

**Załącznik nr 4**  
**do uchwały Nr V/29/2019**  
**Rady Gminy Lipinki Łużyckie**  
**z dnia 17 kwietnia 2019 roku**  
**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Lipinki Łużyckie**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**  
**ZŁOŻONYCH DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945).

Złożone, w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu, do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipinki Łużyckie uwagi, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Lipinki Łużyckie, rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) Uwagi z dnia 14.03.2019 roku dotyczące:
  - a) przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie ewidencyjnym Lipinki Łużyckie pod zabudowę produkcyjną z możliwością lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynów, chłodni, składów – nie uwzględnia się.  
Do podstawowych powodów, dla których uwagi tej nie uwzględnia się są: sprzeciw społeczny (uwaga nr 3), potrzeba ochrony zasobów wodnych (bliskość ujęcia wody), obawy przed potencjalnym pogorszeniem stanu środowiska, aktualny zasób terenów przewidzianych pod funkcje produkcyjne i usługowe oraz brak istniejącego połączenia komunikacyjnego z drogą krajową nr 12 (omijającego tereny zabudowane wsi Lipinki Łużyckie).

Nie sposób nie zgodzić się z ogólnymi założeniami autora składającego uwagę, że posiadanie terenów inwestycyjnych, rozwój działalności gospodarczych, a co za tym idzie – zwiększenie dochodów własnych budżetu Gminy i wzrost zamożności mieszkańców, itd., to „bardzo ważny aspekt rozwoju każdej Gminy”. Również *Strategia Rozwoju Gminy Lipinki Łużyckie na lata 2014 – 2020*, przyjęta uchwałą nr XXII/204/2014 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 26 lutego 2014 roku, za jeden z celów strategicznych (cel strategiczny nr III) obrała „Rozwój lokalnej przedsiębiorczości”. Narzędziami regulującymi realizację przedmiotowego celu strategicznego są przede wszystkim dokumenty planistyczne, w tym właśnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. To w tych dokumentach, biorąc pod uwagę szereg aspektów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych, ustala się między innymi lokalizację terenów predysponowanych do działalności produkcyjno – usługowych, w tym baz, składów i magazynów czy farm fotowoltaicznych.

W myśl założeń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie* „na terenie gminy obszary predysponowane do rozwoju funkcji produkcyjnych na większą skalę zlokalizowane są praktycznie tylko w centralnej części gminy wzdłuż drogi krajowej nr 12. Wynika to przede wszystkim z fizjografii terenu,

a także związanej z nią obecnością cennych przyrodniczo obszarów objętych czynną i projektowaną ochroną, obejmujących praktycznie całą północną i południową część gminy. Funkcję produkcyjną jako rozwojową przypisać można przede wszystkim dla miejscowości Lipinki Łużyckie i Zajączek”. Ponadto według *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie* „w rejonie gminy Lipinki Łużyckie predysponowane do lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na skalę produkcyjną są przede wszystkim nieużytkowane rolniczo grunty, charakteryzujące się niską klasą bonitacyjną (V i VI). Dotyczy to wybranych fragmentów w większych niezalesionych rejonach gminy, zwłaszcza stoków o ekspozycji południowej, ze szczególnym uwzględnieniem niezainwestowanych rejonów w pobliżu drogi krajowej nr 12 (Boruszyn, Cisowa) oraz rejonów Grotowa i północno – wschodniej części gminy (Górka, Sieciejów)” oraz, że „uwzględnienie wniosków dotyczących lokalizacji ewentualnych farm fotowoltaicznych (...) powinno być poprzedzone szeregiem specjalistycznych badań i analiz wykluczających negatywny wpływ na środowisko, a także uzyskaniem pozytywnych wyników konsultacji społecznych (w rejonie zainteresowanych miejscowości) w ramach partycypacyjnej polityki Gminy”.

W związku z powyższym w przedmiotowym *Studium* większe enklawy terenów o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej oraz usługowej wyznaczono, podtrzymując ustalenia *Studium* z 2015 roku, w rejonie miejscowości Lipinki Łużyckie oraz Zajączek, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12. Większa część z tych terenów (6.3P,U, 12.1P,U, 12.2P,U), o łącznej powierzchni około 22 ha, nie jest jeszcze w ogóle zabudowana, a dla terenów 6.3P,U, 12.1P,U o łącznej powierzchni 12,54 ha obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XIV/106/2016 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 09 listopada 2016 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 22 listopada 2016 roku, poz. 2325). Ponadto do ponownego wykorzystania, w tym między innymi na cele produkcyjno – usługowe, kwalifikują się opuszczone obecnie zabudowania po byłej fabryce włókienniczej w Lipinkach Łużyckich przy ul. Głównej. Powyższe oznacza, że Gmina Lipinki Łużyckie, posiadając tereny inwestycyjne (zarówno własności publicznej jak i prywatnej), jest przygotowana w miarę swoich potrzeb na rozwój w zakresie sektorów produkcyjnego i/lub usługowego.

Ponadto, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom składającego uwagę, Gmina Lipinki Łużyckie zorganizowała dnia 30 sierpnia 2018 roku konsultacje społeczne, w ramach projektu przygotowanego przez Fundację Wspomagania Wsi pt. „Nasza przestrzeń II – konsultacje społeczne planów miejscowych na wsi i w małych miastach”, realizowanego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014 – 2020, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego – konsultacje społeczne dotyczące *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie*. Tematem konsultacji było planowane zagospodarowanie działki ewidencyjnej nr 1/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Lipinki Łużyckie. Przedstawiciel składającego uwagę na tym spotkaniu konsultacyjnym zorganizował multimedialną prezentację zagospodarowania przedmiotowej działki na cele obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. Licznie zgromadzona lokalna społeczność nie wyraziła jednak zainteresowania takim sposobem zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Dodatkowo, w ramach debaty (dyskusji) publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie*, która odbyła się dnia 04 lutego 2019 roku, składający uwagę osobiście skorzystał z okazji aby przedstawić argumentację za planowanym wedle jego oczekiwań zagospodarowaniem działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie ewidencyjnym Lipinki Łużyckie. Ponownie nie spotkała się ona jednak z przychylnością biorących udział w debacie mieszkańców gminy Lipinki Łużyckie. Ostatecznie dnia 14 marca 2019 roku wpłynęła uwaga złożona przez mieszkańców miejscowości Lipinki Łużyckie, nie wyrażająca zgody na lokalizację na przedmiotowym terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Jednym z powodów, dla których szeroka społeczność lokalna nie zgadza się na oczekiwane przez składającego uwagę zagospodarowanie terenu działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie Lipinki Łużyckie, jest bliskość komunalnego ujęcia wody. Odnośnie potencjalnego wpływu działalności gospodarczych w rejonie komunalnego ujęcia wody w Lipinkach Łużyckich, w marcu 2018 roku Gmina Lipinki Łużyckie otrzymała opracowanie pn. *Ekspertyza hydrogeologiczna dotycząca potencjalnej lokalizacji strefy ekonomicznej w pobliżu ujęcia wód podziemnych z utworów neogeńskich – mioceńskich w miejscowości Lipinki Łużyckie*, sporządzone przez firmę Usługi Geologiczne i Handlowe Przemysław Kubsik. Ekspertyza wskazała obszar, obejmujący między innymi wschodnią część działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie Lipinki Łużyckie, który nie powinien być zagospodarowany na cele produkcyjne i powinien pozostać jako biologicznie czynny. Lokalizacja funkcji produkcyjnych na działce ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie Lipinki Łużyckie budzi również potencjalne obawy pod względem powstawania ewentualnych zanieczyszczeń powietrza oraz odorów. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest na północ, północny – zachód od miejscowości, a więc na jednym z dominujących kierunków wiatrów. Ponadto przedmiotowy teren jest nieco wyniesiony fizjograficznie względem osi doliny rzeki Lubszy, wzdłuż której zlokalizowana jest sieć osadnicza miejscowości Lipinki Łużyckie, co również może wpływać na przemieszczanie się zanieczyszczeń powietrza i ich długotrwałe stagnowanie w dolinie, zwłaszcza w czasie cisz atmosferycznych w okresie półrocza chłodnego. Należy również podkreślić, że na obecną chwilę Gmina Lipinki Łużyckie nie przewiduje budowy (czy partycypacji w kosztach budowy) drogi przebiegającej na zachód od miejscowości Lipinki Łużyckie, łączącej rejon przystanku kolejowego z drogą krajową nr 12. Biorąc pod uwagę powyższe tworzenie ewentualnych większych stref aktywności gospodarczych powinno być lokalizowane wzdłuż drogi krajowej nr 12, podobnie jak np.: w sąsiednich gminach.

- b) przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie ewidencyjnym Lipinki Łużyckie pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW – nie uwzględnia się.

Składający uwagę, mając na względzie opracowanie pn. *Ekspertyza hydrogeologiczna dotycząca potencjalnej lokalizacji strefy ekonomicznej w pobliżu ujęcia wód podziemnych z utworów neogeńskich – mioceńskich w miejscowości Lipinki Łużyckie*, sporządzone przez firmę Usługi Geologiczne i Handlowe Przemysław Kubsik, zaproponował, aby ta część działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie Lipinki Łużyckie, która powinna pozostać jako teren biologicznie czynny, została przeznaczona na cele farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW. Nie przedstawił przy tym choćby wstępnych badań i analiz wykluczających negatywny wpływ takiego zagospodarowania terenu na środowisko.

Abstrahując od ogólnie zasadnych potrzeb dotyczących pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, ale w zgodzie z partycypacyjną polityką Gminy, zorganizowano dnia 29 marca 2019 roku konsultacje społeczne z mieszkańcami miejscowości Lipinki Łużyckie odnośnie propozycji lokalizacji na części działki ewidencyjnej nr 1/4 w obrębie Lipinki Łużyckie farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100 kW. Proponowany przez składającego uwagę taki sposób zagospodarowania przedmiotowej części terenu również nie uzyskał przychyłności społecznej.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Bumbul*  
Jarosław Bumbul