

**Zarządzenie Nr 29/2024**  
**Wójta Gminy Łubianka**  
z dnia 10 kwietnia 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka**

Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozpatrzyć uwagi złożone na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 08.02.2024 r. do 08.03.2024 r. projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka, zgodnie z rozstrzygnięciem stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WÓJT**  
*Jerzy Zajękała*

W. O. W.  
1917

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka**

Zgodnie z art. 11 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu. Ostateczny termin składania uwag wyznaczono na dzień 02.04.2024 r.

**1. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 12.02.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 376, 377, 388, 389, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „(...) dla terenu na którym znajdują się moje działki o numerach ewidencyjnych 376, 377, 388, 389 zlokalizowanych w miejscowości Zamek Bierzgłowski ul. Chabrowa gmina Łubianka działki zostały nabyte (...) z tytułu spadku po (...). Wyżej wskazane działki są ziemią rolną oraz łąkami które są przez nas nadal uprawiane. Wnioskujemy aby nasza ziemia pozostała ziemią rolną z możliwością podzielnia i przekształcenia w działki budowlane biorąc pod uwagę, że duża część okolicznych terenów na ul. Chabrowej jest zabudowana przez budynki mieszkalne oraz gospodarcze.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga została rozpatrzona negatywnie z uwagi na fakt, że projekt studium już zawiera w swej treści ustalenia dla działek nr 376 oraz 377 jako teren pod zabudowę mieszkaniową określoną symbolem M1 (w części) jako uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Chabrowej, dla działki nr 388/1 (brak w ewidencji dz. nr 388) pozostawia się tereny rolne. Z kolei działka nr 389 położona w obrębie ewidencyjnym Zamek Bierzgłowski nie istnieje. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że zabudowa zlokalizowana przy ulicy Chabrowej jest nieliczna w stosunku do ilości wydzielonych działek przyległych do wskazanej drogi, tereny te wykorzystywane są rolniczo, w większości stanowią łąki.

**2. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 28.02.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, obręb ew. Bierzgłowo

Treść uwagi: „(...) wnosimy niniejszym o uwzględnienie przeznaczenia działek 152/7; 152/8; 152/9; 152/10, których jesteśmy właścicielami, pod zabudowę jednorodziną z garażami. Takie przeznaczenie będzie kompatybilne z wcześniejszymi decyzjami Gminy dotyczącymi działek 152/11 i 152/12, a także działki 152/5 której jesteśmy współwłaścicielami, stanowiącej tzw. komunikację wewnętrzną wobec wymienianych działek. (...) Gmina we wcześniejszych działaniach, dotyczących m.in. infrastruktury technicznej oraz wydaniem pozwoleń na budowę, wyrażała zamiar przeznaczenia tych działek na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z racji tej, iż ta koncepcja przeznaczenia częściowo jest już zrealizowana przeznaczenie gruntów o jakie wnosimy zapewni ład przestrzenny, nie mówiąc iż będzie wychodziło naprzeciw strategii Gminy.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Należy podkreślić, że istniejący podział geodezyjny jest wynikiem dokonania podziału w terenach rolnych, dla których wójt gminy nie wydaje decyzji administracyjnej.

Na części działek wskazanych w uwadze znajduje się klasa bonitacji gleby RIIIa i RIIIb, czyli grunty wysokiej przydatności rolnej objęte ustaleniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Nadmienić należy, że sam fakt posiadania działek o klasyfikacji gruntu poniżej IIIb nie jest

bezwzględny zapewnieniem możliwości jej zabudowy. Dodatkowo, dla przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest odrębną procedurą, w której należy spełnić wymagania wskazane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bez zgodności ze studium. Zauważyć należy, że to właściciel nieruchomości występuje o wydanie takiej decyzji w przypadku braku planu miejscowego. W związku z tym gmina nie wyrażała chęci dopuszczenia do zabudowy tych terenów.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy, która wynika z nadmiernego, niekontrolowanego rozlewania się zabudowy poza obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla przedmiotowych terenów pozostawia się dotychczasowe użytkowanie rolnicze. Dodatkowo zauważyć należy, że potencjalna zabudowa, która mogłaby powstać na przedmiotowych i sąsiednich działkach nie wpasowuje się w istniejący łąd przestrzenny, wręcz przeciwnie doprowadzi bezpowrotnie do fragmentacji otwartej przestrzeni rolniczej.

### **3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 25.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr. 103/1, obręb ew. Wymysłowo

Treść uwagi: „Zwracam się do Wójta Gminy Łubianka o ponowne rozpatrzenie mego wniosku, który złożyłem do studium planowania przestrzennego o wydzielaniu trzech działek budowlanych na działce 103/1 znajdującej się w Wymysłowie (...). Nadmieniam, iż działki te chcę przeznaczyć dla dzieci pod zabudowę mieszkaniową. (...)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Projekt przedmiotowego studium zakłada pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy istniejącego siedliska rolnego celem zachowania istniejącego ładu przestrzennego. Zabudowa zlokalizowana na przedmiotowej działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ma charakter wyłącznie siedliskowy, zabudowania położone są na dużych działkach, z kolei sama zabudowa jest oddalona od dróg nawet o kilkaset metrów.

Dodatkowo podkreślić należy, że na wnioskowanym terenie znajduje się klasa bonitacji gleby RIIIa i RIIIb, czyli grunty wysokiej przydatności rolnej objęte ustaleniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

### **4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 367/1, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „(...) Wnioskuję o uwzględnienie mojej nieruchomości czyli działki o nr 367/1 którą nabyłam z tytułu spadku po (...) jako ziemię rolną z możliwością późniejszego przekształcenia w działki o przeznaczeniu budowlanym. Jako uzasadnieniem mojego wniosku jest fakt iż większość działek znajdujących się na ulicy Chabrowej jest działkami mieszkalnymi na których znajdują się budynki mieszkalne oraz gospodarcze.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że projekt przedmiotowego studium dopuszcza dla przedmiotowej działki realizację zabudowy wyznaczając teren M1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że zabudowa zlokalizowana przy ulicy Chabrowej jest nieliczna w stosunku do ilości wydzielonych działek przyległych do wskazanej drogi, tereny te wykorzystywane są rolniczo, w większości stanowią łąki.

### **5. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 28.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 340/2, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „(...) Związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zamku Bierzgłowski dla działki nr 340/2 składam następujące uwagi:

Nie wyrażam zgody aby moje grunty były przeznaczone pod zalesienie. (...)  
Wnoszę o przeznaczenie działki 340/2 pod działki budowlane.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Dla części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny o funkcji leśnej. W związku ze złożoną uwagą zaprojektowana zostanie zabudowa o symbolu M1 w terenie nieobjętym ww. miejscowym planem. Podkreślić należy, że niezasadne ekonomicznie i środowiskowo (położenie w Obszarze Chronionym Krajobrazu) jest przeznaczenie całej działki (ok. 13 ha) na cele zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy, również uwagę, że projekt przedmiotowego studium na terenie wskazanym w uwadze wyznacza tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania. Jeśli obecnie użytkowane są rolniczo – określa się ich przeznaczenie jako tereny rolne.

#### **6. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 29.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 444/5, 444/6, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „W procedowanym aktualnie projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka przyjmuje się m.in. dla działek oznaczonych nr 444/5 i 444/6 położonych w obrębie ewidencyjnym Zamek Bierzgłowski, zachowanie dotychczasowej funkcji ustalonej uchwałą nr L/484/2023 Rady Gminy Łubianka z dnia 26 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w granicy sołectwa Zamek Bierzgłowski. Pragnę zauważyć, że wprowadzona wskazanym planem dla ww. działek funkcja „zielen leśna” nie znajduje uzasadnienia, gdyż teren ten pozostaje niezadrzewiony a w bezpośrednim sąsiedztwie od strony północnej, wschodniej a przyszłościowo południowej zlokalizowana jest lub będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...) w myśl zasadny planistycznej dobrego sąsiedztwa, działki stanowiące własność mojej Mandantki winny zostać oznaczone funkcjonalno – przestrzennie jednostką M1, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o co wnoszę.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Należy podkreślić, że dla terenu wskazanego w uwadze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w części dz. nr 444/5 wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na działce nr 444/6 tereny o funkcji leśnej. Ustalenia studium odzwierciedlają obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zwracamy, również uwagę, że projekt przedmiotowego studium na części terenów wskazanych w uwadze wyznacza tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania. Jeśli obecnie użytkowane są rolniczo – określa się ich przeznaczenie jako tereny rolne.

Przedmiotowe działki od strony południowej graniczą z gminą Zławieś Wielka, Wójt Gminy Łubianka nie odpowiada za politykę przestrzenną prowadzoną przez gminy ościenne, dlatego też wskazywanie, że przyszłościowo działki przyległe będą zabudowane jest niepewne, tym bardziej, że dla tego terenu nie obowiązuje plan miejscowy. W pozostałej części południowej położonej poza granicami gminy Łubianka znajduje się zwarty kompleks leśny, dla którego również nie obowiązuje plan miejscowy, więc mało prawdopodobne jest przeznaczenie tych obszarów pod zabudowę. Z kolei od strony zachodniej znajduje się istniejący las, od strony wschodniej tereny łąk, lasów oraz dwa siedliska rolne, od strony północnej – nieliczna istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz uzupełnienia tej zabudowy wskazane w obowiązującym planie miejscowym. Przeznaczenie kolejnych obszarów na cele zabudowy jest nieuzasadnione ekonomicznie, gdyż aktualnie przedmiotowe działki nie mają bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej - wodociągu oraz drogi publicznej na terenie gminy Łubianka.

#### **7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 361/7, 361/10, 361/11, 361/12, 361/13, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „W procedowanym aktualnie projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubianka przyjmuje się m.in. dla działek oznaczonych nr 361/7, 361/10, 361/11, 361/12 i 361/13 położonych w obrębie ewidencyjnym Zamek Bierzglowski, zachowanie dotychczasowej funkcji ustalonej uchwałą nr L/484/2023 Rady Gminy Lubianka z dnia 26 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w granicy sołectwa Zamek Bierzglowski. Pragnę zauważyć, że wprowadzona wskazanym planem dla ww. działek funkcja „zieleń leśna” nie znajduje uzasadnienia, gdyż teren ten pozostaje niezadrzewiony a w bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej i wschodniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. (...) Nadto, w myśl zasady planistycznej dobrego sąsiedztwa, działki stanowiące własność mojej Mandantki winny zostać oznaczone funkcjonalno – przestrzennie jednostką M1, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o co wnoszę.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Należy podkreślić, że dla terenu wskazanego w uwadze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny o funkcji leśnej, obowiązujący plan jest prawem miejscowym. Ustalenia studium nie mogą ingerować w obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego studium zakłada pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

Zwracamy, również uwagę, że projekt przedmiotowego studium na terenach wskazanych w uwadze wyznacza tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania. Jeśli obecnie użytkowane są rolniczo – określa się ich przeznaczenie jako tereny rolne.

Dodatkowo, dla jednej z przedmiotowych działek przed wejściem w życie planu miejscowego uzyskano pozwolenie na budowę dla zabudowy zagrodowej, wprowadzanie funkcji zabudowy mieszkaniowej nie byłoby zgodne z faktyczną chęcią prowadzenia gospodarstwa rolnego przez właściciela.

#### **8. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 29.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 265/9, obręb ew. Brąchnowo

Treść uwagi: „(...)Wnioskujemy o przeznaczanie naszej nieruchomości, działki nr 265/9 położonej w Brąchnowie, pod teren zabudowy mieszkaniowej. Na wyżej wymienionej nieruchomości zostały wydane warunki zabudowy na zmianę zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego (...)”

Uwagę rozpatrzono pozytywnie

Informujemy, że przedmiotowa działka zostanie włączona do terenu oznaczonego symbolem M1.

#### **9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 365/1, 373, obręb ew. Zamek Bierzglowski

Treść uwagi: „(...) Wnioskuję o uwzględnienie moich nieruchomości czyli działki o nr 365/1 oraz 373 ... jako ziemię rolną z możliwością późniejszego przekształcenia w działkę o przeznaczeniu budowlanym. Uzasadnieniem mojego wniosku jest fakt iż duża część działek znajdujących się na ulicy Chabrowej jest działkami zamieszkałymi na których znajdują się budynki mieszkalne oraz gospodarcze”.

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zawracamy uwagę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubianka dla wskazanych działek, wzdłuż istniejącej komunikacji, wyznaczono tereny z możliwością realizacji zabudowy oznaczone na załączniku graficznym symbolem M1. Projekt przedmiotowego studium zakłada dla terenów oddalonych od komunikacji pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że zabudowa zlokalizowana przy ulicy Chabrowej jest nieliczna w stosunku do ilości wydzielonych działek przyległych do wskazanej drogi, tereny te wykorzystywane są rolniczo, w większości stanowią łąki.

#### **10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.03.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 360, 361/4, 361/6, 364/2, 365/4, 365/5, 365/7, 366, 367/2, 368, 369, 370/6, obręb ew. Zamek Bierzglowski

Treść uwagi: „... nieruchomości gruntowe zlokalizowane w sąsiedztwie ulicy Chabrowej od strony ulicy Wojska Polskiego oznaczone numerami m. in. 360, 361/4, 361/6, 364/2, 365/4, 365/5, 365/7, 366, 367/2, 368, 369, 370/6 ... wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w stosunku do nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w obrębie ulicy Chabrowej (zgodnie z powyższym)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Projekt przedmiotowego studium zakłada pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

Zawracamy uwagę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka dla działek wzdłuż istniejącej komunikacji przy ulicy Chabrowej, wyznaczono tereny z możliwością realizacji zabudowy.

Zwracamy, również uwagę, że projekt przedmiotowego studium dla części działek wskazanych w uwadze wyznacza tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania. Jeśli obecnie użytkowane są rolniczo – określa się ich przeznaczenie jako tereny rolne. Ponadto kilkadziesiąt hektarów gruntów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla sołectwa Zamek Bierzglowski jest jeszcze niezagospodarowanych, więc nieekonomiczne jest przeznaczanie kolejnych (około 13 ha) na cele zabudowy mieszkaniowej. Nadmienić należy, że tereny te stanowią w większości łąki oraz położone są w Obszarze Chronionym Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, co stanowi o ich niezwykle cennych walorach środowiskowych oraz krajobrazowych.

#### **11. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 265/4, obręb ew. Brąchnowo

Treść uwagi: „(...) Jako właściciele nieruchomości, oznaczonej ewidencyjnie jako działka 265/4 położonej w miejscowości Brąchnowo, składam uwagę do projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu. (...) lokalizacja działki wskazuje, że powinna to być działka przeznaczana pod zabudowę mieszkaniową (...)”

Uwagę rozpatrzono pozytywnie

Informujemy, że przedmiotowa działka zostanie włączona do terenu oznaczonego symbolem M1.

#### **12. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 195/7, obręb ew. Zamek Bierzglowski i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Wnoszę o usytuowanie zapisów w przedmiotowym projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla działki, 195/7 której jestem właścicielem przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną tożsamą z zabudową sąsiednią, czyli działki o pow. min. 1000 m kw. zabudowanej budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz budynkami towarzyszącymi. (...)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zawracamy uwagę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka dla wskazanej działki, wzdłuż istniejącej komunikacji, wyznaczono tereny z możliwością realizacji zabudowy. Projekt przedmiotowego studium zakłada dla terenów oddalonych od komunikacji pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

**13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 194/6, obręb ew. Zamek Bierzglowski i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Wnoszę o usytuowanie zapisów w przedmiotowym projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubianka dla działki, 194/6 której jestem właścicielem przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tożsamą z zabudową sąsiednią, czyli działki o pow. min. 1000 m kw. zabudowanej budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz budynkami towarzyszącymi. (...)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zawracamy uwagę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubianka dla wskazanej działki, wzdłuż istniejącej komunikacji, wyznaczono tereny z możliwością realizacji zabudowy. Projekt przedmiotowego studium zakłada dla terenów oddalonych od komunikacji pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

**14. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 194/6, obręb ew. Zamek Bierzglowski i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Wnoszę o usytuowanie zapisów w przedmiotowym projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubianka dla działki, 194/6 której jestem właścicielem przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tożsamą z zabudową sąsiednią, czyli działki o pow. min. 1000 m kw. zabudowanej budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz budynkami towarzyszącymi. (...)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zawracamy uwagę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubianka dla wskazanej działki, wzdłuż istniejącej komunikacji, wyznaczono tereny z możliwością realizacji zabudowy. Projekt przedmiotowego studium zakłada dla terenów oddalonych od komunikacji pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

**15. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 239/10, obręb ewidencyjny Lubianka i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Na przedmiotowym terenie znajduje się duże gospodarstwo rolne. Wnoszę o to, aby na całej działce 239/10 oraz terenach wokół mojego gospodarstwa przeznaczyć pod zabudowę zagrodową i pod funkcję rolną... Ponadto, dla całego terenu objętego projektem studium wnoszę o wprowadzenie pasów zielni 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. Pasy należy realizować na działkach, na których wydzielane są działki budowlane. Pozwoli to na zniwelowanie konfliktów sąsiedzkich, które powstają z uwagi na pracę maszyn rolniczych i możliwe oddziaływanie związane z produkcją rolną.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że na załączniku graficznym dokona się zmniejszenia granic obszaru M1 do terenu istniejącej zabudowy zagrodowej, pozostała część działki pozostanie jako rolna. W pozostałym zakresie uwagę odrzucono, ponieważ ze względów środowiskowych oraz społecznych niezasadne jest wyłączenie jakichkolwiek ograniczeń dotyczących przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

**16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 194/2, obręb ew. Pigża (sołectwo Leszcz) i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Wnoszę o usunięcie z terenu mojej działki zapisów o:

- lokalnych ciągach ekologicznych
- obszarze chronionego krajobrazu
- likwidacji projektowanej instalacji linii energetycznej ma potrzeby instalacji do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki (...)

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zwracamy uwagę, że w projekcie studium w wyniku pracy analitycznych i wizji terenowych, w przestrzeni gminy wyróżnia się korytarze pełniące funkcje lokalne, obejmują one głównie dolinki erozyjne, rynny jezior i doliny cieków z nimi powiązane, natomiast na załączniku graficznym dokona się korekty granicy lokalnego ciągu ekologicznego.

Informujemy, że aktem obecnie obowiązującym, który wyznacza granice obszaru chronionego jest Uchwała nr XII/267/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, opublikowana w Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Dz. Urz. z 2019 r. poz. 7361, z dnia 20.12.2019 r. Projekt studium zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Projekt przedmiotowego studium na przedmiotowej działce nie przewiduje możliwości realizacji instalacji do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki.

**17. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 68 i 71/6, obręb ew. Łubianka i tereny sąsiednie

Treść uwagi: „(...) Wnoszę o usunięcie z terenu mojej działki zapisów o:

- zabudowie mieszkaniowej na terenie istniejącego gospodarstwa rolnego na obszarze działki 71/6
- obszarze chronionego krajobrazu z obszaru gruntów ornych na działce nr 68 oraz 71/6
- likwidacji projektowanej instalacji linii energetycznej ma potrzeby instalacji do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki na działce 68 ...

Wnoszę o to, aby na całej działce 71/6 oraz terenach wokół mojego gospodarstwa przeznaczyć pod zabudowę zagrodową i pod funkcję rolną... Ponadto, dla całego terenu objętego projektem studium wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) oddzielającej grunty rolne i tereny zabudowy zagrodowej od terenów zabudowy mieszkalnej (...)

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że na załączniku graficznym dokona się zmniejszenia granic obszaru M1 do terenu istniejącej zabudowy zagrodowej, pozostała część działki pozostanie jako rolna.

Zwracamy uwagę, że projekt przedmiotowego studium na części terenów wskazanych w uwadze wyznacza tereny rolne oraz tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania. Jeśli obecnie użytkowane są rolniczo – określa się ich przeznaczenie jako tereny rolne.

Na wskazanym terenie projekt studium nie wyznacza Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Projekt przedmiotowego studium na przedmiotowej działce nie przewiduje możliwości realizacji instalacji do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki.

**18. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 228/8, 228/13, 228/12, 229/27, 229/26, 229/25 obręb ew. Łubianka

Treść uwagi: „(...) Proszę o umieszczenie działek położonych w obrębie w/w ulicy w opracowywany planie przestrzennym pod budownictwo jednorodzinne na działek 228/8, 228/13, 228/12, 229/27, 229/26 229/25 (...)”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Należy podkreślić, że dla terenu wskazanego w uwadze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla wskazanych działek wyznacza tereny o funkcji rolnej, obowiązujący plan jest prawem miejscowym. Ustalenia studium odzwierciedlają obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt przedmiotowego studium zakłada pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

#### **19. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: dz. nr 394/7, 394/8, 394/9, obręb ew. Zamek Bierzgłowski

Treść uwagi: „Proszę o umieszczenie w/w działek w opracowywany planie przestrzennym pod budownictwo jednorodzinne.”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Należy podkreślić, że dla terenu wskazanego w uwadze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla wskazanych działek wyznacza tereny o funkcji rolnej, obowiązujący plan jest prawem miejscowym. Ustalenia studium odzwierciedlają obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt przedmiotowego studium zakłada pozostawienie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu celem nierozpraszania zabudowy i pozostawienia zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo.

#### **20. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 02.04.2024 r.**

Dotyczy: „wszystkich działek pomiędzy ulicami Bierzgłowską - Olszynową – Jana Kochanowskiego oraz granicą południową Gminy Łubianka – zwanych dalej: „łąkami zamkowskimi”

Treść uwagi: „(...) wnosi o zakwalifikowanie w/w terenu do obszaru o wysokich walorach ekologicznych, skutkujących zakazem wszelkiej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej, przekształcania, podziału, budowy ogrodzeń, zmiany stosunków wodnych, sposobu użytkowania trwałych użytków zielonych (...)”

Uwagę rozpatrzono pozytywnie

Zwracamy, uwagę, że projekt przedmiotowego studium dla części wskazanej w uwadze wyznacza głównie tereny, dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania oraz tereny lasów. Projekt studium na wskazany terenie wyznacza jednostkę funkcjonalno - przestrzenną C - wielofunkcyjna południowa – jednostka o zróżnicowanym charakterze, w której szczególnie duże znaczenie ma i mieć będzie ochrona walorów środowiska w związku z położeniem w systemie obszarów chronionych, jak też obejmowanie znacznych powierzchni przez tereny lasów i łąk, ekstensywnie użytkowanych jako użytki zielone.

Informujemy również, że na części wskazanego terenu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które są prawem miejscowym. Ustalenia studium odzwierciedlają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

**WÓJT**  
*Jerzy Zająkała*