

**Zarządzenie Nr 32/2024**  
**Wójta Gminy Turośń Kościelna**  
**z dnia 30 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna "Północny Zachód" – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w zakresie wprowadzonych zmian.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

**§1.**

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna "Północny Zachód" – etap I oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w zakresie wprowadzonych zmian wraz z uzasadnieniem zawiera tabela stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2.**

Zarządzenie wchodzi z dniem podpisania.

**WÓJT**  
*mgr Grzegorz Jakub*





**Załącznik**  
**do Zarządzenia Nr 32/2024**  
**Wójta Gminy Turośń Kościelna**  
**z dnia 30 kwietnia 2024 r.**

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi
1.	Zmiana obsługi komunikacyjnej terenów 5.19MN i 5.20MN poprzez likwidację drogi 11KD-D	Obszar 11KD-D, 5.19MN i 5.20MN (działki nr 103/1, 650/1)	<p>4.</p> <p>Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11KD-D - przeznaczony jest pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;</p> <p>Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.19MN i 5.20MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.</p>	5. nie uwzględniona	6. Przebieg drogi 11KD-D został powielony w oparciu o rozwiązania komunikacyjne zawarte w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna (uchwała Nr XXVII/204/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 września 2009 r.). Z uwagi na istniejące podziały geodezyjne działek realizacja inwestycji na tym terenie musi się odbywać poprzez łączenie poszczególnych pasów działek, gdyż ich parametry są niewystarczające do realizacji zabudowy na pojedynczych działkach. Biorąc pod uwagę jednakże, iż droga 11KD-D (łąząca drogi 1KD-Z i 9KD-D) została przeprowadzona obecnie w planie w całości na działce 650/1, zostanie przeprojektowany układ komunikacyjny przychylając się do jednego z proponowanych rozwiązań tzn. poprzez lokalizację symetrycznego układu drogi 11KD-D na obu działkach nr 650/1 i 103/1 po 5 metrów. Wprowadzona korekta rozwiązania drogowego nie będzie jednak pokrywała się w całości z zaproponowanymi rozwiązaniami w uwadze, gdyż pozostaną projektowane sięgające wгłęb działek, umożliwiając obsługę i podział pozostałych terenów.
2.	zmiana przebiegu drogi 11KD-D, poprzez przeprowadzenie drogi równomiernie po 5 m na każdej z działek nr 650/1 i 103/1			uwzględniona	
3.	Zmiana przeznaczenia części obszaru gruntów	Dz. nr. 67/13 (obszar 11.4R,RZ)	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11.4R,RZ stanowi istniejące użytki rolne do	nieuwzględniona	Część działki nr 67/13 przylegająca do ulicy Kolejowej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostały teren działki położony bliżej rzeki Czaplinański stanowi fragment doliny tej rzeki, a zgodnie ze szczegółową mapą

<p>ornych i upraw, łąk i pastwisk o symbolu 1.1.4R,RZ (obejmujących część działki nr 67/13) na teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej MN</p>	<p>dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw oraz łąk i pastwisk.</p>	<p>geologiczną to obszar - torfu na piaskach humusowych i namulach den dolinnych oraz zagłębiń okresowo przepływowych /Holocen/.</p> <p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.</p> <p>Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,</li> <li>- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.</li> </ul> <p>Na terenie gminy wylącza się spod zabudowy tereny:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) lasów (z wyjątkiem lasów przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),</li> <li>b) trwałych użytków zielonych, w tym zmeliorowanych,</li> <li>c) gruntów rolnych klas chronionych – I-III (z wyjątkiem przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),</li> <li>d) dolin rzecznych, w tym tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią,</li> <li>e) zieleni urządzonej.</li> </ol> <p>Ład przestrzenny jest rozumiany nie tylko w kierunku wyznaczenia terenów pod zabudowę, ale i wyznaczania terenów chroniących obszary przyrodniczo cenne – jakimi są m. in. istniejące tereny torfowisk, łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek.</p> <p>Obszar doliny meandruje, a granica doliny nie ma jednakowej odległości od samej rzeki, co zostało uwidocznione w ramach ustalen planu miejscowego. Ponadto w ramach doliny występuje tu również istniejąca zabudowa w różnej odległości od samej rzeki Czaplbianka. Istniejąca zabudowa, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania opisanymi w Studium, daje możliwość jej pozostawienie oraz lokalizacji nowej zabudowy na terenach bezpośrednio przylegających do niej oraz na obszarze położonym w jej pobliżu (dłatego np. też część terenu przy ul. Kolejowej ma możliwość lokalizacji zabudowy).</p> <p>Konieczne jest jednak zachowanie równowagi pomiędzy terenami wykorzystywanymi rolniczo a obszarem urbanizacji. Pozostawienie, przynajmniej częściowo terenów otwartych, rolniczych i leśnych są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju. Poza tym obszary niezabudowane, otwarte stanowią lokalne korytarze migracji zwierząt, a ich nadmierna fragmentaryzacja i uszczuplanie jest nie wskazane. Dlatego cały obszar działki nr 67/13 z uwagi na bliskie sąsiedztwo rzeki Czaplbianki nie powinien być, przeznaczany pod zabudowę.</p>
--	--	--

4.	W przypadku nie uwzględnienia ww. uwagi (nr 3), rezygnacja całkowite z wyznaczenia terenu pod zabudowę na działce 67/13, z uwagi na konieczność ponoszenia kosztów, które są nieadekwatne do wyznaczonych terenów budowlanych.			uwzględniona	
5.	Sprzeciw dotyczący wprowadzenia zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie adresu Borsucza 11, gdyż takie rozwiązanie pozbawi prywatności mieszkańców.	Teren 5.23MN (dz. nr 126/4)	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.23MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.	nieuwzględniona	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia przeznaczenie terenów pod zabudowę. Z uwagi na położenie terenu we wsi Niewodnica Kościelna, gdzie istnieje zarówno obsługa komunikacyjna tego terenu, jak i istniejąca zabudowa mieszkaniowa nie ma przeciwwskazań by zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna wyznaczyć poszerzenie terenów pod zabudowę, zachowując jednakże zrównoważony rozwój, jako podstawę tych działań. Dlatego też w opracowywanym planie miejscowym zachowano duże kompleksy leśne i tereny rolne, wyłączając je z pod zabudowę, ale także w niewielkiej części tereny rolne i leśne zostały przeznaczone pod zabudowę, jeśli były kontynuacją już istniejącej zabudowy na danym terenie. Zabudowa jednorodzinna na tym terenie będzie realizowana, jako zabudowa wolnostojąca, a na terenach działek o charakterze leśnym, które sąsiadują bezpośrednio z zainteresowanymi ustalono zachowanie istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (czyli 50% terenu). Zabudowa o takim charakterze wpisywać się będzie w ten obszar i nie będzie pozbawiała prywatności mieszkańców istniejących budynków.

6.	Zmiana dotycząca linii zabudowy na terenie 4.5MN,U, która powinna zostać poprowadzona bliżej ronda (ulicy 1KD-Z) i bliżej terenu 13.2 WS, RZ oraz linia rozgraniczająca powinna zostać przesunięta kosztem terenu 13.2 WS,RZ	obszar 4.5MN,U i 13.2 WS,RZ działka nr 136/9	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.2WS,RZ, przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe oraz łąki i pastwiska, Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.5MN,U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.	<b>Bezprzedmiotowa</b>	Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia, jednakże z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na tym obszarze, uwzględnia się uwagę w zakresie korekty linii zabudowy i linii rozgraniczającej, choć w związku ze zrealizowanym rozwiązaniem drogowym będą nieco inaczej ukształtowane niż wskazano we wniosku.
7.	Zmiana parametrów zabudowy na obszarze 4.5MN,U zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 40%			<b>Bezprzedmiotowa</b>	Uwaga, choć nie dotyczy zakresu wyłożenia, jednakże może zostać uwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej.
8.	Zmiana przeznaczenia części gruntów ornych i upraw, łąk i pastwisk oznaczonych symbolem 10.2R,RZ, (obejmujących część działek nr 31, 33/1, 33/2, 33/5) na teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej MN, poprzez włączenie do terenu 5.8MN.	Część dz. nr 31, 33/1, 33/2, 33/5 (obszar 10.2R.RZ)	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10.2R,RZ,W stanowi istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw, łąk i pastwisk oraz rowy melioracyjne.	<b>uwzględniona</b>	Rozwiązanie zaproponowane w projekcie planu uwzględniać będzie położenie rzeki Czaplina, zachowując dolinę rzeki nadal w większości jako tereny rolne wraz z zachowaniem istniejącego systemu rowów melioracyjnych, jednocześnie dopuszczając w niewielkim zakresie kontynuację zabudowy wzdłuż ulicy Łąkowej, gdzie będą mogły powstać cztery domy mieszkalne wolnostojące (po jednym na każdej działce). Rozwiązanie to jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna, które teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych, nakazuje zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego a także ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną. Jednocześnie w Studium umożliwiono również rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, agroturystycznej, usługowej i rzemieślniczej na obszarach zwartej zabudowy wsi oraz na terenach przyległych do niej, lub w jej pobliżu – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.	Zmianę przeznaczenia terenu lasu (7.5ZL) i rolnego (12.5R) w ramach działek 127 i 128, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (włączenie do terenu 5.23MN) wraz z wyznaczeniem drogi wewnętrznej od strony działki 129/2 i połączenie jej z ulicą Borsuczą	Dz. nr. 127, 128 (obszar 5.23MN, 7.5ZL, 12.5R)	<p>Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.23MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.</p> <p>Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.5ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów.</p> <p>Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12.5R stanowi istniejące użytki rolne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw.</p>	<b>nieuwzględniona</b>	<p>Były już prowadzone na etapie I wyłożenia analizy tego rozwiązania, dlatego też nastąpiło już częściowe powiększenie obszaru pod zabudowę wzdłuż istniejącej ulicy Borsuczej, kosztem terenu leśnego, jednakże przeznaczenie większej powierzchni terenu leśnego pod zabudowę nie ma uzasadnienia. Poprzednio uwagi dotyczyły również innych terenów leśnych i w sposób proporcjonalny również zostały one uwzględnione jedynie częściowo.</p> <p>Wyjaśnienie jest, więc tożsame do stanowiska zajmowanego po wcześniej składanych uwagach w tym zakresie.</p> <p>W projekcie planu już na tym etapie opracowania część działek nr 127 i 128 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (5.23MN). Zabudowa przewidziana na tych terenach ma dostęp do drogi publicznej i będzie uzupełniać istniejącą już zabudowę na sąsiednim terenie. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. Fragmenty działek nr 127 i 128, zlokalizowane na obszarach 7.5ZL i 12.5R wchodzi w skład dużego kompleksu leśnego na pograniczu dwóch gmin Turośń Kościelnej i Choroszezy. Wnioskowany obszar działek, stanowi użytek leśny i rolny, a dalsze jego utrzymywanie wpłynie korzystnie na przedmiotowy obszar. Pozostawianie terenów otwartych, rolniczych i leśnych jest niezbędne dla zrównoważonego rozwoju. Poza tym obszary niezabudowane, otwarte stanowią lokalne korytarze migracji zwierząt, a ich nadmierna fragmentaryzacja i uszczuplenie jest niewskazane. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w całym planie jest przeznaczenie terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. Dojazd do terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę nie wymaga wyznaczenia drogi i może się odbywać na dotychczasowych zasadach, ponadto może być uwzględniony przy dokonywaniu podziałów terenów budowlanych, a także może się odbywać od ul. Borsuczej.</p>
10.	Włączenia terenu 12.3R (działka 89/4) do obszaru 5.17.2 MN i określenie tożsamych warunków zabudowy, tj. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej o wskazanych parametrach.	Dz. nr. 89/4 (obszar 12.3R)	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12.3R stanowi istniejące użytki rolne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw.	<b>nieuwzględniona</b>	<p>Były już prowadzone na etapie I wyłożenia analizy tego rozwiązania. Wyjaśnienie jest, więc tożsame do stanowiska zajmowanego po wcześniej składanych uwagach w tym zakresie.</p> <p>Obszar 12.3R otoczony jest z trzech stron istniejącym lasem wchodzącym w skład dużego kompleksu leśnego zlokalizowanego na pograniczu gmin Turośń Kościelna i Choroszezy.</p> <p>Ustalenia projektu planu miejscowego muszą uwzględniać zarówno wymogi ochrony środowiska jak i potrzeby rozwoju zabudowy. Tereny rolne położone bezpośrednio przy ul. Kościelnej zostały przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną gdyż zlokalizowane są w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy i przy istniejącej drodze. Głębokość działek wynosi ok. 55 m. Ponadto większość działek na terenie 5.17MN stanowi obecnie użytek leśny a jedynie działka nr 89/4 jest użytkiem</p>

				<p>rolnym. Pomimo innego oznaczenia przedmiotowej działki w ewidencji gruntów to jej położenie wpływa na charakter tego terenu. Wnioskowany teren rolny (12.3R) położony jest w środku lasu (7.2ZL) i nie ma, więc racjonalnego uzasadnienia do przeznaczenia pod zabudowę obszaru rolnego wkomponowanego w kompleks leśny i stanowiącego z nim spójną całość. Pozostawienie terenów otwartych, rolniczych i leśnych są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju. Poza tym obszary niezabudowane, otwarte stanowią lokalne korytarze migracji zwierząt, a ich nadmierna fragmentaryzacja i uszczuplanie jest niewskazane. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. W związku z powyższym muszą zostać zachowane niezbędne powiązania pomiędzy terenami leśnymi co zminimalizuje oddziaływanie m.in. na florę i faunę lasów.</p> <p>Przewidywane rozwiązania gwarantują zrównoważony rozwój na tym obszarze poprzez zachowanie balansu pomiędzy ochroną środowiska a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów i mieszkańców.</p>
--	--	--	--	--

**WÓJT**  
*MGR Grzegorz Jankóć*