

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBNIANY**

Projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 marca 2014 roku do 8 kwietnia 2014 roku. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany Studium określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 12 maja 2014 roku. W terminie określonym do wnoszenia uwag zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie (uwagi od nr 1 do nr 18).

Lp.	Nr uwagi	DATA złożenia uwagi	NAZWIŚKO i IMIĘ Lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	Numery działek	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY ŁUBNIANY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UZASADNIENIE
						UWAGA UWZGLĘDNI NA	UWAGA NIEUWZGLĘ DNIONA	
1	1	27.03.2014r.	[...]*	Przeznaczyć działki zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami na budowę jako RM	nr 666/226 i 665/226 Brynica	X	-	Poniżej tabeli ad. 1.
2	2	03.04.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.	nr 28 Biadacz	-	X	Poniżej tabeli ad. 2.
3	3	09.04.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną	nr 579/100 i 580/100 Brynica	-	X	Poniżej tabeli ad. 3.
4	4	09.04.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną	nr 636/113 Brynica	-	X	Poniżej tabeli ad. 4.
5	5	11.04.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną	nr 137 i 138 Brynica	-	X	Poniżej tabeli ad. 5.
6	6	14.04.2014r.	AGRAMAX Niemodlin	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną	nr 76 Dąbrówka Łubn.	-	X	Poniżej tabeli ad. 6.
7	7	17.04.2014r.	[...]*	na działalność gospodarczą UPS	nr 315, 316 i 317 Brynica	X	-	Poniżej tabeli ad. 7.
8	8	30.04.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę	nr 52 Kępa	-	X	Poniżej tabeli ad. 8.

				jednorodziną				
9	9	05.05.2014r.	[...]*	powiększenia terenów do zabudowy i wyrównania linii terenów zabudowy mieszkaniowej	Kępa ul. Wróblińska	-	X	Poniżej tabeli ad. 9.
10	10	09.05.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną z usługami	nr 554/54 i 555/54 Luboszyce	-	X	Poniżej tabeli ad. 10.
11	11	09.05.2014r.	[...]*	Powiększenie terenu pod zabudowę w celu legalizacji istniejącej zabudowy	nr 181 Dąbrówka Łubn.	X	-	Poniżej tabeli ad. 11.
12	12	12.05.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną	nr 671/60, 672/60 i 673/60 Jełowa	-	X	Poniżej tabeli ad. 12.
13	13	12.05.2014r.	[...]*	nieprawidłowości w zapisach studium odnośnie dróg w Kosowcach, braku dostępu do dróg publicznych istniejącej zabudowy w Kosowcach, o wyznaczenie w studium statusu drogi w Kosowcach.	Dąbrówka Łubn. ul. Kosowce	-	X	Poniżej tabeli ad. 13.
14	14	12.05.2014r.	[...]*	o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną	nr: 300/17, 16, 15, 223/14 i 274/13 Luboszyce	-	X	Poniżej tabeli ad. 14.
15	15	12.05.2014r.	[...]*	o przeznaczeniu terenów oznaczonych jako U,P,S na tereny zabudowy mieszkaniowej i usług M	nr 1164/2, 1164/4, 1164/5, 1168, 1169, 1170/16, 1170/17, 1170/18, 1170/19, 1170/20, 1171 Łubniany	-	X	Poniżej tabeli ad. 15.
16	16	12.05.2014r.	[...]*	O przeznaczeniu w pasie 50 m pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, pozostała część na zabudowę przemysłową – fotowoltaika.	nr 2108/490, 2109/490, 2110/490, 2111/490, 2112/490 Brynica	-	X	Poniżej tabeli ad. 16.
17	17	12.05.2014r.	[...]*	o zmniejszenie obsady zwierząt z dopuszczalnej wielkości z 60DJP do 20DJP z wyjątkiem hodowli koni oraz zachowania odległości nowych budynków inwentarskich w odległości nie mniejszej niż 50m.	Dąbrówka Łubn.	-	X	Poniżej tabeli ad. 17.

18	18	12.05.2014r.	[...]*	Uwaga ogólna - kwestionująca rozwiązanie projektowe w studium	teren Gminy Łubniany	-	X	Poniżej tabeli ad. 18.
19	-	13.05.2014r.	[...]*	Po terminie – nie rozpatrzono	nr 33 i 34 Kępa	-	-	Po terminie – nie rozpatrzono

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.).

Przypisy – informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag uwzględnionych, nieuwzględnionych oraz uwzględnionych częściowo.

Ad.1. Na działkach tych znajduje się istniejący budynek w zabudowie zagrodowej oraz zostało uzyskane pozwolenie na budowę zagrody rolnej.

Ad. 2. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Teren znajduje się przy drodze nieutwardzonej oraz jest nieuzbrojony. Generalną zasadą rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest dążenie do jej koncentracji, w nawiązaniu do istniejącego układu drogowego oraz możliwości ekonomiczne i techniczne obsługi istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Ad. 3. Wnioskowane pod zabudowę działki posiadają niekorzystne warunki fizjograficzne, z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych są niekorzystne do zabudowy. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę.

Ad. 4. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. W celu zapobiegania rozproszeniu osadnictwa konieczne są jednoznaczne i precyzyjne ograniczenia w dokumentach planistycznych zmierzające do ochrony terenów otwartych przed zainwestowaniem oraz zahamowanie rozwoju zabudowy rozproszonej. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania, natomiast na terenach już silnie obciążonych zabudową rozproszoną - rezygnacja z wprowadzenia nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych.

Ad. 5. Działki te położone są w zabudowie rozproszonej. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Rozpraszenie zabudowy zwiększa koszty realizacji infrastruktury (technicznej, drogowej i społecznej), a następnie koszty jej utrzymania oraz stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego.

W celu zapobiegania rozproszeniu osadnictwa konieczne są jednoznaczne i precyzyjne ograniczenia w dokumentach planistycznych zmierzające do ochrony terenów otwartych przed zainwestowaniem oraz zahamowanie rozwoju zabudowy rozproszonej. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia budownictwa,

poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania, natomiast na terenach już silnie obciążonych zabudową rozproszoną - rezygnacja z wprowadzenia nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych.

Ad.6. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy terenów inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty realizacji infrastruktury (technicznej, drogowej i społecznej) oraz stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Ad. 7. Teren przeznaczony na rozwój istniejącej działalności gospodarczej.

Ad. 8. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kępa wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Przedmiotowa działka posiada niekorzystne warunki ekofizjograficzne i wymaga budowy pełnej infrastruktury technicznej. Generalną zasadą rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest dążenie do jej koncentracji, w nawiązaniu do istniejącego układu drogowego oraz możliwości ekonomiczne i techniczne obsługi istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Ad. 9. Wnioskowana zabudowa wykracza poza 50 metrową strefę jaką generalnie przyjęto przy wyznaczaniu terenów do zabudowy od strony dróg i ulic i nie znajduje się uzasadnienia dla tworzenia drugiej linii zabudowy na zapleczu istniejącej. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kępa wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Wprowadzenie zmiany w studium wymaga zmiany planu, co w obecnej sytuacji stosunkowo dużej ilości terenów wyznaczonych pod zabudowę, a niezabudowanych jest nieuzasadnione.

Ad. 10. Nie przewiduje się dalszego rozwoju zabudowy w tej części wsi. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania. Powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy terenów, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty realizacji infrastruktury (technicznej, drogowej i społecznej) oraz stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Ad. 11. Powiększenie terenu budowlanego w celu legalizacji istniejącej zabudowy.

Ad. 12. W rejonie ul. Dworcowej w Jełowej wyznaczone są w obowiązującym planie miejscowym działki do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezabudowane; w związku z tym nie widzi się uzasadnienia wyznaczania dodatkowych terenów pod zabudowę. W celu zapobiegania rozproszeniu

osadnictwa konieczne są jednoznaczne i precyzyjne ograniczenia w dokumentach planistycznych zmierzające do ochrony terenów otwartych przed zainwestowaniem oraz zahamowanie rozwoju zabudowy rozproszonej. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania, natomiast na terenach już silnie obciążonych zabudową rozproszoną - rezygnacja z wprowadzenia nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych.

Ad. 13. Studium uwzględni drogi mające status dróg publicznych tj. krajowa, wojewódzka, powiatowe i gminne. Drogi o których pisze wnioskodawca uwagi nie są drogami publicznymi. Studium nie jest instrumentem do przekwalifikowania dróg, w tym drogi – ulicy Kosowce na drogę publiczną. Drogi inne niż publiczne, aby uzyskać status dróg publicznych w tym przypadku dróg publicznych gminnych wymagają uchwały Rady Gminy. Zabudowa mieszkaniowa w Kosowcach położona jest przy drodze gruntowej, nieruchomości leśnej, która ma połączenie z drogą publiczną gminną i mieszkańcy korzystali z tej drogi od kilkudziesięciu lat. Właściciel nieruchomości - tej drogi decyduje o jej statusie. Istniejąca w Kosowcach zabudowa nie jest efektem ustaleń studium ani m.p.z.p. gminy Łubniany, powstała wcześniej niż sporządzone dokumenty.

Ad. 14. Nie przewiduje się rozwoju zabudowy w tej części wsi. Teren obniżenia dolinnego o niekorzystnych warunkach fizjograficznych pod zabudowę. Teren nieuzbrojony, wymagane budowy pełnej infrastruktury technicznej i drogowej. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę. Powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy terenów zwiększa koszty realizacji infrastruktury (technicznej, drogowej i społecznej) oraz stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Ad. 15. Nie przewiduje się na obszarze gminy lokalizacji zakładów stwarzających uciążliwości dla środowiska i otoczenia. Teren zabudowy mieszkaniowej od terenów planowanej działalności gospodarczej UPS rozgranicza przebiegający gazociąg ze strefą ochronną, który jest tym samym barierą oddzielającą obie funkcje zabudowy. Szczegółowe warunki zabudowy planowanych terenów działalności gospodarczej z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 16. Z uwagi na duże zalesienie gmina nie posiada korzystnych warunków dla rozwoju farm fotowoltaicznych w zakresie przemysłowym; inwestor może dla potrzeb swojej działalności gospodarczej zamontować ogniwa fotowoltaiczne w niezbędnej ilości. Na obszarze gminy zostały wyznaczone obszary na których istnieje możliwość budowy farmy fotowoltaicznej. Ponadto nie przewiduje się rozwoju zabudowy w tej części wsi. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczone są tereny pod zabudowę mieszkaniową dotychczas niewykorzystane; nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczenia dodatkowych nowych terenów po zabudowę.

Ad. 17. Nie znajduje się uzasadnienia dla takiego stanowiska. Rolnik może prowadzić taką hodowlę w jakiej się specjalizuje. Studium nie zmusi rolnika aby hodował konie, które są wypierane przez rolniczy sprzęt mechaniczny; obecnie konie hodowane są poza działalnością rolniczą w stadninach koni dla rekreacji i sportu. Należy mieć na uwadze, że jest to teren wiejski gdzie funkcja produkcji rolnej: roślinnej i zwierzęcej powinna być preferowana. Sprawa ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery regulują przepisy ochrony środowiska; zwierzęta nie są czynnikami wpływającymi na emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Sprawa nieprzyjemnych zapachów lub fetoru dotyczy niewłaściwie prowadzonej hodowli pod względem

sanitarnym i te sprawy regulują przepisy techniczno – budowlane i sanitarne. Przepisy ochrony środowiska nie określiły unormowań związanych z nieprzyjemnymi zapachami, na które składa się szereg czynników nie tylko prowadzenie hodowli zwierząt. Dopuszczalną obsadę w zależności od lokalnych uwarunkowań i warunki zabudowy, w tym sytuowanie obiektów inwentarskich określa miejscowy plan zagospodarowania.

Ad. 18. Wnioskodawczyni sprowadziła wniesienie uwag do projektu studium do opinii natury merytorycznej. Z uwagi, iż wnioskodawczyni myli cele i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z celami, zadaniami oraz rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniając skutków jakie niesie za sobą jego uchwalenie, nie mogą zostać uwzględnione. Gmina Łubniany posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany z wprowadzonymi do niego zmianami, z wyłączeniem obszaru wsi Kępa która posiada plan miejscowy w jej granicach administracyjnych.

a) Studium uwzględnia drogi mające status dróg publicznych tj. krajowa, wojewódzka, powiatowe i gminne. Drogi o których pisze wnioskodawca uwagi nie są drogami publicznymi. Studium nie jest instrumentem do przekwalifikowania dróg, w tym drogi – ulicy Kosowce na drogę publiczną. Drogi inne niż publiczne, aby uzyskać status dróg publicznych, w tym przypadku dróg publicznych gminnych wymagają uchwały Rady Gminy. Zabudowa mieszkaniowa w Kosowcach położona jest przy drodze gruntowej, nieruchomości leśnej, która ma połączenie z drogą publiczną gminną i mieszkańcy korzystali z tej drogi od kilkudziesięciu lat. Właściciel nieruchomości tej drogi decyduje o jej statusie. Istniejąca w Kosowcach zabudowa nie jest efektem ustaleń studium ani m.p.z.p. gminy Łubniany, powstała wcześniej niż sporządzone dokumenty.

b) Określony w studium kierunek rozwoju obszaru przy ul. Leśnej (w Dąbrówce Łubniańskiej) jest zgodny z dotychczasowym kierunkiem rozwoju i ze złożonymi wnioskami do tego obszaru. O charakterze imiennym usług nie rozstrzyga studium. Studium nie rozstrzyga również lokalizacji obiektów takich jak maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej – lokalizacje i warunki zabudowy tych obiektów określa plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy.

c) Wnioskodawca uwag nie rozróżnia roli jaką pełni studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego (art. 14 pkt. 8 ustawy o p.i z.p.). Gmina Łubniany posiada sporządzony i obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustalenia tego planu są wiążące w działalności planistycznej i realizacyjnej jako aktu prawa miejscowego, również przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. W świetle art. 20 u o p.i z.p. Rada Gminy uchwalając plan miejscowy stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są sprzeczne z ustaleniami studium. Studium nie ma podstawy do eliminacji terenów uprzednio przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Taka zmiana skutkuje pod względem prawnym – art. 36 i 37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwzględnia obszary i objekty objęte prawną ochroną. Ustanowienie innych obszarów prawnej ochrony należy do procedur organów ds. ochrony środowiska - studium takie obszary uwzględnia – art. 10 ustawy o p.i.z.p. Obecna zmiana studium w niewielkim zakresie wprowadza zabudowę na obszarze wsi Brynica, wyznaczone tereny pod zabudowę (dotychczas niezabudowane) są skutkiem przeznaczenia pod zabudowę w m.p.z.p. gminy Łubniany i wprowadzonych do niego zmian. Plan ten w okresie jego sporządzenia jak również jego późniejsze zmiany był opiniowany przez właściwe organy ds. ochrony środowiska oraz wykładany do publicznego wglądu.

Gmina ogłosiła o przystąpieniu do zmiany Studium zarówno na stronie internetowej jak i prasie o zasięgu wojewódzkim (NTO). Towarzystwa, Stowarzyszenia i inne organizacje które są zainteresowane lub prowadzą we własnym zakresie studia i opracowania specjalistyczne winny o tym poinformować organy gminy lub przekazać materiały. Natomiast informowanie o sporządzonych opracowaniach na etapie sporządzonego już projektu po opiniowaniu i wyłożeniu do publicznego wglądu w formie uwag do planu jest etapem spóźnionym. Wszelkie organy i stowarzyszenia prawne są zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu dokumentów mających aspekt społeczny. Zapisy o których mowa w pkt. a, b, c, d, e, f wniesionych uwag nie stoją w sprzeczności z intencjami i ustaleniami studium, natomiast mogą być uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Ustalenia studium nie wchodzi

w zakres warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie - ponieważ zakres i skala opracowania studium nie pozwala na określanie np. wysokości poziomów parterów, czy wprowadzenia obowiązkowego nasadzenia izolacyjnego zielenią i osłanianie zabudowy przemysłowo – usługowej – takie unormowania wprowadza plan miejscowy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego – art. 9 pkt. 5 ustawy o p.i.z.p. Plan miejscowy jako akt planu miejscowego – art. 14 pkt. 8 ustala nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, nie wprowadza obowiązków.

Jeśli wnioskodawca uwag uważa, że wymienione drzewa winny być ustanowione pomnikami przyrody prawnie chronionymi winien wystąpić w tej sprawie z wnioskiem do właściwego organu.

d) Jełowa - Generalna zasada ustaleń w polityce przestrzennej gminy jest nie wprowadzanie zabudowy przemysłowej i obiektów uciążliwych dla środowiska. Pole działania na obszarze gminy powinny mieć małe firmy i rodzinny biznes. Tereny UPS wyodrębnione zostały jako tereny o właściwym dla tych terenów zagospodarowaniu. Rozwój tego typu zabudowy na terenie wsi uzasadnia położenie wsi na szlaku komunikacyjnym przy drodze krajowej nr 45. Część terenów zabudowy mieszkaniowej przy drodze krajowej to zabudowa istniejąca sukcesywnie przekształcana na zabudowę mieszkaniowo – usługową lub usługowa, część nowej została już jak wspomniano wyznaczona w ramach wcześniejszych działań planistycznych w sporządzonym planie miejscowym gminy Łubniany. Obecnie studium wprowadza w ciągu drogi tereny wyłącznie UPS. Zarządca drogi krajowej nie wykluczył całkowicie zabudowy w ciągu drogi krajowej. Odrzuca się uwagi dotyczące braku przeprowadzenia analizy uwarunkowań przestrzennych rozwoju gminy. Projekt studium był przedmiotem dyskusji na posiedzeniu gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej – organu najbardziej uprawnionego do wydania opinii w sprawach gospodarki przestrzennej. Przedmiotem dyskusji były zarówno uwarunkowania gminy jak i planowane kierunki rozwoju. Na szereg przesądzeń w przeznaczaniu terenów obecna zmiana studium nie miała wpływu wobec ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i dokonanych późniejszych zmian. Obowiązujący plan i jego zmiany były przedmiotem uzgodnień i opiniowania przez uprawnione organy i wykładane do publicznego wglądu i zainteresowani mieli wówczas możliwość składania protestów, zarzutów, a następnie uwag. Wnioskodawca pisząc uwagi o treści merytorycznej winien mieć na uwadze obowiązujące przepisy prawne, w tym, w zakresie skutków realizacji ustaleń planu miejscowego który jako akt prawa miejscowego uchwalony jest przez Radę Gminy. Projekt studium uwzględnia obszary chronione i wymogi ich ochrony objęte ochroną przepisami prawa.

Gmina Łubniany to gmina mimo mało korzystnych warunków dla rozwoju rolnictwa również o funkcji rolniczej, podstawowej funkcji życiowskiej obszarów wiejskich. Rozwój tej funkcji jest również niezbędny dla korzystających z rekreacji i nie tylko. Aktualnie na obszarze gminy działalność rolniczą prowadzi już niewielu rolników, dlatego nieuzasadnionym jest aby ograniczać ich działalność do poziomu minimum. Rekreacja na wsi to nie tylko pensjonaty i stadniny koni, ale także kultywowanie pracy rolnika. Działalność istniejących od szeregu lat kurników w Kępie w ramach sporządzonego planu miejscowego została ograniczona do poziomu istniejącej obsady, bez możliwości jej zwiększenia z możliwością sukcesywnej zmiany obiektów na funkcje usługowe, magazynowe itp. Zainteresowani budową mają a wręcz powinni zapoznać się z istniejącym sąsiedztwem. Nie można eliminować i ograniczać warunków tym, którzy wcześniej zrealizowali już swoje zamierzenia. Nie przewiduje się na obszarze gminy wielkotowarowych zakładów produkcji rolnej tzw. ferm.

Prowadzenie działalności rolniczej to nie tylko sprawa obsady zwierząt DJP, to również prowadzenie działalności na wysokim poziomie technologicznym i sanitarnym, na co studium nie ma wpływu. Nie ma przepisów regulujących emisje odorów i zapachów. Nieuzasadniona jest też uwaga dotycząca lokalizowania obiektów inwentarskich w obrębie Stobrowskiego Parku Krajobrazowego. Zarówno na obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie” jak i Stobrowskiego Parku Krajobrazowego obecna zmiana studium nie wprowadza jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej. Znaczna część prowadzących działalność gospodarczą tzw. małego rodzinnego biznesu łączy ją z funkcją mieszkalną, co jest zgodne z kierunkiem rozwoju gminy. Jeśli prowadzący działalność zachowuje wymogi ochrony środowiska, nie dochodzi do powstawania konfliktów.