G M I N A R O J E W O

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH LISZKOWO I LISZKOWICE

ETAP II
PROJEKT PLANU DO OPINIOWANIA I UZGODNIEŃ

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. **1 TEKST PLANU**
2. **ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU**
3. **ZAŁACZNIK NR 3 - ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
4. **UZASADNIENIE DO PROJEKTU PLANU**

BIURO URBANISTYCZNE spółka z o.o. PPP
UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
TEL./FAX (48)(58) 554-84-40

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

W R Z E S I E Ń 2 0 2 6 R .

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo został opracowany przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w składzie:

- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- mgr Karol Poklękowski
- mgr Bartosz Łęczycki
- mgr inż. Matylda Piskorska

SPIS TREŚCI

Rozdział 1 Ustalenia ogólne 5

§ 4. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów: 5

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: 6

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 6

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: 7

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 7

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 7

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: 8

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym 8

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: 9

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 9

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 10

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: 11

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe 11

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW: 11

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF: 12

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN: 13

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RN-L: 13

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM: 13

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RZP: 14

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L: 15

Rozdział 3 Przepisy końcowe 15

§ 23. Stawka procentowa 15

§ 24. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze 15

ZAŁĄCZNIK NR 3 16
UZASADNIENIE DO PROJEKTU 17
CZĘŚĆ I – Przedmiot planu, cele planu 17
CZĘŚĆ II – Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie 17
CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 19
CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy 23
CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy 23
CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami planu ogólnego gminy 24

UCHWAŁA …….
Rady Gminy Rojewo
z dnia ……. r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo

W wykonaniu Uchwały Nr XXII/136/2025 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 3[1] ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 317 ze zmianami)

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo, po stwierdzeniu, że jest on zgodny z planem ogólnym gminy Rojewo, zatwierdzonym Uchwałą ……/2026 Rady Gminy Rojewo z dnia …….2026 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Kujawsko Pomorskiego z 2026 r. poz. ……..)

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXII/136/2025 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo.

3. Integralną częścią uchwały jest:
1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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;
4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający zbiór danych utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
1) Rozdział 1 Ustalenia ogólne;
2) Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe;
3) Rozdział 3 Przepisy końcowe.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

[1]art. 3. Lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
2) granice gmin;
3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) oznaczenie terenu;
5) przeznaczenia terenów:
   a) PEW – teren elektrowni wiatrowej,
   b) PEF – teren elektrowni słonecznej,
   c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
   d) RN-L – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu,
   e) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
   f) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
   g) L – teren lasu;
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) płaty i korytarze ekologiczne,
   b) symbol szpaleru drzew;
7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   - stanowiska archeologiczne;
8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - nieprzekraczalna linia zabudowy;
9) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
   - granica GZWP nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde”,
   - granica krajobrazu priorytetowego „Puszcza Bydgoska”;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) I-W - teren infrastruktury lub wód,
   b) granice strefy zakazu dla lokalizacji, budowy i przebudowy elektrowni wiatrowych, tj. 700 m od granic terenów, na których dopuszcza się budynki mieszkalne lub budynki o funkcji mieszanej w planie oraz w gminach sąsiednich, a także od granic planu,
   c) grunty rolne klasy III;
11) ustalenia dla systemu komunikacji:
   a) KDD – teren drogi dojazdowej,
   b) KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
   c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
12) ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej:
   - I – teren infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu odpowiednim symbolem zawierającym:
1) numer terenu;
2) przeznaczenie terenu.

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) tereny przeznaczone na cele zabudowy z funkcją mieszkaniową: tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone w planie jako 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM;
2) tereny przeznaczone na cele produkcji energii ze źródeł odnawialnych, o mocy powyżej 500 kW oraz na cele infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną, w tym:

a) tereny przeznaczone na cele elektrowni wiatrowej, oznaczone w planie jako: 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, dopuszcza się usytuowanie maksymalnie 6 elektrowni wiatrowych - po jednej na każdym z wymienionych terenów, o następujących parametrach:
   - maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowych 261 m,
   - maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 172 m,

b) tereny przeznaczone na cele elektrowni słonecznej, oznaczone w planie jako: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF;

3) tereny rolnictwa, w tym:
   a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony jako 1RZP,
   b) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone jako: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN,
   c) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczony w planie jako 1RN-L;
4) tereny lasów, oznaczone w planie: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L;
5) tereny na których występują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny systemu melioracji wodnych, oznaczone w planie 1I-W, 2I-W, 3I-W, 4I-W, 5I-W, 6I-W, 7I-W, 8I-W, 9I-W, 10I-W, 11I-W, 12I-W, 13I-W – tereny infrastruktury lub wód;
6) tereny systemu komunikacji:
   a) drogi publiczne klasy D – dojazdowa, oznaczone w planie jako: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD,
   b) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,
   c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w planie jako 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR;
7) teren systemu infrastruktury: teren infrastruktury technicznej, oznaczony jako 1I.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla wyróżnionych w planie terenów ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:
   a) ochronie podlegają powiazania przyrodnicze w obrębie osnowy ekologicznej gminy, którą tworzą oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem:
      - tereny lasów,
      - lokalne korytarze ekologiczne i płaty ekologiczne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem,
      - zadrzewienia przydrożne, oznaczone na rysunku planu symbolem szpaleru drzew,
   b) dla zagospodarowania na wymienionych terenach ustala się następujące zasady:
      - obowiązuje kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska,
      - obowiązuje ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
      - obowiązuje pielęgnacja i uzupełnianie zadrzewień przydrożnych,
      - ochrona i pielęgnacja naturalnego pokrycia terenu, w szczególności istniejących drzew i krzewów,

c) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne;

2) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
   b) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi umożliwiających utrzymanie prawidłowej struktury obiegu wody na poszczególnych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz terenach zabudowy związanej z rolnictwem, w tym:
      - niebiesko-zielonej infrastruktury,
      - obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych i roztopowych oraz ich doczyszczanie,
   c) właściwe utrzymanie systemu melioracji wodnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 pkt 3.
3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
   a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
   b) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów;
4) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
   a) na terenach oznaczonych w planie symbolem RZM – teren zabudowy zagrodowej obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   b) na pozostałych terenach nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
5) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;
2) na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   a) AZP 18/159/41-40 na terenie 4RN,
   b) AZP 3/144/41-40 na terenie 10RN,

   - w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi, których rodzaj i zakres określi Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji, o którą należy wystąpić do organu konserwatorskiego.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się:
   a) wskaźniki zagospodarowania terenów, dla których w planie nie ustala się zakazu zabudowy, rozumianego jako zakaz lokalizacji budynków:
      - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
      - maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),

- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,

b) maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty innych obiektów budowlanych,
c) linie zabudowy,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi oraz na cele infrastruktury technicznej;

2) zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów;
3) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,
b) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także:
- sytuowania naziemnych paneli fotowoltaicznych elektrowni słonecznej,
- sytuowania powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych,

c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
d) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy,
e) niezależnie od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lokalizacja obiektów budowalnych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych;

4) ustalenia szczegółowe w zakresie maksymalnej wysokości budynków na wyróżnionych w planie terenach dotyczą również wysokości konstrukcji powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;
5) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
a) regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz granic nieruchomości, za wyjątkiem zniesienia współwłasności zgodnie z procedurą określoną w przepisach odrębnych,
b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde", którego zasięg został oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego „Puszcza Bydgoska" (kod: 04-315.35-43), wyznaczonego w ramach audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego; granice obszaru krajobrazu priorytetowego oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   b) szerokość frontu działki minimum 20 m,
   c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 110º,
   d) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające z przebiegu istniejących dróg.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz zabudowy (to jest zakaz sytuowania budynków), obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: L - tereny lasów, RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, RN-L – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;
2) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych, objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
   a) na rysunku planu urządzenia systemu melioracji wodnych na wyodrębnionych działkach oznaczone zostały jako 1I-W, 2I-W, 3I-W, 4I-W, 5I-W, 6I-W, 7I-W, 8I-W, 9I-W, 10I-W, 11I-W, 12I-W, 13I-W – tereny infrastruktury lub wód,
   b) na terenach 11I-W, 12I-W, 13I-W dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbin wiatrowych, usytuowanych na terenach oznaczonych w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej;
   c) urządzenia melioracji wodnych, w szczególności rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie wymagają zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji,
   d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu,
   e) dopuszcza się budowę i przebudowę stawów i zbiorników wodnych, w zakresie uwzględniającym warunki utrzymania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracji wodnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają istniejące publiczne drogi gminne oznaczone jako 1KDD, 2KDD, 3KDD;
2) dla terenów dróg publicznych i ciągów komunikacji drogowej publicznej ustala się:
   a) ustalenia dla dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD:
      - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
      - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu,
   b) ustalenia dla drogi 4KDD:
      - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
      - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, lub z poszerzeniem do min. 8 m, jak na rysunku planu,
   c) ustalenia dla dróg 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:
      - przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,

- szerokość w liniach rozgraniczających min. 8 m, jak na rysunku planu,
- na terenach 7KDD, 8KDD dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbin wiatrowych, usytuowanych na terenach oznaczonych w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej,

d) ustalenia dla drogi 1KD:
- przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek lub z poszerzeniem do min. 8 m, jak na rysunku planu,

e) ustalenia dla dróg 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD:
- przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu;

3) ustalenia dla dróg 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR:
a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
c) na terenach 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbin wiatrowych, usytuowanych na terenach oznaczonych w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
a) budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych, a także infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych dopuszcza się na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem następujących zasad:
- podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych, a także innych publicznych ciągów komunikacyjnych oraz dróg wewnętrznych,
- na terenach RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy budowę, a także przebudowę, rozbudowę sieci i istniejących urządzeń infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych, w tym linii elektroenergetycznych, kabli elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz sterowania i automatyki dopuszcza się wyłącznie w formie infrastruktury podziemnej lub nadziemnej, przy zachowaniu użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- wyklucza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych na terenach lasów,

b) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować i usunąć kolizję;

2) na cele infrastruktury biogazowni w Liszkowie przeznacza się teren oznaczony w planie jako 1I – teren infrastruktury technicznej;
3) ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:
a) zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego lub z indywidualnych źródeł, przy czym:
- stosowanie istniejących indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej,

- dopuszcza się realizację nowych indywidualnych ujęć wody niezbędnej do celów technologicznych,

b) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   - obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub terenu inwestycji,
   - dopuszcza się odprowadzenie zredukowanej ilości wód opadowych i roztopowych do odbiorników na warunkach ich gestorów,
   - w przypadku zagospodarowania wymagającego wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych lub roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań:
   - obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,
   - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,

e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających wymogi ochrony środowiska,

f) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub z sieci po jej realizacji,

g) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
2. Dopuszcza się tymczasowe urządzanie i użytkowanie terenu niezbędne w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy, transportu turbin oraz sytuowania masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru.
3. Dla wymienionych rodzajów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się dowolne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej:
   1) teren elektrowni wiatrowej przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii, którym jest energia wiatru;
   2) na wszystkich terenach dopuszcza się:
      a) obiekty i urządzenia elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą elektrowni wiatrowych, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne,
      b) obiekty, sieci, urządzenia i instalacje infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną,
      c) obiekty infrastruktury drogowej;

3) dla instalacji odnawialnych źródeł energii oraz magazynów energii nie ustala się dopuszczalnych maksymalnych mocy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;

3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 261 m;

2) dla elektrowni wiatrowych ustala się:

a) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowych 261 m,

b) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 172 m;

3) ustalenia dotyczące dachów: nie dotyczy.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KR;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF:

1. Przeznaczenie terenu - teren elektrowni słonecznej:

1) teren elektrowni słonecznej przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii, którym jest energia promieniowania słonecznego;

2) na terenach elektrowni słonecznej dopuszcza się sytuowanie:

a) obiektów i urządzeń elektrowni słonecznej wraz z dojazdami i infrastrukturą elektrowni słonecznych, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, infrastrukturę drogową,

b) pozostałych obiektów infrastruktury, składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną;

3) dla instalacji elektrowni słonecznych oraz magazynów energii nie ustala się dopuszczalnych maksymalnych mocy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) na terenie 2PEF dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowej związane z zasięgiem łopat wirnika turbiny wiatrowej, usytuowanych na terenie oznaczonym w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej;

3) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków 7 m,
b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 30 m;
2) dla elektrowni słonecznych ustala się: wysokość instalacji do 7 m;
3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych lub publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako KD;
2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje zakaz zabudowy;
2) na terenach 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbin wiatrowych, usytuowanych na terenach oznaczonych w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej;
3) w granicach terenów 4RN, 10RN znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RN-L:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
2) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
4) wyklucza się budynki inwentarskie, na potrzeby chowu lub hodowli norek;
5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych, w tym usługi hotelarskie oraz budynki rekreacji indywidualnej;
6) dopuszcza się funkcje usługowe związane z obsługą gospodarstw rolnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
   3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00 maksymalna 0,80.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) maksymalna wysokość budynków 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
      b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 9,5 m;
   2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) wjazd na działki:
      a) dla terenu 1RZM z drogi publicznej oznaczonej jako 1KDD, przez teren 1RZP;
      b) dla terenów 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM z dróg publicznych, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu jako KD lub dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu jako KR.
   2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
      a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
      b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
      c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
   1) wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i lokali, wiążącą się z ich przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
   2) w zakresie lokalizacji obiektów inwentarskich ustala się:
      a) wyklucza się lokalizację obiektów inwentarskich na potrzeby hodowli norek,
      b) wyklucza się lokalizację obiektów inwentarskich na potrzeby przedsięwzięć zaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
   3) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych:
      a) obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych,
      b) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu;
   2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
   3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00 maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) maksymalna wysokość budynków 15 m,
      b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 25 m;
   2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi publicznej oznaczonej jako 1KDD;
2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
   a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - nie mniej niż 0,25 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, lub
      - nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
   b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 23. Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu objętego planem.

§ 24. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

Na obszarze objętym planem nie przeznacza się na cele nierolnicze lub nieleśne gruntów wymagających zgody właściwego ministra na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 25. Dla obszaru objętego planem traci moc Uchwała nr XXV/151/2013 Rady Gminy Rojewo z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Liszkowice, Budziaki, Rojewo, Płonkówko, Jaszczółtowo, Żelechlin, Topola, Liszkowo, gmina Rojewo (DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2013.667).

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr …….
Rady Gminy Rojewo
z dnia ……2026 roku

OZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Rojewo rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
   a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
   b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
   c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
   d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
2. Budowa dróg: ustalenia planu zakładają rozbudowę układu dróg publicznych lub publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych o następujące elementy:
   a) planowane drogi publiczne, oznaczone jako:
      - 5KDD (planowany przebieg na działkach prywatnych, gminnych oraz Skarbu Państwa),
      - 6KDD, 7KDD, 8KDD (planowany przebieg na działkach prywatnych);
   b) poszerzenie w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych jako:
      - 4KDD (planowane poszerzenie na działkach prywatnych oraz Skarbu Państwa)
      - 1KD (planowane poszerzenie na działkach Skarbu Państwa oraz będących w zasobie KOWR).
3. Uzbrojenie terenu: tereny zabudowane lub przeznaczone do zabudowy posiadają dostęp do niezbędnych systemów infrastruktury technicznej bądź korzystają z indywidualnych rozwiązań. Nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy
4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:
   1) inwestycje należące do zadań własnych gminy realizuje się z udziałem środków pochodzących z budżetu Gminy;
   2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje;
   3) przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE; pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

……..
Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo

CZĘŚĆ I – Przedmiot planu, cele planu

Podstawą sporządzenia planu jest Uchwała Nr XXII/136/2025 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 799 ha.
Obszar objęty granicami planu położony jest w zachodniej części gminy i obejmuje głównie tereny rolnicze. Od zachodu graniczy z gminą Złotniki Kujawskie, natomiast od północy z gminą Nowa Wieś Wielka.

Głównym celem planu jest przygotowanie podstaw prawnych dla realizacji inwestycji w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, a także zapewnienie korzystnych warunków rozwoju i ochrony głównej funkcji obszaru objętego planem - gospodarki rolnej, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości środowiska zamieszkania na terenach wiejskich.
Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z wnioskiem inwestora zainteresowanego realizacją inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych oraz towarzyszącej im infrastruktury. Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwaną dalej ustawą o pizp, z uwzględnieniem wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317)., zwaną dalej ustawą o izew.

CZĘŚĆ II – Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

Większość obszaru objętego planem stanowią tereny rolnicze, głównie grunty orne. Znacznie mniejszą część planu zajmują lasy – dość rozproszone obszary, zlokalizowane głównie w północnej części planu. Tereny zabudowane koncentrują się we wschodniej części planu (w obrębie Liszkowice). Występuje tam kilka rozproszonych siedlisk rolniczych, w których występują budynki mieszkalne:

- zabudowa zlokalizowana na północnym wschodnie, na części dz. nr 63/5, 63/6, 63/17, przy drodze gminnej nr 150202C;
- zabudowa na części dz. nr 177/2;
- zabudowa na części dz. nr 173;
- zabudowa na dz. nr 167/2, przy drodze gminnej nr 150202C;
- zabudowa na części działki nr 169/4,
- zabudowa na działce nr 156/5,
- zabudowa zlokalizowana na południowym wschodzie, na części dz. nr 19 i 20.

Na działce nr 131/2 obręb Liszkowo znajdują się dwa zbiorniki o łącznej powierzchni ok. 0,850 ha służące jako odstojniki ścieków z biogazowni. Biogazownia zlokalizowana jest ok. 1,95 km na południe od granic planu, w Liszkowie. Obszar planu obejmuje również system melioracji wodnych, z których najistotniejsze urządzenia melioracyjne (w tym Kanał Zielona Struga) oznaczono w planie jako tereny I-W – tereny infrastruktury lub wód. Dla większości terenów ustala się w planie przeznaczenie zgodne z ich dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem:

I. tereny przeznaczone na cele zabudowy w gospodarstwach rolnych:
   - RZM – tereny zabudowy zagrodowej, na których dopuszcza się funkcję mieszkaniową,
   - RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, na którym wyklucza się możliwość lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

II. tereny z zakazem zabudowy (tj. zakazie sytuowania budynków) oznaczone w planie jako:

- RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- L – tereny lasu,
- RN-L – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu.

III. tereny infrastruktury, oznaczone w planie jako:
- I – teren infrastruktury technicznej,
- I-W – tereny infrastruktury lub wód.

Obsługa komunikacyjna, układ drogowy

Podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą istniejące gminne drogi publiczne, zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- droga nr 150202C klasy D – dojazdowa, relacji Budziaki – Liszkowice – północno-zachodnia granica gminy, przecinająca obszar planu w sposób południkowy w jego wschodniej części, oznaczona jako 1KDD,
- droga nr 150201C klasy D – dojazdowa, relacji Liszkowice – Jaszczółtowo, oznaczona na rysunku planu jako 2KDD
- droga nr 150204C klasy D – dojazdowa, relacji Budziaki – Jaszczółtowo, oznaczona na rysunku planu jako 3KDD.

Poszczególne tereny wyróżnione w planie obsługiwane są przez:

- wyżej wymienione istniejące drogi publiczne oraz planowane drogi publiczne przebiegające w zachodniej części planu, oznaczone jako 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- publicznie dostępne ciągi komunikacyjne, o nieustalonej klasie technicznej oznaczone na rysunku planu jako KD; są to drogi na działkach stanowiących własność Gminy Rojewo lub Skarbu Państwa, obsługujące przede wszystkim część siedlisk rolniczych oraz zapewniające dostęp do rozległych gruntów rolnych; planowane jest poszerzenie drogi oznaczonej jako 1KD do 8 m;
- drogi wewnętrzne oznaczone w planie jako KR, służące głównie jako dojazd do projektowanych elektrowni wiatrowych i słonecznych; teren 3RZM również obsługiwany jest przez drogę wewnętrzną.

Rozwiązania przyjęte w planie w zakresie odnawialnych źródeł energii

Zgodnie z celami przystąpienia do sporządzenia planu, tworzy on ramy dla sytuowania elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych na terenach oznaczonych w planie jako:

- **PEF** – tereny elektrowni słonecznej,
- **PEW** – tereny elektrowni wiatrowej (maksymalnie 6 sztuk).

<u>Elektrownie wiatrowe</u>

Na terenie objętym planem planowane są elektrownie wiatrowe, oznaczone jako PEW – teren elektrowni wiatrowej. Na wskazanych terenach dopuszcza się sytuowanie turbin wiatrowych o następujących parametrach:

- maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych: 261 metrów,
- maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 172 metry,
- maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 6 sztuk, usytuowanych na terenach oznaczonych w planie jako: **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW**.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o izew, elektrownie wiatrowe mogą być realizowane wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości nie mniejszej niż 700 m (plus długość łopaty rotora czyli

maksymalnie 86 m) od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w którym jest lokal mieszkalny. Tereny, na których dopuszcza się sytuowanie elektrowni wiatrowych oraz tereny rolnicze w zasięgu długości łopat rotora wiatraka zostały wyznaczone w planie. Analizę odległościową z uwzględnieniem ustawowych wymogów (art. 5 ust. 1 pkt 3 i 5 – ustawy o izew) przeprowadzono w odniesieniu do zabudowy z funkcjami mieszkaniowymi znajdującej się w granicach planu, oraz w jego sąsiedztwie (w tym na terenie gmin Złotniki Kujawskie oraz Nowa Wieś Wielka). Elektrownie wiatrowe wskazane w planie usytuowano w odległości większej niż minimalna odległość od zabudowy z funkcjami mieszkaniowymi wymagana przepisami ustawy o izew (odległość liczona jest od granicy terenu zasięgu łopat wirnika do granicy terenu, na którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową).

Elektrownie słoneczne

Tereny przeznaczone na cele elektrowni słonecznych, oznaczone w planie jako PEF, zostały ustanowione w oparciu o złożone wnioski do planu oraz dotychczas wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zasięg terenów o funkcji PEF wskazanych w planie uwzględnia następujące uwarunkowania:

- uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej: wykluczenie dla funkcji PEF obszarów o wysokiej przydatności dla rolnictwa, to jest gruntów rolnych klasy III, podlegających ochronie, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 82);
- ochrona walorów krajobrazowych środowiska zamieszkania: na terenach oznaczonych jako PEF wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od granic terenów z istniejącą zabudową mieszkaniową. W pasie terenu pomiędzy tymi granicami a linią zabudowy nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w planie wyznaczono ok. 96,3 ha terenów elektrowni słonecznych (PEF).

Sąsiedztwo różnych rodzajów elektrowni wytwarzających energię elektryczną z OZE, w szczególności elektrowni wiatrowych i słonecznych umożliwia efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej, między innymi poprzez cablepooling, który polega na współdzieleniu infrastruktury energetycznej pomiędzy farmy wiatrowe i słoneczne. Cablepooling daje ogromne możliwości optymalnego wykorzystania energii ze słońca i wiatru poprzez podłączane do jednego przyłącza sieciowego. W rezultacie w sposób efektywny wykorzystuje się istniejące zasoby sieciowe oraz zwiększa się stabilność pracy źródeł OZE w przeliczeniu na punkt przyłączenia, co zapewnia bardziej stabilne dostawy zielonej energii elektrycznej do konsumentów. Naturalnym uzupełnieniem cablepoolingu są magazyny energii, których lokalizację ustalenia planu dopuszczają zarówno na terenach PEW (tereny elektrowni wiatrowych) jak i PEF (tereny elektorowi słonecznych).

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

III. 1. – Wymogi Art. 1 ust. 2 ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	*Sposób uwzględnienia w planie – ustalenia planu*
1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju[2] w rozumieniu art. 3 pkt 50 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.	Celem planu jest przygotowanie podstaw prawnych dla realizacji inwestycji w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a także zapewnienie korzystnych warunków rozwoju i ochrony głównej funkcji obszaru objętego planem - gospodarki rolnej, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości środowiska zamieszkania na terenach

[2] Przez zrównoważony rozwój rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń – ustawa Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 647)

U. z 2025 r., poz. 647)	wiejskich. Ustalenia planu mają na celu kształtowanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Zawierają one między innymi zasady ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności, zasady ochrony zasobów wody, w tym struktury obiegu wody w środowisku, zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, umożliwiające zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; *2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*	W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, dla wyróżnionych w planie terenów ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym: *a) gospodarowania wodami,* *b) ochrony gruntów rolnych leśnych,* *c) ochrony złóż kopalin,* *d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;*	W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu, obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ujęte w § 6. Zawierają one: 1) zasady ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności; 2) zasady ochrony zasobów wody; 3) zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem; 4) zasady ochrony środowiska przed hałasem. W planie nie przeznacza się gruntów leśnych na cele nieleśne, ani gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze. Na obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte są w § 7: w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym m.in.: 1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem; 2) ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem; 3) ustalenia w zakresie ochrony zasobów wody. Na obszarze objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych ani tereny szczególnego zagrożenia powodzią. W planie nie ustala się szczególnych warunków dla zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zakresie przy realizacji inwestycji należy zachować przepisy odrębne.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Obszar objęty planem stanowi otwarte tereny, które pozostają w większości niezabudowane, co w powiązaniu z dobrymi warunkami wietrznymi i słonecznymi stwarza dogodne warunki dla sytuowania inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii. W szczególności dotyczy to przewidzianych w planie elektrowni wiatrowych, ale również elektorowi słonecznych. Realizacja ww. inwestycji przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy, istotnego zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, a także poprawy konkurencyjności gminy ze względu na dostęp do korzystnych źródeł energii.
7) prawo własności;	Na obszarze objętym planem w strukturze własności gruntów dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych. Własnością gminy Rojewo jest część działek przeznaczonych na drogi publiczne i publicznie dostępne ciągi komunikacyjne. Do Skarbu Państwa należą działki pod Kanałem Zielona Struga, część działek pod rowami oraz część działek przeznaczonych pod publicznie dostępne ciągi komunikacyjne. Skarb Państwa jest również w posiadaniu kilku rozległych działek leśnych, oraz kilku działek rolniczych znajdujących się w zasobie KOWR.

	Pojedyncze nieruchomości są własnością spółek prawa handlowego.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	W planie przewiduje się przeznaczanie gruntów prywatnych na cele publiczne w związku z wyznaczeniem nowych dróg publicznych (tereny 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD). Planowane drogi publiczne są w części zgodne z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu (większość terenów 4KDD, 5DD i 7KDD). Planowane jest również poszerzenie terenu 1KD, jednak w tym przypadku na teren drogi przeznacza się tereny będące w zasobie KOWR.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Przewidywane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej lub korzystają z rozwiązań indywidualnych – tereny te obejmują istniejącą już zabudowę. Nie przewiduje się rozwoju sieci infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko została wykonana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz.U. 2026 poz. 670).
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Tereny zabudowane w granicach planu zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej lub z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań. Na terenie planu nie występują komunalne ujęcia wód ani ich strefy ochronne. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	W planie nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu nie występują istniejące zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.	Na cele rolnicze przeznacza się w planie tereny, zapewniające właściwą przestrzeń dla rozwoju produkcji rolnej, oznaczone jako: - 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, - 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM: tereny zabudowy zagrodowej, - 1RZP: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

III.2. – Wymogi Art. 1 ust. 3 ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

III.2.1. Wnioski do projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2026 poz. 538), ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 317) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz.U. 2026 poz. 670), w wykonaniu Uchwały Nr XXII/136/2025 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2025 r. Wójt Gminy Rojewo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rojewo, na tablicach ogłoszeń w sołectwach Liszkowo i Liszkowice, w prasie Gazeta Pomorska oraz na BIP gminy.

Ogłoszenie ukazało się również w gminach pobliskich na podstawie ustawy art. 6e ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W gminach Nowa Wieś Wielka, Złotniki Kujawskie oraz Solec Kujawski ogłoszenie wywieszone było na tablicach ogłoszeń urzędów gmin, ukazało się również w prasie oraz na BIP i stronach internetowych.

Termin składania wniosków Wójt Gminy Rojewo ustalił do dnia **06.02.2026 r.** Ten sam termin składania wniosków do planu ustalili Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka, Burmistrz Solca Kujawskiego oraz Wójt Gminy Złotniki Kujawskie. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły pisma, zawierające wnioski do planu.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły pisma zawierające wnioski do planu. Dotyczyły one następujących kwestii:

- wyznaczenia na wskazanej działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wyznaczenie na wskazanej działce terenu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem obiektów inwentarskich (chlewnia, kurnik) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- przeznaczenia wskazanych działek pod tereny elektrowni słonecznej.

Ponadto, w odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło 67 pism mieszkańców gminy sąsiedniej, o jednakowej treści, zawierających wnioski do planu dotyczące:

- zachowania wskazanych w piśmie odległości elektrowni wiatrowych i słonecznych od zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- wprowadzenia ograniczeń w zakresie powierzchni i lokalizacji elektrowni słonecznych,
- ograniczenia możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z wielkoskalowym OZE,
- wprowadzenia obowiązku stosowania pasów zieleni między PV a zabudową i ciągami komunikacyjnymi,
- wprowadzenia zakazu zmiany stosunków wodnych i ingerencji w system melioracji,
- wprowadzenia obowiązku zachowania naturalnej retencji wód opadowych oraz demontażu OZE po zakończeniu eksploatacji, a także rekultywacji terenów do funkcji rolniczej oraz ustanowienie zabezpieczenia finansowego na pokrycie kosztów demontażu i rekultywacji.

III.2.2. Uwagi do projektu planu

Rozdział zostanie uzupełniony po konsultacjach społecznych, o których mowa w art. 17 pkt 11 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

III.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp *4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	1) W planie nie wyznacza się dodatkowych, nowych terenów o funkcji mieszkaniowej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy zagrodowej stanowią istniejące już gospodarstwa. 2) Obszar objęty planem korzysta w części z istniejącego układu drogowego. W ramach minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego oraz na potrzeby dojazdu do elektrowni wiatrowych i słonecznych plan wyznacza przebieg nowych publicznych dróg gminnych (tereny 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD) oraz zakłada poszerzenie publicznie dostępnego ciągu komunikacyjnego oznaczonego jako 1KD.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: *a) 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 (tekst jednolity z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.*	

CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wraz z uchwałą Rady Gminy Kozłowo, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32. 1. ustawy w dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności planu ogólnego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do czasu uchwalenia planu ogólnego) oraz planów miejscowych, wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Na podstawie tych analiz rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności tych dokumentów. Rada Gminy Rojewo dnia 25 lutego 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXIV/154/2021 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Rojewo. W dokumencie stwierdzono aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie SUiKZP straciło moc, a gmina nie przyjęła planu ogólnego. Nowa uchwała w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego/planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie została podjęta.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną oraz zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych**.**

B. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy, ustalonych w planie:

1. Uzbrojenie terenu: tereny zabudowy na obszarze objętym planem posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej bądź korzystają z indywidualnych rozwiązań. Nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy.
2. Budowa dróg:
    a) drogi poszerzane na działkach SP/KOWR – 1KD,
    b) drogi poszerzane na działkach prywatnych, oraz fragmentarycznie na działkach SP – 4KDD,
    c) drogi realizowane na działkach prywatnych oraz fragmentarycznie na działkach gminnych oraz SP – 5KDD,
    d) drogi realizowane na działkach prywatnych – 6KDD, 7KDD, 8KDD.

C. Wpływy do budżetu gminy

W związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić wpływy do budżetu gminy:

- z tytułu podatków od nieruchomości przeznaczonych na cele odnawialnych źródeł energii, w szczególności planowanych na obszarze objętym planem 6 elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych;
- z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu prognozowany jest w odniesieniu do nieruchomości na terenach, dla których plan ustala przeznaczenie terenów odpowiadające aktualnym potrzebom na rynku nieruchomości; wyceny z tytułu opłaty planistycznej zostaną ustalone przez rzeczoznawcę wg cen na dzień sprzedaży nieruchomości;
- nie przewiduje się wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości.

CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami planu ogólnego gminy

Uchwałą nr LXV/408/2024 Rady Gminy Rojewo z dnia 28 lutego 2024 r. gmina przystąpiła do sporządzania planu ogólnego. Na dzień dzisiejszy plan ogólny gminy nie został przyjęty, ani nie opublikowano jego projektu.