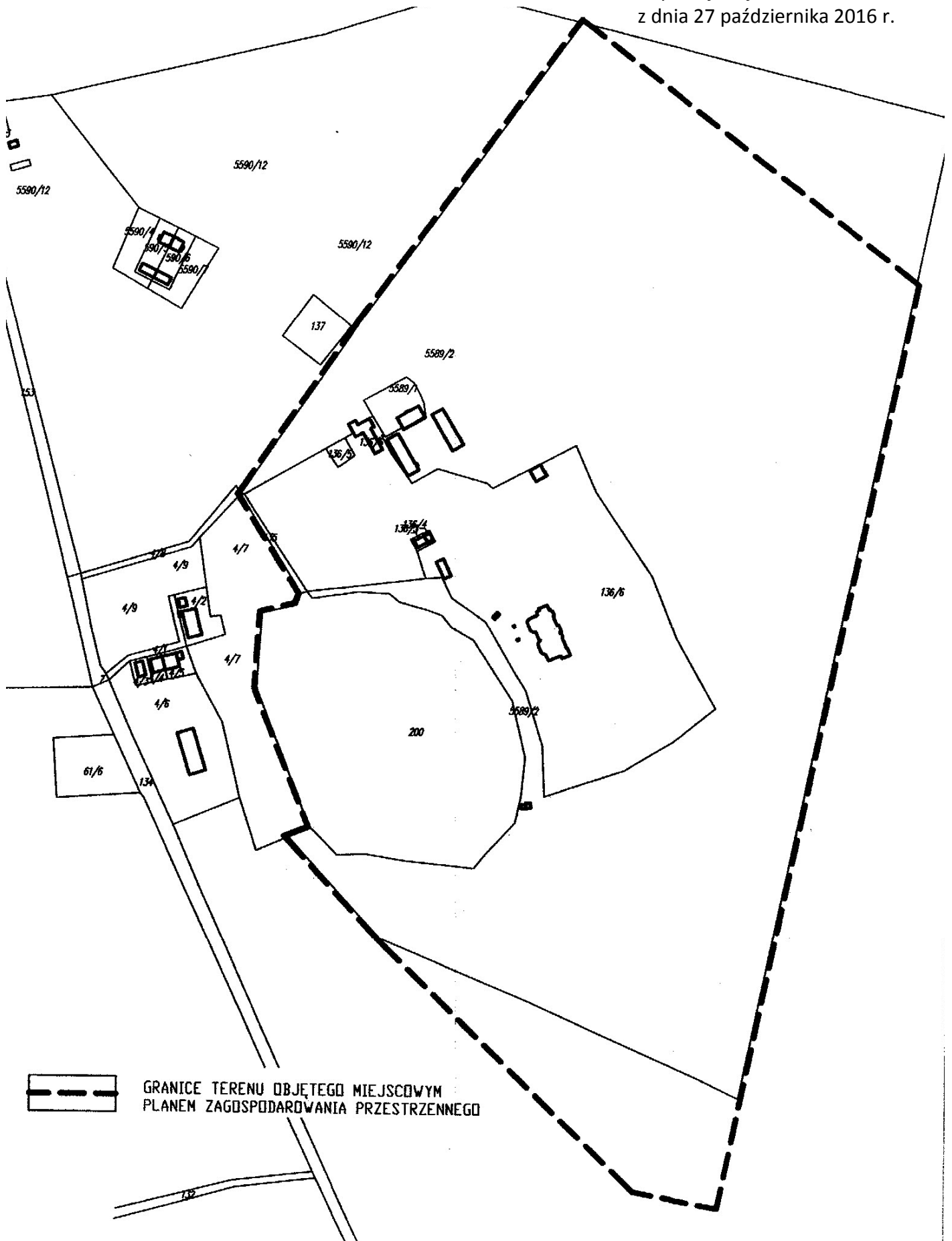


Załącznik
do uchwały Nr XX/159/2016
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 27 października 2016 r.



UZASADNIENIE

Główną gałęzią gospodarki Gminy Lubniewice jest turystyka oparta na bogactwie zasobów niezbędnych dla jej rozwoju: zasoby kulturowe - obiekty wpisane do rejestru zabytków (w tym pałace), jeziora, lasy oraz krajobraz.

Pałac w Rogach wpisany do rejestru zabytków, wraz z parkiem (planowanym do wpisu do rejestru zabytków) jest jednym z istotnych elementów tej struktury. w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego rok 2012 (mapa nr 12) Pałac w Rogach został zaliczony do rezydencji o znaczeniu europejskim. Wybudowany został przez Adolfa Friedricha Augusta von Waldow, a jego charakter zachował się w znacznym stopniu do dziś, podobnie jak park przypałacowy. W ostatnich latach założenie pałacowe zmieniało właścicieli, a nawet zostało rozdzielone - część parku przekazana została Lasom Państwowym w celu prowadzenia na tym terenie gospodarki leśnej.

Na terenach, na których prowadzi się realnie gospodarkę leśną drzewostan jest wycinany i wprowadzane są co jakiś czas nowe nasadzenia, co też po części nastąpiło. W przypadku takich działań może więc bezpowrotnie zginąć poważny zasób naszego dziedzictwa. Należy podkreślić, że wśród drzewostanu znajdują się też elementy kulturowe (cmentarz byłych właścicieli pałacu), prowadzenie więc gospodarki leśnej doprowadzi do zniszczenia nie tylko cennego drzewostanu, ale i elementów które powinny być chronione z powodów konserwatorskich.

Nieregularny kształt lasu (zgodnie z ewidencją gruntów i budynków - oznaczeniem użytków) okala też jezioro Rogi położone przy pałacu oddzielając go od założenia pałacowego. Jezioro wraz z pałacem tworzy jedno założenie nie jest więc zasadne rozdzielenie tych elementów przestrzeni i tym samym prowadzenie gospodarki leśnej pomiędzy nimi. Wobec tego musi nastąpić uregulowanie statusu gruntów - zmiana przeznaczenia gruntu na cele nieleśne - tj. na dawną funkcję parkową. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (będących własnością Skarbu Państwa) uzyskać można wyłącznie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego Burmistrz Lubniewic wystąpił z inicjatywą podjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie przez Radę Miejską w Lubniewicach takiego dokumentu umożliwi przywrócenie właściwego charakteru temu miejscu.

Należy też wspomnieć, że obecni właściciele pałacu w Rogach zamierzają udostępnić założenie turystom - przewidują działalność usługową.

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono ponadto, że:

- planowane funkcje „nie są sprzeczne” z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice,
- realizacja ww. zagospodarowania stanowiłaby źródło większych niż dotychczas podatków oraz wygenerowałaby nowe miejsca pracy w Gminie Lubniewice,
- planowane zmiany zwiększyłyby konkurencyjność gminy w zakresie turystyki i wypoczynku.
- przyjęcie planu nie powinno generować zobowiązań finansowych dla gminy z zakresu realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponad inwestycje, które z konieczności zostały już podjęte (droga dojazdowa do miejscowości Rogi).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały Burmistrz uznał jako w pełni uzasadnione.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Obszar przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 34,7 ha, w miejscowości Rogi w gminie Lubniewice, powiat Sulęciński znajduje się poza obszarami chronionymi przyrodniczo. Obejmuje on Pałac w Rogach wraz z elementami towarzyszącymi – jeziorem, parkiem istniejącym i byłym parkiem. Pałac stanowi dziedzictwo kultury i wpisany jest do rejestru zabytków, natomiast park planowany jest do wpisu do rejestru.

Część parku (wraz z pochówkiem byłych właścicieli pałacu) została oddzielona od założenia i przekazana Lasom Państwowym w celu prowadzenia gospodarki leśnej. Na terenach, na których prowadzi się realnie gospodarkę leśną drzewostan jest wycinany i wprowadzane są co jakiś czas nowe nasadzenia, co też po części nastąpiło. Fragment terenu parku został w bezpowrotny sposób zniszczony. Ochrona dziedzictwa kulturowego jest naszym obowiązkiem, wobec tego należy podjąć działania dla zahamowania takiej praktyki.

Nieregularny kształt lasu (zgodnie z ewidencją gruntów i budynków - oznaczeniem użytków) okala też jezioro położone przy pałacu oddzielając go od założenia pałacowego. Jezioro Rogi wraz z pałacem tworzy jedno założenie nie jest więc zasadne rozdzielenie tych elementów przestrzeni i tym samym prowadzenie gospodarki leśnej pomiędzy nimi. Wobec tego musi nastąpić uregulowanie statusu gruntów - zmiana przeznaczenia gruntu na cele nieleśne - tj. przywrócenie dawnej funkcji parkowej. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (będących własnością Skarbu Państwa) uzyskać można wyłącznie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

Podjęcie więc miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi zaprzestanie gospodarki leśnej w parku i przywrócenie właściwego charakteru temu miejscu.

Obecni właściciele pałacu w Rogach zamierzają udostępnić założenie turystom - przewidują działalność usługową turystyczną.

Ustalono ponadto, że:

- planowane funkcje „nie są sprzeczne” z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice,
- grunty objęte analizą to: Ba (tereny zabudowane niemieszkalne), RV (grunty orne), Ls (lasy) i Wp (wody płynące), przy czym grunty leśne podlegają ochronie, ich wyłączenie wymaga zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, którą to uzyskuje się w procedurze sporządzania miejscowego planu,
- większość terenu stanowią grunty Skarbu Państwa, zarządzane przez Nadleśnictwo Lubniewice w Państwowym Gospodarstwie Leśnym, część natomiast stanowią grunty prywatne,
- realizacja ww. zagospodarowania stanowiłaby źródło większych niż dotychczas podatków oraz wygenerowałaby nowe miejsca pracy w Gminie Lubniewice,
- planowane zmiany zwiększyłyby konkurencyjność gminy w zakresie turystyki i wypoczynku - turystyka stanowi główny kierunek gospodarki Gminy Lubniewice,
- przyjęcie planu nie powinno generować zobowiązań finansowych dla Gminy z zakresu realizacji infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ponad inwestycje które z konieczności zostały już podjęte (droga dojazdowa do miejscowości).

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest w pełni uzasadnione.