

PODSUMOWANIE

do uchwały Nr XLIX/319/2023 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 19 października 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż

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 2023 r. poz. 1094 ze zm.)

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

Niniejszy dokument realizuje dyspozycję Rady Miejskiej w Lubniewicach wyrażoną uchwałą Nr XXII/172/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż - planu uchwalonego uchwałą Nr XI/79/2015 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, wyłącznie w zakresie ustaleń planu (rysunki planu pozostały bez zmian).

Niniejszy dokument wprowadza następujące zmiany:

- na nowo definiuje obowiązującą linię zabudowy i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz ustala ich zakres zmieniając §2 uchwały - efektem tego poza te linie będą mogły być lokalizowane tarasy zadaszone lub niezadaszone (w szczególności problem ten dotyczył terenu 17UT), oraz takie obiekty jak toalety publiczne, przebieralnie (w szczególności na terenie 1US),
- na nowo definiuje używane w uchwale pojęcia: hotel, pensjonat, kemping, pole biwakowe - choć tu w zasadzie jedynie aktualizuje się odwołanie do ustawy, w której te obiekty zostały zdefiniowane,
- wprowadza nowe pojęcie, aby dopuścić do lokalizacji takich obiektów w niektórych zabudowanych już terenach - "domki rekreacji indywidualnej", aby można było sprecyzować warunki ich lokalizacji (oraz użytkowania i rozbudowy). W poprzednim planie bowiem, domki letniskowe były przewidziane wyłącznie w ramach usług turystycznych
- koryguje definicję wysokości budynków, która z powodu zróżnicowanej morfologii budziła wątpliwości w jaki sposób wyznaczyć tę wysokość,
- dopuszcza na terenie 9KX lokalizację "domków na palach" - w ramach eksperymentu i potrzeby zróżnicowania oferty turystycznej, co również wymagało wprowadzenia stosownej definicji, i wprowadzenia w tym zakresie ustaleń,
- w ramach nowej zabudowy w rejonie terenu 15UT i 16UT przewiduje budynki o dachach kopułowych lub strukturalnych, według nowej ich definicji,
- lokalizuje wieżę widokową na terenie 16UT, w celu uatrakcyjnienia oferty turystycznej,
- umożliwi lokalizację pól kempingowych na terenie 15UT i 16UT
- uzupełnia zasady scalania i podziałów na niektórych terenach,

6

- ogranicza możliwość wykorzystania wolnostojących paneli fotowoltaicznych, które znacząco negatywnie wpływają na krajobraz,
- zmiany wskaźniki intensywności zabudowy (głównie aby umożliwić podpiwniczenie obiektów), ale też nieznacznie powiększyć możliwości zabudowy terenu 15UT,
- umożliwia na ośrodkach wypoczynkowych lokalizację wolnostojących budynków sanitarnych,
- umożliwia na niektórych terenach (w szczególności 1UT i 2UT) lokalizację usług zdrowia, rehabilitacji lub edukacji,

a ponadto:

- porządkuje numerację ustaleń i zwiększa ich standaryzację, w tym doprowadzić ma do zgodności z aktualnymi interpretacjami przepisów.

Plan zmieniający obejmuje 3 obszary położone w powiecie sulęcińskim, w Gminie Lubniewice, w rejonie Jeziora Lubiąż:

- obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi o powierzchni 117 ha, przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, komunikacji, funkcję mieszkaniową, infrastrukturę techniczną i lasy;
- obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice, o powierzchni 33 ha, przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, mieszkaniową, infrastrukturę techniczną i lasy;
- obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów, o powierzchni 34 m², przeznaczony na funkcję infrastruktury technicznej.

Obszary te stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie”, który obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Na obszarze nr 1 położonym na północ od jez. Lubiąż, występuje ponadto pomnik przyrody.

Tereny objęte planem położone są w granicach korytarza ekologicznego Lasy Skwierzyńskie GKPN-C-19B oraz korytarza ekologicznego „Doliny Lubniewki” (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice, którego zasadniczym elementem jest rzeka Lubniewka przepływająca przez jeziora: Lubniewsko, Lubiąż, Krajnik i Janie).

W obszarze planu dominują grunty leśne. Gospodarka leśna nie powoduje ujemnych skutków w funkcjonowaniu tutejszych zasobów przyrody.

Teren objęty planem, z punktu widzenia stałego przebywania człowieka, należy do obszarów o korzystnych warunkach klimatycznych, położony poza zasięgiem wilgotnego powietrza, dobrze przewietrzany, z dobrymi warunkami nasłonecznienia. Nie jest też narażony na powodzie lub podtopienia. Na terenie nie zachodzą procesy geodynamiczne przemieszczania materiału powierzchniowego, jak: abrazja, ruchy masowe, obrywy.

W obszarach objętych planem nie występują zasoby w postaci złóż lub zbiorników wód podziemnych – GZWP. Występują natomiast użytki leśne, dla których uzyskano zgodę w roku 1995, 2005 i 2015 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty (Pałac – Stary Zamek i Pałac – Nowy Zamek - zamków rodziny v. Waldowów, Kordegarda na terenie założenia rezydencjonalnego w Lubniewicach oraz Bażanciarnia na terenie założenia rezydencjonalnego w Lubniewicach) oraz obszary i obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków (w tym Park krajobrazowy w zespole pałacowym).

Obszar objęty planem jest krajobrazem w całości przekształconym, w części zurbanizowanym.

Ustalone w planie tereny użytkowe to głównie tereny turystyczne i mieszkaniowe oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, mających istotne znaczenie dla rozwoju turystyki w gminie.

Obszar objęty planem położony jest poza granicami GZWP (głównych zbiorników wód podziemnych) i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozwiązania alternatywne były rozważane na etapie tworzenia opiniowania i uzgadniania rozwiązań, dotyczyły głównie intensywności zabudowy, parametrów tej 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.411.67.2019.EK z dnia 5 lipca 2019 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie – uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko - pismo Nr NZ.420.P.7.5.2019 z dnia 27.06.2019 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 przyrodę i krajobraz oraz 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 zmiany 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 tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubniewicach.

W trakcie wyłożenia dnia 25.09.2023 roku odbyła się dyskusja publiczna. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 13.10.2023 r. - nie wniesiono żadnych uwag.

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

Zamierzenia ustalone w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na odległość obszaru objętego planem od granic państwa, 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 i odległość od granic państwa, brak transgranicznego oddziaływania inwestycji, uznano za wystarczającą dotychczasową kontrolę stanu środowiska. Stwierdzono brak konieczności prowadzenia dodatkowego monitoringu skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

BURMISTRZ LUBNIEWIC

Radosław Sosnowski