

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ROGOWO
z dnia 2025 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zmiana: poz. 1907 i poz. 1940 z 2024 r. oraz zmiana: poz. 527 i poz. 680 z 2025 r.) 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, iż 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 wrysem 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) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) 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 i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 8) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 9) 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;

10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

§ 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 poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii 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 wydzielone działki o szerokościach oraz powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) możliwość dokonywania podziałów 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 intensywnych 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 - 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.

§ 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 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
 - usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
 - produkcyjno - usługowej – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej 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 $\varnothing 32$ 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 uwzględniać 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 dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej – 40%,
 - b) 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 m².

§ 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 dla zabudowy – 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 – drogi powiatowej nr 2218C (poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

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

2. W terenie zakazują się lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 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 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 połąci do 45°;
- 10) dostępność komunikacyjna – z drogi gminnej nr 120537C (poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1US-UK, 2US-UK, 3US-UK i 4US-UK** ustala się przeznaczenie – teren usług i 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 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 wymienionych w pkt 2:
 - 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,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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 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 z 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;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) parametry dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) 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);
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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

Marek Długokęcki

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

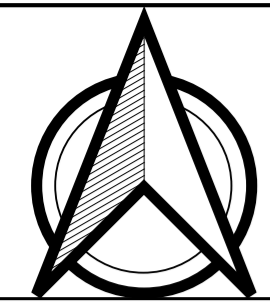
inż. Marta Szydłowska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Okres opracowania: listopad 2025 r.

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



Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Rogowo z dnia

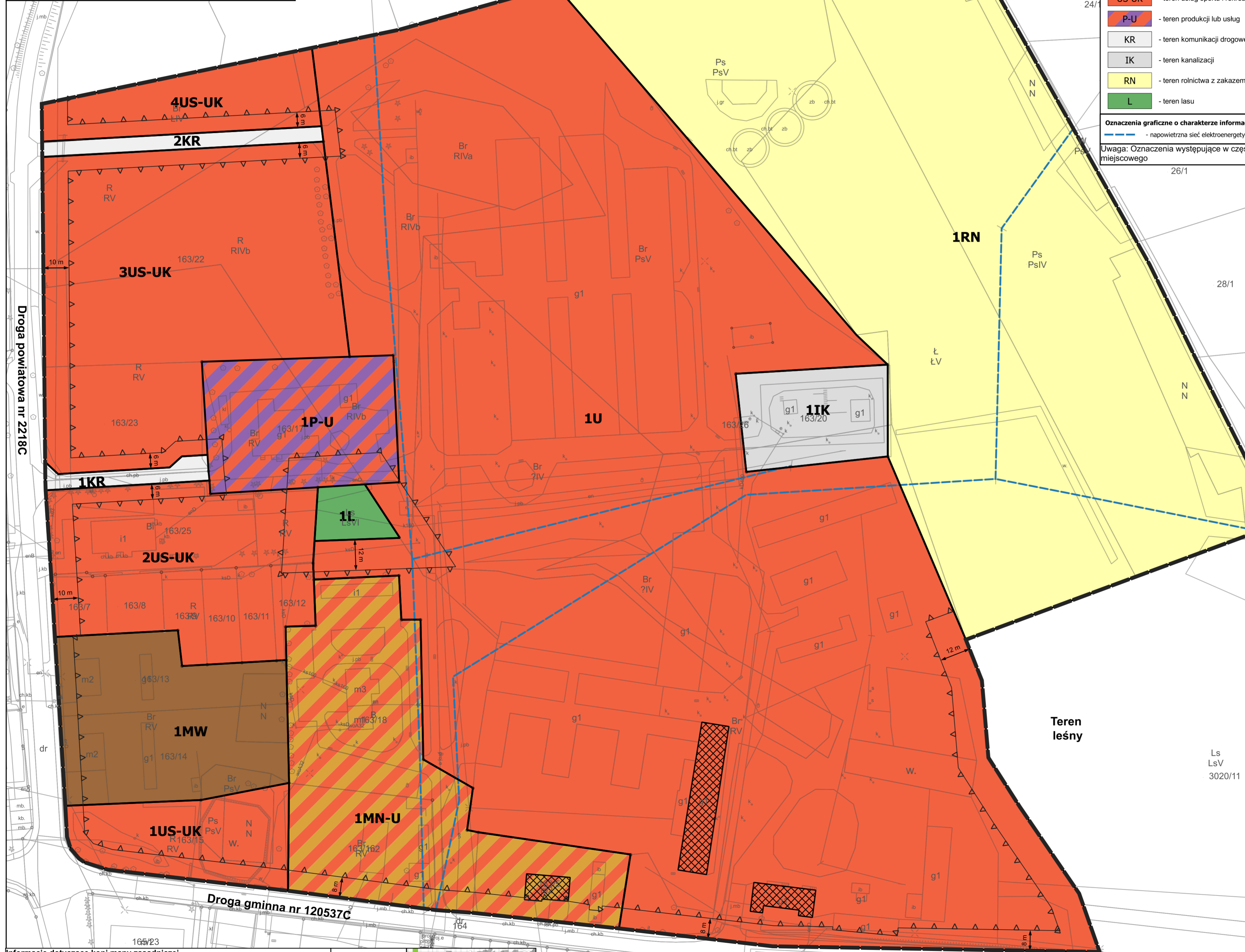
0 50 100 m

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

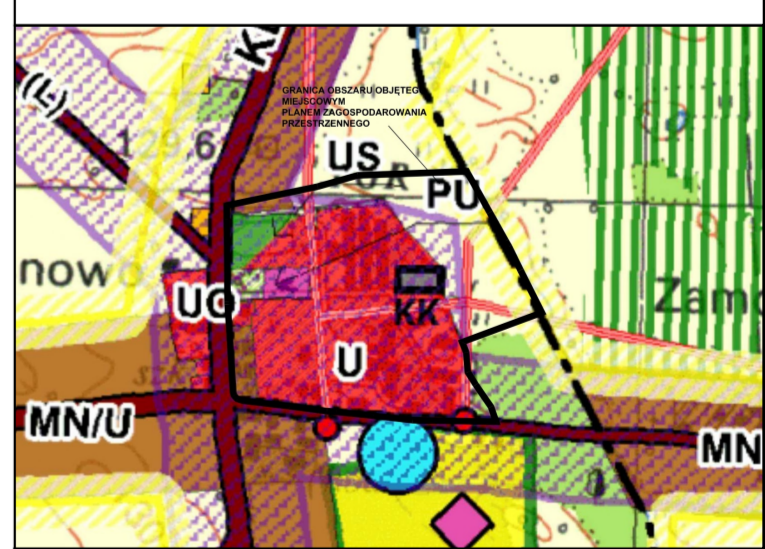
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY ROGOWO

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
 - oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
 - wymiarowanie
 - 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
- Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:**
- napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Uwaga: Oznaczenia występujące w części graficznej obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego



Wrys z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rogowo



Informacje dotyczące kopii mapy zasadniczej

Ośrodek Geodezyjny: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rypinie

Data: 30 września 2024 r.

Licencja nr: GIK.6642.1337.2024_0412_P

Układ współrzędnych: 2000, strefa 6

Jednostka projektowa

BIURO URBANISTYCZNE
ARTUR SKŁADANEK

Projektant: mgr Artur Składanek
Asystent projektanta: inż. Marta Szydłowska

Data: listopad 2025 r.

- 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-obława, UK-kultura, UI-inne)
 - US - tereny usług sportu *
 - PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
 - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY ***
 - KK - kanalizacja (przepompownia ścieków, lokalna oczyszczalnia ścieków)
 - aglomeracja kanalizacyjna
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne SN