

PLAN OGÓLNY GMINY ROGOŹNO



UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	5
2.3.	Formy ochrony przyrody	9
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	12
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	12
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	12
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	14
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	14
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	14
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	14
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	15
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	15
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	17
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	19
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	19
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	19
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej	20
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	20
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	20
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	20
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	21
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	21
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	21
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	21
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	22
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	22
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	23
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	23
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	25
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	25



2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	28
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	30
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	31
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	32
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	35
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	37
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	37
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	38
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	38
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	38
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	38
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	39
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	39
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	39
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	39
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	40
4.12.	Strefa otwarta (SO)	40
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	40
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	40
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	42



1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym Gminy Rogoźno określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym Gminy Rogoźno podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),**
- **Strefa usługowa (SU),**
- **Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),**
- **Strefa gospodarcza (SP),**
- **Strefa produkcji rolniczej (SR),**
- **Strefa infrastrukturalna (SI)**
- **Strefa zieleni i rekreacji (SN),**
- **Strefa cmentarzy (SC),**
- **Strefa górnictwa (SG),**
- **Strefa otwarta (SO),**
- **Strefa komunikacyjna (SK).**

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,



- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) 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), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego Gminy Rogoźno zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego Gminy Rogoźno stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego Gminy Rogoźno sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XCII/1013/2024 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rogoźno.

Plan ogólny Gminy Rogoźno sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).



2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie dnia 1 września 2026 r. Jednocześnie, zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych dla uwzględniania polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Rogoźno – ośrodek gminny, strefy średniej i ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy średniej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczego (Rezerваты przyrody: Buczyna, Promenada, Wełna, Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Wełny i Rynna Wągrowiecka, obszary Natura 2000 – obszary ptasie – Puszcza Notecka PLB300015, obszary Natura 2000 – obszary siedliskowe: Buczyna w Długiej Goślinie PLH 300056, Dolina Wełny PLH300043, zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe, krajowe i ponadlokalne obszary węzłowe, międzynarodowe i krajowe, regionalne oraz ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych, międzynarodowe i krajowe lądowe korytarze ekologiczne) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcza Notecka”, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, strefy wododziałowe, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód (mokradła), główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) Subzbiornik



- Inowrocław Gniezno, obszary chronione według ustawy Prawo wodne: jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych, obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, geostanowisko, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8), pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9), złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne, torfy, łąki) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 i udokumentowane złoża kopalin;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej: stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej, historyczne układy przestrzenne – układy urbanistyczne ujęte w rejestrze zabytków, obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych – obiekty rezydencjonalne, obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych – obiekty sakralne, centra kulturalne Wielkopolski – Jaracz – ośrodek o wysokim znaczeniu usług kultury, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki Wielkopolski system szlaków rowerowych, turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa: obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki i rekreacji, międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej konne – w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych;
 - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
 - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga wojewódzka nr 241 – klasa techniczna GP, odcinek drogi krajowej nr 11 przeznaczony do zmiany kategorii, planowana droga ekspresowa S11 o orientacyjnym przebiegu, Rogoźno – miejscowość wymagająca budowy obwodnicy, Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T-sieć kompleksowa TEN-T, międzyregionalna linia kolejowa nr 354 wymagająca podniesienia rangi – prędkość docelowa 160 km/h, regionalna linia kolejowa nr 236 – prędkość docelowa 100 km/h) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno dla istniejących dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Ze względu na brak podziałów geodezyjnych dla przebiegu planowanej drogi ekspresowej S11 w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne
 - 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejące linie elektroenergetyczne WN110 kV, istniejący główny punkt zasilania, istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa, węzły szkieletowe i węzeł dystrybucyjny, planowany pas łączności radiowo-telewizyjnej, instalacje w trakcie realizacji – stacja



demontażu pojazdów samochodowych) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI), natomiast dla przebiegu sieci infrastruktury technicznej w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;

- 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszar ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych, obszary zagrożenia powodziowego: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat, odcinki drogi krajowej nr 11 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, zakład o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania określono kierunki zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego w zakresie:

- 1) kształtowania zielonego pierścienia metropolii – nie dotyczy;
- 2) kształtowania spójnego systemu przyrodniczego (międzynarodowe, krajowe i ponadlokalne obszary węzłowe, lokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych, międzynarodowe i krajowe lądowe korytarze ekologiczne) – w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) rozwoju efektywnego systemu komunikacyjnego (sieć powiązań komunikacyjnych – typ główny, uzupełniający i podstawowy, klasyfikacja techniczna dróg - drogi klasy G i Z, orientacyjny przebieg planowanej drogi ekspresowej S11, miasto Rogoźno wymagające budowy obwodnicy, klasyfikacja techniczna linii kolejowych - linie kolejowe o maksymalnej prędkości 100 km/h i 160 km/h, system dróg rowerowych) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno dla istniejących dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Ze względu na brak podziałów geodezyjnych dla przebiegu planowanej drogi ekspresowej S11 w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne;
- 4) zintegrowanego systemu transportu zbiorowego (linie kolejowe nr 236 i 354, istniejące stacje i przystanki kolejowe - Rogoźno, Garbatka, Parkowo, Tarnowo Rogozińskie, główna linia autobusowa pomiędzy miastami powiatowymi: Wągrowiec – Rogoźno – Oborniki, węzeł przesiadkowy – Rogoźno, strefa III obsługi kolejną o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno dla istniejących dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), uwzględniono także istniejące stacje i przystanki kolejowe, dla których



- ustalono strefy komunikacyjne (SK) i strefy usługowe (SU);
- 5) obszarów ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych (obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, lądowe drogi migracji zwierząt, tereny łąk, strefa występowania gruntów ornych klasy I-III o najwyższej przydatności do produkcji rolnej, obszary i miejsca ograniczeń związane z bezpieczeństwem publicznym – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, obszary ograniczeń wysokości zabudowy wokół lotnisk oraz lotniczych urządzeń naziemnych, strefy bezpieczeństwa od obiektów liniowych sieci infrastruktury technicznej, zakład o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, w zasięgu korytarzy ekologicznych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 6) obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych (obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – rezerваты przyrody, lasy, zieleń urządzone, wody powierzchniowe, ekosystemy zależne od wód, korytarze ekologiczne dolin rzecznych, obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym - obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, w zasięgu korytarzy ekologicznych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 7) rozwoju efektywnych struktur osadniczych (obszary predyspozycji dla rozwoju struktur osadniczych – obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, obszary rozwoju w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych, obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem aglomeracji kanalizacyjnych, obszary rozwoju w otoczeniu węzłów autostradowych i węzłów dróg krajowych, obszary i miejsca dla rozwoju zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją – miejsca ekspozycji krajobrazu, obszary związane z wartościami przyrodniczymi, obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych – obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym, obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych – obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego) – w planie ogólnym Gminy Rogoźno strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze Gminy Rogoźno wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) Budowa drogi S11 Piła – Poznań (odc. Piła – Oborniki, odc. Oborniki – w. Poznań Północ) – ze względu na brak podziałów geodezyjnych dla przebiegu planowanej drogi ekspresowej S11 w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne;



- 2) Modernizacja linii kolejowej nr 354 Poznań Główny POD – Chodzież – Piła Główna – w planie ogólnym Gminy Rogoźno dla istniejących linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar Gminy Rogoźno położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: rezerwatów przyrody „Buczyna”, „Wełna” i „Promenada”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB3000015, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056. W granicach Gminy Rogoźno ustanowiono także 84 pomniki przyrody.

Rezerwat przyrody „Buczyna”

Rezerwat leśny „Buczyna” został utworzony w 1958 r. i obejmuje fragment 150-letnich lasów bukowych naturalnego pochodzenia o powierzchni 15,75 ha. Obok buka, rosnącego tu na wschodniej granicy swego zasięgu, występują głównie dąb i grab. W runie spotkać można szereg rzadkich gatunków roślin, charakterystycznych dla buczyny, jak: marzanka wonna, czartawa pospolita i perlówka jednokwiatowa. Osobliwością rezerwatu jest buławik czerwony.

Dla rezerwatu przyrody „Buczyna” obowiązuje plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem nr 200/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 września 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Buczyna” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2006 r. poz. 3794).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach rezerwatu przyrody „Buczyna” wyznaczono strefę otwartą (SO).

Rezerwat przyrody „Wełna”

Rezerwat wodny „Wełna” został utworzony w 1959 r. na 3,5 km odcinku rzeki pomiędzy mostem we wsi Wełna a mostem we wsi Jaracz-Młyn o powierzchni 10,44 ha. Rzeka płynie tu asymetryczną doliną, tworząc szereg malowniczych zakoli. Przedmiotem ochrony jest flora i fauna wartkich prądów rzecznych, niezwykle rzadka na obszarach nizinnych. Wśród roślin na szczególną uwagę zasługuje glon – krasnorost (być może jedyne stanowisko w kraju) oraz liczne gatunki mięczaków, ryb i owadów. Spośród ptaków gnieźdzą się m.in. zimorodek i pliszka górska. Wyraźnie zaznacza swoją obecność bóbr.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach rezerwatu przyrody „Wełna” wyznaczono strefę otwartą (SO).

Rezerwat przyrody „Promenada”

Rezerwat leśny „Promenada” o powierzchni 4,43 ha utworzony został w 1987 r. Obejmuje stary las dębowo-grabowy z ze wspaniałym skupiskiem sędziwych dębów i okazałych paklonów. W podszyciu występują zbiorowiska kokoryczy puste, złoci żółtej, ziarnopłonu wiosennego, przytulii leśnej, miodunki ły i rzadkiej na niżu kłokoczki południowej.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach rezerwatu przyrody „Wełna” wyznaczono strefę otwartą (SO).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, ustanowiony został rozporządzeniem nr 5/98 Wojewody Piłskiego z 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Woj. Piłskiego nr 13/1998). Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze



względem na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB3000015

Obszar stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty. Obejmuje teren o powierzchni 178255,77 ha z czego tylko część jest położona na terenie gminy Rogoźno. Obszar ten stanowi część pradoliny Eberswaldsko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydmy śródlądowych, głównie o wysokości 20-30 m, maksymalnie do 98 m n.p.m. W środkowej części obszaru uformowały się wały o przebiegu południkowym, leżące 500-600 m od siebie. W części wschodniej mają one kształt paraboliczny. Wydmy pokryte są monotonnym, jednowiekowym lasem, głównie sosnowym (92%), posadzonym tu po wielkiej klęsce spowodowanej pojawieniem się szkodników owadów w okresie międzywojennym. Na terenie ostoi znajduje się ponad 50 jezior, raczej płytkich, pochodzenia wytopiskowego, zwykle z grubą warstwą mułu i zakwitami glonów. W zagłębieniach terenu lub na brzegach jezior utrzymują się torfowiska, na ogół w pewnym stopniu przekształcone.

Występuje tutaj co najmniej 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla powyżej 2% populacji krajowej (C6) bielika (PCK), kani czarnej (PCK) i kani rudej (PCK), co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: bąk (PCK), podgorzałka (PCK), puchacz (PCK), rybołów (PCK), trzmielajad, gągoł, nurogęś; w stosunkowo wysokiej liczebności (C7) występuje bocian czarny, błotniak stawowy, ortolan i żuraw. W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C2) bielika. Jest to ogromny obszar leśny (jeden z największych w centralnej i północnej Polsce) oraz ostoja rzadkich i zagrożonych gatunków ptaków i ssaków. Jest to jedyna stała w ostatnich latach ostoja wilka w zachodniej Polsce.

Dla obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 1793).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043

Obszar chroni dolny, silnie meandrujący odcinek rzeki Wełny o długości ponad 14 km, od ujścia Strugi Sokołowskiej do ujścia Wełny do Warty. Ostoja znajduje się pomiędzy miejscowościami Rogoźno a Oborniki, stanowiąc wschodnią granicę międzyrzecza Warty i Noteci. Dolina Wełny porośnięta jest lasami sosnowymi i zajęta jest częściowo przez użytki rolne. Wzdłuż samej rzeki znajdują się fragmenty łąk, łąk, łąk i ekstensywnie użytkowanych łąk.

Wełna należy do silnie eutroficznych, o niewielkiej przejrzystości wody (0,2-0,5 m) rzek i cechuje się wysokimi stężeniami chlorofilu „a” w związku oddziaływaniem eutroficznych jezior położonych w środkowym i górnym biegu. Rzeka tradycyjnie wykorzystywana jest przez młyny i elektrownie wodne. W obszarze ostoi charakteryzuje się dużymi spadkami terenu i silnym nurtem, co sprawia, że występująca tutaj flora i fauna jest charakterystyczna dla krainy brzany (według typologii rybackiej). Dno



jest z reguły żwirowe, piaszczyste lub kamieniste, a utworzone progi spiętrzające wodę nadają rzece charakteru potoku górskiego. W nielicznych zakolach oraz bezpośrednio przy brzegach nagromadzone osady sprzyjają wzrostowi roślinności. W korycie rzeki występują głównie takie zbiorowiska jak: *Ceratophylletum demersi*, *Nupharo-Nymphetum albae* i *Potametum pectinati*. W częściach szybko płynących rzeki wykształcają się zbiorowiska ze związku *Ranunculion fluitantis*. Interesujące są zbiorowiska mchów wodnych głównie z dominacją *Fontinalis antipyretica* i *Leptodictyum riparium*. Miejsca piaszczyste i kamieniste porastają zielenice nitkowate, licznie występuje *Hildebrandia rivularis*. W Dolinie występują niewielkie eutroficzne starorzecza. W granicach ostoi znajdują się również łągi olszowe i grądy. Obszar chroni także przyujściowe fragmenty rzek Strugi Sokołowskiej, Flinty i Zaganki.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056

Obszar obejmuje zachodni, prawie 800-hektarowy, fragment zwartego kompleksu leśnego położonego między Rogoźnem a Murowaną Gośliną w rejonie Boguniewa, Słomowa, Pacholewa, Nieszawy i Długiej Gośliny. Jest on położony na falistym terenie moreny dennej zbudowanej z glin zwałowych i piasków naglinowych. Krajobraz wzbogacają liczne, chociaż niewielkie zagłębienia wypełnione przez holocenijskie osady organiczne, z których wykształciły się gleby torfowe torfowisk niskich i gleby murszowo-mineralne. Dominującym typem roślinności leśnej są lasy bukowe.

Omawiany obiekt obejmuje najcenniejszą część buczyn występujących na odosobnionym stanowisku przy wschodniej granicy zasięgu buka w środkowej Wielkopolsce. W większości są to żyzne lasy bukowe występujące przeważnie na glebach brunatnych właściwych wylugowanych, płowych zbrunatniałych i płowych opadowo-glejowych. Mimo prowadzonej tu gospodarki leśnej struktura drzewostanów jest na ogół zbliżona do stanu naturalnego, a skład florystyczny – typowy dla żyznych buczyn nizinnych, niekiedy nawiązujących do grądów. Zbiorowiska lasów dębowo-grabowych zajmują podobne siedliska, zwykle na terenach o mało zróżnicowanej rzeźbie terenu. Na glebach mniej zasobnych występują kwaśne buczyny i acydofilne dąbrowy, a w lokalnych obniżeniach z ruchomą wodą powierzchniową, na przykład przy źródłiskach – łągi jesionowo-olszowe oraz wiązowo-jesionowe. Roślinność leśną reprezentują także fitocenozy olsów występujące na siedliskach zabagnionych. Lasy bukowe koło Długiej Gośliny od dawna są uważane za jeden z najbardziej interesujących obiektów przyrodniczo-leśnych w okolicach Poznania (Urbański 1930, Stolarski 1932, Wodziczko i in. 1938). Objęcie ochroną 200-letniego starodrzewu bukowego na powierzchni 400 ha postulowano już w latach dwudziestych ubiegłego wieku (Szotkowski 1928). Starania te okazały się nieskuteczne, gdyż dopiero w 1958 roku utworzono tu rezerwat „Buczyna” na powierzchni zaledwie 15,71 ha.

Głównym walorem przyrodniczym obszaru „Buczyna w Długiej Goślinie” jest stosunkowo duży i zwarty kompleks lasów, w którym jest reprezentowanych sześć typów przyrodniczych siedlisk leśnych. Największą powierzchnię zajmują, rzadkie w Wielkopolsce i dobrze zachowane, płaty żyznych buczyn. Wszystkie zbiorowiska leśne (buczyny, grądy, kwaśne dąbrowy, łągi i olsy) występujące na omawianym terenie należą do zagrożonych w tym regionie.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach obszaru Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056 wyznaczono strefę otwartą (SO).

Pomniki przyrody

W granicach Gminy Rogoźno ustanowiono 84 pomniki przyrody, obejmujące 35 pojedynczych drzew, 46 wchodzących w skład grup drzew, 1 głąz narzutowy i 2 stanowiska bluszczu pospolitego. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.



W planie ogólnym Gminy Rogoźno pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefie otwartej (SO), ale także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefie usługowej (SU), strefie zieleni i rekreacji (SN), strefie cmentarzy (SC) i strefie infrastrukturalnej (SI).

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

Na obszarze gminy Rogoźno, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach gminy Rogoźno, wyznaczone zostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP, SR) konieczne będzie wprowadzenie linii zabudowy wyłączających możliwość realizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze Gminy Rogoźno nie występują wały przeciwpowodziowe.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Rogoźno obszary gruntów zmeliorowanych obejmują większą część terenów rolniczych. Są to grunty, które zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych) w celu intensyfikacji produkcji rolniczej.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

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

Na obszarze gminy Rogoźno, zgodnie z Rejestrem osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu obornickiego, wyodrębniono cztery osuwiska oraz czternaście terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi:

- 1) osuwisko nr 137498 w miejscowości Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);



- 2) osuwisko nr 137499 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 3) osuwisko nr 137500 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 4) osuwisko nr 137501 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 5) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20285 w miejscowości Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 6) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20286 w miejscowości Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 7) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20304 w miejscowości Jaracz i Parkowo – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 8) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20305 w miejscowości Parkowo – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 9) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20306 w miejscowości Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 10) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20307 w miejscowości Parkowo i Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 11) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20308 w miejscowości Parkowo – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 12) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20309 w miejscowości Parkowo – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 13) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20310 w miejscowości Parkowo – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 14) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20311 w miejscowości Parkowo i Garbatka – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 15) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20312 w miejscowości Jaracz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 16) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20313 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) i strefę infrastrukturalną (SI) na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 17) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20314 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 18) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20315 w miejscowości Nienawiszcz – w planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO).



2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy Rogoźno wyznaczonych zostało 10 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Rogoźno (3 strefy, w tym 1 pięcioobiekтова), Budziszewko, Cieśle, Gościewo, Jaracz (1 strefa dwuobiekтова), Sierniki, Słomowo (1 strefa dwuobiekтова) i Tarnowo.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Rogoźno, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajdują się dwa tereny i obszary górnicze:

- „Cieśle ZO” (nr rej. 10-15/11/1030),
- „Cieśle ZKKN” (nr rej. 10-15/14/1423).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenów i obszarów górniczych wyznaczono strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania, mając na uwadze planowane zakończenie eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin.

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

Na obszarze gminy Rogoźno, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się siedemnaście udokumentowanych złóż kopalin:

- złożo kruszywa naturalnego „Boguniewo” (KN 6609),
- złożo kruszywa naturalnego „Cieśle AD” (KN 10328),
- złożo kruszywa naturalnego „Cieśle I” (KN 3664),
- złożo kruszywa naturalnego „Cieśle II” (KN 3663),
- złożo kruszywa naturalnego „Cieśle ZO” (KN 17897),
- złożo kruszywa naturalnego „Jaracz” (KN 7584),
- złożo kruszywa naturalnego „Jaracz II” (KN 7596),
- złożo kruszywa naturalnego „Jaracz MD” (KN 18483),
- złożo kruszywa naturalnego „Potuły-Cieśle – pole Cieśle N” (KN 6065),
- złożo kruszywa naturalnego „Potuły-Cieśle – pole Potuły II” (KN 6065),
- złożo kruszywa naturalnego „Pruście II” (KN 6067),
- złożo torfu „Studzieniec-Boguniewo” (TO 14986),
- złożo kruszywa naturalnego „Cieśle ZKKN” (KN 20362),
- złożo kruszywa naturalnego „Owieczki MD” (KN 21593),
- złożo kruszywa naturalnego „Gościewo I” (KN 22014),
- złożo kruszywa naturalnego „Gościewo” (KN 22015),
- złożo kruszywa naturalnego „Kaziopole” (KN 22063).



W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono zarówno strefy górnictwa (SG) dla eksploatacji kruszywa naturalnego na potrzeby planowanej budowy drogi ekspresowej S11, jak i strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), mając na uwadze planowane zakończenie eksploatacji w granicach ustanowionych terenów i obszarów górniczych.

Gmina Rogoźno położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze Gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Najstarsze ślady pobytu człowieka na terenie obecnej gminy Rogoźno pochodzą z epoki neolitu. Wtedy to nastąpiło przejście z koczowniczego na osiadły tryb życia i pojawienie się początków rolnictwa w miejsce gospodarki zbieracko-łowieckiej. Zachowane stanowiska archeologiczne dowodzą ciągłości osadniczej na tym terenie. Zdecydowanie jednak dominują ślady kultury łużyckiej (1000-400 r. p.n.e.) typowe dla tej części Wielkopolski.

Na terenie miasta Rogoźna i w jego najbliższym sąsiedztwie najstarsze zachowane ślady osadnictwa pochodzą z neolitu (z środkowej epoki kamiennej). Znajdują się tu również ślady pobytu człowieka w epoce brązu i wczesnym okresie żelaza. Wskazują na to poza znaleziskami archeologicznymi, częste w tym rejonie nazwy strumieni i miejscowości: Ruda czy Rudka. Znaleziska te pokrywają się z występującymi tu późniejszymi pozostałościami osadnictwa pochodzącymi z wczesnego średniowiecznego i grupują się w zakolu Wełny i nad jej prawym brzegiem.

Z okresu wczesnego średniowiecza, dobrze zachowane grodzisko pozostało w Budziszewku. Dotychczasowe znaleziska wskazują, że w przypadku Rogoźna wczesnośredniowieczne osadnictwo skupiało się głównie na prawym brzegu Wełny, gdzie występują 3 ślady skupisk osadniczych. Na północ od miasta, na terenie starego cmentarza żydowskiego znajduje się grodzisko, posiadające obecnie kształt zbliżony do podkowy, gdyż jego południowo-zachodnia część została uszkodzona przy regulacji rzeki. W jego bliskim sąsiedztwie znaleziono ślady wskazujące na istnienie tu podgrodzia lub osady blisko związanej z grodem. Również na prawym brzegu Wełny znaleziono na wschodnim skraju obecnego Wójtostwa, ślady wczesnośredniowiecznej osady pochodzącej zapewne także z VII-VIII wieku. Poza wymienionymi tu trzema skupiskami osadniczymi, odkryto ślady czwartego położonego na terenie dawnego folwarku proboszczowskiego, przy wschodnim brzegu Jeziora Rogozińskiego.

Zachowany materiał archeologiczny wskazuje na dwie istotne cechy dotyczące dziejów przedlokacyjnych miejscowości. Pierwsza, to usytuowanie tu dużego zespołu znalezisk poza obrębem późniejszego miasta lokowanego w XIII wieku. Drugą jest brak ciągłości osadniczej. Pierwsze wczesnośredniowieczne znaleziska pochodzą z VII-IX wieku, późniejsze zaś nawarstwienia datują się na XII- XIII wiek. Z tego czasu pochodzą pozostałości grodu kasztelańskiego z podgrodziem, położonego w miejscu zetknięcia się rynny Jeziora Rogozińskiego z rzeką Wełną. Dzięki bliskości rzeki i jeziora położenie nowego grodu było pod względem strategicznym bez porównania lepsze niż dawnego, na górze Żydowskiej. Kontrolował on bowiem szlak idący z Pałuk przez Wągrowiec oraz drogę na północ idącą przez Cieśle.

W czasach formowania się wczesnofeudalnego państwa polskiego, wykształcił się ok. XI w. system kasztelanii, będących podstawowymi jednostkami państwowego zarządu lokalnego. Kasztelania z kasztelanem na czele, tworzyła okrąg grodowy pełniący funkcje administracyjne, wojskowe,



sądownicze oraz zarządu dóbr książęcych leżących w jej obszarze. Pierwszej wzmianki historycznej kasztelania rogozińskiego doczekała się w 1248 roku – choć istniała zapewne już wcześniej. Charakter miejski osada posiadała już w 1251 roku. Kościół parafialny p.w. św. Wita wzmiankowany jest po raz pierwszy w 1256 roku. W szóstym dziesięcioleciu XIII wieku źródła pisane wspominają dość często Rogoźno. Osada występuje w nich jako wzór urzędzeń prawnych dla innych miast.

Na przełomie XIII i XIV wieku znacznie zmalała rola kasztelani. Obszar państwa podzielono na powiaty i województwa. Z czasem przestał istnieć dawny podział na kasztelanie a z dóbr królewskich utworzono starostwa. Powstały liczne wsie królewskie tworzące zwarte kompleksy dóbr zarządzane w imieniu władcy przez starostę generalnego.

W okresie średniowiecza rejony leżące między Wartą a Notecią pokrywały nieprzebyte puszcze i bagna, a nieliczne osadnictwo grupowało się głównie przy szlakach handlowych wiodących z Poznania i Gniezna na Pomorze. Pierwsze wzmianki o osadnictwie zlokalizowanym na terenie obecnej gminy Rogoźno pojawiają się w średniowiecznych dokumentach. Najwcześniej, bo w akcie lokacyjnym Rogoźna z 1280 roku pojawia się wzmianka o Rudzie, niewielkiej osadzie, położonej na zachód od miasta a obecnie stanowiącej jego przedmieście. W akcie tym nadano ją miastu z pozwoleniem wybudowania młyna na Wełnie. Drugą osadą młyńską wymienioną w tym dokumencie były Cieśle. Jedne z najstarszych wzmianek z ok. poł. XIV wieku wymieniają wsie: Wełnę, wzmiankowaną w 1352 roku, Słomowo – 1361 r. i Studzieniec – 1365 oraz wieś Budziszewko – znane wówczas jako Budziszewo – 1365 rok. Z końca XIV wieku (1391 r.) pochodzą wzmianki o wsiach Gościejewo i Parkowo. Średniowieczną metrykę posiadają też miejscowości: Boguniewo, Pruśce i Sierniki – te ostatnie wymienione w 1399 roku. Według tradycji początki osady młyńskiej w Jaraczu sięgają pocz. XV wieku. Nazwy topograficzne miejscowości: Owieczki, Owczegłowy, związane są z mającym tu miejsce w XV wieku rozwojem sukiennictwa.

Od 1260 roku panuje w źródłach milczenie na temat samego miasta Rogoźna. Przerywa je dopiero przywilej lokacyjny wystawiony w 1280 roku. Być może, jak przypuszczają w swym opracowaniu G. Wróblewska i E. Linette, rogoziński zespół osadniczy uległ w tym czasie, z nieznanых nam powodów, zniszczeniu i wyludnieniu a zadaniem zasadźców było zorganizowanie go od nowa. Zasadźcami byli Jan i Piotr Detz. Zezwalał im książę lokować Rogoźno na prawie niemieckim takim, jakie obowiązuje w Poznaniu. Wtedy to nadano miastu zachowany do dziś średniowieczny kształt i najprawdopodobniej obwarowano. Lokacja z 1280 roku spełniła swoje zadanie – miasto rozwijało się osiągając pod koniec średniowiecza rangę ośrodka o sporym lokalnym znaczeniu. Podstawę jego rozwoju gospodarczego stanowiło pełnienie funkcji usługowych dla najbliższego regionu. Dość znaczną rolę odgrywały istniejące tu królewskie warsztaty hutnicze, położone w sąsiedniej Rudzie. W 1306 roku miasto przez krótki okres pozostaje we władaniu Henryka Głogowskiego. Miasto początkowo kasztelańskie, jest stale aż do rozbiorów siedzibą starostwa. W 1368 roku król Kazimierz Wielki przekazał w dzierżawę braciom von Osten z Drezna miasto wraz z wsiami: Gościejewo, Tłukawy, Bobrowniki i Podstolice. Fakt ten zapoczątkował powstanie starostwa niegrodowego w Rogoźnie - zaliczanego do najwcześniejszych w Wielkopolsce. Proces wyłączenia określonych dóbr spod gestii starosty generalnego i tworzenia tzw. starostw niegrodowych lub inaczej dzierżaw rozpoczął się już w poł. XIV wieku. W 1530 r., Rogoźno przechodzi jako zastaw w ręce królowej Bony. Potem często bywa dawane w zastaw za pożyczki zaciągane przez króla, pozostaje jednak miastem królewskim. W XV wieku rozwija się tu sukiennictwo. Trakt biegnący przez Rogoźno do Ujścia nabiera coraz bardziej znaczenia handlowego, wzrasta też liczba jarmarków. W 1526 roku z fundacji Mikołaja Dołęgi Kretkowskiego, starosty rogozińskiego, wzniesiono nowy zachowany do dziś późnogotycki kościół parafialny, po pożarze odbudowany i konsekrowany w 1668 roku. W XVI wieku następuje znaczne załamanie gospodarcze. W latach 1517, 1530, 1535, 1537 i przed 1629 r. niszczą miasto groźne pożary, a w 1568 r. wyludnia je zaraza. Dwukrotny przemarsz wojsk szwedzkich (1655 i 1656 roku) przypieczętowuje najtrudniejszy okres w historii miasta. W połowie XVII wieku następuje powolna poprawa w życiu gospodarczym miasta, związana z osadnictwem olenderskim. Po 1600 roku wokół niego, głównie na południu i północy powstają liczne osady olenderskie, przyczyniające się poprzez osuszanie podmokłych terenów do podniesienia poziomu rolnictwa i hodowli. Wzrost gospodarczy przyczynia się do napływu do miasta



ludności pochodzenia żydowskiego. Otoczona murem dzielnica żydowska zajmowała południowo-zachodnią część Starego Miasta przy ul. Piekarskiej, Wielkiej i Małej Szkolnej. Tu znajdowała się synagoga, szkoły i mykwa.

Trwająca koniunktura gospodarcza związana z ponownym rozwojem przemysłu sukienniczego doprowadza w latach 1747-53 do założenia przez starostę rogozińskiego Władysława Szoldrskiego Nowego Miasta na terenie tzw. Targowiska, przy drodze do Poznania. Nowe Miasto, z własnym rynkiem, lokowane na prawie magdeburskim (przywilej lokacyjny z 1750 r.) rozwijało się pomyślnie i wkrótce dorobiło się własnego ratusza, szkoły i budynku do ważenia wełny. Dzięki zezwoleniu królewskiemu z 1777 r., posiadało również własny kościół ewangelicki. Zjednoczenie obu gmin nastąpiło 16.VII.1794 roku. Głównym źródłem utrzymania mieszkańców było sukiennictwo. Prosperity miasta trwało jeszcze po przejściu pod panowanie pruskie, aż po rok 1820, tj. do czasu zamknięcia granicy rosyjskiej. Utrata wschodniego rynku zbytu doprowadziła do upadku sukiennictwa i na długo ustaliła rolę miasta jako skromnego ośrodka regionalnego. W 1835 roku Rogoźno otrzymuje nową ordynację miejską. W pobliżu miasta wypala się cegłę i wydobywa torf, powstaje też fabryka wyrobów miedzianych. Dopiero pod koniec XIX wieku z funduszy państwowych wzniesiono nowe budynki gospodarki komunalnej: pocztę, szpital miejski, dom dla ubogich, więzienie, dom dla sióstr diakonisek. Z urzędów o szerszym znaczeniu znalazł się tu sąd okręgowy. Skupiły się tu też liczne szkoły m.in.: gimnazjum, seminarium nauczycielskie, gimnazjum żeńskie. Garnizon, który miasto posiadało w 1 poł. XIX wieku zlikwidowano po wojnie francusko-niemieckiej. Budowa linii kolejowej w 1879 roku nie wноси żadnych radykalnych zmian w życie gospodarcze miasta, chociaż staje się ono ważnym węzłem kolejowym łączącym Śląsk z portami bałtyckimi. W 1888 roku uzyskało połączenie z Wągrowcem, a w 1908 r. z Krzyżem.

W XIX wieku, w okresie zaboru pruskiego, ma miejsce postępująca kolonizacja gminy Rogoźno, podobnie jak całej północnej Wielkopolski, przez systematycznie napływających na te tereny kolonistów niemieckich. W 1919 roku na mocy postanowień Traktatu Wersalskiego tereny obecnej gminy zostały przyłączone do Polski. Większość mieszkańców niemieckiego pochodzenia opuściła miasto i gminę, przenosząc się do Rzeszy. Obecnie Rogoźno stanowi siedzibę władz gminnych.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Rogoźno zlokalizowane są 44 obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

Rogoźno:

- 1) kościół par. pw. św. Wita, ul. Kościelna, (nr rej.: AK-I-11a/104 z 12.12.1932)
- 2) kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. pw. Świętego Ducha, ul. Poznańska (nr rej.: 74 z 17.05.1965),
- 3) dzwonnica (nr rej.: 74 z 17.05.1965),
- 4) plebania, ul. Kościelna 10 (nr rej.: A-544 z 29.12.1986),
- 5) cmentarz par., ul. Kościelna, (nr rej.: A-492 z 14.12.1983),
- 6) cmentarz ewangelicki, ul. Wielka Poznańska (nr rej.: 1109/Wlkp/A z 9.03.2021),
- 7) ratusz, pl. Marcinkowskiego 1 (nr rej.: A-308 z 21.10.1968),
- 8) kompleks budynków Seminarium Nauczycielskiego, ul. II Armii Wojska Polskiego 1 (nr rej.: 253/Wlkp/A z 11.10.2005),
- 9) zabudowa ul. Gościnniej (nr rej.: A-1588 z 29.07.1974),
- 10) dom, ul. Kilińskiego 5 (nr rej.: A-1593 z 29.07.1974),
- 11) sąd, obecnie szkoła, ul. Kościuszki 14 (nr rej.: 254/Wlkp/A z 17.10.2005),
- 12) zabudowa ulicy Małopoznańskiej (nr rej.: A-1591 z 29.07.1974),
- 13) zabudowa pl. Marcinkowskiego (nr rej.: A-1589 z 29.07.1974),
- 14) sąd, ob. dom mieszkalny, pl. Marcinkowskiego 9 (nr rej.: A-155/309 z 21.10.1968),
- 15) dom, pl. Powstańców Wielkopolskich 7 (nr rej.: A-543 z 29.12.1986),
- 16) zabudowa ul. Wielkopoznańskiej (nr rej.: A-1590 z 29.07.1974),



PLAN OGÓLNY GMINY ROGOŹNO

- 17) dom, ul. Wielkopoznańska 14 (nr rej.: A-873 z 7.10.1970),
- 18) dom, ul. Wielkopoznańska 22 (nr rej.: A-1592 z 29.07.1970),
- 19) dom, ul. Wielkopoznańska 29 (nr rej.: A-874 z 7.10.1970),
- 20) dom, ul. Wielkopoznańska 30 (nr rej.: A-739 z 28.12.1992),
- 21) dom, ul. Wielkopoznańska 35 (nr rej.: nr rej.: A-875 z 7.10.1970),
- 22) dom, ul. Wielkopoznańska 66 (nr rej.: A-542 z 29.12.1986).

Budziszewko:

- 23) kościół fil. pw. św. Jakuba (nr rej.: 1216 z 3.09.1970),
- 24) zespół pałacowy:
 - pałac, nr rej.: A-1103 z 6.05.1970),
 - park, nr rej.: A-429 z 12.03.1982).

Cieśle:

- 25) dom (nr rej.: A-444 z 25.07.1983).

Gościejewo:

- 26) park dworski (nr rej.: 792/Wlkp/A z 28.03.1981 i z 28.04.2010).

Jaracz - Młyn:

- 27) zespół osady młyńskiej (nr rej.: A-752 z 30.12.1993):
 - młyn,,
 - dom młynarza,
 - stajnia.

Marlewo:

- 28) dwór (nr rej.: A-445 z 15.07.1983).

Parkowo:

- 29) kościół par. pw. św. Małgorzaty (nr rej.: AK-11a/103 z 12.12.1932),
- 30) dzwonnica (nr rej.: 1587 z 29.07.1974),
- 31) dwie kolumny (znaki graniczne majątku Wełna):
 - kolumna I (dz. 592/3, nr rej.: 1130/Wlkp/A z 30.09.2021),
 - - kolumna II (dz. nr 10103/5, nr rej.: 1131/Wlkp/A z 30.09.2021).

Pruśce:

- 32) kościół par. pw. św. Stanisława (nr rej.: A-593 z 19.12.1988),
- 33) cmentarz (nr rej.: A-801 z 20.07.1998),
- 34) grobowiec rodziny Szuldrzyńskich (nr rej.: A-801 z 20.07.1998),
- 35) plebania (nr rej.: A-215/1100 z 29.04.1970).

Ruda:

- 36) młyn wodny (nr rej.: 255/Wlkp/A z 14.10.2005),
- 37) teren zespołu młyna (droga, grobla, kanał ze stawem, nr rej.: 1090/Wlkp/A z 9.06.2020).

Sierniki:

- 38) zespół pałacowy:
 - pałac (nr rej.: kl.IV-73/116/55 z 17.09.1955),
 - 2 oficyny (nr rej.: 162/A z 17.07.1968),
 - park (nr rej.: A-428 z 12.03.1982).

**Słomowo:**

39) zespół pałacowy:

- pałac (nr rej.: A-1336 z 12.01.1972),
- oficyna (nr rej.: A-596 z 21.03.1989),
- park (A-1695 z 4.04.1975).

Studzieniec:

40) zespół dworski:

- dwór (nr rej.: kl.IV-73/75/53 z 9.12.1953),
- park (nr rej.: 152 z 16.07.1968 i A-427 z 12.03.1982).

Wełna:

41) kościół fil. pw. Podwyższenia Krzyża (nr rej.: AK-I-11a/105 z 12.12.1932),

42) pałac,

43) oficyna (nr rej.: A-1510 z 11.04.1974),

44) dwie kolumny (znaki graniczne majątku Parkowo):

- kolumna I (dz. 592/3, nr rej.: 1130/Wlkp/A z 30.09.2021),
- kolumna II (dz. nr 10103/5, nr rej.: 1131/Wlkp/A z 30.09.2021).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Rogoźno zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Rogoźno zlokalizowane są 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- 1) grodzisko (Budziszewko, nr rej. 852/A z dnia 17.02.1970),
- 2) grodzisko (Rogoźno, nr rej. 851/A z dnia 17.02.1970).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy otwarte (SO).

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Rogoźno zlokalizowanych jest kilkaset stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.



W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Rogoźno nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Rogoźno, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zmianami), zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linie kolejowe nr 354 i 206.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) i strefy usługowe (SU), zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze Gminy Rogoźno nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze Gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Rogoźno nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/87/2024 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 23 października 2024 r. na obszarze gminy Rogoźno wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Obszary wyznaczone zostały zarówno w mieście Rogoźnie (2 obszary) oraz w obrębach: Budziszewko, Gościejewo (2 obszary), Parkowo (2 obszary), Pruśce (2 obszary), Sierniki (2 obszary), Słomowo i Studzieniec (2 obszary).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Gminy Rogoźno nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Rogoźno, zgodnie z rejestrem Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zlokalizowany jest jeden zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – IKANO Industry Spółka z o.o., ul. Magazynowa 4, 64-610 Rogoźno (nr identyfikacyjny: 3050103).

2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Rogoźno występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Rogoźna, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy gospodarcze (SP) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Rogoźno nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego Gminy Rogoźno.



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

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Rogoźno zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miasta Rogoźna. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług edukacji, kultury, sportu i rekreacji.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Miasto i gmina Rogoźno położone są w sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 11 (Kołobrzeg – Koszalin – Piła – Chodzież – Poznań – Jarocin – Ostrów Wlkp. – Kępno – Kluczbork – Bytom), będąca jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe zapewniającą powiązania ze stolicą województwa. Na obszarze gminy Rogoźno planowana jest realizacja drogi ekspresowej S11 na odcinku Piła – Oborniki oraz Oborniki – węzeł Poznań Północ).

Powiązania zewnętrzne o znaczeniu ponadlokalnym zapewnia droga wojewódzka nr 241 (Tuchola – Sępólno Krajeńskie – Więcbork – Wągrowiec – Rogoźno).

Podstawą powiązań gminy Rogoźno z sąsiednimi miejscowościami jest układ 20 dróg powiatowych. Wśród najważniejszych elementów układu komunikacyjnego wskazać należy drogę powiatową nr 2020P (Ryczywół – Tarnowo), drogę powiatową nr 2029P (Rogoźno – Murowana Goślina), drogę powiatową nr 2030P (Rogoźno – Budziszewko), nr 2025P (Wełna – Pacholewo) i drogę powiatową nr 2034P (Studzieniec – Budziszewko – Szczytno).

Przez obszar gminy przebiega ponadto międzyregionalna linia kolejowa nr 354 (Poznań POD – Piła) ze stacjami kolejowymi w Parkowie, Rogoźnie i Tarnowie. Obsługuje ona zarówno transport pasażerski i towarowy. Stacja kolejowa w Rogoźnie dysponuje bocznicami kolejowymi i rampami. Na obszarze gminy znajduje się ponadto linia kolejowa nr 206 (Inowrocław Rąbinek – Drawski Młyn).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Ze względu na brak podziałów geodezyjnych dla przebiegu planowanej drogi ekspresowej S11 w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej



przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Rogoźno znajdują się napowietrzne linie elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji GPZ Oborniki – GPZ Rogoźno oraz relacji GPZ Rogoźno – GPZ Wągrowiec. W granicach miasta znajduje się GPZ Rogoźno przy ulicy Fabrycznej, dla której wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie gminy Rogoźno.

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań – Rogoźno (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1973, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 76,0 m, częściowo przebudowany w 2023 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 1,6 MPa, szerokość strefy kontrolowanej – 8,0 m), DN400 relacji Rogoźno – Piła (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1973, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 76,0 m, częściowo przebudowany w 2026 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 1,6 MPa, szerokość strefy kontrolowanej – 8,0 m), DN100 odgałęzienie Rogoźno (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 2000, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 30,0 m) i DN100 odgałęzienie Wągrowiec (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1987, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 30,0 m). Na terenie miasta znajduje się jedna stacja gazowa, dla której wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym Gminy Rogoźno nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy Rogoźno realizowane jest przy pomocy 3 stacji uzdatniania wody w Rogoźnie, Gościejewie i Słomowie. Stacja uzdatniania wody w Rogoźnie korzysta z sześciu studni głębinowych czerpiących wodę z trzech poziomów: holoceno-plejstocénskiego (czwartorzęd), plejstocénskiego – podglinowego (czwartorzęd) i miocénskiego (trzeciorzęd), stacja uzdatniania wody w Gościejewie korzysta z dwóch studni głębinowych czerpiących wodę z poziomu miocénskiego (trzeciorzęd), natomiast stacja uzdatniania wody w Słomowie korzysta z trzech studni głębinowych czerpiących wodę z poziomu miocénskiego (trzeciorzęd). Na obszarze gminy funkcjonują ponadto ujęcia indywidualne, wykorzystywane na potrzeby obiektów produkcyjnych i gospodarstw rolnych.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

W mieście Rogoźno funkcjonuje oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Rogoźnie. W planie ogólnym Gminy Rogoźno w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO).

W granicach Gminy Rogoźno znajduje się także 14 elektrowni wiatrowych, dla których w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., obszar Gminy Rogoźno położony jest w następujących typach krajobrazu:



Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Rogoźno

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
92	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
108	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
111	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
118	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
142	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
179	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
293	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
357	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
434	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
1529	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
1554	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1555	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1556	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
1588	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1589	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1738	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1892	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1893	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1915	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2040	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2152	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2406	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
2426	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2427	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2431	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2452	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
2453	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2525	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego



W granicach Gminy Rogoźno wyznaczono krajobraz priorytetowy „Rejon Jaracza” (ID 92). Ponadto część obszaru gminy położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”. W granicach gminy znajdują się także rezerваты przyrody „Buczyna”, „Wełna” i „Promenada”.

Dla krajobrazu priorytetowego „Rejon Jaracza” (ID 92), rezerwatów przyrody „Buczyna”, „Wełna” i „Promenada” oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach krajobrazu priorytetowego „Rejon Jaracza” (ID 92) wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP), dla których określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno w granicach rezerwatów przyrody „Buczyna”, „Wełna” i „Promenada” wyznaczono strefy otwarte (SO).

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach Gminy Rogoźno przedstawiono na mapie nr 2.

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

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego Gminy Rogoźno określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze

Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu



przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują przeważnie tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy dolin rzecznych i rynien jeziornych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.

Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Warunki gruntowe obszaru gminy są dosyć zróżnicowane, ale na ogół korzystne dla zabudowy. W podłożu rozległych obszarów wysoczyznowych niemal powszechnie występują gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, lokalnie przykryte cienką warstwą piasków. Utwory zwałowe najczęściej charakteryzują się konsystencją twar doplastyczną i półzwardą, jedynie w strefie występowania wody gruntowej mogą ulec uplastycznieniu (konsystencja plastyczna i miękko plastyczna).

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego i torfów, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyłączenie z zainwestowania udokumentowanych złóż kopalin, z uwzględnieniem realizacji obwodnicy miasta Rogoźna, dla której ustalono strefę komunikacyjną (SK).

Gleby

Pokrywę glebową na obszarze gminy Rogoźno należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Pomimo znacznego zróżnicowania, na omawianym obszarze przeważają gleby średniej jakości. Większość gleb należy do średnich i słabych. Większość (40%) gleb należy do IV klasy, niewielki jest udział gleb III klasy, nie występują natomiast gleby najlepszej jakości – I i II klasy bonitacyjnej. Powyższe uwarunkowania stanowią niewielką barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Rogoźna, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefy gospodarcze (SP) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

Wody powierzchniowe

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnią funkcję ekologiczną cieków i zbiorników wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.



Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudnia posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie cieków i zbiorników wodnych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.). Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i zbiorników wodnych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. W obrębie dolin rzecznych i w sąsiedztwie jezior mogą występować mało korzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych, rynien jeziornych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref



planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny Gminy Rogoźno, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w obrębie miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także w granicach pozostałych miejscowości o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami administracyjnymi miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rekreacyjna – największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada południowa część gminy, obejmująca sąsiedztwo jezior, a także dolina Wełny. Obszary te znajdują się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” oraz obszarów Natura 2000. Rozwój funkcji rekreacyjnych musi uwzględniać ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody. Przede wszystkim wskazuje się na konieczność ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Rogoźno funkcje przemysłowe koncentrują się przede wszystkim w rejonie północno-zachodniej części miasta oraz występują punktowo w różnych częściach gminy. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, szczególnie wzdłuż istniejących dróg.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR). Nowe strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej wskazane zostały przede wszystkim w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11 w obrębie Garbatka oraz w rejonie realizowanej obwodnicy miasta, na styku obrębów Cieśle i Pruśce.



Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: rezerwatów przyrody „Buczyna”, „Wełna” i „Promenada”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB3000015, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej: pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiornika wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB3000015, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy rezerваты przyrody i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i torfu, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych. Należy ponadto zachować



odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg i linii kolejowych oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
 - 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
 - zbiorniki wodne,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia;
 - 2) ze względu na ochronę prawną:
 - rezerваты przyrody „Buczyna”, „Węlna” i „Promenada”,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
 - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Węlny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”,
 - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB3000015,
 - specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Węlny” PLH300043,
 - specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Buczyna w Długiej Goślinie” PLH300056;
 - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 11,
 - tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 241,
 - tereny wzdłuż linii kolejowych nr 354 i 206,
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - strefy kontrolowane gazociągów;
 - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
 - 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - teren udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i torfu;
 - 5) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:



- 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy
- 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);
- 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 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 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla Gminy Rogoźno najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Rogoźno w 2044 roku mieszkać będzie 17 758 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 17\,758 + 5\% \times 17\,758 = 18\,646 \text{ osób}$$

Dla Gminy Rogoźno łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:

$$PUM_0 = 521\,590 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$



lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla Gminy Rogoźno, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2024} = 41,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2014} = 36,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2004} = 21,3 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla Gminy Rogoźno, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 41,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z wynikami powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024} / P_{2044}$$

$$ZAP = 6\,197 \text{ osoby}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 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.

Zgodnie z powyższym, dla Gminy Rogoźno można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 4 338 do 8 056 osób**.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ



ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m^2],

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [$m^2/os.$].

Podstawą dokonania obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniając lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na pozostałych obszarach, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności



zabudowy ustalonej w strefie planistycznej.

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		W _{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,14
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,21
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,09
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,12
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,06

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m²],

INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na grudzień 2024 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym Gminy Rogoźno ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 24 181 osób, co stanowi 390% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 24\,181 \text{ [os]} = 390\% \text{ ZAP}$$

w tym:



- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 23 740 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 441 [os.],

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	421	0
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	14 761	263
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	528	121
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	1 891	57
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	6 139	0
		23 740	441

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego Gminy Rogoźno, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny Gminy Rogoźno kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym Gminy Rogoźno, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym obszar objęty planem ogólnym Gminy Rogoźno podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach 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 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno, zgodnie z § 2 ust. 2 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 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym Gminy Rogoźno ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 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 ze zm.), w planie ogólnym Gminy Rogoźno określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym Gminy Rogoźno określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego Gminy Rogoźno nie przesadzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów



położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającej minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Rogoźnie oraz na terenach sąsiadujących, położonych w granicach obrębów Cieśle, Gościejewo i Studzieniec. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci kamienic w granicach założenia urbanistycznego oraz bloków mieszkalnych w obrębie poszczególnych osiedli wraz z zabudową usługową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały w południowej i południowo-zachodniej części miasta Rogoźna, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 2,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 5% do 50%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy obejmują zarówno istniejące osiedla zlokalizowane w poszczególnych częściach miasta, jak i nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w południowo-zachodniej i północnej części miasta Rogoźna. Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w obrębach: Garbatka, Jaracz, Parkowo, Budziszewko i Studzieniec. Dla terenów położonych w sąsiedztwie jezior, przede wszystkim w obrębie Nienawiszcz, Owczegłowy i Pruśce, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 15% do 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 2,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 5% do 75%.



4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki, a także bezpieczeństwa publicznego. Strefą usługową objęto także Plac Karola Marcinkowskiego w Rogoźnie. Do strefy usługowej (SU) zaliczono także tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 10% do 100%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 6 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,2 do 2,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 0% do 60%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono jedną strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), położoną po wschodniej stronie miasta, w obrębie Cieśle.

Dla strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11 w obrębie Garbatka oraz w rejonie realizowanej obwodnicy miasta, na styku obrębów Cieśle i Pruśce, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno. Jako profil dodatkowy dla wybranych stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług, a dla części terenów lasu.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 40% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 2,1,



- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10 do 30%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny dużych zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 30%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym Gminy Rogoźno zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla terenów położonych w obrębie terenów rekreacyjnych w Sierakowie profil dodatkowy obejmuje również tereny usług gastronomii i tereny usług turystyki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 80%.



4.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa (SG) wyznaczona została w zasięgu udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego w obrębie Pruśce, Gościejewo, Kaziopole i Owieczki. Rozwój działalności górniczej na obszarze gminy Rogoźno związany jest z planowaną budową drogi ekspresowej S11. Strefy górnictwa (SG) obejmuje wybrane działki, dla których trwa procedura rozpoznania i dokumentowania złóż kruszywa naturalnego, w sąsiedztwie korytarza planowanej inwestycji drogowej.

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejącej drogi krajowej nr 11 i drogi wojewódzkiej nr 241 oraz tereny linii kolejowych nr 354 i 206, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru Gminy Rogoźno obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:



- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Rogoźno.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie lub zmiany dotychczasowej funkcji terenu);
- z granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym Gminy Rogoźno istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łączną powierzchnię 193 ha.**

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym Gminy Rogoźno obszary uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I–III.



Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 44 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru Gminy Rogoźno obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełnienia zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełnienia zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełnienia zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Rogoźna. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej, często pierzejowej zabudowy, tworzącej kwartały zlokalizowane wokół ulic rozchodzących się od Rynków. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest umożliwienie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do $\frac{2}{3}$ w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym Gminy Rogoźno wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje założenie urbanistyczne miasta Rogoźna. Obszar ten stanowią koncentrację intensywnej zabudowy, ze znacznym udziałem obiektów zabytkowych. W ich granicami zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym ważnych usług publicznych.

Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym Gminy Rogoźno zajmuje łączną powierzchnię 81 ha.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na mapie nr 3.