2022 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 30 maja 2022 roku, poz. 1162) za **nieaktualny w części pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualny w części pod względem merytorycznym**.
6. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Golin i Lipsk Żarski*, przyjęty Uchwałą nr LV/362/2023 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2023 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 11 lipca 2023 roku, poz. 1876) za **nieaktualny w części pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualny w części pod względem merytorycznym**.
7. Brak możliwości wydania oceny aktualności dla planu ogólnego ze względu na jego brak.

Ponadto:

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasień*, przyjęte Uchwałą nr XLVII/241 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 marca 2018 roku, wraz ze zmianami, przyjętymi Uchwałami Rady Miejskiej w Jasieniu nr XV/110/2020 z dnia 21 maja 2020 roku, nr XXXVIII/264/2022 z dnia 23 czerwca 2022 roku i nr LV/363/2023 z dnia 29 czerwca 2023 roku, należy uznać za **nieaktualne w części pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualne w części pod względem merytorycznym**.
2. *Strategię Rozwoju Gminy Jasień do 2030 roku*, przyjętą Uchwałą nr XXXVIII/265/2022 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 23 czerwca 2022 roku, należy uznać za **nieaktualną w części pod względem formalno – prawnym oraz aktualną pod względem merytorycznym** (z ewentualnym zastrzeżeniem dotyczącym obszaru „Grodzisko w Wicinie”, północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie, drogi rowerowej Jasień – Lipinki Łużyckie oraz założeń aktualizowanej obecnie strategii rozwoju województwa lubuskiego i projektu audytu krajobrazowego województwa lubuskiego).
3. *Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Jasień* należy uznać za **nieaktualne w części pod względem formalno – prawnym oraz nieaktualne w części pod względem merytorycznym**.

W celu uaktualnienia i/lub sporządzenia nowych aktów planowania przestrzennego oraz innych dokumentów planistyczno – strategicznych gminy Jasień, proponuje się:

1. Kontynuację prac nad zmianą *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jasień* w północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie.
2. Kontynuację prac nad *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Budziechów*.
3. Kontynuację prac nad *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Bieszków i Roztoki*.
4. Kontynuację prac nad *Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasień*.
5. Kontynuację prac nad *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jabłoniec, Jasień, Lisia Góra i Zabłocie*.
6. Przystąpienie do prac (w zależności od ostatecznych wyników konsultacji społecznych) nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu ewidencyjnego Zabłocie. Niezależnie od obligatoryjnego zakresu wynikającego z oddziaływania elektrowni wiatrowych, granica objęta planem miejscowym powinna objąć pozostałą, dotychczas nie objętą planami miejscowymi, część tego obrębu ewidencyjnego.
7. Sporządzić w latach 2024 – 2025 co najmniej aktualizację opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.
8. Sporządzić do końca 2025 roku plan ogólny.
9. Sporządzić w latach 2025 – 2026, w zależności od potrzeb, zmianę strategii rozwoju.
10. Przystąpić do sporządzenia planów miejscowych w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowywanych w granicach poszczególnych obrębów ewidencyjnych, z zastrzeżeniem możliwości sporządzenia planów miejscowych dla wybranych, „punktowych” rejonów gminy w przypadku pojawienia się uzasadnionych przyczyn obiektywnych (w tym plan(y) miejscowy(e) dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Jasień, Lipsk Żarski i Zabłocie, o którym mowa w podrozdziale nr 8.5.). Potrzebę sporządzenia nowych planów miejscowych, dla terenów (całych obrębów ewidencyjnych) dotychczas ich nie posiadających, należy uzależnić od potrzeb wynikających z ustaleń planu ogólnego.
11. Opracować na przełomie lat 2028 / 2029 (jeżeli w tym okresie będzie dobiegać końca kadencja władz samorządowych) kolejną ocenę aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i na jej podstawie określić potrzeby dalszych prac planistycznych.