

**UCHWAŁA NR XXXIV/310/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM**

z dnia 16 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola  
Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073, poz. 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/167/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski, Rada Miejska w Lubieniu Kujawskim stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lubień Kujawski i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się 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, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XVII/167/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 107 ha.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr I do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 3. Celem planu jest:**

- 1) umożliwienie realizacji kopalni soli wraz z zakładem ługowniczym, poprzez zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów pod docelową strukturę i układ przestrzeni, spójny z docelową formą własności i władania, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi gminy a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
- 2) ustalenie zasad kształtowania terenów górniczo-produkcyjnych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę społeczną, w myśl zasad ładu przestrzennego kształtujących wysoką jakość przestrzeni;
- 3) rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej;

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 11) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 13) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 15) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

- 18) **centrum logistycznym** – należy przez to rozumieć funkcjonalno – przestrzenny zespół obiektów wraz z urządzeniami, infrastrukturą i organizacją, w którym realizowane są usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów (składy, magazyny) oraz towarzyszącymi usługami;
- 19) **przemysłe wysokich technologii**– należy przez to rozumieć gałąź przemysłu wykorzystującą najnowsze osiągnięcia naukowe, techniczne i technologiczne, zarówno w procesie produkcyjnym, świadczonych usług jak i w samym produkcie.
- 20) **strefie hydrogenicznej** –należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów melioracyjnych oraz odwadniających, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej;
- 21) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. 1073 z późn. zm.);
- 22) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;
- 23) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Elementy ustaleń rysunku planu:

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy,**
- 4) **strefa hydrogeniczna,**
- 5) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**
  - a) **1PG/PU–3PG/PU**– tereny górniczo-produkcyjne,
  - b) **1-3KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

3. Elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

- 1) zasięg złoża soli „Lubień”;
- 2) stanowisko archeologiczne;
- 3) strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

4. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku planu:

- 1) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 2) strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dział wodny II rzędu,
- 4) ciek wodny,
- 5) rów melioracyjny,
- 6) torfy.

5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1PG/PU, gdzie:

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
- 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: PG/PU).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy zagospodarowania , a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

- 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp. istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.

7. Dla terenów, dla których ustalono zakaz lokalizacji nowych budynków nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

9. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III;

2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- KDW - 4 m od linii rozgraniczającej,

b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunkach planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

3) w zakresie ogrodzeń (w przestrzeniach publicznych):

a) w celu zachowania jak najdogodniejszych warunków drożności migracji zwierząt na terenie kopalni, niezbędne wygradzenia terenu górniczego ograniczyć do wprowadzenia ogrodzeń wokół poszczególnych placów wydobywczych, zachowując wolną od przeszkód przestrzeń wzdłuż koryta rzeki Lubieńki,

- b) nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

10. Dla wszystkich form użytkowania terenu w strefie technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej od linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15kV - po 6,5 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zachowanie wymagań określonych w normach i przepisach odrębnych.

11. Nie ustala się parametrów dla nowowydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach złoża soli „Lubień”.

2. Obszar objęty planem położony jest w częściowo w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przekraczającej 100kW (od elektrowni wiatrowej), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3. W obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **§ 8. Ustala się podstawowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa zgodnie z przepisami odrębnymi w tym alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych wytwarzających energię o mocy powyżej 100kW;
- 2) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 3) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny - emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić położenie:
  - a) w granicy złoża soli „Lubień”,
  - b) w granicach działu wodnego II rzędu,
  - c) w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-215Subniecka Warszawska;
- 5) przy wykonywaniu prac ziemnych należy stosować się do wytycznych ochrony udokumentowanych zbiorników wód podziemnych;
- 6) wszystkie istniejące ciek i rowy, podlegają ochronie. Ustala się:
  - a) konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
  - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych. W celu ochrony urządzeń i systemów melioracji w sposobie zagospodarowania ustala się:
  - a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
  - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,

c) zakaz lokalizacji:

- budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
- ogrodzeń i obiektów budowlanych wzdłuż rowu w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) wyznacza się **strefę hydrogeniczną**, której zasięg zaznaczono na rysunku planu, w obrębie której ustala się:

a) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem:

- liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, w tym obiektów i urządzeń przesyłowych kopalni soli i magazynu gazu, a także pompowni ścieków,
- urządzeń wodnych w tym urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
- ogrodzeń nie wymienionych w lit b,
- przepustów i obiektów mostowych;

b) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód;

c) utrzymanie ciągłości i funkcjonalności cieków lub rowów;

d) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód za wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych;

e) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryt cieków i rowów.

9) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

10) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w celu ochrony zabytków archeologicznych wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu stanowisko archeologiczne nr 7 - na obszarze AZP nr 53-49 - nr 1 w m. Dąbrowa.

§ 10. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**:

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

a) nakaz ujednolicenia kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności: lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi piesze i pieszo-jezdne),

b) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,

c) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie;

2) ustala się zasady dotyczące nawierzchni:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej i kołowej,

b) dopuszcza się stosowanie nawierzchni syntetycznych.

### **§ 11. Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
- 4) ustalone w pkt 1-3 parametry nie dotyczą działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

### **§ 12. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej**

1. Ustala się następujący sposób obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejące i projektowane drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) ustala się obowiązek realizacji drogi wewnętrznej zapewniającej komunikację wewnątrz obszaru objętego planem, z podłączeniem do istniejących lub projektowanych dróg publicznych położonych poza jego granicami;
- 3) dojazd do działek budowlanych położonych w poszczególnych terenach wyznaczonych planem: za pośrednictwem dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §4 pkt 13, w tym położonych poza granicami planu;
- 4) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg,
- 7) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej obszaru:

- 1) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – 2 stanowiska postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej i technicznej);
- 2) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w parkingach podziemnych i garażach wielostanowiskowych;
- 4) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w pkt 1, przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;
- 5) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

### § 13. Zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej

1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przedoddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) na terenie kopalni zapewnić wodę do celów socjalno – bytowych z wodociągu gminnego lub studni głębinowej;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 60 mm;
- 3) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru poprzez hydranty zewnętrzne nadziemne, lub inne rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do zbiorczej kanalizacji,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych odbiorników do czasowego gromadzenia ścieków lub zastosowania urządzeń do ich oczyszczania, tzw. indywidualnych oczyszczalni ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz wprowadzania nie podczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolniczego wykorzystywania, a także wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych;
- 5) ścieki przemysłowe muszą być przed przyjęciem do sieci kanalizacji sanitarnej neutralizowane poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii lub unieszkodliwiane zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
- 7) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez odprowadzenie do kanalizacji opadowej. Dopuszcza się retencję w miejscu lub odprowadzenie do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
  - b) spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,3),
  - c) zwiększających retencję;



8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

9) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:

1) dla obszaru objętego Planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu poprzez rozbudowę sieci gazowej położonej poza obszarem planu lub z własnego źródła;

2) przy realizacji zagospodarowania terenów należy uwzględniać strefy kontrolowane od istniejących i projektowanych gazociągów oraz urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną

2) dopuszczenie remontów oraz rozbudowy zbiorowych lub indywidualnych źródeł, z wymogiem niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych; dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii ekologicznych przyjaznych środowisku, o sprawności energetycznej urządzeń wytwarzających ciepło odpowiadającym obowiązującym wymogom ochrony środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami;

3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła, turboekspanderów itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;

3) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;

4) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego Planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia – na linie kablowe;

5) strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §6 pkt 10.

6) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca;

7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów ziemnych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach MN dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.

8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**: polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym w ustawie o odpadach i innych przepisach odrębnych przy czym należy zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, w tym wydobywczymi i innymi niż niebezpieczne oraz niebezpiecznymi, wytwarzanymi w czasie robót, poprzez minimalizowanie ich ilości, gromadzenie selektywne w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnienie ich regularnego odbioru przez uprawnione podmioty.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

§ 14. 1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:

- 1) przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające;
- 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
  - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
  - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
  - e) wysokości zabudowy,
  - f) geometrię dachu,

2. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

- 1) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe, nieoznaczone na rysunku planu dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe, dojazdy, zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) zieleń towarzysząca;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjno- odparowujące, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 15. 1. Wyznacza się **terengórniczno-produkcyjny**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1PG/PU**, z podstawowym przeznaczeniem pod pole wydobywcze (górniczne) – w tym urządzenia wiertnicze oraz magazyny, w tym podziemnemagazyny paliw.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PG/PU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów zaplecza technicznego, socjalnego, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) obiektów związanych z magazynowaniem gazu w kawernach podziemnych;
- 3) infrastruktury przesyłowej;
- 4) obiektów budowlanych przystosowanych do instalowania urządzeń pomiarowych i badawczych;

- 5) urządzeń i obiektów związanych z ekspozycją technologii na rzecz działalności naukowej;
- 6) parkingów;
- 7) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczymi z możliwością przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasad określonych w ust. 3 pkt 7.

3. W granicach terenu **1PG/PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%, przy czym wskaźnik ten dla przeznaczenia uzupełniającego, określonego w ust 2 pkt 1 nie może przekroczyć 10%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,5;
- 5) **wysokość zabudowy:**

- a) dla obiektów określonych w ust. 2 pkt 1 – maksymalnie 7m;
- b) dla pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – maksymalnie 50m, z możliwością zwiększenia wysokości ze względów technologicznych;

6) **geometria dachów i rozwiązania materiałowe:**

- a) ustala się dachy płaskie;
- b) w zakresie materiałów pokryć dachowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny, kształtowany w formie dachów zielonych;
- c) nakaz stosowania pokryciadachowego o odcieniach brązu, szarości i zieleni oraz naturalnych odcieni stosowanych materiałów;

7) w przypadku przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczymi ustala się:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%,
- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 40%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- e) wysokość zabudowy - max. – 10,5 m,
- f) geometria dachów i rozwiązania materiałowe:

– ustala się dostosowanie do istniejącej geometrii dachów,

– nakaz stosowania pokryciadachowego o odcieniach brązu, szarości i zieleni.

**§ 16. 1.** Wyznacza się **teren górniczo-produkcyjny**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **2PG/PU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zakład ługowniczy, z możliwością realizacji obiektów takich jak m.in.:

- 1) zbiorniki solanki;
- 2) zbiorniki pól solanki;
- 3) zbiorniki wody technologicznej i przeciwpożarowej;
- 4) zbiorniki oleju ekranizującego;
- 5) pompownie oleju ekranizującego;
- 6) budynki administracyjne;
- 7) budynki magazynowo – warsztatowe;
- 8) pompownie wycieków;

- 9) pompownie technologiczne wody, solanki, pól solanki;
- 10) infrastruktura przesyłowa;
- 11) stacje elektryczne;
- 12) wiaty i budynki pomocnicze;
- 13) kontenerowy budynek rdzeniowni.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2PG/PU**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów zaplecza technicznego, magazynowego, składowego i socjalnego, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) obiekty technologii gospodarowania ropą i paliwami;
- 3) wbudowanej funkcji mieszkalnej towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu;
- 4) usług komercyjnych;
- 5) usług publicznych;
- 6) urządzeń i obiektów związanych z ekspozycją technologii na rzecz działalności naukowej;
- 7) obiektów budowlanych przystosowanych do instalowania urządzeń pomiarowych i badawczych;
- 8) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

3. W granicach terenu **2PG/PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
- 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 15 m, z możliwością zwiększenia wysokości ze względów technologicznych;
- 6) **geometria dachów i rozwiązania materiałowe:**
  - a) ustala się dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci 12-37°, z możliwością przesunięcia połaci w pionie i poziomie;
  - b) w zakresie materiałów pokryć dachowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny, kształtowany w formie dachów zielonych;
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich,
  - d) nakaz stosowania pokryciadachowego o odcieniach brązu, szarości i zieleni oraz naturalnych odcieni stosowanych materiałów,
  - e) dopuszcza się przeszklenia dachów oraz stosowanie świetlików do doświetlania stropodachów,
  - f) ustala się kierunek kształtowania zabudowy skupiający się na wykorzystaniu nowych technologii w wykończeniu obiektów, z użyciem materiałów takich jak np. stal, beton, szkło, oraz zastosowaniem materiałów naturalnych.
  - g) w kolorystyce obiektów ustala się stosowanie kolorów tła, barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych.

§ 17. 1. Wyznacza się **teren górniczo-produkcyjny**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **3PG/PU**, z podstawowym przeznaczeniem pod działalność magazynową związana z kopalnią soli, z możliwością realizacji obiektów takich jak m.in.:

- 1) zbiorniki magazynowe;
- 2) budynki magazynowo – warsztatowe;

- 3) stacje elektryczne;
- 4) wiaty i budynki pomocnicze;
- 5) obiekty i urządzenia technologiczne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) kolumna wydmuchowa.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **3PG/PU**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów zaplecza technicznego, magazynowego, składowego i socjalnego, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) urządzeń i obiektów związanych z ekspozycją technologii na rzecz działalności naukowej;
- 3) obiektów budowlanych przystosowanych do instalowania urządzeń pomiarowych i badawczych;
- 4) parkingów.

3. W granicach terenu **3PG/PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
- 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 15 m, z możliwością zwiększenia wysokości ze względów technologicznych;
- 6) **geometria dachów i rozwiązania materiałowe:**
  - a) ustala się dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci 12-37°, z możliwością przesunięcia połaci w pionie i poziomie;
  - b) w zakresie materiałów pokryć dachowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny, kształtowany w formie dachów zielonych;
  - c) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich,
  - d) nakaz stosowania pokryciadachowego o odcieniach brązu, szarości i zieleni oraz naturalnych odcieni stosowanych materiałów,
  - e) dopuszcza się przeszklenia dachów oraz stosowanie świetlików do doświetlania stropodachów,
  - f) ustala się kierunek kształtowania zabudowy skupiający się na wykorzystaniu nowych technologii w wykończeniu obiektów, z użyciem materiałów takich jak np. stal, beton, szkło, oraz zastosowaniem materiałów naturalnych.
  - g) w kolorystyce obiektów ustala się stosowanie kolorów tła, barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3KDW** przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.

2. W terenach dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej;
- 2) obiektów małej architektury.

3. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: 1-3PG/PU– 30%;
- 2) dla terenówKDW– 1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Lubienia Kujawskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

*Marek Małachowski*





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/310/2018  
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim  
z dnia 16 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM W SPRAWIE SPOSOBU  
ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU**

W SPRAWIE

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZAPLE NOWE, CZAPLE WIEŚ,  
NOWA WIEŚ, WOLA OLSZOWA, WOLA OLSZOWA PARCELE**

**W GMINIE LUBIEŃ KUJAWSKI**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm) Rada Miejska w Lubieniu Kujawskim stwierdza, co następuje:

§ 1. 1. Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim w okresie od 6 czerwca do 4 lipca 2018r. Informację o terminach: wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Lubienia Kujawskiego ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie <http://www.bip101.lo.pl/>) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 25 czerwca 2018r. o godz. 12:00.

2. W toku wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

3. Na publicznej dyskusji nie zgłoszono żadnych uwag.

4. W wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko t.j. do dnia 18 lipca 2018r. również nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2.

Na podstawie stanu wynikającego z przebiegu postępowania w sprawie sporządzenia projektu planu, o czym mowa w § 1 nie zachodzi potrzeba podejmowania czynności dla rozpatrzenia uwag.

§ 3.

Na podstawie ustaleń § 1 i § 2 stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski, nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie uwag.

Przewodniczący Rady  
Marek Małachowski



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/310/2018  
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim  
z dnia 16 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIEZ PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH,**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZAPLE NOWE, CZAPLE WIEŚ,  
NOWA WIEŚ, WOLA OLSZOWA, WOLA OLSZOWA PARCELE W GMINIE LUBIEŃ  
KUJAWSKI**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują w szczególności sprawy:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowaniemiejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski został określony w Uchwale Nr XVII/167/2016Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2017r.w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski.*

Przedmiotem planu jestwyznaczenie terenu przeznaczonego pod planowaną kopalnię soli-pole ługowniczo – magazynowe - zakład ługowniczy na obszarze będącym własnością PKN ORLEN S.A. . Przystąpienie do sporządzenia planu uzasadnione było koniecznością umożliwienia zagospodarowania obszaru w sposób zgodny z wytyczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski kierunkami rozwoju oraz potrzebąumożliwienia wykorzystania zasobów złoża soli poprzez ustalenie warunków realizacji kopalni soli wraz z zakładem ługowniczym, w tym zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów pod docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą udokumentowane zasoby a także spójną z zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela gruntu, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi gminy i oczekiwaniami społeczności lokalnej, stworzenia nowych możliwości inwestycyjnych i przestrzennych dla zagospodarowania obszaru przeznaczonego na funkcję produkcyjną wraz ze stworzeniem nowych miejsc pracy dla mieszkańców, ustalenia zasad kształtowania terenów produkcyjno-usługowych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę społeczną, w myśl zasad ładu przestrzennego kształtujących wysoką jakość przestrzeni, rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 107 ha.

## **I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu**

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej obszaru objętego planem zostały określone w ustaleniach planu, to jest w uchwale Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski oraz części graficznej planu stanowiącej integralną część uchwały.

### **1. Rozbudowa układu komunikacyjnego:**

Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejące i projektowane drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu oraz drogi wewnętrzne KDW. Ustalenia planu nakazują obowiązek realizacji drogi wewnętrznej zapewniającej komunikację wewnątrz

obszaru objętego planem, z podłączeniem do istniejących lub projektowanych dróg publicznych położonych poza jego granicami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza nowych terenów obsługi komunikacji w postaci dróg gminnych. Wprowadzona została droga wewnętrzna, jednak jej realizacja będzie należeć do zadań Inwestora.

## **2. Rozbudowa infrastruktury technicznej**

Obsługa terenów w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadą określoną w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych odbiorników do czasowego gromadzenia ścieków lub zastosowania urządzeń do ich oczyszczania, tzw. indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Obsługa terenów w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana za pomocą istniejących oraz znajdujących się w sąsiedztwie obszaru objętego planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zatem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wiąże się z koniecznością rezerwowania w budżecie gminy dodatkowych środków finansowych.

## **II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta i Gminy Niepołomice.**

Uchwalenie i wejście w życie planu nie obciąża budżetu gminy w zakresie obligatoryjnej konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych– gmina nie nabywa gruntów na cele publiczne ani nie musi realizować infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy.

Budżet gminy nie będzie też obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z przeznaczenia terenu.

Przewodniczący Rady

*Marek Małachowski*

## Uzasadnienie

### 1. WPROWADZENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, ustanawianym przez Radę Miejską w Lubieniu Kujawskim zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.1875 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Uchwała w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr XVII/167/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym stanowiącym jej integralną część.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok.107 ha.

### 2. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM

#### 2.1. Cele planu

Przystąpienie do sporządzenia ww. planu uzasadnione było koniecznością umożliwienia zagospodarowania obszaru w sposób zgodny z wytyczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski kierunkami rozwoju oraz potrzebą:

- umożliwienia wykorzystania zasobów złoża soli poprzez ustalenie warunków realizacji kopalni soli wraz z zakładem ługowniczym, w tym zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów pod docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą udokumentowane zasoby a także spójną z zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela gruntu, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi gminy i oczekiwaniami społeczności lokalnej,

- stworzenia nowych możliwości inwestycyjnych i przestrzennych dla zagospodarowania obszaru przeznaczonego na funkcję produkcyjną wraz ze stworzeniem nowych miejsc pracy dla mieszkańców.

- ustalenia zasad kształtowania terenów produkcyjno-usługowych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę społeczną, w myśl zasad ładu przestrzennego kształtujących wysoką jakość przestrzeni;

- rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

Ustalenia projektu planu są wynikiem kompromisu pomiędzy potrzebami rozwoju gospodarczego gminy w oparciu o udokumentowane zasoby złoża soli a wymogami ochrony środowiska i życia człowieka zarówno w kontekście lokalnym jak i ponadlokalnym. Dokument sporządzono z uwzględnieniem zamierzeń inwestycyjnych właściciela i dysponenta gruntu, w oparciu o szczegółowe informacje i wytyczne zawarte w opracowanych na potrzeby inwestycji dokumentacjach, tj:

1) Projekt Jura – Kopalnia Soli Lubień Koncepcja Programowo Przestrzenna – Infrastruktura Powierzchniowa

2) raport oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie otworowej kopalni soli,

3) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

#### 2.2. Podstawowe kategorie terenów

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

§1PG/PU– 3PG/PU – tereny górniczo-produkcyjne,

§1-3KDW – tereny dróg wewnętrznych,

#### 2.3. Opis rozwiązań projektowych

Przyjęte w planie rozwiązania mają na celu:

§wprowadzenie nowych terenów pod docelową strukturę i układ przestrzeni poprzez szczegółową kategoryzację terenów,

§dostosowanie możliwości przestrzennych poszczególnych terenów poprzez ustalenie obszarów o różnej intensyfikacji zagospodarowania oraz różnych parametrów urbanistycznych przy jednoczesnym uwzględnieniu infrastruktury powierzchniowej zawartej w „Koncepcji Programowo Przestrzennej” sporządzonej na potrzeby Kopalni Soli Lubień,

§dostosowanie rozwiązań planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego i zasobów kulturowych,

§ustalenie zasad ochrony oraz szczególnych zasad zagospodarowania terenów m.in poprzez wskazanie takich elementów jak:

ostanowisko archeologiczne,

ogranica złoża soli „Lubień”,

ostrefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,

§skomunikowanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne i środowiskowe nie ustala się:

§zasad kształtowania krajobrazu;

§granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **3.ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM**

Dokumentem planistycznym określającym kierunki rozwoju Gminy Lubień Kujawski jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr XVII/166/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016 roku.

Zgodnie z określonymi w studium kierunkami rozwoju obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy technicznej (produkcyjno – usługowej, produkcyjno – usługowej –górniczej):

#### ***Strefa PU, PU/PG- Strefa techniczna (produkcyjno – usługowa, produkcyjno – usługowa –górnicza)***

*PU Obejmuje tereny proponowane do rozwoju funkcji produkcyjno - składowej i innych usług komercyjnych, np: zakładów produkcyjnych, baz magazynowych, składów, skupu, przetwórstwa, uciążliwego rzemiosła oraz tereny ośrodków produkcyjnych rolnictwa. W obrębie których nastąpi realizacja zabudowy produkcyjnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy, pod warunkiem nie naruszania funkcji stref otaczających.*

*W strefie PG/PU proponowane do rozwoju funkcji produkcyjno - składowej i innych usług komercyjnych, np: zakładów produkcyjnych, baz magazynowych, składów, planuje się dodatkowo lokalizację kopalni soli.*

#### ***Przeznaczenie terenów:***

- realizacja zakładów (usług) o zwiększonej uciążliwości, w tym przetwórstwa spożywczego,
- realizacja kopalni soli,
- realizacja baz, składów, hurtowni,
- realizacja działalności o charakterze rzemieślniczym,
- realizacja urządzeń obsługi rolnictwa i leśnictwa oraz innych,
- realizacja urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
- realizacja zieleni izolacyjnej.

### **Polityka zagospodarowania:**

Wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wymagają rozwiązań projektowych w zakresie podziałów geodezyjnych, wydzielenia ulic dla obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu poprzez sukcesywne sporządzanie planów miejscowych w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb, które wielobranżowo ustaliłyby zasady:

- obsługi komunikacyjnej obszaru,
- obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- geodezyjnego podziału terenu dla działalności komercyjnej,
- zabudowy terenów przemysłowo - składowych,
- ochrony środowiska.,
- egzekwowanie estetycznych, nowoczesnych form zabudowy zespołów przemysłowych,
- współdziałanie z inwestorami na rzecz powstania nowych miejsc pracy w sferze produkcyjno-gospodarczych i usługowych,
- pozyskiwanie na rzecz miasta terenów wskazanych do rozwoju w tym szczególnie terenów od drogi i infrastrukturę techniczną,

Uciążliwość obiektów winna mieścić się w granicy własności działki.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w okolicy wsi Wola Olszowa i Wola Olszowa Parcele.

### **Planowana Kopalnia soli (pole górnicze, zakład ługowniczy, magazyn)**

Planowana kopalnia zlokalizowana będzie na terenie złoża soli Lubień o zasobach udokumentowanych w 1978 r. Kopalnia spowoduje zajęcie ok. 48 ha, z czego ok. 38 ha przeznaczonych zostanie na pod pole górnicze, ok. 10 ha – pod zakład ługowniczy. Oba obszary zostaną połączone pasem sieci infrastruktury technicznej i technologicznej oraz nową drogą. Cały teren zostanie ogrodzony.

Planowana działalność polegać będzie na eksploatacji naturalnych złóż soli metodą ługowania (rozpuszczania soli z wykorzystaniem wody) prowadzona za pomocą otworów wiertniczych na terenie złoża Lubien.

W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa otworowej kopalni soli, składającej się z: zakładu ługowni czego wraz z infrastrukturą powierzchniową oraz pola górniczego, na którym wywierconych zostanie 20(maksymalnie 22) otworów eksploatacyjnych. Zakres inwestycji obejmuje także budowę i montaż infrastruktury przesyłowej –systemu wody technologicznej i solanki.

Woda potrzebna do procesu ługowania będzie pobierana z Wisły z istniejącego ujęcia wody w zakładzie ANWIL S.A. we Włocławku. Stamtąd woda będzie transportowana rurociągiem początkowo dwóch, potem trzech otwartych zbiorników naziemnych na terenie kopalni. Z terenu zakładu ługowniczego woda będzie zatłaczana na pole górnicze za pomocą pomp i rurociągów polowych.

Powstającą w procesie technologicznym półsolanka a następnie solanka będzie tłoczona do zbiorników a następnie jako produkt przemysłowy transportowana rurociągiem przesyłowym do zbiorników solanki w kopalni Góra.

Podstawowe funkcje inwestycji:

1. Wydobywczą- związana z polem górniczym
2. Obróbki technologicznej – prowadzona na terenie zakładu ługowni czego,
3. Przesyłowa –obejmująca trans

### **Zakład ługowniczy**

Teren zakładu ługowni czego rozdzielony będzie przez rów melioracyjny na dwie części – magazynową i przesyłową. Część magazynowa na południe od rowu melioracyjnego obejmie park zbiorników oraz pompownie technologiczną wody i półsolanki, część przesyłowa – obejmie obszar punktu połączenia instalacji technologicznej z siecią zewnętrzną.

Na terenie zakładu ługowniczego planuje się wybudowanie następujących obiektów:

- zbiornik solanki,
- zbiornik półsolanki,
- zbiornik wody technologicznej i przeciwpożarowej,
- zbiornik oleju ekranizującego,
- pompownia oleju ekranizującego,
- budynek administracyjny,
- budynek magazynowo – warsztatowy,
- pompownia wycieków,
- pompownia technologiczna wody, solanki, półsolanki,
- stacja elektryczna,
- wiata,
- kontenerowy budynek rdzeniowni.

### **Pole górnicze**

Na polu górniczym planuje się wykonanie około 20 (maksymalnie 22) otworów eksploatacyjnych, w których prowadzony będzie proces ługowania.

Wykonanie otworów eksploatacyjnych będzie zrealizowane w dwóch etapach: w początkowej fazie eksploatacji kopalni (do ok. 5 lat) zostanie uruchomionych 9 – 10 otworów znajdujących się w sąsiedztwie zakładu ługowniczego. W kolejnym etapie eksploatacji (o k. 5 – 50 lat) - zostanie zrealizowanych 10 – 11 kolejnych otworów eksploatacyjnych położonych dalej od zakładu.

### **Podstawowe zasady polityki przestrzennej dla planowanej kopalni soli:**

1. Podejmując roboty ziemne na terenach będących w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych, dokładnie rozpoznać warunki gruntowo – wodne oraz stosować się do wytycznych ochrony udokumentowanych zbiorników

2. Zajęcie terenu oraz wszelkie prace ziemne ograniczyć do niezbędnego minimum Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić wyłącznie w niezbędnym zakresie, poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 15 sierpnia do 15 marca lub w tym terminie po stwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku aktywnych lęgów ornitofauny w zasięgu oddziaływania inwestycji.

3. W przypadku konieczności usuwania drzew (w szczególności dziuplastych zlokalizowanych w dolinie rzeki Lubieńki i w obrębie zwartych drzewostanów leśnych) oraz wyburzeń istniejącej zabudowy, będących potencjalnym siedliskiem bytowania nietoperzy (zimowania i rozrodu), prace przeprowadzić w okresie migracji chiropterofauny, przypadającym od 16 września do 31 października oraz od 1 kwietnia do 15 maja.

4. W ramach rekompensaty za utracony drzewostan wykonać nasadzenia zastępcze na powierzchni co najmniej odpowiadającej skali przeprowadzonej wycinki, dążąc do odtworzenia zbiorowisk o podobnych walorach i funkcjach.

5. Zaplanować skład gatunkowy wprowadzanego pod działanie rekompensujące drzewostanu, zgodny z siedliskiem wyznaczonych powierzchni.

6. W celu zachowania jak najdogodniejszych warunków drożności migracji zwierząt na terenie kopalni, niezbędne wygrodenia terenu górniczego ograniczyć do wprowadzenia ogrodzeń wokół poszczególnych placów wydobywczych, zachowując wolną od przeszkód przestrzeń wzdłuż koryta rzeki Lubieńki.

7. Na terenie kopalni zapewnić wodę do celów socjalno – bytowych z wodociągu gminnego.

8. Zapewnić właściwe (zgodne z obowiązującymi przepisami szczegółowymi), gospodarowanie odpadami, w tym wydobywczymi i innymi niż niebezpieczne oraz niebezpiecznymi, wytwarzanymi w czasie robót, poprzez minimalizowanie ich ilości, gromadzenie selektywne w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnienie ich regularnego odbioru przez uprawnione podmioty.

W projekcie planu określono przeznaczenia terenu spójne w zakresie funkcji związanych z działalnością

górnictwo-produkcyjną z jednoczesnym pominięciem układu komunikacyjnego wskazanego w studium w obszarze opracowania planu. Rozwiązanie takie przyjęto z uwagi na specyfikę inwestycji, konieczność zachowania integralności obszaru i odciążenia go od ruchu komunikacyjnego nie związanego z funkcją terenu. Założono, iż istniejące drogi gminne, zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Gminą a Inwestorem przedsięwzięcia, nie będą pełniły funkcji dróg lokalnych, obsługujących obszar sąsiedni, a lokalne powiązania komunikacyjne zostaną zapewnione poprzez istniejące poza obszarem planu drogi, dedykowane do przebudowy na mocy w/w porozumienia, zgodnie z zapisem studium przewidującym „realizację – w miarę potrzeb – nowych ulic obsługujących tereny rozwojowe gminy z zachowaniem odpowiednich parametrów przekroju poprzecznego umożliwiających lokalizację pasów zieleni oddzielających chodniki od jezdni, a tym samym ograniczających negatywny wpływ ruchu pojazdów na tereny otaczające.”

W związku z powyższym, analiza zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w studium kierunki rozwoju, w tym parametry przypisane poszczególnym rodzajom zabudowy, zostały zachowane z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

#### **4.PROCEDURA SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest wyrazem woli Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim względem kształtowania polityki przestrzennej i gospodarczej na terenie gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu zasobów, planów i możliwości inwestycyjnych PKN ORLEN S.A. oraz oczekiwań społecznych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z procedurą planistyczną, w lokalnej gazecie ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminie Lubień Kujawski dla obszaru określonego w załączniku do Uchwały. Na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Lubieniu Kujawskim podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza także, iż nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubień Kujawski uchwalonego uchwałą Nr XVII/166/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016 r.

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Lubieniu Kujawskim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Podkreśla się, że procedura planistyczna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **5.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:**

##### **1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale III, w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

## **2)Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wskazując jednocześnie obszary, gdzie obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi. W rozdziale III przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

## **3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami w tym uwzględnienie położenia terenu w granicy nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-251 Subniecka Warszawska. Wyznaczono również strefę hydrogeniczną wzdłuż cieku, której zasięg zaznaczono na rysunku planu.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1161) wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu ustalono w § 9 uchwały, wyodrębniając:

1) stanowisko archeologiczne nr 7 - na obszarze AZP nr 53-49 – nr 1 w m. Dąbrowa.

## **5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, zawarto w § 6 uchwały. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 6 ust. 9 pkt. 4, § 10 pkt. 1 lit. b i pkt. 2.

## **6)Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 6 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy.

Ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu zbilansowane zostały w prognozie skutków finansowych.

## **7)Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty będące własnością osób prawnych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu.

## **8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, co zostało potwierdzone stosownymi uzgodnieniami.

## **9)Potrzeby interesu publicznego**

Projekt miejscowego planu poprzez ustalenie w § 10 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

## **10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci**



## szerokopasmowych

W projekcie planu, w § 13 zostały zawarte zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej. Zasady te określono biorąc pod uwagę informację otrzymane od zarządców sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu ich

o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu.

### 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Lubienia Kujawskiego na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępnione z uwzględnieniem Ustawy o ochronie danych osobowych.

Stosownie do przepisów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego Burmistrz Lubienia Kujawskiego jako organ wykonawczy:

1) ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia,

2) w dalszej kolejności zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

3) sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania/uzgodnienia,

4) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

5) wyznaczył w ogłoszeniach terminy, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

DATA	ETAPY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ
07.10.2016r.	Uchwała Nr XVII/167/2016 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 7 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czaple Nowe, Czaple Wieś, Nowa Wieś, Wola Olszowa, Wola Olszowa Parcele w gminie Lubień Kujawski.
18.05.2017r.	Ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrza Lubienia Kujawskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu
11.01.2018r.	Posiedzenie GKUA w sprawie zaopiniowania projektu planu
	Procedura opiniowania i uzgadniania
	Ogłoszenie/ obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu
	Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
	Zarządzenie Burmistrza Lubienia Kujawskiego. Rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu

Określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę:  
· decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lubień Kujawski,
- raport oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie otworowej kopalni soli,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognozę oddziaływania na środowisko,
- analizy ekonomiczne: Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

#### **12)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §13ust.2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **13)Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty będące własnością osób prawnych – PKN ORLEN S.A. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Lubienia Kujawskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

#### **14)Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy plan miejscowy sporządzany jest w celu zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod docelową strukturę i układ przestrzeni produkcyjnych, umożliwienia modernizacji oraz stopniowego przekształcania się istniejącejstruktury funkcjonalnej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu.

Wszystkie ustalenia wprowadzono z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu. Cel stanowi ustalenie optymalnych i racjonalnych rozstrzygnięć w sposobie zagospodarowania terenu, zasad jego ochrony i zasad zrównoważonego rozwoju, poprzez regulacje dotyczące zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, oraz jednolitych i spójnych zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

Dopuszczona ustaleniami planu zabudowa, przyczyni się do efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

#### **6.ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 I 2, USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

Procedura sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu została rozpoczęta w celu umożliwienia zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu celem umożliwienia realizacji kopalni soli wraz z zakładem ługowniczym, poprzez zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów pod docelową strukturę i układ przestrzeni, spójną z docelową formą własności i władania, specyfiką i walorami miejsca, potrzebami gospodarczymi gminy a także oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Zgodnie z Uchwałą XXIII/231/2017 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 30 czerwca 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski, przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski.

#### **7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:

§Wzrost wpływów z podatków od nieruchomości do budżetu gminy ze względu na wzrost wartości nieruchomości z terenów rolnych na tereny produkcyjne,

§w oparciu o zapisy prawa geologicznego i górniczego spółki posiadające koncesję wydobywczą obowiązane są corocznie uiszczać do budżetu gminy opłaty eksploatacyjne o wartości proporcjonalnej do ilości wydobytej kopaliny. Spółki prowadzące koncesjonowaną działalność magazynową obowiązane są wносить do budżetu gminy coroczną opłatę eksploatacyjną o wartości proporcjonalnej do wolumenu magazynowanych substancji.

Przewodniczący Rady

*Marek Małachowski*