

Projekt

z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/70/2024
RADY GMINY ROGOWO**

z dnia 17 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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) oraz Uchwałą Nr XLVII/341/2023 z dnia 16 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej, Rada Gminy Rogowo uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej, 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 rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej” wraz z wyrysem 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 wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogowo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) 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 oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR.

§ 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 w granicach działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, 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.

§ 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 na terenach oznaczonych symbolami MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami US, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 4) 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 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; 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:
 - a) 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,
 - b) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez przyległe drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) 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,

d) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR:

- lokalizację dróg wewnętrznych,

- 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,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

f) 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) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 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:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 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:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 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 – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - 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,
 - g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1US:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) publicznych obiektów sportowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ,

- 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 intensywne 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², 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

§ 17. 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) w wysokości 30%.

§ 18. Tracą moc ustalenia uchwały:

- 1) Nr XIX/101/96 Rady Gminy w Rogowie z dnia 23 lipca 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo w części objętej niniejszym planem;
- 2) Nr VI/34/03 Rady Gminy w Rogowie z dnia 28 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Rogowo w części objętej niniejszym planem;
- 3) Nr VI/37/03 Rady Gminy w Rogowie z dnia 28 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Rogowo przy ulicy Spokojnej i ul. Przybrzeżnej w części objętej niniejszym planem.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogowo.

§ 20. 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. PRZYBRZEŻNEJ

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

OZNACZENIA

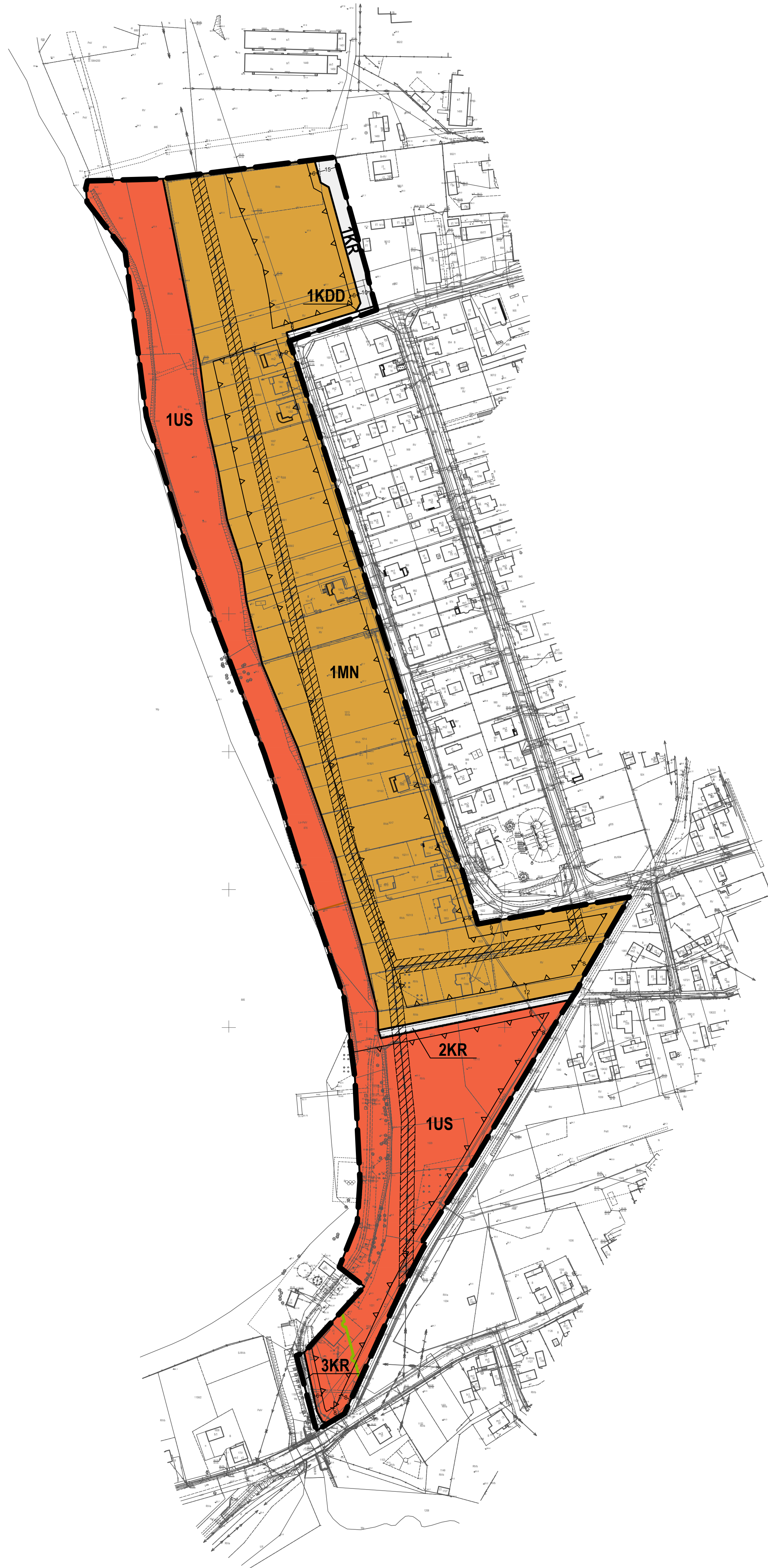
OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIERZĘKACZALNE LINE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

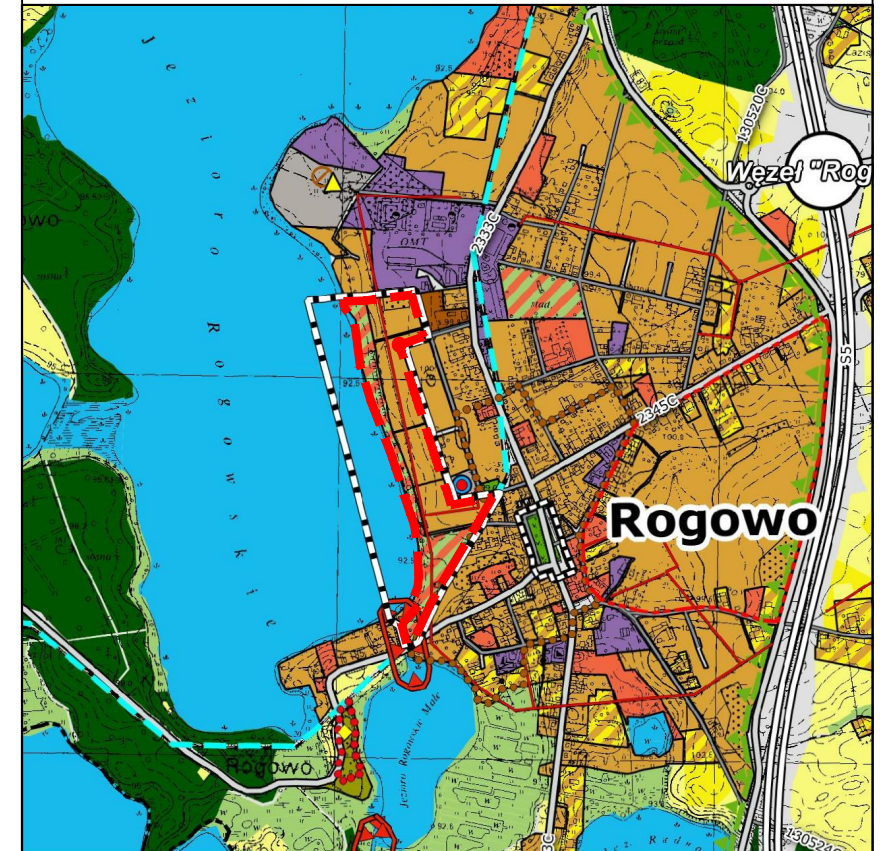
OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ZESPÓŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
	LINE WYMAROWE [m]

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



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



OZNACZENIA

	GRANICA WZEWYDZYSTWA
	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 JEDNORODZINEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOBLOKOWEJ
	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 URZĄDZONEJ
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY CHENTARZY
	TERENY KOMUNIKACJI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAYCZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW
OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IIIa - IIId)
	TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
	TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELEŃNYCH, ZADRZEWIŃ I ZAKRZEWIŃ
	TERENY LEŚNE
	TERENY PRZEZNACZONE DO ZAŁĘSNIENIA
	GRANICA REZERWATU PRZYRODY
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR ROGOWSKICH
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA BARCZIŃSKO-GĄSIŃSKA" PLH040028
	GRANICA ZESPÓŁÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICA PROJEKTOWANEGO PALUCZEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
	POHNIKI PRZYRODY
	GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ 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" (ŚCISŁE) OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "W" (ŚCISŁE) OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	
	DROGA EKSPRESOWA S5
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	WĘZŁY DROGOWE
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STACJE TRANSFORMATOROWE
	PLANDWYNY GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	URĘCZKA WÓD PODZIEMNYCH
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
	STREFA WYSOKOŚCIOWA ELEKTROWNI WIATROWYCH
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



SKALA 1:2000



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/70/2024
Rady Gminy Rogowo
z dnia 17 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ROGOWO
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul.
Przybrzeżnej wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130), 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), oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Rogowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2024 r. do 18 listopada 2024 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 2 grudnia 2024 r., Rada Gminy Rogowo rozstrzyga, co następuje:

Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 1027/2, 1029, 1030, obręb Rogowo,
- b) treść uwagi: proszę o objęcie nieruchomości w miejscowym planie jako tereny zabudowy usługowej, co będzie zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo i moimi planami inwestycyjnymi,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie przedmiotowym działek w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rogowskich możliwe jest wyłącznie ustalenie przeznaczenia usług sportu i rekreacji dla lokalizacji publicznych obiektów sportowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wyłącznie na taki cel uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze.

Przewodniczący Rady
Gminy

Robert Wódczak

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY ROGOWO

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

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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572), 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. Przybrzeżnej inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – projektowane poszerzenie terenu drogi dojazdowej;
- 2) infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 3) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 4) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogowo;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogowo;
- 6) 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 IX/70/2024

Rady Gminy Rogowo

z dnia 17 grudnia 2024 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

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XLVII/341/2023 Rady Gminy Rogowo z dnia 16 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogowo dla obszaru położonego w rejonie ul. Przybrzeżnej.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego we wsi Rogowo w rejonie ul. Przybrzeżnej. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług sportu i rekreacji, teren drogi dojazdowej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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), 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):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) 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;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 12) 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);
- 13) 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.

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) 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 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

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) 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 pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 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 o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi Rogowo.

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), 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 sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Wódczak