

Plan Ogólny Gminy Rojewo

Uzasadnienie

październik 2026

Spis treści

1.1 Przedmiot opracowania 4

1.2 Podstawa prawna opracowania 5

1.3 Cel sporządzenia planu ogólnego 5

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 6

2.1 Strefy planistyczne 7

2.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 8

2.2 Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 16

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 17

3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy 17

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 19

4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 20

4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 21

4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 21

4.4 Strefa usługowa 21

4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego 22

4.6 Strefa gospodarcza 22

4.7 Strefa produkcji rolniczej 22

4.8 Strefa infrastrukturalna 23

4.9 Strefa zieleni i rekreacji 23

4.10 Strefa cmentarzy 24

4.11 Strefa górnicza 24

4.12 Strefa otwarta 24

4.13 Strefa komunikacyjna 25

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gmin, o których mowa w art. 13b 26

5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 26

5.2 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko - pomorskiego 26

5.3 Formy ochrony przyrody i ich otuliny 27

5.3.1 Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia 27

5.3.2 Użytki ekologiczne 31
5.3.3 Pomniki przyrody 35
5.3.4 Korytarze ekologiczne 36
5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 37
5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych 37
5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 38
5.7 Strefy ochronne ujęć wody 38
5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 39
5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 40
5.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 42
5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 43
5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 43
5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 48
5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 48
5.15 Obszary ograniczonego użytkowania 48
5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 48
5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 49
5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 49
5.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 51
5.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 51
5.21.1 Infrastruktura społeczna 52
5.21.2 Infrastruktura transportowa 53
5.21.3 Infrastruktura techniczna 55
5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 57
5.23 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 59
5.24 Zapotrzebowanie na nową zabudowę 60

Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny sporządzany dla gminy Rojewo, wywołany uchwałą nr LXV/408/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rojewo.

Przy sporządzaniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wynikające między innymi z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obecności obszarów chronionych, obszarów o szczególnym przeznaczeniu, a także rozmieszczenia istniejącej i planowanej infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wzięto również pod uwagę rekomendacje oraz wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym priorytetowo rozpatrzono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełniające istniejącą zabudowę oraz tereny objęte aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

Plan ogólny definiuje poszczególne strefy planistyczne, dostosowane do specyfiki każdego z obszarów, zgodnie z przepisami art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.). Każda z wyznaczonych stref jest szczegółowo określona pod względem funkcjonalnym, z uwzględnieniem charakterystyki danego obszaru i jego przeznaczenia w ramach długofalowego planu rozwoju gminy. Gminny katalog stref planistycznych w gminie Rojewo wskazuje szereg szczegółowych parametrów, które regulują sposób zagospodarowania tych terenów. Określono m.in. maksymalne wartości nadziemnej intensywności zabudowy, która wyznacza dopuszczalną gęstość zabudowy w poszczególnych strefach, maksymalną wysokość zabudowy, co ma na celu kontrolowanie skali nowych inwestycji, a także maksymalny udział powierzchni zabudowy, który pozwala na odpowiednią proporcję między przestrzenią użytkową a terenami otwartymi. Dodatkowo, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zapewnienie równowagi ekologicznej i poprawę jakości życia mieszkańców przez dostęp do terenów zielonych oraz zapewnienie odpowiednich przestrzeni do rekreacji i odpoczynku.

1.2 Podstawa prawna opracowania

Plan ogólny dla gminy Rojewo sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3 Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny to dokument planistyczny, który wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego, uwzględniając potrzeby gospodarcze, społeczne, środowiskowe i kulturowe. Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o charakterze obligatoryjnym, obejmującym cały obszar gminy. Jego celem jest określenie strategicznych kierunków rozwoju przestrzennego gminy Rojewo. Zapisy planu ogólnego będą miały charakter wiążący zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy. W przypadku braku planu ogólnego prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze danej jednostki administracyjnej będzie niemożliwe. Głównym celem opracowania planu ogólnego gminy Rojewo jest precyzyjne określenie stref planistycznych oraz przypisanie odpowiednich profili funkcjonalnych dla poszczególnych obszarów, które mogą zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych niższego szczebla. Dokument ten stanowi kluczowy element w procesie długoterminowego rozwoju gminy, określając kierunki zagospodarowania przestrzennego, które będą wykorzystywane w bardziej szczegółowych planach, takich jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także przy wydawaniu decyzji o warunkach

zabudowy. Plan ogólny stanowi także zbiór ramowych wytycznych dotyczących sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni gminnej, które muszą być uwzględniane przez jednostki odpowiedzialne za opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w procesie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie warunków zabudowy. Te wytyczne są istotne, ponieważ zapewniają spójność i zgodność z ogólną strategią rozwoju gminy, pomagając w zachowaniu ładu przestrzennego, zapewnieniu funkcjonalności terenów, a także w ochronie wartości krajobrazowych i środowiskowych. Dzięki temu plan ogólny pełni rolę dokumentu nadrzędnego, stanowiąc punkt odniesienia dla bardziej szczegółowych regulacji przestrzennych i umożliwiając skuteczne i harmonijne wdrażanie strategii rozwoju urbanistycznego gminy Rojewo.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z artykułem 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku tego podziału mogą być wyznaczone następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) strefa usługowa;
5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
6) strefa gospodarcza;
7) strefa produkcji rolniczej;
8) strefa infrastrukturalna;
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) strefa cmentarzy;
11) strefa górnictwa;

12) strefa otwarta;
13) strefa komunikacyjna.

Każda z tych stref ma określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania, co umożliwia spójne i zrównoważone planowanie przestrzenne na terenie gminy.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych. W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy. Strefą komunikacji objęte są drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz linie kolejowe.

2.1 Strefy planistyczne

W planie ogólnym gminy Rojewo ustalono następujące strefy planistyczne:

SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
SU – strefy usługowe,
SP – strefy gospodarcze,
SN – strefy zieleni i rekreacji,
SC – strefy cmentarzy,
SR – produkcji rolniczej,
SI – infrastrukturalna,
SG – górnictwa,
SO – strefy otwarte,
SK – strefy komunikacji.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz, w zależności od rodzaju strefy i przyjętych ustaleń, wartości

maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy.
Dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy, określono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W przypadku stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8–13, wartości tych parametrów określono w zakresie wynikającym z przyjętych ustaleń planu ogólnego.

2.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Rojewo określa potencjał terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane, z uwzględnieniem ich planowanego przeznaczenia oraz ograniczeń środowiskowych.

Zgodnie z § 3 ust 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz parametry zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Rojewo obowiązuje dwadzieścia pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określają zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz sposób zagospodarowania poszczególnych obszarów**:**

Lp	**Identyfikator lokalny aktu**	**Nazwa uchwały**	**Data obowiązywania**
1	mpzp_1	Uchwała nr XXII/151/2000 Rady Gminy Rojewo z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu poboru kruszywa położonego we wsi Dąbie gmina Rojewo	21.11.2000
2	mpzp_2	Uchwała nr XXX/208/2001 Rady Gminy Rojewo z dnia 3 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tymczasowej eksploatacji kruszywa, docelowo rekreacji lub hodowli ryb we wsi Glinno Wielkie w gminie Rojewo	26.10.2001
3	mpzp_3	Uchwała nr XXX/209/2001 Rady Gminy Rojewo z dnia 3 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług i produkcji w Zawiszynie, sołectwo Rojewice-Zawiszyn, gmina Rojewo	26.10.2001
4	mpzp_7	Uchwała nr XL/269/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług i mieszkalnictwa we wsi Mierogoniewice	05.11.2002
5	mpzp_6	Uchwała nr XL/268/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Żelechlin	05.11.2002
6	mpzp_5	Uchwała nr XL/267/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty, sportu i mieszkalnictwa we wsi Rojewo	05.11.2002
7	mpzp_8	Uchwała nr XL/270/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Jezuicka Struga	07.11.2002
8	mpzp_9	Uchwała nr IV/25/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 31 stycznia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę letniskową (dz. nr 98 i dz. nr 102/6) oraz jazu i elektrowni wodnej (dz. nr 97, nr 197 i cz. dz. nr 99/1) we wsi Jarki w Gminie Rojewo	29.03.2003
9	mpzp_11	Uchwała nr IV/27/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 31 stycznia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod stację paliw gazu płynnego z usługami towarzyszącymi we wsi Płonkowo w Gminie Rojewo	29.03.2003
10	mpzp_10	Uchwała nr IV/26/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 31 stycznia 2003	29.03.2003

		r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod zabudowę letniskową we wsi Jarki w Gminie Rojewo	
11	mpzp_12	Uchwała nr IX/71/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na cele eksploatacji żwiru (dz. nr 71) we wsi Osiek Wielki w Gminie Rojewo	27.02.2004
12	mpzp_13	Uchwała nr IX/72/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na cele budownictwa mieszkaniowego (dz. nr 166/7) we wsi Stara Wieś w Gminie Rojewo	27.02.2004
13	mpzp_15	Uchwała nr IX/74/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa we wsi Glinno Wielkie	27.02.2004
14	mpzp_14	Uchwała nr IX/73/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Liszkowo	27.02.2004
15	mpzp_16	Uchwała nr XVII/132/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo, dotyczącej terenu przeznaczonego na cele zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowo-marketingowej	27.10.2004
16	mpzp_17	Uchwała nr XVIII/136/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cz. dz. nr 40/13 znajdującej się na terenie wsi Rojewo	08.01.2005
17	mpzp_18	Uchwała nr XIX/145/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dz. nr 73/4 we wsi Ściborze Gmina Rojewo	11.02.2005
18	mpzp_20	Uchwała nr XXII/166/2005 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cz. dz. nr 230/1 LP we wsi Jezuicka Struga w Gminie Rojewo	30.05.2005
19	mpzp_21	Uchwała nr XV/77/2011 Rady Gminy Rojewo z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 40/19 w Rojewie	02.03.2012
20	mpzp_22	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	04.03.2013
21	mpzp_23	Uchwała nr VI/22/2015 Rady Gminy Rojewo z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo	24.04.2015
22	mpzp_25	Uchwała nr XXX/197/2017 Rady Gminy Rojewo z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania	08.09.2017

		przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo	
23	mpzp_24	Uchwała nr XXX/196/2017 Rady Gminy Rojewo z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jezuicka Struga, gmina Rojewo	20.09.2017
24	mpzp_26	Uchwała nr XXV/160/2021 Rady Gminy Rojewo z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Jezuicka Struga, gmina Rojewo	17.04.2021
25	mpzp_27	Uchwała Nr XXII/136/2025 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Liszkowo i Liszkowice, gmina Rojewo	30.12.2025

Założenia dotyczące funkcji mieszkaniowych zostały opracowane na podstawie uśrednionych parametrów wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyki zabudowy występującej na terenie gminy. Parametry te uwzględniają charakterystykę zabudowy w różnych typach funkcji mieszkaniowych oraz umożliwiają określenie właściwych proporcji między powierzchnią zabudowy, intensywnością zabudowy oraz powierzchnią użytkową.

Szczegółowe ustalenia:

1. Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych:
    a. 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 50% dla zabudowy zagrodowej
2. Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
    a. 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 1,0 dla zabudowy zagrodowej
3. Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie:
    a. 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 60% dla zabudowy zagrodowej

Te założenia mają na celu zapewnienie racjonalnego i zgodnego z planowaniem przestrzennym wykorzystania dostępnych terenów, uwzględniając różnorodność funkcji mieszkaniowych oraz optymalne zagospodarowanie przestrzeni. Dostosowanie intensywności zabudowy do typu zabudowy pozwala na elastyczne kształtowanie struktury urbanistycznej gminy, a jednocześnie zapewnia równowagę

między potrzebami mieszkaniowymi a zachowaniem odpowiednich proporcji w przestrzeni gminy.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]
MN	8,0736
RM	31,7668

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Szacunkową chłonność terenu obliczono za pomocą wzoru:

$$Ch = I \times Wkor \times Pst$$

Gdzie:

− Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

− I – średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

− Wkor – wskaźnik zaludnienia wynikający z korelacji chłonności zabudowy [osób/ha]

− Pst – efektywna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych [ha]

1) **Obliczenie szacunkowej chłonności terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MN)**

W szczególności przyjęto następujące wytyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) powierzchnia terenów niezabudowanych brutto objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynosi 8,0736 ha. Przyjęty średni

udział powierzchni zabudowy wynosi 50%, w związku z czym efektywna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności wynosi:

Pst = 8,0736 × 0,5 = 4,0368 ha,

b) średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 1,0;

c) przyjęto udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków na poziomie 70%;

d) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi – P_{20} = 40 m^2/os.

Schemat obliczeń:

$$\mathbf{W_{kor}\ MN} = \frac{(P \times U)}{P20}$$

Gdzie:

$W_{kor\ MN}$ – wskaźnik korelacyjny określający szacunkową liczbę mieszkańców przypadającą na 1 ha powierzchni, wyznaczony z uwzględnieniem przyjętego udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca,

P – powierzchnia zabudowy wynikająca z przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy 50%; P = 10000 m^2 × 0,5 = 5000 m^2;

U – udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków, wyrażony w procentach 70%;

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę 40 m^2/os.

$$W_{kor\ MN} = \frac{5000\ m2 \times 0{,}7}{40\ m2/os} = 87{,}5\ \text{os/1ha}$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

$$Ch_{\ MN} = 1{,}0 \times 87{,}5\ \text{os/ha} \times 4{,}0368\ \text{ha} = 353{,}22\ \text{os}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi po zaokrągleniu 353 os.

2) **Obliczenie szacunkowej chłonności terenu dla zabudowy zagrodowej wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (RM)**

W szczególności przyjęto następujące wytyczne dotyczące zabudowy zagrodowej:

a) powierzchnia terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których wyznaczono funkcję zabudowy zagrodowej wynosi 31,7668 ha szacunkowy procent powierzchni zabudowy wynosi 50%. (Pst = 31,7668 × 0,5 = 15,8834 ha);

b) średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 1,0;

c) przyjęto udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków na poziomie 60%;

d) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi – P_{20} = 40 m^2/os.

Schemat obliczeń:

$$W_{kor}\ RM = \frac{(P \times U)}{P20}$$

Gdzie:

$W_{kor\ RM}$ – wskaźnik korelacyjny określający szacunkową liczbę mieszkańców przypadającą na 1 ha powierzchni, wyznaczony z uwzględnieniem przyjętego udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca,

P – powierzchnia zabudowy wynikająca z przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy 50 % = P = 10000 m^2 × 0,5 = 5000 m^2

U – udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków, wyrażony w procentach 60%

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę 40 m^2/os

$$W_{kor\ RM} = \frac{5000\ m2 \times 0{,}6}{40\ m2/os} = 75\ \text{os/1ha}$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:

$$Ch_{\ RM} = 1{,}0 \times 75\ \text{os/ha} \times 15{,}8834\ \text{ha} = 1\ 191{,}25\ \text{os}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych dla zabudowy zagrodowej w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi po zaokrągleniu 1 191 os.

Suma chłonności zabudowy dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wynosi 1 544 os.

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Obliczenia przeprowadzono w sposób najbardziej zbliżony do planowanego zagospodarowania w szczególności w zakresie rodzaju zabudowy oraz przyjętej nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczeń przyjęto efektywną powierzchnię terenów możliwych do zagospodarowania tj. powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy pomniejszoną o tereny już zabudowane oraz inne tereny wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy. Powierzchnia przyjęta do obliczeń wynosi 37,1331 ha.

Obliczenie szacunkowej chłonności:

1) Wskaźnik Wkor przyjęto na poziomie odpowiadającym zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji dominującej $W_{kor\ MN}$ = 87,5 os/1ha
2) Procent powierzchni zabudowy na tych terenach zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 70%
   Powierzchnia wyjściowa: 37,1331 ha
   Pst = 37,1331 ha × 70% = 25,9931 ha
3) Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 1,2

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

$$Ch = 1{,}2 \times 87{,}5\ \text{os/ha} \times 25{,}9931\ \text{ha} = 2\,729{,}3\ \text{os}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi po zaokrągleniu 2 729 os.

Reasumując, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wynosi 1 544 os. w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 2 729 os. w obszarze uzupełnienia zabudowy, tj. łącznie 4 273 os.

2.2 Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Rojewie w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 500 os

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAPmin 70%= 350 os ZAPmax 130%= 650 os

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi

4 273 osób, a więc przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy.

W związku z powyższym dopuszcza się wyznaczanie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. w pierwszej kolejności na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi przewidującymi funkcję mieszkaniową, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową (z wyłączeniem luk w tej zabudowie).

Jednocześnie nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. stanowi podstawowy akt prawny określający sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Jego celem jest zapewnienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią poprzez koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy.

Zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia, wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób zautomatyzowany i opiera się na analizie istniejącej zabudowy. W pierwszym etapie identyfikuje się zgrupowania co najmniej 5 budynków, w których odległość pomiędzy obrysami nie przekracza 100 m. Do analizy uwzględnia się budynki określonych kategorii według Klasyfikacji Środków Trwałych, w tym m.in. budynki mieszkalne (110), przemysłowe (101), usługowe (103), biurowe (105), ochrony zdrowia (106), oświaty i kultury (107) oraz pozostałe niemieszkalne (109) .

Następnie wokół wyznaczonych zgrupowań budynków wyznacza się obszar poprzez zastosowanie bufora o szerokości 50 m, co pozwala na objęcie przestrzeni pomiędzy budynkami. W kolejnym kroku do obszaru włączane są niewielkie, w pełni otoczone luki w zabudowie o powierzchni do 5000 m². Ostatni etap polega na ograniczeniu zewnętrznego pasa obszaru poprzez jego zmniejszenie o 40 m, co

powoduje, że rzeczywisty pas możliwej ekspansji zabudowy od strony terenów otwartych wynosi około 10 m. Rozwiązanie to ma na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na tereny niezurbanizowane.

W procesie wyznaczania oraz rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono również ograniczenia wynikające z ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Zgodnie z §1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III, położonych poza granicami administracyjnymi miast, jest dopuszczalne wyłącznie przy spełnieniu ściśle określonych warunków .

W szczególności rozszerzenie na użytkach rolnych klas I–III może obejmować jedynie te tereny, które jednocześnie:

- znajdują się w obszarach wyznaczonych na podstawie analizy istniejącej zabudowy (tj. w zasięgu bufora 50 m od zgrupowań co najmniej 5 budynków oraz po uzupełnieniu luk w zabudowie),
- położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad).

Wprowadzenie powyższych ograniczeń ma na celu ochronę gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej oraz zapobieganie niekontrolowanej ekspansji zabudowy w głąb terenów rolnych. Jednocześnie dopuszcza się rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących układów komunikacyjnych i osadniczych, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni i infrastruktury technicznej.

W niniejszym opracowaniu przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ich rozszerzeń uwzględniono powyższe uwarunkowania, zapewniając zgodność z przepisami rozporządzenia oraz zasadami ochrony gruntów rolnych.

Do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wykorzystano dane z ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z wymaganiami rozporządzenia.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych metodą wynikającą z §1 ust. 1 rozporządzenia wynosi: Pu = 144,5269 ha

Natomiast powierzchnia obszarów wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 pkt 1–3 wynosi: Pb = 474,2360 ha

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie tych obszarów, przy czym maksymalna powierzchnia rozszerzenia określana jest wzorem: Pp = 25% × (Pb – Pu) co w analizowanym przypadku daje Pp = 82,4272 ha.

Faktyczne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wyniosło 79,1128 ha, a zatem mieści się w dopuszczalnym limicie określonym przepisami.

Rozszerzenie obszarów zostało przeprowadzone z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, w szczególności w celu:

- zapewnienia ciągłości istniejących struktur osadniczych,
- umożliwienia racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ograniczenia rozpraszania zabudowy na terenach otwartych,
- uporządkowania procesów inwestycyjnych na terenach dotychczas nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rozszerzenia dotyczyły przede wszystkim terenów położonych poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, gdzie rozwój zabudowy odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami decyzje te mogą być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy, co czyni ten instrument kluczowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej gminy.

Przyjęte rozwiązania pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz zapewnienie zgodności procesów inwestycyjnych z długofalową strategią rozwoju gminy.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

• Profil funkcjonalny stref planistycznych: określa przeznaczenie poszczególnych stref,

•Parametry zabudowy:

• wskaźnik określający maksymalną powierzchnię użytkową budynków w odniesieniu do powierzchni działki,

• maksymalna wysokość zabudowy: limit wysokości budynków w danej strefie,

• maksymalny udział powierzchni zabudowy: procentowy udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki,

• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla danej strefy planistycznej

Celem wprowadzenia takich standardów jest zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz poprawy jakości życia mieszkańców poprzez uporządkowanie zasad planowania przestrzennego na poziomie lokalnym.

Gminne standardy urbanistyczne są kluczowym elementem planu ogólnego ich głównym celem jest ustalenie jednolitych wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, co sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonemu rozwojowi.

Wprowadzenie gminnych standardów urbanistycznych ma na celu stworzenie przejrzystych i jednolitych zasad zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniają zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i wymogi ochrony środowiska oraz zrównoważonego rozwoju.

Na terenie gminy Rojewo wyznaczono następujące gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref planistycznych:

4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SW – 13SW	teren lasu, teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren	30	70	2,1	15

	zieleni naturalnej				

4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SJ – 289SJ	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,2	12

4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SZ – 515SZ	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,2	12-14

4.4 Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy	minimalny udział	maksymalny	maksymalna	maksymalna

strefy		powierzchni biologicznie czynnej (%)	udział powierzchni zabudowy (%)	nadziemna intensywność zabudowy	wysokość zabudowy (m)
1SU – 46SU	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,5	15

4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
Nie wyznaczono podanej strefy.					

4.6 Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SP – 14SP	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	20	80	2,8	16

4.7 Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)

1SR – 101SR 103SR – 415SR	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	30	70	1,5	15
102SR	teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	30	70	1,5	15

4.8 Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI–4SI	teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	20

4.9 Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN – 15SN	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50

4.10 Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC – 7SC	teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, teren wód, teren zieleni naturalnej	30

4.11 Strefa górnicza

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy
1SG–15SG	teren lasu, teren produkcji, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej

4.12 Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy
1SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
2SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
3SO	teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej
5SO	teren zieleni urządzonej
6SO	teren zieleni urządzonej
7SO	teren zieleni urządzonej
8SO	teren zieleni urządzonej
9SO	teren zieleni urządzonej
10SO	teren zieleni urządzonej
11SO	teren zieleni urządzonej
12SO	teren zieleni urządzonej
13SO	teren zieleni urządzonej
14SO	teren zieleni urządzonej

15SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
18SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
19SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
20SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
21SO	teren zieleni urządzonej
22SO	teren zieleni urządzonej
23SO	teren zieleni urządzonej
24SO	teren zieleni urządzonej
25SO	teren zieleni urządzonej
26SO	teren zieleni urządzonej
27SO	teren zieleni urządzonej
28SO	teren zieleni urządzonej
29SO	teren zieleni urządzonej
30SO	teren zieleni urządzonej
31SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
32SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
33SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
34SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
35SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

4.13 Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK – 12SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	-

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gmin, o których mowa w art. 13b

5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Rojewo nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Kierunki rozwoju gminy uwzględniono na podstawie Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego 2035+, w której Gmina Rojewo została ujęta jako część obszaru funkcjonalnego.

W strategii wskazano rolnictwo jako istotną dziedzinę gospodarki gminy, wynikającą m.in. z dużego udziału użytków rolnych i wysokiej jakości gleb. Jednocześnie wskazano na potrzebę poprawy dostępności transportowej i infrastrukturalnej oraz przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom społeczno-gospodarczym.

W strategii wskazano również obszary predysponowane do rozwoju i uzupełnienia zabudowy, w szczególności w centrum miejscowości Rojewo oraz w rejonie drogi powiatowej nr 2033C.

Ustalenia strategii zostały uwzględnione przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy w planie ogólnym.

5.2 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko - pomorskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego wskazuje dla obszaru gminy Rojewo zadania o znaczeniu ponadlokalnym, w tym inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tab. Zadania ponadlokalne wyznaczone dla gminy Rojewo

Lp.	Numer zadania	Zadania ponadlokalne realizowane na obszarze gminy Rojewo
1	82	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 246
2	127	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 399

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Planu Zagospodarowania Województwa Kujawsko -Pomorskiego

Gmina Rojewo położona jest na obszarze Kujaw Zachodnich, który w planie województwa wskazywany jest jako obszar o wysokim potencjale rolniczym. Istotnym

uwarunkowaniem przestrzennym jest również ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

Uwarunkowania te wskazują na rolniczy charakter gminy Rojewo oraz potrzebę ochrony wartościowych gruntów rolnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wskazanych w planie województwa inwestycji i zadań o znaczeniu ponadlokalnym.

Należy przy tym wskazać, że obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty w 2003 r. W związku z upływem czasu część wskazanych w nim zadań może być już zrealizowana lub wymagać weryfikacji pod względem aktualności. Ustalenia planu województwa uwzględniono zatem w zakresie wynikającym z jego obowiązującego charakteru.

5.3 Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Gmina Rojewo nie jest obszarem bogatym w formy ochrony przyrody. Za taki stan rzeczy odpowiada wysoki udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni gminy, a także wysoka jakość rolnicza jaką charakteryzuje się obszar Zachodnich Kujaw w jakim leży gmina. W zasięgu jej granic znajdują się 3 rodzaje form ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne a także pomniki przyrody.

5.3.1 Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia

Obszar chronionego krajobrazu według ustawy o ochronie przyrody to “tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Podpunkt 5 art. 23 tej ustawy wskazuje również na to, że “projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu”.

Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej jest położony w większości w granicach najwyższej (72-75 m n.p.m) terasy Pradoliny

Wisły, pokrytej jednym z największych w Polsce pól wydmowych. Wysokość względna wydm wynosi średnio 10-25 m i dochodzi do 30-45 m. Powierzchnię obszaru pokrywają zwarte kompleksy borów świeżych i częściowo suchych z sosną zwyczajną jako gatunkiem panującym. Omawiany obszar stanowi strefę masowego wypoczynku mieszkańców aglomeracji bydgosko-toruńskiej i pełni ważną rolę w turystyce i rekreacji. Powołany został rozporządzeniem nr 9/1991 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 czerwca 1991 r. w sprawie utworzenia 22 obszarów krajobrazu chronionego w województwie bydgoskim. Obszar ten nie posiada wyznaczonej ochrony czynnej jednakże obarczony jest następującymi zapisami wynikającymi z uchwału nr IX/181/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej - część wschodnia i zachodnia.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej - część wschodnia i zachodnia polegają na:

1) 1. W obrębie ekosystemów leśnych
    a) utrzymaniu ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania oraz fragmentacji,
    b) utrzymywaniu stref ekotonowych stanowiących bufor ochronny dla ekosystemów leśnych, urozmaicających krajobraz i charakteryzujących się zarazem dużą bioróżnorodnością,
    c) wykorzystaniu lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne. Dążeniu do odpowiedniego kształtowania i udostępniania szlaków turystycznych w celu skanalizowania ruchu i ograniczenia presji na siedliska leśne,
    d) prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, w tym zachowaniu stateczności wydm i stref krawędziowych oraz pozostawienie drzew dziuplastych i części obumarłych do całkowitego rozkładu, przy zachowaniu bezpieczeństwa,
    e) skracaniu długości granic polno-leśnych w kompleksach lasów, poprzez zalesianie przyległych terenów rolnych w oparciu o istniejące uwarunkowania i możliwości;
2) W obrębie ekosystemów nieleśnych:

a) zwiększaniu lesistości poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo,
b) utrzymaniu i przeciwdziałaniu zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów z terenów otwartych,
c) unikaniu dalszej fragmentacji łąk i pastwisk,
d) ograniczaniu zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczaniu do przeorywania użytków zielonych, propagowaniu powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżeń terenu,
e) ochronie zieleni wiejskiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, a także parków wiejskich,
f) zachowaniu śródłąkowych i śródpolnych zadrzewień z rodzimymi gatunkami,
g) zachowaniu śródpolnych oczek wodnych, zabagnień i podmokłości,
h) utrzymywaniu terenów otwartych poprzez ograniczenie stosowania ogrodzeń mogących stanowić barierę dla migracji zwierząt oraz mogących stanowić dysonans w krajobrazie (zaleca się stosować materiały naturalne - drewno oraz kolorystykę nawiązująca do otoczenia),
i) wprowadzaniu różnorodnych form zieleni na terenach zurbanizowanych,
j) zwiększaniu lesistości poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo;

3) W obrębie ekosystemów wodnych
a) zachowaniu istniejących zbiorników wodnych, w tym starorzeczy oraz cieków z pasem roślinności okalającej,
b) stabilizacji poziomu lustra wody w jeziorach,
c) zachowaniu naturalnej dostępności do linii brzegowej rzek i jezior,
d) retencjonowaniu wód dla realizacji celów ekologicznych,
e) dla ochrony przed zanieczyszczeniami obszarowymi wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień na tereny nadbrzeżne oraz w bezpośrednich zlewniach jezior;

4) Inne rekomendacje

a) dostosowywanie nowej zabudowy do historycznie kształtowanych założeń ruralistycznych wsi, z preferowaniem stopniowego uzupełnienia zabudowy już istniejącej (unikanie rozproszenia nowej zabudowy),
b) zachowanie drożności korytarzy ekologicznych i korytarzy migracji dużych zwierząt poprzez m. in. ograniczanie zabudowy i zwiększanie lesistości,
c) rozwój turystyki przyrodniczej,
d) propagowanie tradycyjnych form architektury regionalnej,
e) odtwarzanie dawnych/historycznych funkcjonalnych układów terenów zieleni oraz parków podworskich, w tym przywracaniu zadrzewień przydrożnych,
f) ochrona lub poprawa ekspozycji obiektów zabytkowych,
g) renowacja/rekultywacja terenów zdegradowanych.

5) Na obszarze chronionego krajobrazu zakazuje się następujących działań
a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;



Ryc. 2 Obszary chronionego krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia. Źródło: Opracowanie własne na podstawie: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 14.08.2026)

5.3.2 Użytki ekologiczne

Definicja użytków ekologicznych według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku brzmi następująco: „Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt, i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania”. Na terenie gminy ustanowiono użytki ekologiczne wymienione w tabeli:

Tab. Użytki ekologiczne w gminie Rojewo

Id obiektu	Data utworzenia	Opis granic	Powierzchnia	Rodzaj użytku	Wartość	Ustanawiający akt prawny

PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.144	1997-11-15	Jarki, działka nr 190/2LP	0.1800	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.145	1997-11-15	Osieczek, działka nr 190/1LP	0.2000	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.146	1997-11-15	Jarki, działka nr 201/3LP	1.3400	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.147	1997-11-15	Jarki, działka nr 201/3LP	0.5600	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.148	1997-11-15	Jarki, działka nr 202LP	0.3800	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.149	1997-11-15	Jarki, działka nr 203/3LP	0.3700	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.150	1997-11-15	Jarki, działka nr 203/3LP	0.2900	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.151	1997-11-15	Jarki, działka nr 212/8LP	1.9700	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.152	1997-11-15	Jarki, działka nr 212/8LP	0.1300	bagno	-	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1765	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 202LP	0.0300	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1766	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 204/1LP	0.0300	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1767	2005-07-14	Leśnictwo Jarki, nr działki ewidencyjnej -201/3LP	0.0500	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	Zabagnione pastwisko śródleśne	Uchwała Nr XXIV/182/2005 Rady Gminy Rojewo z 30.05.2005 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1768	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 200/4LP	0.0600	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1769	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 200/7LP	0.0700	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1770	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 204/1LP	0.0700	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1771	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 201/2LP	0.0800	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie starego siedliska	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1772	2005-07-14	Leśnictwo Jarki, nr działki ewidencyjnej -202/2LP	0.0900	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	Zabagnione pastwisko śródleśne	Uchwała Nr XXIV/182/2005 Rady Gminy Rojewo z 30.05.2005 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1773	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 189/3LP	0.1600	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie na cmentarzu	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1774	1997-11-15	Leśnictwo Jarki. Nr działki ewidencyjnej - 201/3LP	0.2000	kępa drzew i krzewów	Zadrzewienie wokół pomnika	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.1775	2005-07-14	Leśnictwo Jarki, nr działki ewidencyjnej -201/3LP	1.1800	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	Zabagnione pastwisko śródleśne	Uchwała Nr XXIV/182/2005 Rady Gminy Rojewo z 30.05.2005 r. w sprawie utworzenia użytków ekologicznych
PL.ZIPOP.1393.UE.0407082.973	1996-04-13	Dąbrowa Mała, działka nr 1/8LP	0.4000	bagno	-	Rozporządzenie nr 323/95 Wojewody Bydgoskiego z 29.12.1995 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

Źródło: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 11.08.2026)

5.3.3 Pomniki przyrody

Uzupełnieniem punktowym dla przestrzennych form ochrony przyrody są pomniki przyrody. Ustawa o ochronie przyrody definiuje je następująco: “są pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.” W gminie znajdują się pomniki przedstawione w tabeli:
tabela:

Tab. Pomników przyrody w gminie Rojewo

Id obiektu	Data utworzenia	Opis umiejscowienia	Typ tworu	Opis pomnika	Ustanawiający akt prawny
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1617	1994-12-31	park dworski	Wieloobiektowy		Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1618	1991-08-14	Przy gospodarstwie	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 460 cm rosnący przy gospodarstwie w miejscowości Glinno Wielkie na działce o nr ew. 32 w gminie Rojewo	Rozporządzenie Nr 11/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 1 lipca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1619	1985-04-10	Teren po byłym gospodarstwie	Wieloobiektowy		Rozporządzenie Nr 11/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 1 lipca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1620	1991-08-14	Przy drodze dojazdowej do gospodars	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 260 cm rosnący przy drodze dojazdowej do gospodarstwa	Rozporządzenie Nr 11/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 1 lipca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów

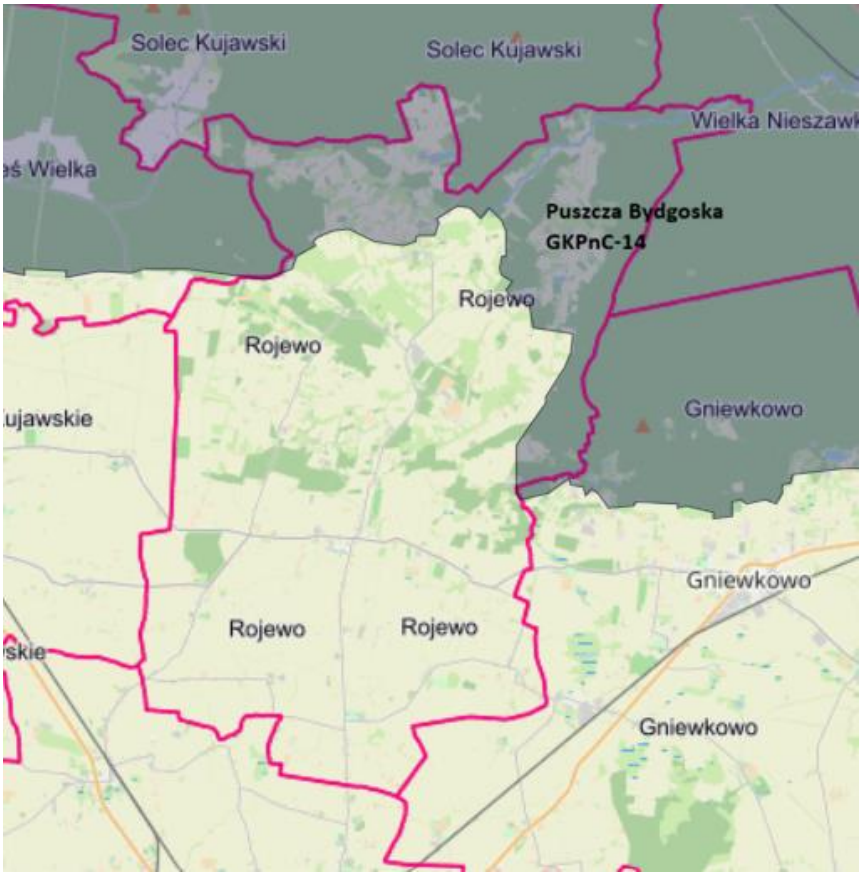
		twa rolnego		rolnego na działce o nr ew. 76/2 w miejscowości Rojewice w gminie Rojewo	przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1621	1985-04-10	Teren gospodarstwa rolnego	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 450 cm rosnący na terenie gospodarstwa rolnego w miejscowości Zawiszyn na działce o nr ew. 20/2 w gminie Rojewo	Zarządzenie Nr 49/84 Wojewody Bydgoskiego z dnia 18 grudnia 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1622	1985-04-10	Teren gospodarstwa rolnego	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 460 cm rosnący na terenie gospodarstwa rolnego w miejscowości Zawiszyn na działce o nr ew. 2 w gminie Rojewo	Zarządzenie Nr 49/84 Wojewody Bydgoskiego z dnia 18 grudnia 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407082.1623	1991-08-14	Przy szkole	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 365 cm rosnący przy szkole w miejscowości Glinno Wielkie na działce o nr ew. 112 w gminie Rojewo	Rozporządzenie Nr 11/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 1 lipca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

Źródło: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 11.08.2026)

5.3.4 Korytarze ekologiczne

Zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody korytarze ekologiczne to obszar, który umożliwia migrację roślin, zwierząt lub grzybów.

W gminie formy ochrony przyrody wcześniej wymienione, znajdowały się na jej obszarach peryferyjnych, tak samo jest w przypadku korytarzy ekologicznych. Na jej obszarze graniczą ze sobą dwa z nich związane z klasyfikacją z roku 2012:



Ryc. 3 Korytarze ekologiczne w gminie Rojewo. Źródło: https://mapa.korytarze.pl/ (data dostępu: (11.08.2026)

5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Rojewo nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału. Należy nadmienić, że taki stan rzeczy występuje pomimo Kanału Bydgoskiego na południu gminy, który jednak nie wywołuje bezpośredniego zagrożenia ze względu na swoją konstrukcję która wyklucza ryzyko powodziowe.

5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Uwarunkowania przestrzenne w zakresie gospodarki wodnej i melioracji w gminie Rojewo wykazują wyraźny podział dwudzielny: w północnej części gminy – ze względu na wysoki poziom wód gruntowych – melioracja pełni głównie funkcję odwadniającą (odprowadzając nadmiar wód z terenów podmokłych), podczas gdy w części południowej, charakteryzującej się intensywną produkcją rolną przy jednoczesnym deficycie opadów, infrastruktura ta realizuje zadania nawadniające (m.in. poprzez sterowanie przepływem jazami w zlewni Kanału Jurancickiego w

okresie wegetacyjnym). Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych wynosi 2 942 ha użytków rolnych, na co składa się 2 285 ha gruntów ornych (w tym 1 835 ha drenowanych) oraz 657 ha użytków zielonych (w tym 209 ha drenowanych). Całość systemu opiera się na głównej osi odwodnienia, jaką jest rzeka Zielona Struga (17–18 km na terenie gminy), uzupełnianej przez kluczowe kanały – Jurancicki (13,5–16,3 km), Chrośna (6–7 km) oraz Smyrnia Mała (4,3–4,5 km) – a także rozbudowaną sieć szczegółową obejmującą do 141,1 km rowów oraz 10,3 km rurociągów melioracyjnych.

5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Państwowy Instytut Geologiczny (System Ochrony Przeciwosuwiskowej – SOPO) nie wskazuje na terenie gminy Rojewo żadnego obszaru, predestynowanego do występowania ruchów masowych. Niezależnie od powyższego, należy jednak uwzględnić, że w lokalizacjach w których występują duże różnice wysokości przy dużych nachyleniach terenu, będących obszarami potencjalnie wrażliwymi i wymagającymi każdorazowo analizy przed podjęciem prac ziemnych – tak aby wskutek niewłaściwej gospodarki wodnej lub niewłaściwie prowadzonych prac ziemnych, nie sprowokować żadnego niepożądanego zagrożenia ruchami masowymi.

5.7 Strefy ochronne ujęć wody

Zbiorowe zaopatrzenie mieszkańców gminy Rojewo w wodę opiera się na eksploatacji wód podziemnych z utworów czwartorzędowych. Głównym ujęciem wody jest ujęcie w Rojewie, z którego zaopatrywane są miejscowości na terenie gminy. Ujęcie posiada trzy studnie o łącznej wydajności 66,67 m³/h. Dla ujęcia ustanowiono teren ochrony bezpośredniej, obejmujący ogrodzony teren wokół obudów studni. Strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona. archiwum2.bip.rojewo.pl

Wodociąg publiczny w Rojewie zaopatruje w wodę 3 818 osób. Uzupełnieniem systemu jest wodociąg zakładowy RSP „Nowość” w Jezuickiej Strudze, obsługujący około 700 osób, w tym pracowników zakładu. Miejscowość Jarki zaopatrywana jest natomiast w wodę z wodociągu zlokalizowanego na terenie gminy Wielka Nieszawka. archiwum2.bip.rojewo.pl

Przy realizacji inwestycji należy uwzględniać istniejącą infrastrukturę wodociągową oraz zapewnić jej prawidłowe funkcjonowanie i ochronę przed uszkodzeniem.

Tab. Ujęcia wody i ich charakterystyka w gminie Rojewo

Miejsce ujęcia wody	Stratygrafia	Liczba studni	Wydajność ujęcia wody m3/h	Ustanowiona strefa ochrony bezpośredniej	Pobór wody na koniec 2022 r. m3	Pobór wody na koniec 2023 r. m3
Rojewo	Q	3	66,67	Strefa ochrony pośredniej nie wyznaczona. Strefa ochrony pośredniej, teren ogrodzony obudowy studni od ogrodzenia wynoszą nie mniej niż 8 m	274 950	309 356

Źródło: Program Ochrony Środowiska gminy Rojewo na lata 2025-2028

5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne:

„1. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

2. Na obszarach ochronnych można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.”

Ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. Są one powoływane na wniosek Wód Polskich przez wojewodę w drodze aktu prawa miejscowego. Na obszarze gminy Rojewo nie występują takie obszary.

5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Tereny i obszary górnicze tworzy się w celu wydobycia konkretnego złoża kopaliny na danym obszarze. Obszary górnicze są miejscami bezpośredniego wydobycia kopaliny podczas gdy tereny górnicze są obszarami oddziaływania wydobycia na najbliższą okolicę. Wpływ zarówno jednych jak i drugich na środowisko i otoczenie jest bardzo duży i wiąże się z mocnym przekształcaniem terenu. W gminie Rojewo należy zwrócić szczególną uwagę na obiekty na których wydobycie jest aktualne. Obszary te opisane w tabeli poniżej są usytuowane głównie w północnej części gminy i wydobywają piaski i żwiry. Obszary i tereny posiadające status użytkowania zniesiony są obiektami na które również trzeba zwrócić uwagę ze względu na możliwe pozostałe deformacje ukształtowania terenu pokopalnianego. Obszary i tereny górnicze zostały określone w planie ogólnym jako strefy górnictwa (SG) w celu zapewnienia wydobycia bez ponoszenia większych kosztów społecznych czy środowiskowych.

Tab. Obszarów i terenów górniczych w gminie Rojewo

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Teren górniczy
Glinno Wielkie III	10-2/6/558	zniesiony [2024-09-27]	2014-09-02	Glinno Wielkie, dz. 89/2	Glinno Wielkie III [10-2/6/558]
Osiek Wielki III	10-2/7/665	zniesiony [2026-05-04]	2019-06-18	Osiek Wielki, dz. nr 67/2	Osiek Wielki III [10-2/7/665]
Osiek Wielki VIII	10-2/8/770	aktualny	2025-12-03	Osiek Wielki, dz. 63/1	Osiek Wielki VIII [10-2/8/770]
Osiek Wielki IV	10-2/7/614	zniesiony [2022-02-22]	2016-12-19	Osiek Wielki, dz. 71	Osiek Wielki IV [10-2/7/614]
Osiek Wielki V - pole C	10-2/7/660/c	aktualny	2019-04-09	Osiek Wielki	Osiek Wielki V - pole C [10-2/7/660/c]
Jaszczółtowo MW	10-2/8/767	aktualny	2025-08-06	Jaszczółtowo, dz. 57/14	Jaszczółtowo MW [10-2/8/767]
Glinki I	10-2/6/582	aktualny	2015-09-02	Glinki, dz. 11, 47/1, 47/2, 48/2, 48/3	Glinki I [10-2/6/582]
Osiek Wielki VII	10-2/8/766	aktualny	2025-08-20	Osiek Wielki, dz. 67/5	Osiek Wielki VII [10-2/8/766]
Glinno Wielkie	IV/1/48	zniesiony [2002-07-02]	1997-07-22	Glinno Wielkie	Glinno Wielkie [IV/1/48]

Osiek Wielki V - pole B	10-2/7/660/b	aktualny	2019-04-09	Osiek Wielki	Osiek Wielki V - pole B [10-2/7/660/b]
Dąbie I	10-2/1/33	zniesiony [2006-06-07]	1999-11-03	Dąbie, dz. 147/6	Dąbie I [10-2/1/33]
Glinno Wielkie II	10-2/1/59	zniesiony [2008-10-29]	2000-11-16	Glinno Wielkie, dz. 90/7	Glinno Wielkie II [10-2/1/59]
Osiek Wielki I	10-2/1/74	zniesiony [2012-04-23]	2003-01-29	Osiek Wielki, dz. 71	Osiek Wielki I [10-2/1/74]
Osiek Wielki V - pole A	10-2/7/660/a	aktualny	2019-04-09	Osiek Wielki	Osiek Wielki V - pole A [10-2/7/660/a,b,c]
Osiek Wielki VI	10-2/8/732	aktualny	2023-03-14	Osiek Wielki, dz. 69/2	Osiek Wielki VI [10-2/8/732]

Źródło: (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 11.08.2026)



Ryc. 4 Obszary i tereny górnicze w gminie Rojewo. Źródło: Opracowanie własne na podstawie (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 14.08.2026)

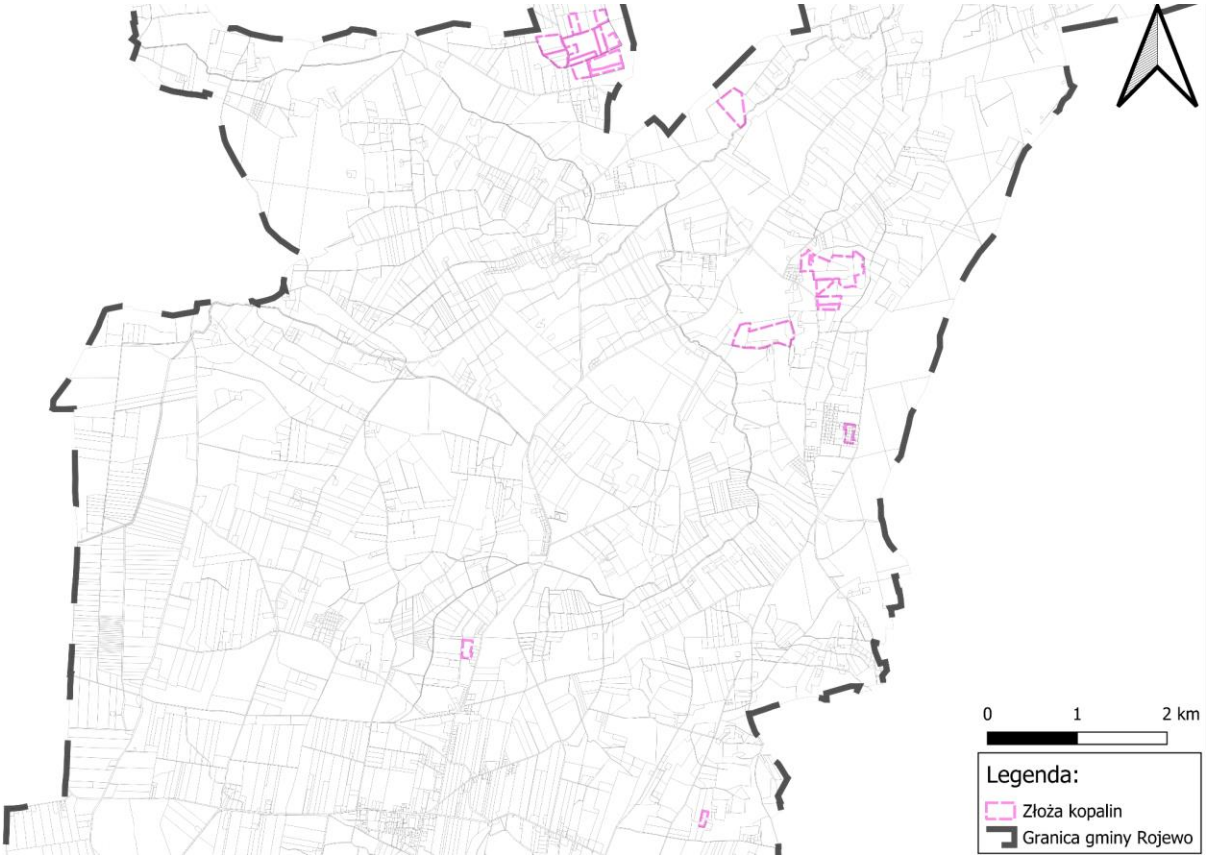
5.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W gminie Rojewo występuje wiele złóż kopalin związanych bezpośrednio z obszarami i terenami górniczymi. Złoża są oznaczone w planie ogólnym jako strefa górnictwa (SG) nawet jeśli nie są aktualnie wydobywane. Taka sytuacja ma na celu zabezpieczenie złoża przed inwestycjami nie związanymi z wydobyciem oraz zapewnienie możliwości rozpoczęcia owego wydobycia w przyszłości.

Tab. Złoża kopalin w gminie Rojewo

Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
8013	Dąbie I	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Dąbie
7849	Glinki I	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Glinki dz. 11, 47/1, 47/2, 48/2, 48/3
17019	Glinki II	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Glinki część dz. nr 34/2
5298	Glinno Wielkie	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Glinno Wielkie dz. 90/6
8528	Glinno Wielkie II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Glinno Wielkie dz. 90/7
17194	Glinno Wielkie III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Glinno Wielkie część dz. nr 89/2
17895	Glinno Wielkie IV	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Glinno Wielkie dz. 87/3 i 88
20847	Glinno Wielkie V	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Glinno Wielkie dz. 88, 87/3, 87/4, 89/1
21198	Jaszczółtowo MW	[E] złoże zagospodarowane	Jaszczółtowo dz. 57/14
5040	Kępa Kujawska	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	
5043	Leśnianki	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	
9159	Osiek Wielki I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Osiek Wielki dz. 71 (część)
10972	Osiek Wielki II	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Osiek Wielki dz. nr 130/1
10991	Osiek Wielki III	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Osiek Wielki dz. 67/2
17934	Osiek Wielki IV	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Osiek Wielki cz.dz. 71
21352	Osiek Wielki IX	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Osiek Wielki dz. 63/2
18635	Osiek Wielki V	[T] złoże eksploatowane okresowo	Osiek Wielki dz. 24/1, 25/1, 26/5, 69/1 oraz 64/8 i 72/5 (część)
20617	Osiek Wielki VI	[T] złoże eksploatowane okresowo	Osiek Wielki dz. 69/2
20737	Osiek Wielki VII	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Osiek Wielki dz. 67/5
21285	Osiek Wielki VIII	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Osiek Wielki cz.dz. 63/1
21644	Osiek Wielki X	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Osiek Wielki dz. 26/4 i 27/1, 67/2 i 26/5 (część)

Źródło: (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 11.08.2026)



Ryc. 5 Złoża kopalin w gminie Rojewo. Źródło: Opracowanie własne na podstawie (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 14.08.2026)

5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Rojewo nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ochrona konserwatorska oraz rewaloryzacja obiektów i zespołów zabytkowych w kontekście planowanie przestrzennego polega przede wszystkim na rozpoznawaniu oraz określaniu obiektów i obszarów stanowiących przedmioty ochrony konserwatorskiej wprowadzanej w akty prawa miejscowego. Zapisy zawarte w tworzonych aktach oparte są na wytycznych konserwatorskich sporządzanych przez odpowiednie urzędy ochrony zabytków.

W ramach przepisów ochronie i opiece podlegają:

A. zabytki nieruchome takie jak: krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
B. zabytki ruchome takie jak: dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła artystycznego i sztuki użytkowej,
C. zabytki archeologiczne takie jak: pozostałości terenowe osadnictwa pradziejowego i historycznego, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
D. nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.

Formami ochrony zabytków ustanowionymi prawem są:

A. Wpis do rejestru zabytków.
B. Uznanie za pomnik historii.
C. Utworzenie parku kulturowego.
D. Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Strefy ochrony konserwatorskiej są obszarami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określającymi ograniczenia zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Mają one istotny wpływ na planowanie przestrzenne w gminie ze względu na różny stopień możliwości ingerencji w przestrzeń w ich obrębie.

Na terenie gminy obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
Strefa „A” - Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania. Wszystkie prace powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa „B” - Strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów, korekty układu przestrzennego.
Strefa „W” - Strefa ochrony archeologicznej obejmująca rozpoznane potencjalne obszary występowania stanowisk archeologicznych. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być wszelkie prace ziemne projektowane na obszarze strefy.

Tab. Zabytki znajdujące się w rejestrze zabytków w gminie Rojewo

Gmina	Miejscowość	Obiekt	Data decyzji	Nr rejestru
ROJEWO	DOBIESŁAWICE	Założenie dworsko-parkowe	15.06.1985	A/1428
ROJEWO	LISZKOWO	Kościół parafialny, rzym.-kat. p.w. św. Anny; Cmentarz przykościelny	11.03.1931; 13.04.1957	A/814
ROJEWO	LISZKOWO	Cmentarz rzym.-kat. parafii św. Anny	29.05.1992	A/895
ROJEWO	LISZKOWO	Cmentarz rzym.-kat.	29.05.1992	A/896
ROJEWO	ROJEWO	Zespół kościoła parafialnego p.w. NMP Wspomożenia Wiernych: Kościół ewangelicki, ob. parafialny rzym.-kat.; Pastorówka, ob. plebania; Budynek gospodarczy; Otoczenie zespołu	24.02.2006	A/907

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.torun.wkz.gov.pl/ (data dostępu: 11.08.2026)

Tab. Zabytki znajdujące się w ewidencji zabytków w gminie Rojewo

Lp	Miejscowość	NR OBIEKT	OBIEKT	DATOWANIE
1	Dąbie		Kapliczka	
2	Dąbie	3	Dom, dawna szkoła ewangelicka	
3	Dąbie	3	Budynek gospodarczy przy dawnej szkole ewangelickiej	
4	Dąbie		Cmentarz ewangelicki	
5	Dobiesławice		Układ ruralistyczny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej („B”)	
6	Dobiesławice		Spichlerz w zespole dworskim	
7	Glinno Wielkie		Cmentarz ewangelicki	

8	Glinno Wielkie		Plebania ob. Kaplica p.w. św. Antoniego	
9	Glinno Wielkie		Fundamenty spalonego kościoła	
10	Glinno Wielkie	30	Dom	
11	Jarki		Cmentarz ewangelicki	
12	Jarki	3	Dom, d. Szkoła ewangelicka	
13	Jaszczółkowo	5	Dom , d. Szkoła	
14	Jaszczółkowo	13	Zagroda: stodoła	
15	Jaszczółkowo	13	Zagroda: obora	
16	Jaszczółkowo		Cmentarz ewangelicki	
17	Jezuicka Struga		Cmentarz ewangelicki	
18	Jurancice		Cmentarz ewangelicki	
19	Leśnianki		Cmentarz ewangelicki	
20	Liszkowice		Kapliczka	
21	Liszkowice	7	Dom	
22	Liszkowo		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
23	Liszkowo		Zespół kościoła: dzwonnica	POŁ XIX
24	Liszkowo	34	Zespół kościoła: plebania	
25	Liszkowo		Kapliczka przy domu nr 4	
26	Liszkowo	61	Zespół pałacowy: oficyna	K.XIX
27	Liszkowo		Zespół pałacowy: park	XIX
28	Liszkowo		Zespół pałacowy: cmentarz rodowy	
29	Liszkowo		Zespół pałacowy: magazyn	K.XIX
30	Liszkowo		Zespół pałacowy: komin gorzelni	K.XIX W
31	Liszkowo	32	Zespół pałacowy: dawny Czworak	K.XIX W.
32	Liszkowo	33	Zespół pałacowy: dawny Czworak	K.XIXW.
33	Liszkowo	57	Zespół pałacowy: dwojak	K XIX W.
34	Liszkowo	59	Zespół pałacowy: dwojak	K.XIX W.
35	Liszkowo	83	Dom, dawna szkoła	K. XIX W.
36	Liszkowo	83	Bud. Gosp. Przy szkole	K.XIX W.
37	Liszkowo	42	Dom – drewniany	
38	Osieczek	15	Zespół szkoły: dom, dawna szkoła	
39	Osieczek	15	Zespół szkoły: bud. Gosp. Przy szkole	
40	Osiek Wielki	26	Zespół szkoły: dom, dawna szkoła	
41	Osiek Wielki	26	Zespół szkoły: bud. Gosp. Przy szkole	

42	Osiek Wielki	26	Zespół szkoły: ziemianka	
43	Osiek Wielki		Cmentarz ewangelicki	
44	Płonkowo		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
45	Płonkowo	2	Zagroda: bud. Gosp.	
46	Płonkowo	2	Zagroda: obora	
47	Płonkowo	29	D. Szkoła, ob. Przedszkole	
48	Płonkowo	29	Zespół d. Szkoły: bud. Gosp.	
49	Płonkowo		Cmentarz ewangelicki	
50	Płonkowo		Cmentarz epidemiczny	
51	Płonkówko		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
52	Płonkówko	10	Dom	
53	Płonkówko	17	Gorzelnia	
54	Płonkówko		Cmentarz ewangelicki	
55	Płonkówko		Cmentarz epidemiczny	
56	Rojewice		Kościół ewangelicki obecnie Rzymsko-katolicki pw. NSPJ	2 POŁ. XIX
57	Rojewice	17	Dawna pastorówka, obecnie Plebania	2 POŁ. XIX
58	Rojewice		Kapliczka	
59	Rojewice		Cmentarz ewangelicki	
60	Rojewice	19	Dawna szkoła ewangelicka	2 POŁ XIX
61	Rojewice	14	Dom drewniany	POŁ XIX W.
62	Rojewice	28	Dom drewniany	POŁ XIX W.
63	Rojewo	111	Szkoła	PO 1925 R.
64	Rojewo	4	Zagroda: dom	
65	Rojewo	4	Zagroda: budynek Gospodarczy	
66	Rojewo	5	Dom	
67	Rojewo	120	Dom	
68	Rojewo		Cmentarz ewangelicki	
69	Stara Wieś	1	Dom	
70	Stara Wieś	11	Zagroda: dom	
71	Stara Wieś	11	Zagroda: obora	
72	Stara Wieś	12	Dom	
73	Stara Wieś	21/22	Szkoła ob. Dom mieszkalny	
74	Stara Wieś	21/22	Budynek gospodarczy w zespole szkoły	
75	Ściborze		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
76	Ściborze	7	Szkoła	POCZ XX

77	Ściborze	7	Budynek gospodarczy w zespole szkoły	POCZ XX
78	Ściborze	71	Zespół dworski: dwór	K.XIX
79	Ściborze		Zespół dworski: obora	POCZ. XX W
80	Ściborze		Zespół dworski: obora II	POCZ. XX W.
81	Ściborze		Zespół dworski: spichlerz	POCZ. XX W.
82	Ściborze		Zespół dworski: kuźnia	POCZ. XX W.
83	Ściborze		Zespół dworski: park	POCZ. XX W.
84	Ściborze	50	Zespół dworski: czworak	POCZ. XX W.
85	Ściborze	52	Zespół dworski: czworak	POCZ. XX W.
86	Ściborze	53	Zespół dworski: czworak	POCZ. XX W.
87	Ściborze		Cmentarz epidemiczny	
88	Topola		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
89	Wybranowo		Układ ruralistyczny w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej („B”)	
90	Wybranowo	26	Zespół dworski: dwór	L.70 XX W.
91	Wybranowo		Zespół dworski: spichlerz z oborą	1904 R.
92	Wybranowo		Zespół dworski: park	XIX W.
93	Wybranowo	28	Szkoła	POCZ XX

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.torun.wkz.gov.pl/ (data dostępu: 11.08.2026)

5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Rojewo nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W gminie Rojewo nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

5.15 Obszary ograniczonego użytkowania

W gminie Rojewo nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Rojewo nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Rojewo nie występują wyznaczone obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji.

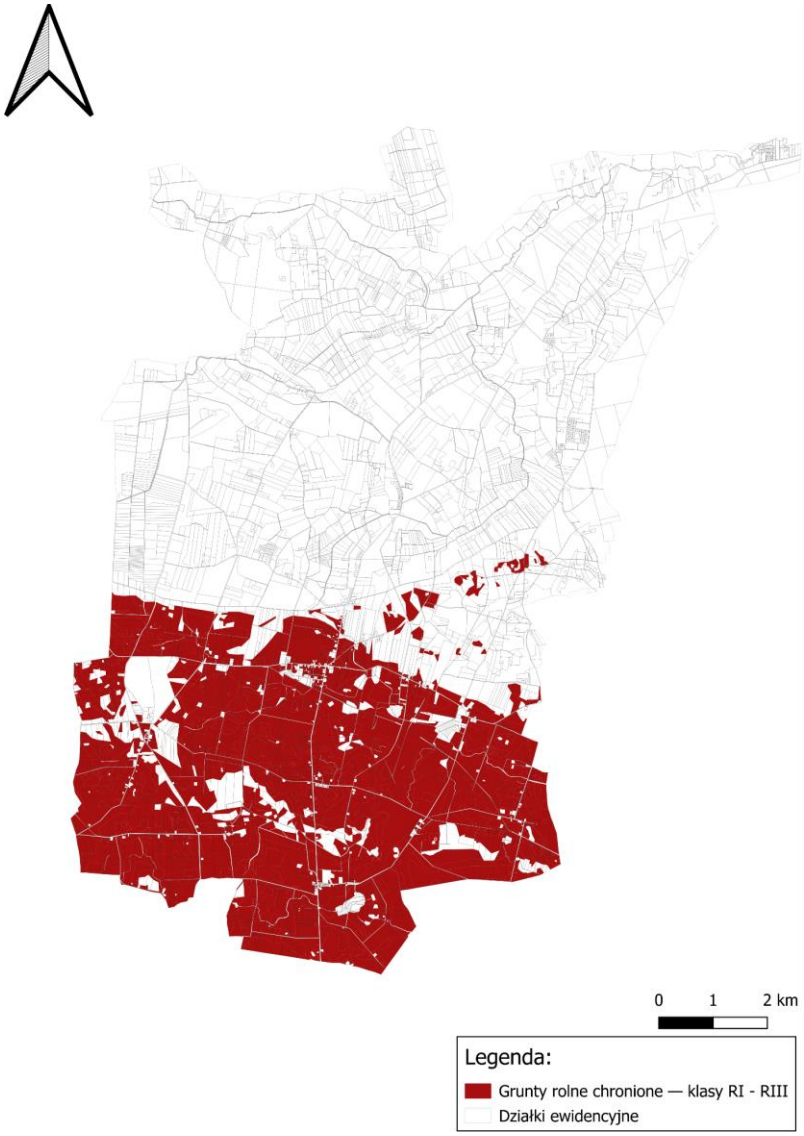
5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Struktura przestrzenna gleb w gminie Rojewo wykazuje wyraźny podział na dwie główne strefy. W południowej części terenu przeważają czarne ziemie (stanowiące 54% użytków rolnych), którym towarzyszą gleby płowe (5%) oraz brunatne, natomiast północny obszar charakteryzuje się obecnością słabszych gleb rdzawych (17%) powstałych z materiału piaszczystego. Dopełnieniem układu przestrzennego są doliny rzeczne, gdzie występują kompleksy gleb organicznych, w tym murszowo-mineralne (13%) oraz mułowo-torfowe (10%).

Taki układ stwarza wyjątkowo sprzyjające warunki dla produkcji rolniczej, ponieważ aż 64% gruntów ornych stanowią chronione gleby o wysokiej wartości użytkowej (klasy I–IVb). Największa koncentracja gleb o bardzo wysokiej bonitacji występuje w sołectwach: Ściborze, Mierogoniewice, Płonkowo, Topola, Rojewo, część Liszkowa, Wybranowo, Płonkówko oraz Dobiesławice. Tak korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa są spowodowane faktem, że gmina leży na Kujawach Zachodnich, rejonie będącym głównym producentem żywności w rejonie właśnie poprzez najlepsze warunki glebowe.



Ryc. 6 Grunty rolne chronione w gminie Rojewo. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

Lasy w gminie Rojewo zajmują powierzchnię 2 425,18 ha (20,2% obszaru gminy) i charakteryzują się nierównomiernym, rozproszonym układem przestrzennym. Największe zwarte kompleksy leśne skupione są w północnej i wschodniej części gminy, stanowiąc fragment Puszczy Bydgoskiej z przewagą monokultury sosnowej (ponad 90%). Z kolei południowa część gminy jest najmniej zalesiona, co wynika z jej rolniczego charakteru i obecności gleb o najwyższej bonitacji.

Lasami występującymi na obszarze gminy według Roślinności potencjalnej Polski (2008) głównymi gatunkami ekosystemowymi na terenie gminy są:

- *Galio carpinetum* (grąd środkowoeuropejski) - gatunki główne w drzewostanie to grab i dąb szypułkowy, a domieszkowe – lipa drobnolistna, klony – pospolity,

jawor i polny (w tym zespole częściej niż w innych grądach), buk (rzadziej niż w grądzie subatlantyckim), dąb bezszypułkowy (głównie w postaciach ubogich), brekinia (częściej niż w innych grądach), jabłoń dzika; w postaciach wilgotnych także jesion i wiązy – szypułkowy oraz polny.

- *Fraxino alnetum* (łęg jesionowo-olszowy) - drzewostan budowany jest przez olszę czarną i jesion, w niektórych regionach także świerk
- *Ficario-Ulmetum* (łęg jesionowo-wiązowy) - drzewostan jest wielogatunkowy z udziałem wiązów – głównie polnego oraz górskiego i szypułkowego, jesionu, dębu szypułkowego, czeremchy, graba, lipy drobnolistnej, klonów – polnego i pospolitego, jabłoni dzikiej, a także topoli białej

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej istotną rolę odgrywają obszary ochronne, które obejmują 1 040,04 ha, czyli 43% powierzchni leśnej gminy. Pełnią one przede wszystkim funkcje wodochronne, glebochronne oraz stanowią zaplecze leśne wokół miast. Całość zasobów leśnych podlega RDLP w Toruniu i jest zarządzana przez Nadleśnictwa Gniewkowo, Cierpiszewo oraz Solec Kujawski, które odpowiadają za gospodarkę leśną, w tym prace odnowieniowe (obejmujące 12,5 ha w latach 2021–2023).

5.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W gminie Rojewo nie funkcjonują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Jednym z kluczowych elementów gospodarowania przestrzenią jest infrastruktura, istniejąca oraz możliwość jej rozbudowy i współistnienia wobec pozostałych obiektów przestrzennych w gminie. Nadaje ona konkretny charakter gminy i określa jej dynamikę rozwoju i funkcjonowania. W wymiarze przestrzennym, wpływa ona na wszystkie decyzje dotycząca planowania i zagospodarowania przestrzenią ze względu na potrzebę jej uwzględnienia w każdej inwestycji w gminie.

5.21.1 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna gminy Rojewo obejmuje obiekty związane z edukacją, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, pomocą społeczną, administracją oraz kulturą. Jej rozmieszczenie koncentruje się przede wszystkim w miejscowościach Rojewo i Rojewice, przy czym pojedyncze obiekty występują również w innych miejscowościach gminy.

Placówki oświatowe:

- Szkoła Podstawowa im. bł. ks. Mariana Skrzypczaka w Rojewicach — Rojewice 19, 88-111 Rojewo
- Szkoła Podstawowa w Rojewie — Rojewo 111, 88-111 Rojewo
- Publiczne Samorządowe Przedszkole „Akademia Przedszkolaka” w Rojewie — Rojewo 111, 88-111 Rojewo
- Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej w Rojewicach — Rojewice 19, 88-111 Rojewo

Obiekty sportowe i rekreacyjne:

- Boisko sportowe wraz z siłownią zewnętrzną — Rojewo
- Hala sportowa — Rojewo
- Boisko wielofunkcyjne — Ściborze
- Boisko sportowe — Wybranowo
- Boisko sportowe — Dobiesławice
- Boisko wielofunkcyjne — Liszkowo

Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Rojewie — Rojewo 105, 88-111 Rojewo — KSRG: należy
- Ochotnicza Straż Pożarna w Rojewicach — Rojewice, 88-111 Rojewo — KSRG: nie należy.

Ochrona zdrowia:

- NZOZ „Nasze Zdrowie” s.c. / Ośrodek Zdrowia — Rojewo 113, 88-111 Rojewo
- Apteka — Rojewo

Podstawową opiekę zdrowotną mieszkańcom zapewnia ośrodek zdrowia w Rojewie, uzupełniany przez funkcjonującą na terenie gminy aptekę.

Pomoc społeczna i administracja:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rojewie — Rojewo 8, 88-111 Rojewo
- Urząd Gminy Rojewo — Rojewo 8, 88-111 Rojewo
- Samorządowy Zespół Oświaty i Kultury w Rojewie — Rojewo 8, 88-111 Rojewo

Kultura i działalność społeczna:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Rojewie — Rojewo 105, 88-111 Rojewo
- Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Rojewicach — Rojewice 28, 88-111 Rojewo
- Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Jezuickiej Strudze — Jezuicka Struga 16, 88-111 Rojewo
- Gminny Klub Seniora „Wrzos” — gmina Rojewo

Infrastruktura społeczna uzupełniona jest o obiekty i miejsca związane z działalnością miejscowych organizacji społecznych i sportowych, które pozwalają mieszkańcom na aktywne spędzanie oraz aktywne realizowanie się w życiu kulturalnym sportowym a także społecznym gminy.

5.21.2 Infrastruktura transportowa

Sieci transportowe odpowiadają za prawidłowe funkcjonowanie gminy w obrębach własnych granic a także lokalnie i regionalnie. Rozwój sieci transportowych wyznacza potencjalne możliwości rozwoju pozostałej części gminy, dlatego bardzo istotnym jest uwzględnianie jej w każdej analizie zagospodarowania i planowania przestrzennego.

W gminie jedyną gałęzią sieci transportowych są drogi kołowe. Brak w niej działającej sieci kolejowej czy też szlaków wodnej. Gmina leży poza szlakami

krajowymi, jednak dobre powiązania zewnętrzne zapewniają biegnące w bliskim sąsiedztwie drogi nr 15 i nr 25. Kluczową rolę w wewnętrznym układzie przestrzennym odgrywają drogi wojewódzkie i powiatowe. Główną osią komunikacyjną w relacji wschód–zachód jest droga wojewódzka nr 246, łącząca Złotniki Kujawskie z Gniewkowem i przechodząca przez siedzibę gminy oraz większe miejscowości (Płonkowo, Płonkówko), z odgałęzieniami DW398 i DW399.

Główną osią w relacji północ–południe jest droga powiatowa nr 2033C (14,3 km), zapewniająca dojazd do Inowrocławia i trasy nr 10 w Cierpicach. Łączy ona wzdłuż jednego ciągu najważniejsze i największe miejscowości (m.in. Ściborze, Topolę, Rojewo, Jezuicką Strugę, Rojewice i Zawiszyn), stanowiąc miejsce zamieszkania dla ponad 40% mieszkańców. Zarysowuje się przy tym wyraźny podział przestrzenny gminy: część południowa posiada gęstą, regularną sieć dróg powiatowych powiązanych z trasami krajowymi, obsługującą niemal wszystkie tamtejsze miejscowości, podczas gdy w części północnej sieć ta jest mocno ograniczona ze względu na bardziej rozproszone osadnictwo.

Całość układu uzupełnia sieć dróg gminnych, których znaczenie przestrzenne różni się w zależności od rejonu. W południowej części gminy pełnią one głównie funkcję dojazdową do pól uprawnych, gdyż ruch pasażerski przejmuje dobrze rozwinięta sieć dróg wyższych klas. Z kolei na północy, gdzie brakuje połączeń powiatowych, drogi gminne stanowią kluczową infrastrukturę warunkującą bezpośrednią dostępność transportową dla około 10 mniejszych wsi i przysiółków zamieszkiwanych przez kilkuset mieszkańców.

Nr drogi	Nazwa drogi	Długość odcinka (m)	Kategoria drogi
246	Paterek–Łabiszyn–Złotniki Kujawskie–Gniewkowo– Dąbrowa Biskupia	8 443	Wojewódzka
398	Złotniki Kujawskie – Liszkowo	1 545	Wojewódzka
399	Liszkowo – Żelechlin	1 495	Wojewódzka
2033 C	Cierpice – Rojewo – Inowrocław	14 300	Powiatowa
2513 C	Stara Wieś – Żelechlin	9 100	Powiatowa
2514 C	Liszkowo – Jaksice	2 600	Powiatowa
2515 C	Łażyn – Ściborze	5 100	Powiatowa
2521 C	Płonkowo – Wierzchosławice	3 600	Powiatowa

2522 C	Ściborze – Mierogoniewice	4 200	Powiatowa
150201 C	Broniewo – Jaszczółtowo	5 000	Gminna
150202 C	Liszkowice – Budziaki	3 200	Gminna
150203 C	Liszkowice – Rojewo	4 400	Gminna
150204 C	Budziaki – Żelechlin	1 200	Gminna
150205 C	Stara Wieś – Rojewice	3 000	Gminna
150206 C	Liszkowo – Topola	3 000	Gminna
150207 C	Rojewo – Wybranowo	3 100	Gminna
150208 C	Płonkowo – Dobiesławice	2 000	Gminna
150209 C	Topola – Dobiesławice	2 000	Gminna
150210 C	Ściborze – Więcławice	1 800	Gminna
150211 C	Rojewo – Jurancice – Dąbie	2 500	Gminna
150212 C	Ściborze – Płonkówko	2 500	Gminna
150213 C	Płonkowo – Godzięba	4 200	Gminna
150214 C	Jaszczółtowo – Dąbie	4 500	Gminna
150215 C	Jezuicka Struga – Dąbie	5 400	Gminna
150216 C	Rojewice – Linki	2 000	Gminna
150217 C	Łukaszewo – Jurancice – Dąbie	6 500	Gminna
150218 C	Osiek Wielki – Osieczek – Jarki	8 800	Gminna
150219 C	Dobiesławice – Skalnierowice	1 200	Gminna
150220 C	Osiek Wielki – Glinno Wielkie	4 000	Gminna
150221 C	Liszkowo – Czyste	3 000	Gminna
150222 C	Jezuicka Struga – Płonkówko	4 000	Gminna
150223 C	Rojewo wieś	900	Gminna

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo

5.21.3 Infrastruktura techniczna

Elektroenergetyka i Odnawialne Źródła Energii

System elektroenergetyczny gminy opiera się na sieci średniego napięcia SN 15 kV zasilanej z trzech głównych punktów zasilania (GPZ) zlokalizowanych w Gniewkowie, Nowej Wsi Wielkiej oraz Inowrocławiu. Dystrybucję energii zabezpiecza około 90 stacji transformatorowych o łącznej mocy zainstalowanej prawie 5 tys. kVA, z możliwością znacznej rozbudowy rezerw mocy nawet do 15 tys. kVA. Mimo że obecne parametry zaspokajają podstawowe potrzeby gminy, infrastruktura zmaga się z problemami technicznymi – duża część stacji (szczególnie w północnej części) jest przestarzała, a długie odcinki linii niskiego napięcia oraz brak zasilania dwustronnego

stwarzają ryzyko przerw w dostawach i ograniczają możliwość przyłączania podmiotów o zwiększonym zapotrzebowaniu na moc.

Sektor energetyczny gminy wyróżnia się natomiast rozwiniętą infrastrukturą niekonwencjonalną i odnawialnymi źródłami energii. Na jej terenie funkcjonują m.in. dwie małe elektrownie wiatrowe w Żelechlinie (moc ok. 450 kW) oraz jedna z większych w kraju biogazownia rolnicza w Liszkowie o mocy elektrycznej 2,1 MW i cieplnej 2,2 MW, wytwarzająca energię z substratów roślinnych i odpadów przetwórstwa rolno-spożywczego. Uzupełnieniem lokalnego potencjału energetycznego jest Zakład Utylizacji w Jezuickiej Strudze (produkujący energię elektryczną w procesie spalania mączki zwierzęcej o mocy 3–4 MW), zakład produkcji brykietu ze słomy w Rojewicach oraz ujęty w miejscowym planie projekt małej elektrowni wodnej w Jarkach.

Infrastruktura Gazowa i Przesyłowa

Gmina Rojewo nie posiada własnej, rozbudowanej sieci gazowej ani stacji redukcyjno-pomiarowych, przez co mieszkańcy w celach bytowych korzystają głównie z gazu butlowego. Przez teren gminy przebiega jednak kluczowa infrastruktura przesyłowa o znaczeniu ponadlokalnym. Należy do niej odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia (Dn 250 PN 6,3 MPa) relacji Gniewkowo – Otorowo o długości około 11,3 km, który w przyszłości – po budowie odpowiedniego odgałęzienia i stacji – może stanowić źródło gazyfikacji obszaru. Ponadto przez gminę, na długości około 8,5 km w relacji wschód-zachód, biegnie podziemny rurociąg produktów naftowych PERN łączący Płock z bazą w Nowej Wsi Wielkiej. Obecność obu magistrali wiąże się z rygorystycznymi ograniczeniami przestrzennymi – dla rurociągu naftowego wyznaczono co najmniej 20-metrową strefę bezpieczeństwa, natomiast dla gazociągu obowiązuje 6-metrowa strefa kontrolowana oraz odległości podstawowe dla zabudowy wynoszące od 20 m (dla budynków mieszkalnych) do 35 m (dla obiektów użyteczności publicznej).

5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

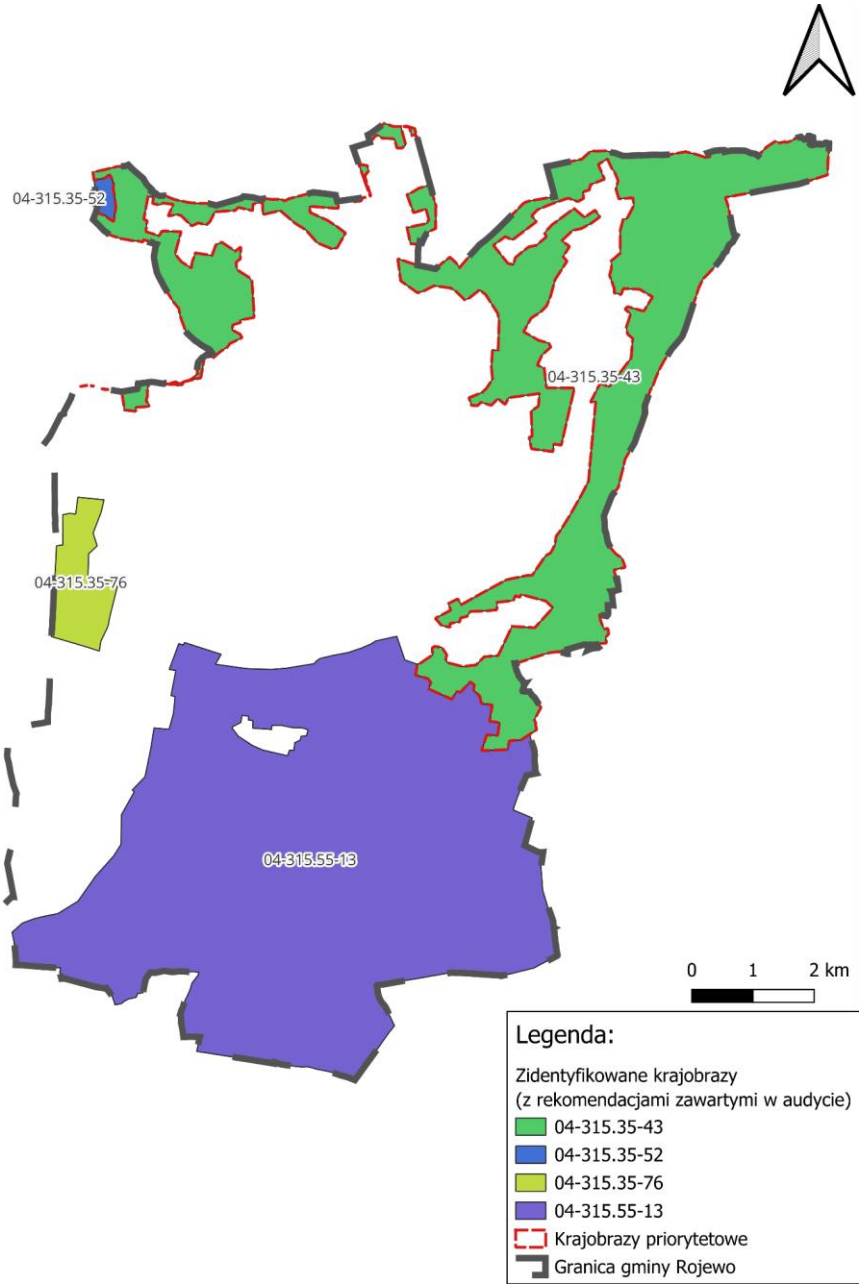
Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Na obszarze gminy Rojewo wyznaczono 11 krajobrazów w tym 1 oznaczony jako krajobraz priorytetowy rozumiany jako krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania. Dla poszczególnych krajobrazów wyznaczono rekomendacje.

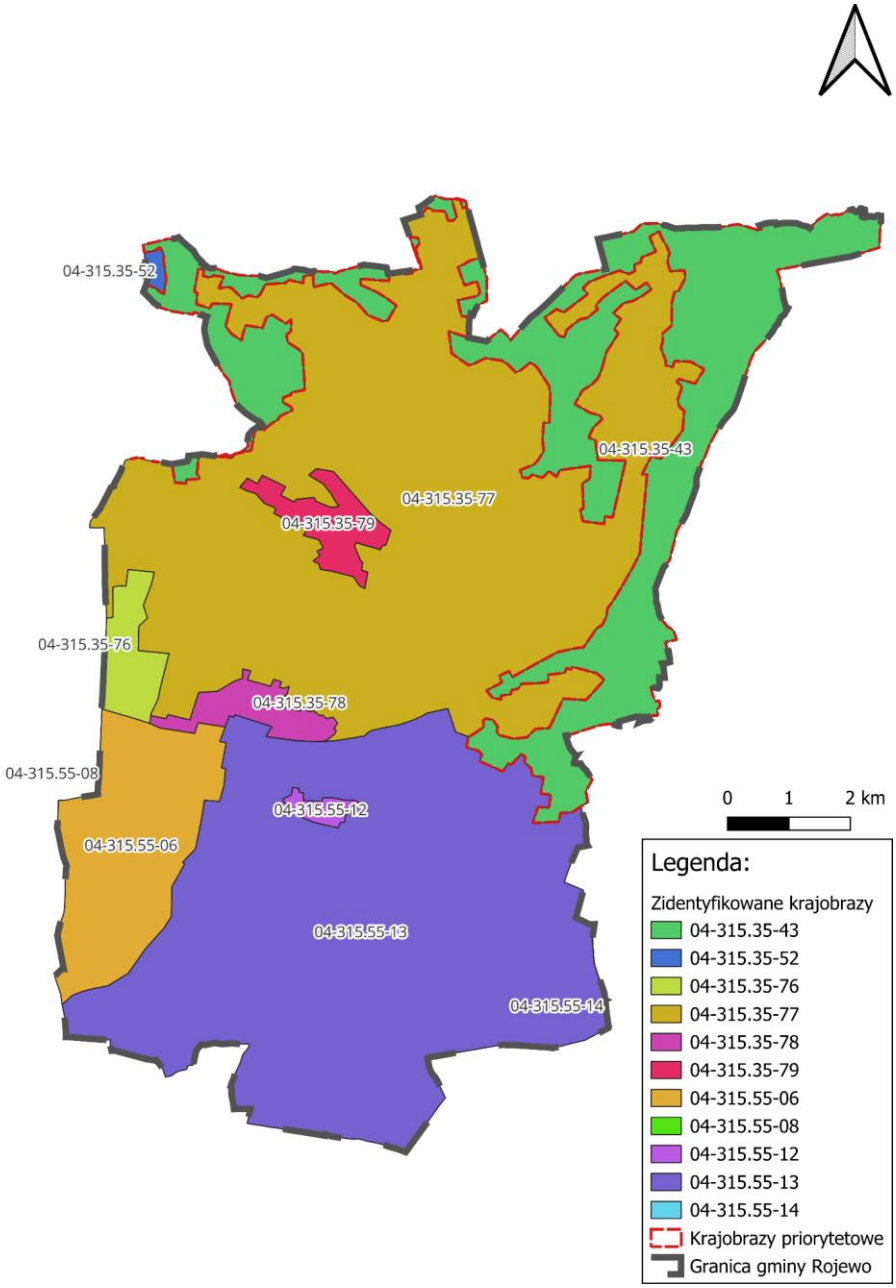
Rekomendacje zawarte dla krajobrazów skupiają się na ograniczaniu rozporaszania zabudowy oraz jej koncentracji w obrębie istniejących jednostek osadniczych przy jednoczesnym ograniczaniu powstawania nowej zabudowy na obszarach cennych przyrodniczo. Celem takiego działania jest ujednolicanie krajobrazów oraz dbanie o wygląd i charakter danego obszaru. Szczególną uwagę należy zwrócić na zachowanie terenów leśnych, trwałych użytków zielonych, nieużytków oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także na ograniczanie zabudowy w sąsiedztwie cieków, zbiorników wodnych i terenów o szczególnych walorach krajobrazowych.

Ważnymi zaleceniami związanymi z budową są: harmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą strukturą przestrzenną i lokalnymi cechami. W tych zaleceniach należy zwrócić uwagę na spójne linie zabudowy, odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej oraz stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów. W rekomendacjach często również pojawią się mowa o zwiększeniu udziału zieleni w budownictwie a w szczególności tej izolacyjnej by ograniczać obiekty będące uciążliwymi w sąsiedztwie zabudowy.

Rekomendacje które są wystosowane dla poszczególnych zdelimitowanych krajobrazów obowiązują tylko na ich obszarach.



Ryc. 7 Zdelimitowane krajobrazy w gminie Rojewo posiadające rekomendacje zawarte w audycie. Źródło: Opracowanie własne na podstawie: https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu 14.08.2026)



Ryc. 8 Zdelimitowane krajobrazy w gminie Rojewo. Źródło: Opracowanie własne na podstawie: https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu 14.08.2026)

5.23 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzane w oparciu o wymagania określone w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, stanowi samodzielny dokument planistyczny, który towarzyszy procesowi tworzenia i aktualizacji dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Głównym zadaniem tego opracowania jest kompleksowe rozpoznanie środowiskowych uwarunkowań funkcjonalnych, które determinują kierunki dalszego rozwoju gminy. W szczególności chodzi o uchwycenie

powiązań pomiędzy elementami przyrodniczymi a planowaniem przestrzennym, tak aby przyszłe działania inwestycyjne i urbanistyczne były zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Dokument ekofizjograficzny obejmuje przede wszystkim:

- analizę aktualnego stanu środowiska, z uwzględnieniem kluczowych komponentów, takich jak wody powierzchniowe i podziemne, gleby, szata roślinna, fauny oraz istniejących form ochrony przyrody,

- identyfikację problemów i barier środowiskowych, które mogą ograniczać lub warunkować rozwój przestrzenny,

- określenie predyspozycji i potencjałów danego obszaru do różnych form użytkowania terenu,

- wskazanie koniecznych działań ochronnych i naprawczych, mających na celu zachowanie walorów przyrodniczych i poprawę jakości środowiska.

5.24 Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM0}{P20}$$

gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

1. Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M20

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060)

udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy a następnie powiększono ją o 5%.

Lp.	Rok	Liczba ludności
1	2026	4220
2	2027	4160
3	2028	4107
4	2029	4053
5	2030	4001
6	2031	3935
7	2032	3873
8	2033	3802
9	2034	3739
10	2035	3686
11	2036	3622
12	2037	3556
13	2038	3503
14	2039	3432
15	2040	3369
16	2041	3314
17	2042	3249
18	2043	3186
19	2044	3121
20	2045	3051

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r. -2045 r.) Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy, prognozowana liczba mieszkańców w 2045 r., tj. za 20 lat, powiększona o 5%, wynosi:

$$M_{20} = 3203{,}55 \text{ os}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2025) wynosi:

$$PUM_0 = 124\ 539\ m^2$$

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$$

gdzie:

- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2025) wynosi 28,7 $\frac{m^2}{os}$
- P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,3 $\frac{m^2}{os}$ (rok 2015)

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \text{ x } 28{,}7\ \frac{m^2}{os} – 2 \text{ x } 23{,}3\ \frac{m^2}{os} = 39{,}5\ \frac{m^2}{os}$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40\ \frac{m^2}{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = M_{20} – \frac{PUM0}{P20}$$

$$ZAP = 3203{,}55 \text{ os} – \frac{124\ 539\ m^2}{40\ \frac{m^2}{os}} = 90{,}08 \text{ os}$$

Wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową po zaokrągleniu wynosi:

$$ZAP = 90 \text{ os}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z § 3 ust. 2 wynosi mniej niż 500, a liczba mieszkańców gminy zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, dopuszcza się przyjęcie wartości zapotrzebowania wynoszącej 500.

W związku z powyższym, w dalszych obliczeniach przyjęto:

$$ZAP = 500 \text{ os}.$$