

# **GMINA Lubień Kujawski**

## **OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFIKZNE**

### **Opracował zespół**

Zbigniew Brenda

Anna Majewska

Małgorzata Sobotka

**Włocławek 2012**

Aneks do:

GMINA Lubień Kujawski OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFIKZNE

w związku ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski (na podstawie Uchwały nr XXVIII/239/2021 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 27.09.2021r.

Luty 2022r.

Autor:

Katarzyna Podlaska-Krzywiec

Paulina Zefert

- 1) położony w obrębie Kłóbka – jest to teren niezabudowany znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum wsi Kłóbka oraz terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej;
- 2) położony w obrębie Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele:
  - 2a) położony w obrębie Czaple Nowe, Czaple Wieś – jest to teren niezabudowany o funkcji rolniczej, fragmentarycznie stanowiący las, łąki i pastwiska;
  - 2b) położony w obrębie Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele – jest to teren niezabudowany o funkcji rolniczej, fragmentarycznie stanowiący las, łąki i pastwiska objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIV/310/2018 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z 16.08.2018r.), graniczący bezpośrednio z ww. terenem nr 2a.

Analiza uwarunkowań przyrodniczych i społecznych obszarów objętych zmianą Studium oraz dokumentu „GMINA Lubień Kujawski. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE”, opracowanym w 2012r. przez zespół: Zbigniew Brenda, Anna Majewska, Małgorzata Sobotka, na potrzeby „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 07.10.2016r., upoważnia do stwierdzenia, iż:

- wnioski zawarte w dokumencie pt. „GMINA Lubień Kujawski. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE”, opracowanym w 2012r. przez zespół: Zbigniew Brenda, Anna Majewska, Małgorzata Sobotka, na potrzeby „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 07.10.2016r., uznaje się za nadal aktualne dla obszarów objętych zmianą;
- ww. dokument wymaga uzupełnienia o wskazanie predyspozycji do pełnienia przez przedmiotowe tereny określonych funkcji, w tym przyrodniczych.

### **Teren 1 obejmujący obszar w sołectwie Kłóbka**

Teren wykazuje predyspozycje do pełnienia funkcji: turystycznej, mieszkaniowej, rolniczej.

#### Funkcja mieszkaniowa, turystyczna

Miejscowość Kłóbka – jedna z największych miejscowości w gminie Lubień Kujawski, zamieszkiwana przez blisko 290 osób (289 osoby) o zwartej zabudowie mieszkaniowo-usługowej i częściowo zagrodowej. Wyposażona w największym zakresie w gminie (zaraz po mieście Lubień Kujawski) w podstawowe usługi publiczne: szkoła podstawowa – Szkoła Podstawowa im. F. Chopina w Kłóbce, ośrodek zdrowia – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Przychodnia Medycyny Rodzinnej, kościół – parafia pw. św. Prokopa Męczennika w Kłóbce. Podłączona w pełnym zakresie do infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa wraz z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody, sieć kanalizacyjna wraz z oczyszczalnią ścieków o 390 RLM, sieć telekomunikacyjna. Położona malowniczo nad rzeką Zgłowiączką. Liczba ludności (300 osób) zapewnia popyt na usługi publiczne oraz komercyjne, daje to racjonalne ekonomiczne podstawy do lokalizowania drobnej działalności gospodarczej – usługowej. Mieszkańcy wsi odznaczają się wysoką aktywnością społeczną, licznie uczestniczą w zebraniach sołectkich, są członkami Ochotniczej Straży Pożarnej mającej siedzibę w Kłóbce (KRS: 0000082956). Obiektem wyróżniającym miejscowość jest Kujawsko-Dobrzyński Park Etnograficzny będący oddziałem Muzeum Ziemi Kujawskiej i Dobrzyńskiej we Włocławku. Obiekt, na terenie którego odbywają się liczne wydarzenia kulturalne, generujący ruch turystyczny, będący cały czas w fazie intensywnego

rozwoju – w przeciągu kilku lat muzeum wzbogaciło się o dwór z XIX w., obecnie prowadzone są prace nad oddaniem nowych budynków, w tym spichlerza<sup>1</sup>. Budynek spichlerza ma powierzchnię 300 m<sup>2</sup> z czego 250 m<sup>2</sup> na parterze będzie przeznaczonych na stałą wystawę muzealną prezentującą życie gospodarcze i społeczne dawnej wsi. Z kolei przestrzeń obszernego poddasza spichrza będzie spełniała funkcje audytoryjne z uwzględnieniem możliwości prowadzenia działań edukacyjnych. Silny rozwój muzeum, w tym coraz większa liczba odwiedzających muzeum, powoduje wzrost popytu na działalność usługową w zakresie miejsc noclegowych, usług gastronomicznych w miejscowości.

Potencjał miejscowości stanowi:

- obiekty usług publicznych,
- malownicze położenie,
- liczba ludności – 300 osób, generująca popyt na usługi publiczne i komercyjne,
- zwartość zabudowy,
- Park Etnograficzny w Kłóbce.

Charakter miejscowości opisany powyżej predysponuje ją do realizacji zabudowy:

- mieszkaniowej – wydzielono dwa tereny MNU, w znacznym zakresie jeszcze wolne i możliwe do zabudowy. Teren możliwy do zabudowy to 7,95 ha;
- rezydencjonalnej – charakteryzującej się dużą powierzchnią działek o niskiej intensywności zabudowy – nie wyznaczono na terenie wsi terenów pod taką funkcję;
- turystycznej, w tym pensjonatowej – dla zapewniania miejsc noclegowych, a także miejsc gastronomii - nie wyznaczono na terenie wsi terenów pod taką funkcję.

Wymienione wyżej uwarunkowania w zakresie położenia i zagospodarowania terenu oraz uwarunkowania do zagospodarowania i wprowadzenia zabudowy, w tym rezydencjonalnej i pensjonatowej, miejscowości Kłóbka wskazują na zasadność przeznaczenia wnioskowanego terenu o pow. 6,8400 ha na funkcje terenów zabudowy rezydencjonalnej i pensjonatowej z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej.

### Funkcja rolnicza

Występujące na przedmiotowym terenie gleby, to gleby klas bonitacyjnych: IIIa, IIIb, IVa, V, VI, przy czym gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III stanowią 37% całej powierzchni terenu objętego zmianą. Występują one w postaci dwóch niepołączonych obszarów o powierzchni ok. 1,63 ha i 0,9 ha. Przy czym pierwszy teren nie stanowi części większego kompleksu, drugi stanowi część większego kompleksu. Obecnie przeznaczony pod uprawę stałą. Nie widzi się przeciwwskazań, a wręcz możliwość do kontynuacji funkcji rolniczej.

---

<sup>1</sup> Zadanie pn. „Rewaloryzacja i adaptacja zabytkowego spichlerza dworskiego w Kłóbce” finansowane z środków Europejski Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014 -2020, oś priorytetowa 4. Region przyjazny środowisku, działanie 4.4 Ochrona i rozwój zasobów kultury. Zaplanowana ogólna wartość zadania – 3 521 225 zł, z czego z środków UE – 2 993 041 zł, z środków WK-P – 528 184 zł

### Funkcja przyrodnicza

Nie identyfikuje się uwarunkowań, które predysponowały by przedmiotowy teren do pełnienia funkcji przyrodniczej.

### **Teren 2 obejmujący obszar w sołectwie Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele**

Teren wykazuje predyspozycje do pełnienia funkcji: przemysłowo – wydobywczej (eksploatacja soli kamiennej), rolniczej.

### Funkcja przemysłowo - górnicza – eksploatacja soli kamiennej

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w zdecydowanej części w granicach udokumentowanego złoża soli kamiennej „Lubień”. Zasoby geologiczne bilansowe złoża wynoszą<sup>2</sup> 9 178 999 tys. ton, w tym C<sub>1</sub> – 6 270 399 tys. ton; C<sub>2</sub> – 2 908 600 tys. ton. Na wydobywanie kopaliny nie została wydana koncesja. Nie wyznaczono zatem obszaru, terenu górniczego dla ww. złoża. Na znacznej części przedmiotowego terenu funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający dla tego terenu funkcję przemysłowo-górniczną: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski (Uchwała XXXIV/310/2018 z dnia 16.08.2018r.). Przeznaczenie sąsiednich terenów pod ww. funkcję przemysłowo-górniczną będzie stanowić kontynuację już wyznaczonej polityki przestrzennej, a uruchomienie działalności przez inwestora w postaci kopalni soli oraz urządzeń wytwarzających energię elektryczną z oze, w tym farmy fotowoltaicznej będzie generować znaczne korzyści ekonomiczne dla całej gminy Lubień Kujawski, a poprzez zwiększenie się liczby atrakcyjnych ofert pracy przyczyni się prawdopodobnie do rozwoju społecznego gminy.

### Funkcja rolnicza

Występujące na przedmiotowym terenie gleby, to gleby klas bonitacyjnych: IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, przy czym gleby najwyższych klas bonitacyjnych I-III obejmują 1,1964 ha. Występują one w postaci trzech niepołączonych obszarów o powierzchni ok. 0,1923 ha, 0,4641 ha i 0,54 ha. Przy czym tylko ostatni teren stanowi części większego kompleksu. Obecnie cały obszar przeznaczony jest pod uprawy roślinne (grunty orne), łąki i pastwiska oraz fragmentarycznie lasy. Nie widzi się przeciwwskazań, a wręcz zauważa się możliwość do kontynuacji funkcji rolniczej terenów użytkowanych dotychczas rolniczo.

### Funkcja przyrodnicza

Przez teren przepływa ciek, wzdłuż którego występują torfy, a teren bezpośrednio z nim sąsiadujący określa się mianem kompleksu łąkowo-bagiennego, który stanowi istotny element ekologicznego systemu przyrodniczego nie tylko gminy Lubień Kujawski, ale również terenów otaczających. Fragmenty objęte mianem ww. kompleksu łąkowo-bagiennego wykazują predyspozycje do pełnienia funkcji przyrodniczej.

---

<sup>2</sup> Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2020 r. PIG PIN, Warszawa 2021 r.



**gmina Lubień Kujawski**

pow. włocławski

woj. kujawsko - pomorskie

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**


**Wyrys z opracowania ekofizjograficznego**

skala 1:3000



 granica obszaru objętego zmianą Studium


**Podstawowe elementy systemu ekologicznego**

 obszary zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dużym udziałem zieleni towarzyszącej

**Obszary i obiekty przyrodniczo chronione**

 gleby szczególnie chronione (klasy od I - III b)

**Oznaczenia pozostałe**

 gleby klasy IV

 gleby klasy V, VI



**gmina Lubień Kujawski**

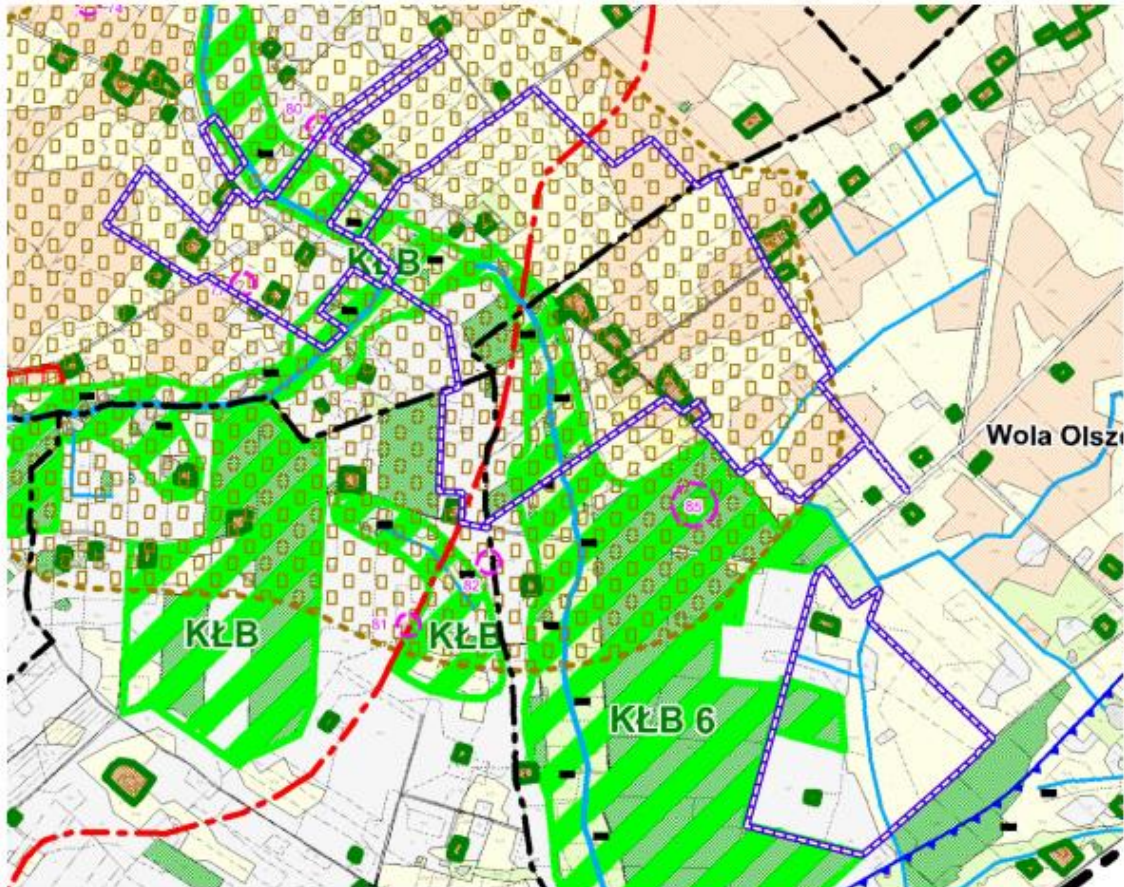
pow. włocławski

woj. kujawsko - pomorskie

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wyrys z opracowania ekofizjograficznego**

skala 1:15000



granica obszaru objętego zmianą Studium

**Podstawowe elementy systemu ekologicznego**

- lasy
- kompleksy łąkowo bagienne
- obszary zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dużym udziałem zieleni towarzyszącej

**Obszary i obiekty przyrodniczo chronione**

- gleby szczególnie chronione (klasy od I - III b)

**Zasoby surowcowe**

- zasoby surowców udokumentowane (sól)

**Środowisko kulturowe**

- stanowiska archeologiczne

**Oznaczenia pozostałe**

- granice sołectw
- dział wodny II rzędu
- sady
- zadrzewienia, zakrzaczenia
- gleby klasy IV
- gleby klasy V, VI
- nieużytki
- łąki i pastwiska
- wody, rzeki i rowy