

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLI/257/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi w gminie Lubniewice

wynikające z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.*)

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Lubniewic kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 04.01.2017 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp., wyznaczając czas na składanie wniosków do 31 stycznia 2017 r.;
- w terminach wyznaczonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach nie wpłynął żaden wniosek w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 1;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;
- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji, w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz od innych opiniodawców wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzyskał zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (0,8015 ha): dnia 07.10.2021 r. znak: DLŁ-WNL.8130.63.2021.PD,
- po zmianach spowodowanych ograniczeniem gruntów przeznaczonych na inne cele niż nieleśne, ponownie uzyskał opinie i uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dnia 20 czerwca 2022 r. Rada Miejska w Lubniewicach podjęła uchwałę Nr XXXVI/229/2022 zmieniającą uchwałę Nr XX/159/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi, ograniczając zakres obszaru objętego planem - wykluczając z opracowania planu teren objęty decyzją Starosty Sulęcińskiego nr 1D/2018 z 08.02.2018 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa drogi gminnej wewnętrznej na drogę gminną publiczną do Zespołu Pałacowego m. Rogi". (zmienionej dnia 13.10.2020 r. decyzją Starosty Sulęcińskiego nr 1D/2020),
- w związku z powyższym ponownie uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji, w niezbędnym zakresie;
- uzgodnił ponownie projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niezbędnym zakresie;

- ogłosił dnia 21.10.2022 r. w prasie, na BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od 31.10.2022 r. do 22.11.2022 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 7.11.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 7.12.2022 r. nie złożono uwag do projektu planu;
- Burmistrz Lubniewic przedłożył więc projekt planu wraz załącznikami pod rozprawę Rady Miejskiej w Lubniewicach, która uchwaliła miejscowy plan dnia 29 grudnia 2020 r. uchwałą Nr XLI/257/2022.

Tym samym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w sporządzaniu miejscowego planu został dopełniony.

PODSUMOWANIE

do uchwały Nr XLI/257/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla założenia pałacowego w miejscowości Rogi w gminie Lubniewice

wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.)

1) Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zdeterminowany został ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice” przyjęte uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28.06.2000 r., zmienione uchwałą Nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. oraz uchwałą Nr XL/251/2022 dnia 21 listopada 2022 r. W Studium obszar objęty planem oznaczony został jako "obszary komercyjnych usług turystycznych" oraz "obszary otwarte - las".

Miejscowym planem objęto obszar o powierzchni ok. 33,69 ha, położony w miejscowości Rogi, w północno-zachodniej części gminy Lubniewice, w rejonie opisanym współrzędną szerokości geograficznej północnej: N.52°34'13" i długości geograficznej wschodniej E.15°10'36". Rozciągłość terenu w kierunku E-W (wschód-zachód) wynosi około 989 563 m w kierunku N-S (północ-południe) 987 m.

Przedwojenna, niemiecka miejscowość Rogi (nazwa niem. Sophienwalde) od 1820 r. do roku 1945 r. należała do rodziny von Waldow-Reitzenstein. Nazwa niemiecka wywodzi się od trzeciego imienia żony Adolfa Friedricha III von Waldow – założyciela nowszej, lubniewickiej linii rodu von Waldow – Elżbiety Doroty Zofii z d. von Bismarck. W 1906 roku majątek odziedziczył Adolf Friedrich August von Waldow, który rozpoczął budowę pałacu w latach 1906-1913 lub 1908-1910 (miejscowe podanie głosi, że budowla powstała specjalnie dla urodzonej w 1899 r. Elżbiety Pauli Angeliki – córki von Waldowów).

Adolf Friedrich August II właścicielem pałacu był jeszcze w końcu lat 20. XX wieku, a rezydencja wraz z majątkiem w rękach rodziny von Waldow przetrwały do roku 1945. W 1946 roku w pałacu organizowane były kursy dla drwali leśnych, w latach 1947-1952 pałac pełnił funkcję ośrodka wczasowego. W latach 1952-1976 należał do Technikum Leśnego, następnie mieściło się tutaj prewentorium oraz dom pomocy społecznej dla dzieci upośledzonych. Od 1976 roku pałac w Rogach pełnił funkcję ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego Urzędu Wojewódzkiego i następnie Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. Po generalnym remoncie w latach 1978-1979, prowadzono tutaj szkolenia dla pracowników administracji rządowej i samorządowej. Pałac w Rogach wpisany jest do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod numerem rejestru KOK-I-254/79 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gorzowie Wlkp. z dnia 27.04.1979 r.

Następnie użyczony Państwowej, Wyższej Szkole Zawodowej w Gorzowie Wlkp. Od 2012 r. stanowi własność prywatną.

Prócz licznych posiadłości, w rękach tego rodu znajdował się założony w 1773 roku folwark Rogi. Zespół folwarczny był związany od 1820 roku z rodziną von Waldow-Reitzenstein, w której posiadaniu pozostawał do początku 1945 roku. Po II wojnie światowej założenie zostało znacjonalizowane. Zabudowania folwarczne służyły celom mieszkalnym i gospodarczym administracji Lasów Państwowych. Zespół wpisany został do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod numerem rejestru L-797/A dnia 15.06.2018 r.

Dnia 13.09.2018 r. do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod numerem rejestru L-806/A został wpisany Park pałacowy o powierzchni: ok. 12,2 ha położony w miejscowości Rogi. W obrębie parku wyróżniono ponad 30 gatunków roślin. Do najstarszych nasadzeń należą dąb, buk, lipa i grab, które liczą w przybliżeniu od 130 do 140 lat, natomiast gatunki iglaste i klony od 100 do 120 lat, nieco młodsze są natomiast brzozy, olsza i osika, których wiek ocenić można na około 100 lat. Do całego założenia pałacowo – parkowego biegnie aleja dębowa.

W obszarze objętym planem występuje też „cmentarz rodowy” ujęty w Gminnej ewidencji zabytków. Jego powstanie szacowane jest na pocz. XX w. Brak mogił, nagrobków czy śladów pochówku. Najprawdopodobniej jest on pomnikiem ufundowanym w latach 20 tych XX w. ku czci poległych na frontach I wojny światowej.

Najniżej w obszarze planu położone są tereny przy jez. Rogi oraz rzece „Dopływ z jez. Rogi” w części zachodniej i zachodnio-północnej terenu (32,8 m n.p.m.), najwyżej teren wznosi się w części przypałacowej (37,1 m n.p.m.). Deniwelacje są niewielkie rzędu 4,5 m, spadki są również niewielkie - największe pomiędzy poziomem pałacu a poziomem brzegu jeziora.

Według podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002] teren znajduje się na sandrach ostatniego zlodowacenia na granicy Pojezierza Łagowskiego (315.42) - obszaru Pojezierza Lubuskiego (315.4) oraz Doliny Dolnej Warty (315.331) w Kotlinie Gorzowskiej (315.33).

Na terenie objętym planem nie występują obszary chronione przyrodniczo w tym Obszary Natura 2000. Na terenie objętym planem nie występują też chronione gatunki fauny i flory.

Część obszaru objętego planem wymagała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - decyzja Ministra Klimatu i Środowiska znak: DLŁ-WNL.8130.63.2021.PD z dnia: 07.10.2021 r.

Obszar objęty planem położony jest poza granicami GZWP (głównych zbiorników wód podziemnych) i obszarów narażonych na ruchy masowe ziemi.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych.

Rozwiązania alternatywne były rozważane na etapie tworzenia opiniowania i uzgadniania rozwiązań, dotyczyły głównie intensywności zabudowy oraz ilości powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązania planu budowane były na zasadzie

eliminacji rozwiązań niekorzystnych i zmierzały do określenia rozwiązania optymalnego, wynikającego z kompromisu uczestników procesu planowania.

2) Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prognoza sporządzona została w oparciu o wytyczne:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. – uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko - pismo Nr WZŚ.411.18.2017.JF z dnia 1 lutego 2017 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie – uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko - pismo Nr NZ.420.P.7.2.2017 z dnia 25.01.2017 r.

Opracowana w ramach procedury planistycznej Prognoza oddziaływania na środowisko swoim zakresem merytorycznym objęła kompleks zagadnień związanych z: ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego, kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców, ochroną zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych.

Przyjęcie przedmiotowego planu nie spowoduje istotnych zmian środowiska, które miałyby niekorzystny wpływ na warunki życia mieszkańców. Nie spowoduje również trwałych nieodwracalnych zmian poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego.

Poprawność zastosowanych rozwiązań planistycznych zagwarantowana została dostosowaniem rozwiązań do uwarunkowań terenu oraz potrzeb środowiska przyrodniczego. Przyjęte rozwiązania i zakazy, przy pełnym ich respektowaniu, umożliwią skuteczne ograniczenie wpływu inwestycji na środowisko.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie negatywnie na obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym obszary europejskiej sieci Natura 2000.

3) Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W przeprowadzonym postępowaniu na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, na temat projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano:

- pozytywną opinię od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.
- pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie.

4) Zgłoszone uwagi i wnioski.

Prowadzona strategiczna ocena wpływu planu miejscowego na środowisko odbyła się zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. O przystąpieniu do niniejszego postępowania, wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą przyrodniczą i możliwości udziału w sporządzaniu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej poinformowano poprzez ogłoszenie prasowe, na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubniewicach.

W trakcie wyłożenia dnia 07.11.2022 roku odbyła się dyskusja publiczna. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 07.12.2022 r. - nie wniesiono żadnych uwag.

5) Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Zamierzenia ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powodują transgranicznego oddziaływania na środowisko. Postępowania nie przeprowadzano.

6) Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Z uwagi na lokalny charakter inwestycji, brak transgranicznego oddziaływania inwestycji, uznano za wystarczającą dotychczasową kontrolę stanu środowiska, Stwierdzono brak konieczności prowadzenia dodatkowego monitoringu skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.