

Uchwała nr. XXVI. | 167/98 r
Rady Gminy w Rogóźnie
z dnia 18. czerwca 1998 r

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu działki nr 75 położonej we wsi
Szembruk**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 ze
zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o
samorządzie terytorialnym (tekst jedn. z 1996 r., Dz. U. Nr 13, poz. 74
ze zmianami) oraz uchwały nr XXII/139/97 Rady Gminy w Rogóźnie z
dnia 21 października 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia
zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Rogóžno.

RADA GMINY UCHWAŁA

Rozdział I
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Rogóżno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/65/84 Gminnej Rady Narodowej w Rogóżnie z dnia 22.03.1984 r. (Dz.Urz. WRN Nr 3, poz. 6)
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu - załącznik graficzny do planu.
3. Rysunek planu obowiązuje wyłącznie w stosunku do terenu, który jest wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony zgodnie z treścią niniejszej uchwały oraz załącznikiem graficznym.

§ 2

Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,
- 3) zasady obsługi w zakresie sieci technicznych.

§ 3

Ustalenia planu obok przepisów szczególnych stanowią podstawę do wydawania decyzji indywidualnych dla terenów:

- 1) objętych uchwałą-jako podstawa prawna,
- 2) graniczących z terenem objętym uchwałą-jako materiał pomocniczy.

§ 4

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie ogólnym - należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rogóżno zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/65/84 Gminnej Rady Narodowej w Rogóżnie z dnia 22.03.1984 r. (Dz. Urz. WRN, Nr 3, poz. 6),
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne, a w szczególności: Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane, Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, Ustawa o drogach publicznych, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także inne regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 4) dostępności terenu - należy przez to rozumieć możliwość tworzenia wjazdów, wyjazdów.

§ 5

Do niniejszej uchwały dołącza się prognozę skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Rozdział II Ustalenia dotyczące terenu objętego uchwałą.

§ 6

1. Teren 1UP-M przeznacza się pod podstawową funkcję usługowo - produkcyjną, m.in. ubojnię, masarnię.
2. Funkcją uzupełniającą jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 7

1. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkalną z możliwością modernizacji, rozbudowy, przekształceń itp.
2. Adaptuje się pod funkcję usługowo-produkcyjną istniejącą zabudowę gospodarczą.
3. Planowana zabudowa produkcyjna nie może przekraczać wysokości dwóch kondygnacji.

§ 8

Obowiązująca linia zabudowy dla budynków wynosi minimum 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 44119.

§ 9

1. Wszelkie inwestycje zlokalizowane na terenie objętym planem muszą spełniać warunki przewidziane w przepisach szczególnych.
2. W przypadku inwestycji uciążliwych dla środowiska, uciążliwość ta nie może obejmować swoim zasięgiem obiektów mieszkalnych i ponadto wykraczać poza granice posesji.

§ 10

1. Dostępność terenu zapewnia się z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 44119 (poza terenem planu).
2. Na terenie posesji należy wydzielić drogę dojazdową o szerokości minimum 3 m dla obsługi posesji.

§ 11

Obsługę parkingową zapewnia się poprzez:

- 1) parkowanie pojazdów właścicieli w granicach własnej posesji (w strefie między drogą a linią zabudowy),
- 2) w przypadku działalności produkcyjno-usługowej parkowanie w granicach własnej posesji w wyznaczonych miejscach postojowych, w ilości minimum 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej.

§ 12

Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie w wodę z własnego ujęcia lub wodociągu wiejskiego,
- 2) ścieki należy oczyszczać we własnej oczyszczalni ścieków lub gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych w odległości minimum 15 m od istniejącego ujęcia technologicznego,
- 3) miejsce składowania nieczystości stałych związanych z działalnością ubojni należy

- zlokalizować w odległości minimum 15 m od ujęcia wody. Miejsce to musi być zabezpieczone przed możliwością przenikania nieczystości do gruntu.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować przez przyłącza do sieci energetycznej (na warunkach Zakładu Energetycznego),
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez własny proekologiczny system grzewczy,
 - 6) odpady, w tym komunalne, powinny być usuwane z terenu posesji przez odbiorców odpadów,
 - 7) ewentualne zmiany stosunków wód gruntowych należy uzgodnić z kompetentnymi instytucjami na etapie projektu technicznego.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 13

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego.

§ 15

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru określonego w § 1 tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rogóżno zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/65/84 Gminnej Rady Narodowej w Rogóżnie z dnia 22.03.1984 r. (Dz. Urz. WRN Nr 3, poz. 6).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Tadeusz Ruczkowski

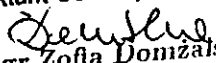
**Prognoza skutków wpływu ustaleń
zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Rogóżno dla fragmentu działki nr 75
położonej we wsi Szembruk**

Prognozę wykonała:
mgr Zofia Domżańska

Spis treści

1. Cel i zakres opracowania
2. Założenia i metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy
3. Stan środowiska planu i jego otoczenia
4. Ocena wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
5. Synteza - wnioski dla administracji samorządowej
6. Główne materiały źródłowe

Projektant Ochrony Środowiska


mgr Zofia Domżańska
upr. CUG 050834

1. Cel i zakres pracy

Zgodnie z art.10 pkt.2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415), do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się prognozę skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Jej celem jest minimalizacja skutków dla środowiska przyrodniczego, jakie mogą wynikać z projektowanego zagospodarowania terenu.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu fragmentu działki nr 75 położonej we wsi Szembruk gmina Rogóźno opracowała firma „PROJ-PLAN” sp. z o.o. w Grudziądzu.

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. (Dz.U. nr 29, poz.150).

2. Założenia i metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy opracowaniu prognozy przyjęto następującą metodykę

2.1. Stan środowiska przyrodniczego omówiono:

- a) w aspekcie całej wsi, wykorzystując istniejącą na ten temat literaturę, mapę topograficzną w skali 1:25000 ark. Grudziądz, szczegółową mapę geologiczną Polski w skali 1:5000 ark. Gardeja wraz z objaśnieniami,
- b) dla obszaru objętego planem, w oparciu o dane środowiska naturalnego i antropogenicznego, zebrane podczas wizji lokalnej oraz otrzymane z Urzędu Gminy w Rogóźnie.

2.2. Prognozę skutków wpływu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko ustalono w oparciu o:

- a) analizę poszczególnych elementów środowiska i ich podatność na degradację,
- b) wskazanie elementów prawnie chronionych,
- c) podanie rozwiązań ograniczających wpływ na środowisko naturalne i życie ludzi, jaki może powstać w wyniku realizacji ustaleń zawartych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- d) przedstawienia w formie graficznej przewidywanych zmian środowiska

2.3. Podstawę prawną, dla proponowanych w prognozie działań ochronnych stanowi Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze zawarte w rozporządzeniach poszczególnych ministrów oraz Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 1962 r. Nr 10, poz. 48).

3. Stan środowiska obszaru objętego planem i jego otoczenia

3.1. Środowisko przyrodnicze

Według podziału Polski na jednostki fizjograficzne, dokonanego przez J.Kondrackiego, wieś Szembruk położona jest na Pojezierzu Chełmińskim. Geomorfologicznie jest to wysoczyzna morenowa falista o rzędnych 93,0-100,0 m. n.p.m., wysokościach względnych 2,0-5,0 m. i różnym nachyleniu zboczy. Rzeźbę terenu w rejonie Szembruka, urozmaicają liczne zagłębienia po martwym lodzie, często wypełnione wodą, rynny subglacjalne oraz pagórki kemowe.

Sieć hydrograficzną stanowią niewielkie oczka wytopiskowe oraz drobne ciekły, odprowadzające wody powierzchniowe do rzeki Gardęgi (Gardei) wcinającej się w wysoczyzną doliną o głębokości ponad 20,0 m.

Wysoczyzną morenową na tym obszarze, budują zasadniczo trzy poziomy glin zwałowych rozdzielone piaskami fluwioglacjalnymi.

Zasadniczy poziom wodonośny, o charakterze użytkowym, występuje na głębokości 35,0-40,0 m., posiada on dużą miąższość (20,0-30,0 m.) i regularne szerokie rozprzestrzenienie i dużą zasobność. Wody tego poziomu nie wykazują zanieczyszczeń antropogenicznych.

Na gliniastym podłożu rozwinęły się gleby brunatnoziemne, o dużej przydatności rolniczej, są to głównie III i częściowo IV klasy bonitacyjnej.

Teren działki nr 75 położonej we wsi Szembruk jest płaski o rzędnej około 94,0 m. n.p.m.

Pod względem geologiczno-inżynierskim jest to teren o warunkach korzystnych dla budownictwa, ponieważ od powierzchni występują grunty spoiste (gliny zwałowe) o dobrej nośności, wody gruntowe zalegają na głębokości około 40,0 m.

Reasumując można stwierdzić, że środowisko naturalne omawianego terenu nie jest zdegradowane.

3.2. Aktualny stan środowiska antropogenicznego

Omawiana działka położona jest w obrębie terenu, który w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Rogóżno posiada funkcję usług rolniczych.

Obecnie znajduje się tam budynek mieszkalny (niezamieszkały) i gospodarczy, studnia wiercona, droga wewnętrzna, w południowo-wschodniej części działki jest niewielki sad. Doprowadzona jest energia elektryczna. Grunt orny, III klasy bonitacyjnej, aktualnie jest odlogiem. Działkę tę otaczają wokół pola uprawne. We wsi Szembruk jest wodociąg, natomiast brak jest sieci kanalizacyjnej. Odpady bytowe wywożone są na składowisko w Szczepankach. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego w tym rejonie jest niskie (głównie CO₂ z ogrzewania budynków mieszkalnych). Podobnie natężenie hałasu jest znikome.

4. Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

Realizacja projektowanej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 75 położonej we wsi Szembruk spowoduje znaczne przekształcenia środowiska naturalnego, ponieważ w zasadniczy sposób zostanie zmieniona jego dotychczasowa funkcja.

Grunty orne, sad zostaną zabudowane obiektami produkcyjnymi (ubojnia, masarnia trzody i bydła), z towarzyszącą im podziemną siecią techniczną (wodociąg, kanalizacja), parkingami, drogą dojazdową, co wywoła następujące ujemne skutki w środowisku przyrodniczym:

- zniszczenie i ograniczenie użytkowania gleb przez różnej głębokości wykopy
- wzrost ilości odpadów stałych i ścieków produkcyjnych i bytowych
- wzrost zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego pyłami i gazami pochodzącymi z ogrzewania budynków i produkcji oraz odorami
- zwiększenie natężenia transportu samochodowego (samochody dostawców żywcia i odbiorców mięsa), a co za tym idzie hałasu, ilości spalin
- zwiększenie poboru wody podziemnej.