

**UCHWAŁA NR XXIII/151/2026  
RADY GMINY ROGOWO**

z dnia 26 maja 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały Nr IX/58/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo przyjętego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, zmienionego uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz uchwałą Nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, Rada Gminy Rogowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą Nr IX/58/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 listopada 2024 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, stanowiąca **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) w części graficznej zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) budynek zabytkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
  - g) przeznaczenie terenów:
    - **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
    - **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - **U** – teren usług,

- **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- **P-U** – teren produkcji lub usług,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **IK** – teren kanalizacji,
- **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- **L** – teren lasu;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonana została część graficzna.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, prawo wodne i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 14,40 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) **U** – teren usług,
- 4) **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- 5) **P-U** – teren produkcji lub usług,
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- 7) **IK** – teren kanalizacji,
- 8) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 9) **L** – teren lasu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych w części graficznej linii zabudowy:
  - a) w części graficznej określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnych linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnych liniach wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
  - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o szerokościach oraz powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) możliwość dokonywania podziałów zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności w celu wydzielenia:
  - a) dróg wewnętrznych i dojazdów,
  - b) terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - c) działki na cel powiększenia sąsiedniej działki (wydzielenie o charakterze regulacyjnym).

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 3) dla terenu **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenu **MW** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, określony w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów **U**, **US-UK**, **P-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
  - a) rządcówka obecnie dom mieszkalny na działce nr 163/5 (WEZ),
  - b) spichlerz na działce nr 163/26 (WEZ),
  - c) chlewnia na działce nr 163/26 (WEZ),
- 2) dla budynków wymienionych w pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony - nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie 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 ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego i w związku z tym, należy:
  - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnej i jaskrawych.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) dla działek położonych w terenie **1U, 2US-UK i 1P-U**, które bezpośrednio graniczą z lasem, występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) w przypadku występowania na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych ich przebudowa, likwidacja lub zmiana przebiegu może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem możliwości ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 2218C oraz drogi gminnej nr 120537C (poza granicami opracowania planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - usługowej – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
  - usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
  - produkcyjno - usługowej – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu produkcyjno - usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal produkcyjno - usługowy,
- b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
  - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
  - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
  - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
  - 7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
  - 8) zaopatrzenie w wodę:
    - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
    - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) odprowadzenie ścieków:
    - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm,
    - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) w postaci instalacji podziemnych lub naziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią SN (średniego napięcia) oraz nn (niskiego napięcia – 0,4kV),
    - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
  - 11) zaopatrzenie w gaz:

- a) z projektowanej sieci gazowej w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Należy uwzględnić ustalenia ogólne łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie w granicach terenu lub działki budowlanej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

4. W terenie zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków na otwartych placach składowych, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe);
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w terenie położony jest budynek o wartości historyczno-kulturowej, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;

- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej – 40%,
  - b) dla zabudowy usługowej – 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 9) parametry dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25°- 45°;
- 10) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 12) dostępność komunikacyjna – z drogi gminnej nr 120537C (poza granicami opracowania planu);
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) parametry dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 9) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 10) dostępność komunikacyjna – z drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

4. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w terenie położone są budynki o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 9) parametry dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) dostępność komunikacyjna – z drogi gminnej nr 120537C (poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1US-UK, 2US-UK, 3US-UK i 4US-UK** ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Teren publiczny wielofunkcyjny z zabudową usług sportu i rekreacji, w tym między innymi boiska sportowe wraz z zapleczem oraz obiektami towarzyszącymi, takimi jak trybuny, szatnie, a także obiekty budowlane z zakresu kultury i rozrywki z dopuszczeniem lokalizacji: zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, wiat, obiektów rekreacji, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

3. W terenach dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 8) parametry dla budynków i obiektów:
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;

9) dostępność komunikacyjna:

- a) dla terenu 1US-UK – z drogi powiatowej 2218C oraz drogi gminnej 120537C (usytuowanymi poza granicami opracowania planu);
- b) dla terenu 2US-UK – z drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu) oraz z terenu 1KR,
- c) dla terenu 3US-UK – z drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu) oraz z terenu 1KR i 2KR,
- d) dla terenu 4US-UK – z drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 2KR.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1P-U** ustala się przeznaczenie – teren produkcji lub usług.

2. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług związanych w szczególności z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe);
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w sposób uwzględniający ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) parametry dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) dostępność komunikacyjna – z drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1KR.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu – 6,00 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1IK** ustala się przeznaczenie – teren kanalizacji.

2. Teren z przeznaczeniem pod pompownię ścieków, oczyszczalnię ścieków oraz urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-315.16-10, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w §13;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określenia;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 8) parametry dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) dostępność komunikacyjna – z drogi powiatowej nr 2218C oraz z drogi gminnej nr 120537C (usytuowane poza granicami opracowania planu) poprzez tereny funkcjonalne (poza granicami opracowania planu).

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym lub teren łąk i pastwisk.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi gminnej nr 120537C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1U.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1L** ustala się przeznaczenie – teren lasu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 120537C (droga gminna poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1U.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

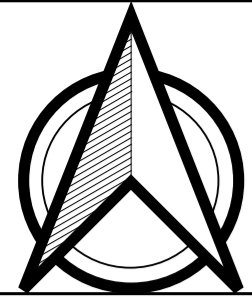
**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogowo.

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

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogowo.

Przewodniczący Rady Gminy  
Rogowo

**Marek Długokęcki**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY DRODZE POWIATOWEJ NR 2218C W OBRĘBIE SOSNOWO, GMINA ROGOWO

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Rogowo z dnia 26 maja 2026 r.

0 50 100 m

Skala 1:1000  
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 14,40 ha

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY ROGOWO

CZĘŚĆ GRAFICZNA

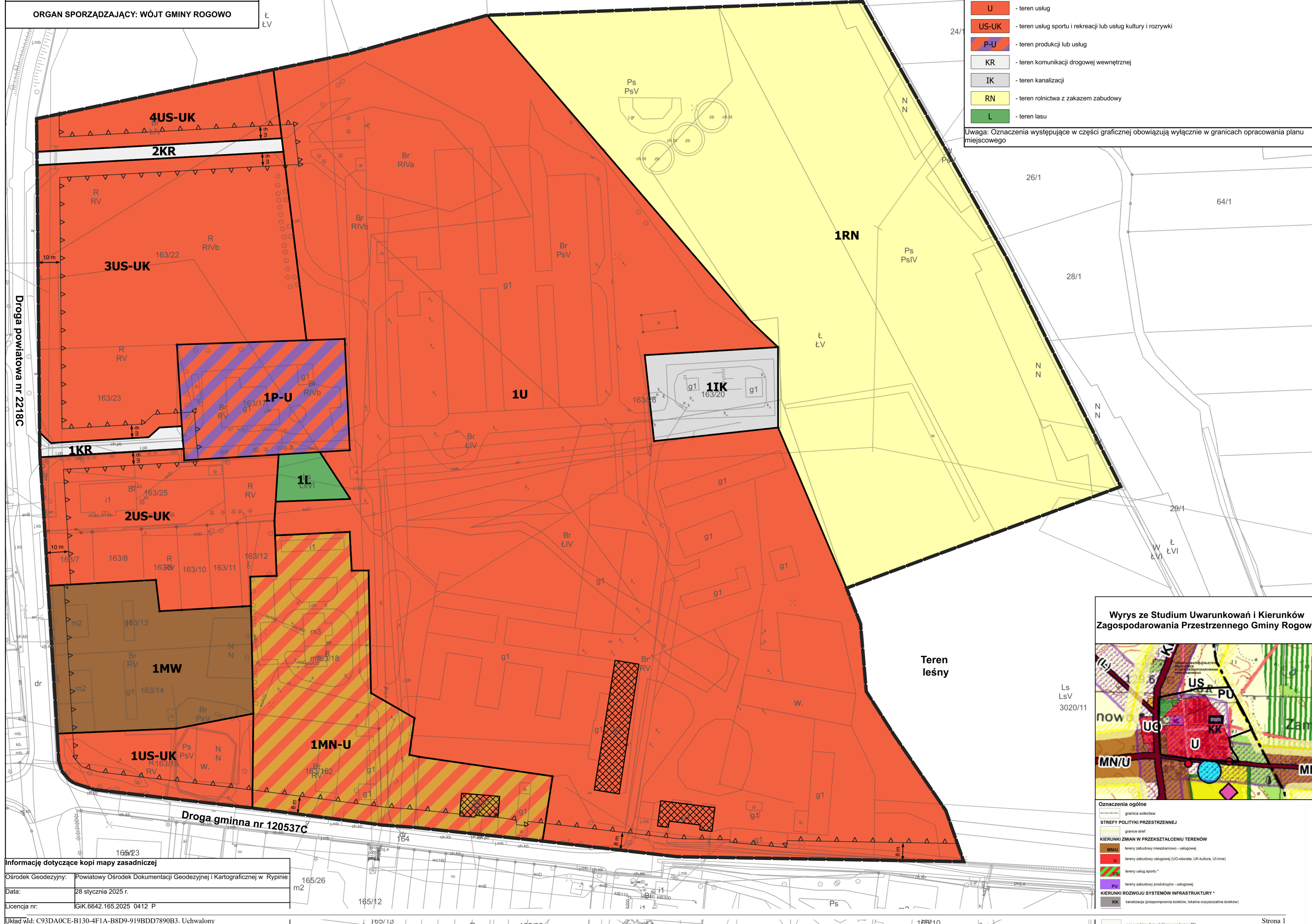
Oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie
- oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- budynek zabytkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego

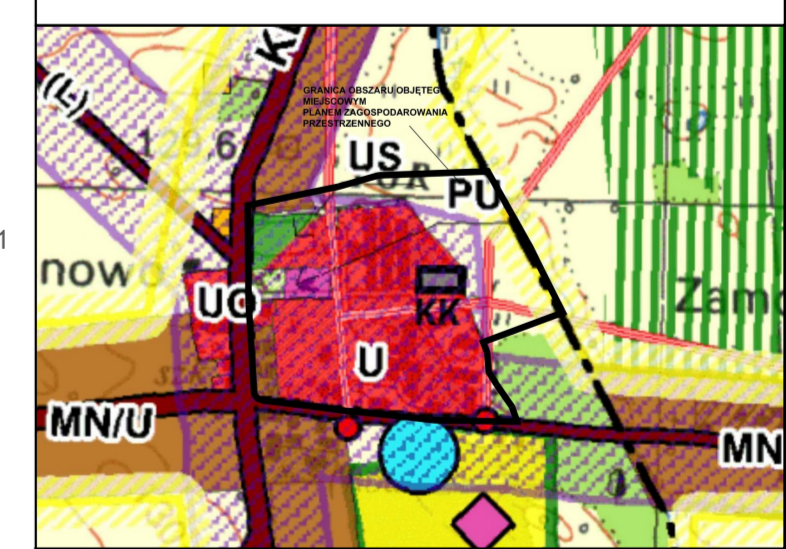
Przeznaczenie terenów:

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- US-UK - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- P-U - teren produkcji lub usług
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IK - teren kanalizacji
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- L - teren lasu

Uwaga: Oznaczenia występujące w części graficznej obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rogowo



- Oznaczenia ogólne
- granica sołectwa
  - STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
  - granice stref
  - KIERUNKI ZMIAN W PRZEKSZTAŁCENIU TERENÓW**
  - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - U - tereny zabudowy usługowej (UO-obsłata, UK-kultura, UI-inne)
  - US - tereny usług sportu \*
  - PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
  - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY \***
  - KK - kanalizacja (przepompownia ścieków, lokalna oczyszczalnia ścieków)
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne ŚN

Informacje dotyczące kopii mapy zasadniczej  
 Ośrodek Geodezyjny: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rypinie  
 Data: 28 stycznia 2025 r.  
 Licencja nr: GIK.6642.165.2025 0412 P  
 Układ wld: C93DA0CE-B130-4F1A-B8D9-919BDD7890B3. Uchwalony

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Rogowo  
z dnia 26 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ROGOWO**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C,**  
**w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo**

W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prowadzonych w dniach od 19 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r., zorganizowano spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 31 marca 2026 r. o godz. 16.00 oraz dyżur projektanta: w dniu 31 marca 2026 r. w godz. 16.30–17.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Napiórkowskiego w Rogowie, Rogowo 31, 87-515 Rogowo. Ponadto przeprowadzono dyżur projektanta w dniu 2 kwietnia 2026 r. w godz. 17.00–18.00 w formie kontaktu telefonicznego. W trakcie konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) zadania własne gminy.

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) nie są bezpośrednio związane z uchwaleniem rozpatrywanego projektu planu. Są to koszty związane z wcześniej podjętymi decyzjami planistycznymi umożliwiającymi zabudowę terenów sąsiednich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest niezbędna do rozwoju terenu zarówno objętego projektem planu jak i terenów sąsiednich.

Ewentualne finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Rogowo  
z dnia 26 maja 2026 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### Uzasadnienie

#### **Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz.662) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Rogowo rozpoczął na podstawie uchwały Nr IX/58/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo przyjętego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, zmienionego uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz uchwałą Nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Rogowo.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
  - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
  - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do terenów 1KR i 2 KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej) oraz terenów komunikacyjnych (poza granicami planu miejscowego),
  - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
    - rządcówka obecnie dom mieszkalny na działce nr 163/5 (WEZ),
    - spichlerz na działce nr 163/26 (WEZ),
    - chlewnia na działce nr 163/26 (WEZ),
  - b) dla ww. budynków ustalono nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa produkcyjno - usługowa;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych oraz gminy Rogowo;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
- a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U – teren usług,
  - d) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
  - e) P-U – teren produkcji lub usług,
  - f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - g) IK – teren kanalizacji,
  - h) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - i) L – teren lasu;
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
- a) opublikowano w dniu 20 lutego 2025 r. ogłoszenie w prasie miejscowej gazeta „CRY” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
  - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 19 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r., ogłoszenie zostało wywieszane „na tablicy ogłoszeń urzędu, na stronie internetowej gminy Rogowo oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „CRY”;
  - d) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 31 marca 2026 r. o godz. 16.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Napiórkowskiego w Rogowie, Rogowo 31, 87-515 Rogowo,
  - e) dyżur projektanta odbył się w ustalonym terminie tzn. w dniu 31 marca 2026 r. (w godz. 16.30-17.00) w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Napiórkowskiego w Rogowie, Rogowo 31, 87-515 Rogowo i w dniu 2 kwietnia 2026 r. (w godz. 17.00-18.00) poprzez dyżur telefoniczny,
  - f) w czasie trwania konsultacji społecznych nie zostały zgłoszone uwagi,
  - g) ponadto tekst, część graficzna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Rogowo.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej gminy Rogowo oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także przez umożliwienie wglądu do dokumentacji planistycznej;
  - 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
  3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, terenach zabudowy usługowej (oświata, kultura, inne), terenach usług sportu, terenach zabudowy produkcyjno - usługowej oraz gruntach rolnych.
  4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
    - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 2218C oraz drodze gminnej nr 120537C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu, co umożliwi prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
    - 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć telekomunikacyjna.
    - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu usług, terenów usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, terenu produkcji lub usług, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenu kanalizacji, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenu lasu.
  5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rogowo – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rogowo, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Rogowo i przyjęta uchwałą Nr XVII/104/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy Rogowo. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w Załączniku nr 3 do uchwały.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.