

UZASADNIENIE

Dnia 26.04.2016 r. Pan Janusz Walaszek, który prowadzi działalność usługową turystyczną związaną z końmi, złożył wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, przyjętego uchwałą Nr XI/79/2015 przez Radę Miejską w Lubniewicach dnia 26 listopada 2015 r z prośbą o rozszerzenie możliwości prowadzenia usług rehabilitacyjnych i edukacyjnych na terenie Skarbu Państwa, dzierzawionym od Lasów Państwowych – Gospodarstwa Leśnego – Nadleśnictwa Lubniewice.

Inwestor ten od wielu lat prowadzi działalność i tym samym wzbogaca ofertę turystyczną gminy Lubniewice. Wobec tego Burmistrz Lubniewic, uznał, że wniosek zasługuje na pozytywne rozpatrzenie, postanowił wystąpić do Rady Miejskiej w Lubniewicach z inicjatywą przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu.

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

- zmiana planu nie będzie powodowała istotnych zmian w sposobie zabudowy terenów, ale pozwoli zweryfikować funkcję terenu i umożliwi prowadzenie usług oczekiwanych przez inwestorów, które wykorzystają potencjał gospodarczy i krajobrazowy tego miejsca,
- planowane funkcje „nie są sprzeczne” z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice.
- planowane zmiany zwiększyłyby konkurencyjność gminy w zakresie turystyki i wypoczynku.
- zmiana planu nie będzie generować dodatkowych zobowiązań finansowych dla Gminy z zakresu realizacji infrastruktury technicznej, a które należą do zadań własnych gminy. W związku ze zmianą planu możliwe są zwolnienia z niektórych opłat dotyczących wyłączeń lasu z produkcji leśnej, wobec tego zmiana może generować korzystny efekt finansowy zarówno dla usługodawców jak i Gminy.

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 grunty w obrębie Rogi, Lubniewice i Jarnatów w gminie Lubniewice, powiat Sulęciński.

W całości znajduje się on w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (ustanowionym rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172), które dnia 25 października 2010 r. uchwałą Nr LVII/579/2010, Sejmik Województwa Lubuskiego zmienił - znosząc strefę ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, na całym obszarze gminy Lubniewice.

W obszarze objętym planem znajduje się ponadto pomnik przyrody (sosna).

W granicach planu znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty (Pałac – Stary Zamek i Pałac – Nowy Zamek - zamków rodziny v. Waldowów) oraz obszary (Park krajobrazowy w zespole pałacowym). Znajdują się też obiekty i obszary ujęte w Gminnej ewidencji zabytków.

W obszarze planu dominują grunty leśne, które w roku 1995 i 2005 oraz 2015 r. uzyskały zgodę Ministra Środowiska, na cele nieleśne.

Podjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ma prowadzenia usług rehabilitacyjnych i edukacyjnych na terenie Skarbu Państwa, dzierżawionym od Lasów Państwowych.

Ustalono ponadto, że:

- planowane funkcje „nie są sprzeczne” z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – ponieważ są związane z usługami turystycznymi,
- grunty objęte analizą to: tereny zabudowane mieszkalne, lasy, grunty orne i tereny rolne zabudowane, wody płynące, nieużytki oraz inne grunty,
- większość terenu stanowią grunty Skarbu Państwa, zarządzane przez Nadleśnictwo Lubniewice w Państwowym Gospodarstwie Leśnym, znacznie mniejszą część stanowią grunty prywatne i grunty Gminy Lubniewice,
- w związku ze zmianą planu możliwe są zwolnienia z niektórych opłat dotyczących wyłączeń lasu z produkcji leśnej, wobec tego zmiana może generować korzystny efekt finansowy zarówno dla usługodawców jak i Gminy,
- zmiana planu nie będzie powodowała istotnych zmian w sposobie zabudowy terenów, ale pozwoli zweryfikować funkcję terenu i umożliwi prowadzenie usług oczekiwanych przez inwestorów, które wykorzystają potencjał gospodarczy i krajobrazowy tego miejsca.

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