

**UCHWAŁA NR XXIX/289/2021
RADY GMINY ŁUBIANKA**

z dnia 13 września 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) uchwała się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się:

1. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 03.07.2020 r.
2. uwagi złożonej przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 01.07.2020 r.
3. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 07.07.2020 r.
4. uwag złożonych przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 13.07.2020 r.
5. uwagi złożonej przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 14.07.2020 r.
6. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 22.07.2020 r.
7. uwag złożonych przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 14.07.2020 r.
8. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 20.07.2020 r.
9. uwag złożonych przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 17.07.2020 r.
10. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 21.07.2020 r.
11. uwagi złożonej przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 22.07.2020 r.
12. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
13. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
14. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
15. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
16. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
17. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
18. uwag złożonych przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
19. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.
20. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 17.07.2020 r.
21. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
22. uwag złożonych przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
23. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
24. uwag złożonych przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
25. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
26. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
27. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
28. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
29. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
30. uwagi złożonej przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

- 31. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
- 32. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
- 33. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
- 34. uwagi złożonej przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.
- 35. uwag złożonych przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubianka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Cywiński

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy Wójt Gminy Łubianka ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu.

Ostateczny termin składania uwag wyznaczono na 27.07.2020 r.

Zarządzeniem nr 44/2020 z dnia 13 sierpnia 2020 r. Wójt Gminy Łubianka rozpatrzył wniesione uwagi.

Rada Gminy Łubianka podziela stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionych uwag.

Rada Gminy Łubianka na posiedzeniu w dniu 13 września 2021 roku rozpatrzyła indywidualnie wszystkie złożone uwagi w następujący sposób:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 03.07.2020 r.

Treść uwagi:

„Proszę o umieszczenie moich działek, o numerach 228/8, 228/12, 228/13, 228/14 (droga), 229/22, 229/23, 229/24, 229/25, 229/26, 229/27, położonych w Łubiance, w planie przestrzennym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną...”.

Uwaga nieuwzględniona

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Działki wskazane w uwadze były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej, jednak nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Wskazane w uwadze tereny nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków, w wyniku czego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny rolne.

2. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 01.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...składamy wniosek o możliwość podziału działki numer 50/1 na działki o wielkości po ok. 1200m kw.”.

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla przedmiotowego terenu, jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie min. 2000 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 07.07.2020 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zlikwidowanie terenu zielonego F-27WS, F-24ZNn, F-23Zn znajdującego się na mojej nieruchomości gruntowej (zlokalizowanej na nieruchomości 233 przy ulicy Zamkowej) oraz zlikwidowanie terenu zielonego E-60ZNn (zlokalizowanego na nieruchomości 198/1 przy ulicy Zamkowej)...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. Pomimo nieuwzględnienia uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skorygowano teren zieleni nieurządzonej.

4. Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwag 13.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy Łubianka z dnia 03 września 2014 r. wnioskowane tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone w projekcie planu symbolami F37-MN i F38 - MN wchodzące w skład naszej działki o nr ewidencyjnym 275 w Łubiance położone są w strefie centralnej C polityki przestrzennej, w podstrefie OS obszar osadniczy oraz na terenie zwartej zabudowy usługowo – mieszkaniowej. Obowiązujące plany w tej strefie zakładają minimalną powierzchnię działek na poziomie 1000mkw. Nie zgadzamy się zatem z argumentem, że nasza działka leży w innej strefie co skutkuje ustaleniem większej minimalnej powierzchni działki. Wnosimy zatem o uwzględnienie w projekcie planu polityki gminy wyrażonej w studium w zakresie poszczególnych stref funkcjonalnych – dotyczy formy zwartej zabudowy.”

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla przedmiotowego terenu, jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie odpowiednio min. 1500 m² oraz min. 2000 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

2) Treść uwagi:

„Rysunek planu, na którym w jednostce planistycznej F-37MN wyznaczono linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne są niespójne z zapisami projektu planu w zakresie projektowanych dopuszczalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych - na załączniku graficznym linie rozgraniczają działki budowlane o powierzchniach zgodnych z naszym wnioskiem złożonym dnia 23 sierpnia 2018 r. tj. od ok 800 m² do 1000 m² !!! Ustalenia projektu planu zakładają zaś min. powierzchnie działki na poziomie 1500 m². Wnosimy zatem o korektę ustaleń w tym zakresie i dopuszczenie minimalnych powierzchni działek budowlanych na poziomie takim jak został wrysowany na rysunku planu.”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Ponadto dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania - orientacyjne do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie min. 1500 m² oraz min. 2000 m².

3) Treść uwagi:

„Wnosimy o korektę przebiegu projektowanej drogi KDW18 i przesunięcie jej o 10,0m w kierunku południowym zgodnie z załączoną koncepcją oraz o sprawiedliwe poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na projekcie planu symbolem KDW17. Obecnie projekt planu zakłada poszerzenie drogi w całości na naszej działce - o powyższe wnioskowaliśmy również w ww. wniosku do planu z 2018 r. Ponadto tylko część dróg na załączniku graficznym jest zwymiarowana, ustalenia planu co do szerokości projektowanych dróg wewnętrznych odsyłają do rysunku planu, na którym dla projektowanych dróg w ramach naszej nieruchomości brak jest wymiarowania – dotyczy terenów F-KDW17 i F-KDW18. Wnosimy zatem o określenie jakiej szerokości będą zaprojektowane drogi wewnętrzne w ramach naszej działki.”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi dotyczącej przesunięcia drogi o symbolu KDW18, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono szerokość drogi wewnętrznej KDW17 do 8 m.

4) Treść uwagi:

„Proponowany podział na działki budowlane nie uwzględnia własności, dwa tereny powstały na granicy dwóch nieruchomości tj. naszej działki nr 275 i działki sąsiada, co w rezultacie może prowadzić do uzasadnionych konfliktów oraz pozostawienia części gruntu bez dojazdu, wnosimy zatem o korektę przebiegu proponowanych linii w ramach jednej własności zgodnie z załączoną koncepcją lub rezygnację z obrazowania podziałów i dopuszczenia w ramach terenu wydzielania drogi wewnętrznej oraz ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800m².”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Informujemy, że dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania do granic własności terenu.

5. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 14.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...dla konturu E69MN § 134 punkt 9. Proponuję zapis „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m²...””.

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla przedmiotowego terenu, jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie odpowiednio min. 1500 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 22.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...pobudowanie na terenie oznaczonym symbolem A-8R, jednego budynku o charakterze zagrodowym ...”.

Uwaga nieuwzględniona

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Teren wskazany w uwadze był objęty wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem pod funkcję mieszkaniową jednak nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Teren wskazany w uwadze nie posiada również pozwolenia na budowę. Wskazane w uwadze tereny nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków, w wyniku czego wskazany teren wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako teren rolny.

7. Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwag 14.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy Łubianka z dnia 03 września 2014 r. wnioskowane tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone w projekcie planu symbolami F37-MN i F38 - MN wchodzące w skład naszej działki o nr ewidencyjnym 275 w Łubiance położone są w strefie centralnej C polityki przestrzennej, w podstrefie OS obszar osadniczy oraz na terenie zwartej zabudowy usługowo – mieszkaniowej. Obowiązujące plany w tej strefie zakładają minimalną powierzchnię działek na poziomie 1000mkw. Nie zgadzamy się zatem z argumentem, że nasza działka leży w innej strefie co skutkuje ustaleniem większej minimalnej powierzchni działki. Wnosimy zatem o uwzględnienie w projekcie planu polityki gminy wyrażonej w studium w zakresie poszczególnych stref funkcjonalnych – dotyczy formy zwartej zabudowy.”

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla przedmiotowego terenu, jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie odpowiednio min. 1500 m² oraz min. 2000 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

2) Treść uwagi:

„Rysunek planu, na którym w jednostce planistycznej F-37MN wyznaczono linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne są niespójne z zapisami projektu planu w zakresie projektowanych dopuszczalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych - na załączniku graficznym linie rozgraniczają działki budowlane o powierzchniach zgodnych z naszym wnioskiem złożonym dnia 23 sierpnia 2018 r. tj. od ok 800 m² do 1000 m² !!! Ustalenia projektu planu zakładają zaś min. powierzchnie działki na poziomie 1500 m². Wnosimy zatem o korektę ustaleń w tym zakresie i dopuszczenie minimalnych powierzchni działek budowlanych na poziomie takim jak został wrysowany na rysunku planu.”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Ponadto dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania - orientacyjne do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czyli minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie min 1500 m² oraz min. 2000 m².

3) Treść uwagi:

„Wnosimy o korektę przebiegu projektowanej drogi KDW18 i przesunięcie jej o 10,0m w kierunku południowym zgodnie z załączoną koncepcją oraz o sprawiedliwe poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na projekcie planu symbolem KDW17. Obecnie projekt planu zakłada poszerzenie drogi w całości na naszej działce - o powyższe wnioskowaliśmy również w ww. wniosku do planu z 2018 r. Ponadto tylko część dróg na załączniku graficznym jest zwymiarowana, ustalenia planu co do szerokości projektowanych dróg wewnętrznych odsyłają do rysunku planu, na którym dla projektowanych dróg w ramach naszej nieruchomości brak jest wymiarowania – dotyczy terenów F-KDW17 i F-KDW18. Wnosimy zatem o określenie jakiej szerokości będą zaprojektowane drogi wewnętrzne w ramach naszej działki.”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi dotyczącej przesunięcia drogi o symbolu KDW18 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono szerokość drogi wewnętrznej KDW17 do 8 m.

4) Treść uwagi:

„Proponowany podział na działki budowlane nie uwzględnia własności, dwa tereny powstały na granicy dwóch nieruchomości tj. naszej działki nr 275 i działki sąsiada, co w rezultacie może prowadzić do uzasadnionych konfliktów oraz pozostawienia części gruntu bez dojazdu, wnosimy zatem o korektę przebiegu proponowanych linii w ramach jednej własności zgodnie z załączoną koncepcją lub rezygnację z obrazowania podziałów i dopuszczenia w ramach terenu wydzielania drogi wewnętrznej oraz ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800m².”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania do granic własności terenu.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 20.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...zezwoleń na minimalną powierzchnię podziału działki przy ulicy Bartniczej – 1 000 m²...Możliwość podziału działek 149/34 oraz 149/33 (razem 3000 m²) na 3 działki o powierzchni 1000 m².”

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla Państwa terenu jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowowydzielanych działek budowlanych na poziomie odpowiednio min. 1500 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

9. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 17.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy Łubianka z dnia 03 września 2014 r. wnioskowane tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone w projekcie planu symbolami F37-MN i F38 - MN wchodzące w skład naszej działki o nr ewidencyjnym 275 w Łubiance położone są w strefie centralnej C polityki przestrzennej, w podstrefie OS obszar osadniczy oraz na terenie zwartej zabudowy usługowo – mieszkaniowej. Obowiązujące plany w tej strefie zakładają minimalną powierzchnię działek na poziomie 1000mkw. Nie zgadzamy się zatem z argumentem, że nasza działka leży w innej strefie co skutkuje ustaleniem większej minimalnej powierzchni działki. Wnosimy zatem o uwzględnienie w projekcie planu polityki gminy wyrażonej w studium w zakresie poszczególnych stref funkcjonalnych – dotyczy formy zwartej zabudowy.”

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego różnicuje tereny przyległe do istniejącego zainwestowania oraz tereny odległe od istniejącego zainwestowania, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Projekt planu miejscowego wprowadza zasadę dopuszczenia wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni na terenach przyległych do terenu zurbanizowanego oraz większych działek budowlanych dla terenów odległych od terenu zurbanizowanego. Zgodnie z tą zasadą dla przedmiotowego terenu, jako terenu odległego od istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącego zagospodarowania wyznaczono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie odpowiednio min. 1500 m² oraz min. 2000 m², co jest zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na terenie gminy oraz z zasadami, które w ustaleniach projektu planu obejmują wszystkich właścicieli terenów w granicach sołectwa Łubianka.

2) Treść uwagi:

„Rysunek planu, na którym w jednostce planistycznej F-37MN wyznaczono linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne są niespójne z zapisami projektu planu w zakresie projektowanych dopuszczalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych - na

załączniku graficznym linie rozgraniczają działki budowlane o powierzchniach zgodnych z naszym wnioskiem złożonym dnia 23 sierpnia 2018 r. tj. od ok 800 m² do 1000 m² !!! Ustalenia projektu planu zakładają zaś min. powierzchnie działki na poziomie 1500 m². Wnosimy zatem o korektę ustaleń w tym zakresie i dopuszczenie minimalnych powierzchni działek budowlanych na poziomie takim jak został wrysowany na rysunku planu.”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania - orientacyjne do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie min. 1500 m² oraz min. 2000 m².

3) Treść uwagi:

„Wnosimy o korektę przebiegu projektowanej drogi KDW18 i przesunięcie jej o 10,0m w kierunku południowym zgodnie z załączoną koncepcją oraz o sprawiedliwe poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na projekcie planu symbolem KDW17. Obecnie projekt planu zakłada poszerzenie drogi w całości na naszej działce - o powyższe wnioskowaliśmy również w ww. wniosku do planu z 2018 r. Ponadto tylko część dróg na załączniku graficznym jest zwymiarowana, ustalenia planu co do szerokości projektowanych dróg wewnętrznych odsyłają do rysunku planu, na którym dla projektowanych dróg w ramach naszej nieruchomości brak jest wymiarowania – dotyczy terenów F-KDW17 i F-KDW18. Wnosimy zatem o określenie jakiej szerokości będą zaprojektowane drogi wewnętrzne w ramach naszej działki.”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi dotyczącej przesunięcia drogi o symbolu KDW18 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono szerokość drogi wewnętrznej KDW17 do 8 m.

4) Treść uwagi:

„Proponowany podział na działki budowlane nie uwzględnia własności, dwa tereny powstały na granicy dwóch nieruchomości tj. naszej działki nr 275 i działki sąsiada, co w rezultacie może prowadzić do uzasadnionych konfliktów oraz pozostawienia części gruntu bez dojazdu, wnosimy zatem o korektę przebiegu proponowanych linii w ramach jednej własności zgodnie z załączoną koncepcją lub rezygnację z obrazowania podziałów i dopuszczenia w ramach terenu wydzielenia drogi wewnętrznej oraz ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800m².”

Uwaga nieuwzględniona

Dla terenu wskazanego w uwadze obowiązują ustalenia zawarte w odpowiedzi na punkt 1 uwagi. Dostosowano linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania do granic własności terenu.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 21.07.2020 r.

Treść uwagi:

„dla jednostki adresowej C-36U/UO/ZP zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%.”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C w obszarach

funkcjonalno - przestrzennych OW, dla których dla terenu U określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%.

11. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 22.07.2020 r.

Treść uwagi:

„... Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada utworzenie z publicznej drogi gminnej, jaką jest ulica Przestrzenna, ciągu pieszojezdnego...”.

Uwaga nieuwzględniona

Tereny wskazane w uwadze były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem pod funkcję poszerzenia drogi (ulicy Przestrzennej), jednak nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W wyniku czego wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„Teren D-24R i D-25R (stanowiący moją własność) – przewidziany w projekcie na cele rolne posiada również zaprojektowane dwie drogi o symbolach D KDW-2 i D KDW-6(...). Niewłaściwym jest projektowanie dodatkowej komunikacji dla terenu D-24R i D-25R stanowiących moją własność...”.

Uwaga nieuwzględniona

W celu dostosowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustaleń obowiązującego Studium wprowadzono w niewielkim zakresie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„... Wnoszę o to, aby tereny wokół mojego gospodarstwa przeznaczyć pod zabudowę zagrodową i pod funkcję rolną, dopuszczając możliwość lokalizacji przedsięwzięć rolnych o wysokim poziomie produkcji rolnej (210 DJP) – to jest wyłączając zakazy dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...). Ponadto, dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcjami uzupełniającymi) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C w obszarach funkcjonalno - przestrzennych OS obszar osadniczy - tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Należy podkreślić również, że tereny wokół istniejącego gospodarstwa objęte są już obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (Uchwała Nr XXXVI/180/2009 z dnia 27.11.2009 r.) oraz mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodziną (Uchwała Nr XXXVI/257/2002 z dnia 30 września 2002 r.).

Ponadto uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na

środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

14. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Na określonym powyżej terenie istnieje gospodarstwo rolne, zaś tereny na jego zapleczu stanowią grunty rolne. Wprowadzanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług (A-46MN/U) jest sprzeczne z aktualnym i istniejącym od dawna sposobem użytkowania tego terenu. Wnoszę o to, aby na terenie obecnie oznaczonym w projekcie jako A-46MN/U wprowadzić przeznaczenie pod zabudowę zagrodową. (...) Ponadto, dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcjami uzupełniającymi) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny przeznaczone pod inwestycje. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej.

Należy podkreślić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

Ponadto uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

15. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Proszę o uwzględnienie (...) uwag dotyczących działki nr 226/3 położonej u zbiegu ulic Zamkowej oraz Przestrzennej. (...) Wiele nieruchomości wzdłuż ulicy Zamkowej posiada tereny zabudowane znacznie głębiej od wskazanej na w/w działce (...). Kolejną kwestią jest zmiana statusu ul. Przestrzennej z drogi gminnej na ciąg pieszo-jezdny, może to spowodować utrudnienia w pozyskaniu środków na inwestycje drogowe i doprowadzenie jej do stanu umożliwiającego bezpieczne i wygodne korzystanie przez mieszkańców...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku część działki 226/3 wskazana jest w studium jako gleby chronione. Na przedmiotowej działce znajdują się grunty klasy chronionych Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Tereny dotyczące drogi (poszerzenie ul. Przestrzennej) były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem pod funkcję poszerzenia drogi, jednak nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

W związku z powyższym, wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...gmina chce wprowadzić obsługę terenów sąsiednich poprzez działkę 99/1, obciążając mnie koniecznością regulacji dostępu gruntów na obecnej działce 98/3. (...) Wnoszę o to, aby dla działki nr 99/1 przewidzieć w projekcie planu występującą aktualnie funkcję rolną i zagrodową. Ponadto, dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcją uzupełniającą) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny przeznaczone pod inwestycje tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Należy podkreślić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

Ponadto uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

17.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Wnoszę o wprowadzenie na terenie F-8MN przeznaczenia pod zabudowę zagrodową i pod funkcję rolną. (...) Ponadto, dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcjami uzupełniającymi) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny przeznaczone pod inwestycje tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Należy podkreślić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

Ponadto uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

18.Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwag 24.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„W projekcie planu nie przewidziano konieczności oddzielenia terenów mieszkalnych od terenów służących produkcji rolnej, zwłaszcza tych, gdzie istnieją lub mają istnieć zabudowania gospodarskie...”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi odzwierciedlać ustalenia przewidziane w polityce przestrzennej na terenie gminy wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy. Zgodnie z tym ustalenia Studium są wiążące dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2) Treść uwagi:

„Projekt zakłada przekształcenie terenów cennych rolniczo III klasy na budownictwo mieszkaniowe a pas ziemi jako klasy IVb V i VI pozostawia się do użytkowania rolniczego...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał dla części terenów klas chronionych zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Powyższe jest wiążące dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3) Treść uwagi:

„Brak miejsca przeznaczonego pod przedszkola, place zabaw, miejsca wypoczynku mieszkańców...”

Uwaga nieuwzględniona

Place zabaw i miejsca wypoczynku mieszkańców mogą być zrealizowane na terenach ZN i ZP, a także na każdym terenie usługowym pod warunkiem posiadania prawa władania terenem. Również realizacja przedszkoli może odbywać się na każdym terenie oznaczonym jako usługowy z zachowaniem zasady, że posiada się prawo władania terenem.

4) Treść uwagi:

„Projekt planu blokuje możliwość rozwoju istniejących zakładów i gospodarstw rolnych, a ponadto dąży do generowania sytuacji konfliktowych poprzez lokalizację zabudowy mieszkalnej w pobliżu istniejących zakładów i gospodarstw rolnych...”

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu miejscowego dopuszcza funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych na dotychczasowych warunkach z prawem ich rozbudowy. Należy podkreślić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi odzwierciedlać ustalenia przewidziane w polityce przestrzennej na terenie gminy wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy.

5) Treść uwagi:

„Dla terenów rolnych (oznaczonych w projekcie planu symbolem R) nie przewidziano żadnych postanowień dopuszczających realizację nowej zabudowy zagrodowej, adaptację i modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej uzupełnienie...”

Uwaga nieuwzględniona

Plan miejscowy rozróżnia tereny z produkcją rolną bez prawa zabudowy i tereny z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej co pozwala na ograniczenie potencjalnych konfliktów pomiędzy różnymi

użytkownikami terenu. Zapis paragrafu 6 ust. 8 pkt 2 projektu planu umożliwia adaptację i modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej.

6) Treść uwagi:

„Plan miejscowy zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (...). Dopuszczenie takich przedsięwzięć wprowadzono w postanowieniach szczególnych planu w odniesieniu do terenów C-38RM/RU (...) oraz E-71U/P (...). Oznacza to wykluczenie nie tylko poważnych inwestycji, istotnie oddziałujących na otoczenie (np. lotnisko czy elektrownie), ale przede wszystkim znacznie mniejszych przedsięwzięć takich jak parkingi i garaże, zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą...”

Uwaga nieuwzględniona

Zapisy planu miejscowego dla poszanowania interesu większości mieszkańców dopuszczają realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jedynie na terenach, na których już prowadzona jest działalność gospodarcza związana z uciążliwością inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

7) Treść uwagi:

„W przypadku przedsięwzięć rolniczych, powyższy zakaz oznacza, w najbardziej skrajnych przypadkach, wykluczenie możliwości budowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy...”

Uwaga nieuwzględniona

Wprowadzony zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko służy ograniczeniu konfliktów społecznych związanych z uciążliwością terenu.

19. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.07.2020 r.

Treść uwagi:

„... Wnoszę o likwidację terenu C-42MN/U. (...) W szczególności, wnoszę o likwidację części terenu C-42MN/U, obejmującego wąski pas między drogą C-KD-D1 a zasadniczą częścią terenu C-42MN/U (...). Ponadto, dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcjami uzupełniającymi) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny przeznaczone pod inwestycje tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Ponadto uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

20. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 17.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...proszę o uwzględnienie mojej nieruchomości w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rozszerzenie strefy D-45MN na moją nieruchomość...”

Uwaga nieuwzględniona

W wyniku tego, że złożona uwaga dotyczy całej działki została rozpatrzona negatywnie. Pomimo negatywnego rozpatrzenia uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono teren zieleni nieurządzonej i wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jednej działce budowlanej mogą znajdować się wyznaczone ustaleniem planu dwie funkcje terenu, co nie stanowi przeszkody w realizacji inwestycji budowlanej.

21. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Protest przeciwko Studium Zagospodarowania Przestrzennego Sołectwa Łubianka, w szczególności dotyczący działki rolnej nr 135 położonej w Sołectwie Łubianka. Nie wyrażam zgody na przekształcenie wyżej wymienionej działki rolnej na tereny inwestycyjne”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C w obszarach funkcjonalno - przestrzennych OS – obszar osadniczy, o kierunkach rozwoju zagospodarowania – tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Zwracamy uwagę, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

22. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 27.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„Projekt planu zmienia przeznaczenie moich gruntów z obszaru wielofunkcyjnego na mieszkalnictwo...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C w obszarach funkcjonalno - przestrzennych OS obszar osadniczy - tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację budynków garażowych, garażowo – gospodarczych.

2) Treść uwagi:

„Planowany podział mojej działki i sąsiednich gruntów jest rażąco niegospodarny i sprzeczny z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych...”

Uwaga nieuwzględniona

Przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i otrzymały właściwą zgodę.

23. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Na przedmiotowym terenie znajduje się gospodarstwo rolne. Wnoszę o to, aby tereny wokół mojego gospodarstwa na działce nr 286, przeznaczyć pod zabudowę zagrodową i pod funkcję rolną, dopuszczając możliwość lokalizacji przedsięwzięć rolnych o wysokim poziomie produkcji rolnej (...). Na działce nr 187 planuję lokalizację gospodarstwa rolnego. Wnoszę o to, aby na terenie obecnie oznaczonym w projekcie jako E-6R umożliwić przeznaczenie pod zabudowę zagrodową. (...) Ponadto dla całego terenu objętego projektem planu wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (oraz mieszkalnej z funkcjami uzupełniającymi) o szerokości min. 6 m i wysokości min. 5 m...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C w obszarach funkcjonalno - przestrzennych OS obszar osadniczy - tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Zwracamy uwagę, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Wskazana działka nr 187 nie spełnia łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków, w wyniku czego wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren rolny. Ponadto informujemy, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, dla którego podmiot generujący uciążliwości posiada prawo władania i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe. Bariery ochronne związane z ograniczeniem własnej uciążliwości muszą pozostać na terenie, na którym te uciążliwości powstają.

24. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 27.07.2020 r.

1) Treść uwagi:

„Planowany podział mojej działki i sąsiednich gruntów jest rażąco niegospodarny i sprzeczny z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych...”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi odzwierciedlać ustalenia przewidziane w polityce przestrzennej na terenie gminy wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy. Ponadto przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskały właściwą zgodę.

2) Treść uwagi:

„Przebieg projektowanych dróg jest nie do przyjęcia gdyż w wyniku wywłaszczenia gruntów pod te drogi (...). Istnieje możliwość zaprojektowania dróg w taki sposób aby nie przebiegały przez moja nieruchomości...”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż tereny dróg wewnętrznych pozostają we władaniu właściciela gruntu i nie ulegają wywłaszczeniu.

3) Treść uwagi:

„Projekt planu zmienia przeznaczenie moich gruntów z obszaru wielofunkcyjnego na mieszkalnictwo (...). Ponadto ograniczy możliwość wykorzystania gruntów na cele rolne”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny inwestycyjne. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Zwracamy uwagę, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

25. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...teren F-45R, który również jest zabudowany budynkami w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i budynkami gospodarczymi został przeznaczony na cel rolny, co jest niezgodne z jego faktycznym stanem prawnym...wnoszę o określenie dla terenów oznaczonych symbolami F-45R warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych jak dla terenu oznaczonego symbolem F-41MN i F-42MN...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium.

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Działki wskazane w uwadze nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków. W wyniku czego wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

26. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„Działki nr 168, 166/2 – proszę o usunięcie oznaczenia jako teren zieleni nieurządzonej (C-10ZNn). (...) Ponadto wnoszę aby działka nr 168 (lub jej część) została objęta terenami zabudowy zagrodowej...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny leżące w jednostce polityki przestrzennej C, w obszarach funkcjonalno - przestrzennych R - rolniczym oraz E – ekologicznym.

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Działki wskazane w uwadze nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków. W wyniku czego wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

27. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...uprzejmie proszę o przekształcenie całej działki 146 i dodanie jej jako teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku część działki nr 146 znajduje się w obowiązującym studium w obszarze funkcjonalno – przestrzennym R – obszar rolniczy, w wyniku czego wskazany teren wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako teren rolny.

28. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...składam wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu działki nr 55 i 48/1 usytuowanej w Łubiance przy ulicy Jeziorna 5 z gruntu rolnego na działki mieszkalne. (...) Zdecydowanie sprzeciwiam się zmianie w planach zagospodarowania przestrzennego obszaru wokół jeziora na teren rekreacyjny...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. Pomimo nieuwzględnienia uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono teren rekreacyjny.

29. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...składam wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu działki nr 55 i 48/1 usytuowanej w Łubiance przy ulicy Jeziorna 5 z gruntu rolnego na działki mieszkalne. (...) Zdecydowanie sprzeciwiam się zmianie w planach zagospodarowania przestrzennego obszaru wokół jeziora na teren rekreacyjny...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. Pomimo nieuwzględnienia uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono teren rekreacyjny.

30. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...Wnosimy o uwzględnienie możliwości prowadzenia działalności usługowej przynajmniej na części działki (około 70 m od osi drogi – ulicy Zamkowej) poprzez dopisanie do funkcji mieszkaniowej również funkcji usługowej...W projekcie planu nieprawidłowo wykreślono linię zabudowy, która przecina istniejący budynek gospodarski (...). Ponadto, granica terenów F-31MN i F-KD-D2 przecina drugi z istniejących budynków gospodarskich...”.

Uwaga nieuwzględniona

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w paragrafie 6 ust. 8 pkt 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy.

31. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...wnioskuję o objęcie mojej nieruchomości zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w części przylegającej do ulicy Zamkowej zabudową mieszkaniową z dopuszczeniem usług ...”.

Uwaga nieuwzględniona

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Działki wskazane w uwadze nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków. W wyniku czego wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

32. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...składam wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu działki nr 55 i 48/1 usytuowanej w Łubiance przy ulicy Jeziorna 5 z gruntu rolnego na działki mieszkalne. (...) Zdecydowanie sprzeciwiam się zmianie w planach zagospodarowania przestrzennego obszaru wokół jeziora na teren rekreacyjny...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. Pomimo nieuwzględnienia uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszono teren rekreacyjny.

33. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...pozostawienie moich działek jako działki rolne służące do produkcji i prowadzenia gospodarstwa rolnego...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny przeznaczone pod inwestycje – tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Należy podkreślić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.

34. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.07.2020 r.

Treść uwagi:

„...teren F-45R, który również jest zabudowany budynkami w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i budynkami gospodarczymi został przeznaczony na cel rolny, co jest niezgodne z jego faktycznym stanem prawnym. (...) wnoszę o określenie dla terenów oznaczonych symbolami F-45R warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych jak dla terenu oznaczonego symbolem F-41MN i F-42MN...”

Uwaga nieuwzględniona

Rozpatrując złożone uwagi dotyczące wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto zasadę wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej wyłącznie po spełnieniu trzech warunków:

1. przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji mieszkaniowej,
2. przedmiotowe tereny w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczanymi pod inwestycje nie związane z produkcją rolną,
3. przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dla przedmiotowych terenów uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Działki wskazane w uwadze nie spełniają łącznie wszystkich wyżej wymienionych warunków. W wyniku czego wskazane tereny wyznaczono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne.

35. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 27.07.2020 r.

Uwagi dotyczą dz. 96/16 i 96/12 w Łubiance

1) Treść uwagi:

„Planowany podział mojej działki i sąsiednich gruntów jest rażąco niegospodarny...”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi odzwierciedlać ustalenia przewidziane w polityce przestrzennej na terenie gminy wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy. Ponadto przedmiotowe tereny były objęte wnioskiem skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i uzyskały właściwą zgodę.

2) Treść uwagi:

„Przebieg projektowanych dróg jest nie do przyjęcia(...) Istnieje możliwość zaprojektowania dróg w taki sposób aby nie przebiegały przez moją nieruchomość...”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż tereny dróg wewnętrznych pozostają we władaniu właściciela gruntu i nie ulegają wywłaszczeniu.

3) Treść uwagi:

„Projekt planu zmienia przeznaczenie moich gruntów z obszaru wielofunkcyjnego na mieszkalnictwo (...). Ponadto ogranicza możliwość wykorzystania gruntów na cele rolne.”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest opracowanie go zgodnie z zapisami studium. W omawianym przypadku są to tereny inwestycyjne. Do czasu realizacji funkcji określonych w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu z zachowaniem funkcji rolnej, jako dotychczasowej. Zwracamy uwagę, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmusza właściciela terenu do zaprzestania działalności rolniczej, pozostawia decyzję realizacji funkcji określonych w planie miejscowym wyłącznie właścicielowi danego terenu.