

**Projekt**

z dnia 18 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XIX/146/2025  
RADY GMINY ROGOWO**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru  
położonego w rejonie ul. Topolowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwałą Nr V/40/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 17 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej, Rada Gminy Rogowo uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo” uchwalonej uchwałą Nr LVII/414/2023 Rady Gminy Rogowo z dnia 20 grudnia 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogowo o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, numerowymi lub literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku przed elewacją frontową budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód,
  - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) nakaz uwzględnienia zakazów obowiązujących w strefie ochronnej o szerokości 40,0 m od linii brzegowej rzeki Wełny, ustalonych w Uchwale Nr XXI/155/2000 Rady Gminy Rogowo z dnia 24 listopada 2000 r. w sprawie utworzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych jezior położonych w gminie Rogowo, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rogowskich,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143;

2) w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- drogę dojazdową powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym
- przyległe drogi gminne i wewnętrzne,

b) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,60,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość: budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w rąbek stojący w kolorystyce naturalnej w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości lub czerni, z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych,
  - f) kolorystyka elewacji: tynki w pastelowych odcieniach bieli, szarości, lub beżu;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości 30%.

**§ 17.** Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXVI/221/09 Rady Gminy Rogowo z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej, urządzenia turystyczne i usługi sportu przy ulicy Topolowej w Rogowie w części objętej niniejszym planem.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogowo.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Robert Wódczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ROGOWO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. TOPOLOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY ROGOWO Z DNIA ..... R.

## OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

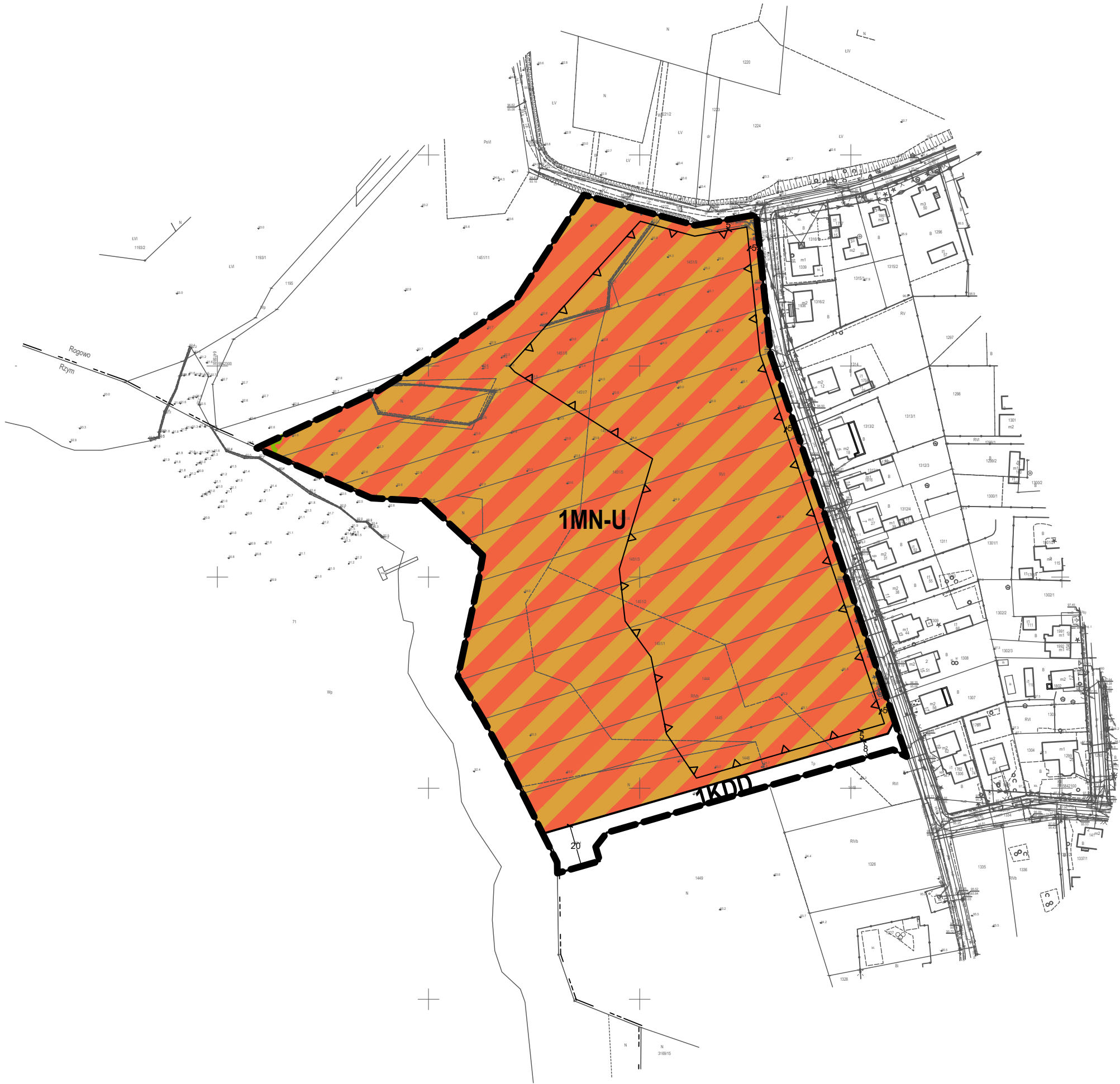
TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

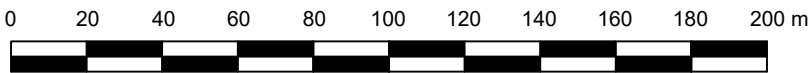
GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO

LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU:  
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR ROGOWSKICH  
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143



SKALA 1:2000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6  
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/146/2025  
Rady Gminy Rogowo  
z dnia 27 listopada 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ROGOWO Z OZNACZENIEM  
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
SKALA 1:20 000

OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

GRANICA WOJEWÓDZTWA

GRANICA POWIATU

GRANICA GMINY

GRANICE OBRĘBÓW EVIDENCYJNYCH

OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ ZMIANĘ PLANU MIEJSCOWEGO

GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ

TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ

TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ

TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

TERENY CMENTARZY

TERENY KOMUNIKACJI

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAEICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (IIa - IIb)

TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (IV-VI)

TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELOWYCH, ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN

TERENY LEŚNE

TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

GRANICA REZERWATU PRZYRODY

GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR ROGOWSKICH

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA BARCIEŃSKO-GAŚAWSKA" PLH040028

GRANICA ZESPOŁÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH

GRANICA PROJEKTOWANEGO PAŁUCZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

POMNIKI PRZYRODY

GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH

GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH

GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

DROGA EKSPRESOWA S5

DROGI POWIATOWE

DROGI GMINNE

WĘZŁY DROGOWE

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

STACJE TRANSFORMATOROWE

PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

URZĘDZIA WÓD PODZIEMNYCH

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

STACJE BAZOWE TELEFONU KOMÓRKOWEJ

STREFA WYSOKOŚCIOWA ELEKTROWNI WIATROWYCH

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/146/2025

Rady Gminy Rogowo

z dnia 27 listopada 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogowo**

#### **w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz wykazów zgłoszonych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 21 sierpnia 2025 r. do 19 września 2025 r., Rada Gminy Rogowo nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Robert Wódczak**

## **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogowo**

### **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowani**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Rogowo rozstrzyga co następuje:

#### **§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – budowa drogi dojazdowej;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogowo;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogowo;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

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

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Robert Wódczak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/146/2025

Rady Gminy Rogowo

z dnia 27 listopada 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej wykonano w oparciu o Uchwałę Nr V/40/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 17 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego we wsi Rogowo w rejonie ul. Topolowej. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz teren drogi dojazdowej.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo” uchwalonej uchwałą Nr LVII/414/2023 Rady Gminy Rogowo z dnia 20 grudnia 2023 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dojazdów i dojazdów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze

objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, posiadającym dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo, przyjętej Uchwałą Nr IV/28/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 czerwca 2024 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady Gminy

**Robert Wódczak**