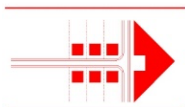


WYKONAWCA:

JAGABUDEX-PROJEKT  
UL. MARCELIŃSKA 61/8  
60-354 POZNAŃ

ZAMAWIAJACY:

GMINA RYCHWAŁ  
PLAC WOLNOŚCI 16  
62-570 RYCHWAŁ



# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINA RYCHWAŁ

(CZĘŚĆ TEKSTOWA)



RYCHWAŁ, LISTOPAD 2025 ROK

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

**MGR INŻ. ANDRZEJ JAGUCKI**

MGR INŻ. MONIKA PŁÓCIENNIK

MGR INŻ. ADRIAN OCHOWIAK

INŻ. MARTYNA DRAPIEWSKA

MGR KACPER GŁAZACZOW

ZOFIA RYCHEL

## **SPIS TREŚCI**

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2. Cele i zakres opracowania .....</b>	<b>3</b>
<b>I.3. Powiązania z innymi dokumentami.....</b>	<b>4</b>
<b>I.4. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu .....</b>	<b>4</b>
<b>II. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA.....</b>	<b>6</b>
<b>II.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym.....</b>	<b>6</b>
<b>II.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....</b>	<b>6</b>
<b>II.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>11</b>
<b>II.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia .....</b>	<b>13</b>
<b>II.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych .....</b>	<b>14</b>
<b>II.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych.....</b>	<b>15</b>
<b>III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....</b>	<b>15</b>
<b>III.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW .....</b>	<b>16</b>
<b>III.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.....</b>	<b>16</b>
<b>III.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ .....</b>	<b>17</b>
<b>III.4. Strefa usługowa – SU .....</b>	<b>17</b>
<b>III.5. Strefa gospodarcza – SP .....</b>	<b>18</b>
<b>III.6. Strefa produkcji rolniczej – SR .....</b>	<b>19</b>
<b>III.7. Strefa infrastrukturalna – SI .....</b>	<b>19</b>
<b>III.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN .....</b>	<b>19</b>
<b>III.9. Strefa cmentarzy – SC .....</b>	<b>20</b>
<b>III.10. Strefa otwarta – SO .....</b>	<b>21</b>
<b>III.11. Strefa komunikacyjna – SK.....</b>	<b>21</b>
<b>IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>21</b>
<b>IV.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego .....</b>	<b>22</b>
<b>IV.2. Obszary chronione oraz szczególnego zagospodarowania .....</b>	<b>25</b>
IV.2.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	25

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

IV.2.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	25
IV.2.3. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	26
IV.2.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	26
IV.2.5. Strefy ochronne ujęć wody .....	26
IV.2.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	26
IV.2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	26
IV.2.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	26
IV.2.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	27
IV.2.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych .....	27
IV.2.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	28
IV.2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	28
IV.2.13. Obszary ograniczonego użytkowania .....	28
IV.2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	28
IV.2.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	28
IV.2.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	28
IV.2.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....	29
IV.2.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	29
IV.2.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	29
<b>IV.3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....</b>	<b>29</b>
IV.3.1. Infrastruktura społeczna .....	29
V.3.2. Infrastruktura transportowa .....	31
V.3.3. Infrastruktura techniczna .....	31
<b>IV.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....</b>	<b>33</b>
<b>IV.5. Ustalenia opracowania ekofizjograficznego .....</b>	<b>33</b>
<b>IV.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....</b>	<b>33</b>

## I. WSTĘP

### I.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Rychwał wprowadzony został w wyniku reformy planowania przestrzennego w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Plan ogólny sporządzany jest zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 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);
- 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.)
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 351).

### I.2. Cele i zakres opracowania

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Rychwał przystąpiono na podstawie Uchwały nr IX/65/24 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 16 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rychwał.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzenie projektu planu ogólnego gminy poprzedzone musi zostać podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

Plan ogólny gminy jest nowym narzędziem planistycznym wprowadzonym na mocy przepisów 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). Dokument ten uchwalany jest dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowić on będzie akt prawa miejscowego, określający zasady realizacji polityki przestrzennej gminy, zastępując tym samym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia w nim zawarte będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13h. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;

- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 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 graficzną uzasadnienia planu ogólnego 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, których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

### **I.3. Powiązania z innymi dokumentami**

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, reformy ustalenia planu ogólnego gminy 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 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

### **I.4. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu**

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Rychwał sporządzono w oparciu o dostępne materiały archiwalne, publikacje mapowe, a także literaturę specjalistyczną i materiały niepublikowane. W niniejszej pracy wykorzystano następujące materiały:

- 1) Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w gminie Rychwał;

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

- 2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał 2024;
- 3) Program Ochrony Środowiska dla gminy Rychwał na lata 2024-2028;
- 4) Strategia Rozwoju Gminy Rychwał na lata 2023 – 2030 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2032;
- 5) Raport o stanie gminy Rychwał za rok 2024;
- 6) Program Opieki nad Zabytkami Gminy Rychwał na lata 2023-2026;
- 7) Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu. 2019. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Wielkopolska 2020+ wraz z PZPPOM. Poznań;
- 8) Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego. 2020. Strategia rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r.;
- 9) EKOSTANARD Pracownia Analiz Środowiskowych. 2020. Program ochrony środowiska Województwa Wielkopolskiego do roku 2030.
- 10) KZGW. 2022. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Warszawa;
- 11) Mapa topograficzna w skali 1:10 000;
- 12) Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:100 000;
- 13) Mapa Geologiczna Polski, w skali 1:20 000, 2004;
- 14) Mapa kruszywa naturalnego w Polsce w skali 1:500 000, Tołkanowicz E., Żukowski K., PIG, 2001;
- 15) Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w skali 1:800 000. PIG-PIB, Warszawa;
- 16) Mapa obszarów GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500 000, Kleczkowski A.S., Kraków, 1990;
- 17) Przeglądowa mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:300 000. Instytut Geologiczny. 1958 r.;
- 18) Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, 1997 r.;
- 19) Mapy zasadnicze SURE w skali 1:1000;
- 20) Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie, 2020 r.;
- 21) Mapa Gleb Polski IUNG Puławy w skali 1:300 000. 1961 r.;

Ponadto korzystano z danych Głównego Urzędu Statystycznego, informacji zawartych na stronie Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu (<http://poznan.wios.gov.pl/>), Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (<http://gios.gov.pl/pl/>), z internetowej bazy Rejestru Obszarów Górniczych (<http://baza.pgi.waw.pl/geow/>), a także ze stron internetowych Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (<http://www.sejm.gov.pl/prawo/prawo.html>).

Kolejnym źródłem informacji i weryfikacji zebranego materiału była bezpośrednia wizja lokalna terenu objętego opracowaniem wraz z jego otoczeniem. Wszystko to pozwoliło na ustalenie użytkowania terenu.

## II. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

### II.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Do stref planistycznych, które zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Rychwał należą:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) SU – strefa usługowa;
- 5) SP – strefa gospodarcza;
- 6) SR – strefa produkcji rolniczej;
- 7) SI – strefa infrastrukturalna;
- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji;
- 9) SC – strefa cmentarzy;
- 10) SO – strefa otwarta;
- 11) SK – strefa komunikacyjna.

### II.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §1 pkt 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.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza się według poniższego wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

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.

### **Prognozowana liczba mieszkańców gminy Rychwał**

Zgodnie z §3 ust. 4 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, przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań, należy wykorzystać najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, pochodzące z tego samego roku dla obu ww. wskaźników.

Na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w obrębie gminy Rychwał wykorzystano „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny oraz najnowsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań pochodzące z 2024 r., opracowane również przez Główny Urząd Statystyczny.

Na podstawie §3 ust. 5 ww. rozporządzenia w celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, należy skorzystać z prognozy demograficznej obejmującej okres 20 lat od roku, który uwzględnia najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.

W przypadku braku najnowszych danych udostępnionych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy, za prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się liczbę zgodną z:

- najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- prognozą demograficzną sporządzoną przez Gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Zgodnie z danymi demograficznymi z Głównego Urzędu Statystycznego, w 2024 r. gminę Rychwał zamieszkiwało łącznie 7 971 osoby, z czego 50,3% stanowią kobiety, zaś 49,7% to mężczyźni. Średnia gęstość zaludnienia dla terenu całej gminy wynosi 67,7 os/km<sup>2</sup>. Miasto Rychwał w 2024 r. zamieszkiwało 2 371 osób, co stanowi 29,7% ogółu mieszkańców gminy. W poniższej tabeli przedstawiono strukturę demograficzną gminy w latach 2019-2024.

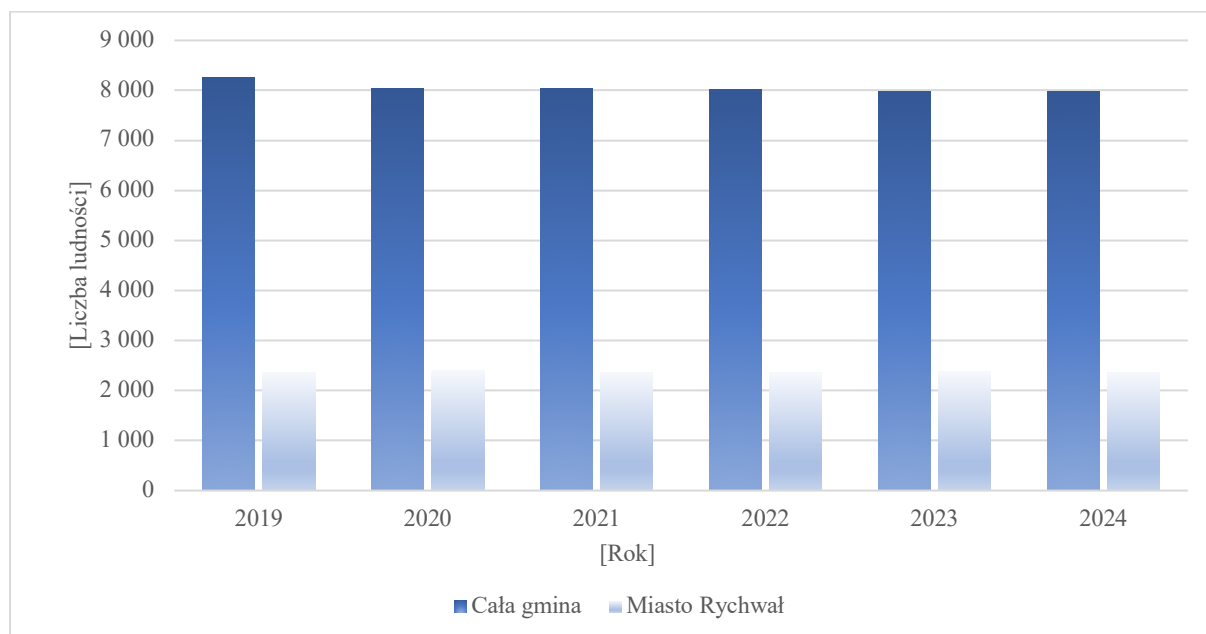
**Tabela 1. Liczba ludności gminy Rychwał w latach 2019-2024**

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Cała Gmina</b>	8 249	8 048	8 031	8 013	7 982	7 971
w tym:						
Kobiety	4 152	4 045	4 029	4 031	4 014	4 011
Mężczyźni	4 097	4 003	4 002	3 982	3 968	3 960
<b>Miasto Rychwał</b>	2 373	2 405	2 374	2 356	2 383	2 371
w tym:						
Kobiety	1 205	1 224	1 198	1 189	1 197	1 184
Mężczyźni	1 168	1 181	1 176	1 167	1 186	1 187

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

*Ryc. 1 Liczba ludności mieszkańców gminy Rychwał w latach 2019-2024*



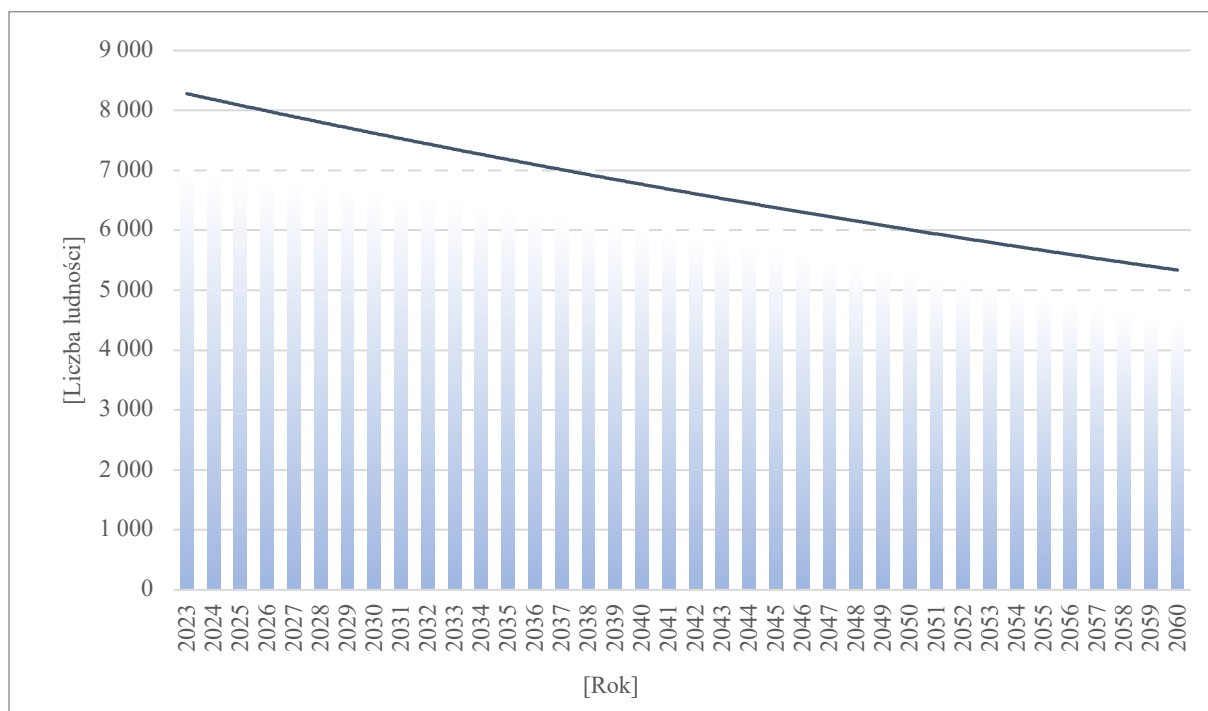
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

Na przestrzeni ostatnich lat zauważalny jest niewielki spadek liczby mieszkańców. Od 2019 roku, liczba mieszkańców gminy zmniejszyła się o 278 osób, w porównaniu do 2024 r. Zauważalny stosunkowo niewielki spadek pozostaje wynikiem powolnych procesów demograficznych, takich jak migracje, ujemny przyrost naturalny oraz rosnący udział osób w wieku powyżej 65 lat w strukturze ludności gminy.

Sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla gminy Rychwał obejmuje okres do roku 2060 i przedstawiona została na poniższym wykresie.

*Ryc. 2 Prognoza demograficzna dla gminy Rychwał na lata 2023-2060*

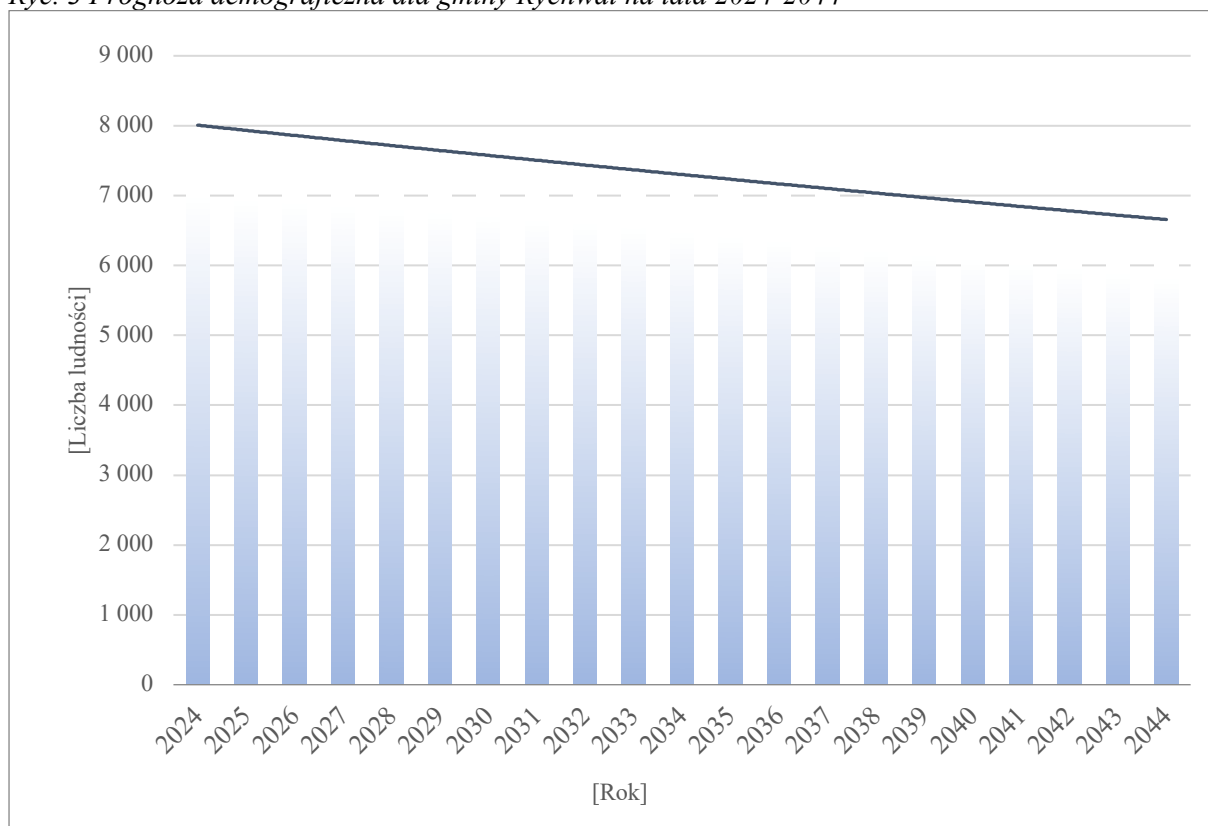
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Zgodnie z §3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano dane demograficzne do 2044 roku.

Ryc. 3 Prognoza demograficzna dla gminy Rychnwał na lata 2024-2044



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Jak wynika z powyższego wykresu (Ryc. 3) liczba mieszkańców w Gminie będzie stopniowo maleć.

Ostatecznie zgodnie z prognozą demograficzną sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców gminy Rychwał w 2044 r. (tj. horyzont prognozy) wyniesie 6 597 osób. Liczba ludności zmniejszy się o 1 374 osób w porównaniu do 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. prognozowaną liczbę mieszkańców Gminy w 2044 r. powiększono o 5%. W związku z czym przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców w Gminie Rychwał wyniesie **6 927 osób**.

**Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Rychwał**

Główny Urząd Statystyczny podaje, że według danych z 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę wynosiła 29,5 m<sup>2</sup>.

**Tabela 2. Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę w wybranych latach na terenie Gminy Rychwał**

Rok	2004	2014	2024
Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę	24,1 m <sup>2</sup>	26,2 m <sup>2</sup>	31,0 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań wyznacza się na podstawie jednego ze wzorów wskazanych w §3 ust. 3 rozporządzenia.

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

$$P_{20} = 3 \times 31 - 2 \times 26,2$$

$$P_{20} = 40,6 \text{ m}^2$$

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

$$P_{20} = 2 \times 31 - 24,1$$

$$P_{20} = 37,9 \text{ m}^2$$

**Tabela 3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Rychwał na 1 mieszkańca**

Dane	Prognozowana powierzchnia na 1 mieszkańca
-10 lat	40,6 m <sup>2</sup>
-20 lat	37,9 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie na jednego mieszkańca wyniesie 40,6 m<sup>2</sup>.

### Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rychwał

Na podstawie opracowanych powyżej składowych wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz danych dotyczących łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rychwał.

**Tabela 4. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Rychwał**

Rok	2004	2014	2024
Łączna powierzchnia mieszkań	202 662 m <sup>2</sup>	221 289 m <sup>2</sup>	247 229 m <sup>2</sup>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$
$$ZAP = 6\,927 - \frac{247\,229}{40,6}$$

$$ZAP = 837,5 \text{ mieszkańców}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rychwał wynosi 838 mieszkańców. Jednak zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia w sytuacji, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi mniej niż 1000, a gmina liczy co najmniej 5000 mieszkańców, możliwe jest przyjęcie zapotrzebowania na poziomie 1000.

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rychwał wynosi **1000 mieszkańców**.

### **II.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z czym w pierwszej kolejności dokonano analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie gminy Rychwał pod kątem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie gminy obowiązuje obecnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w dniu 9 października 2003 roku, do którego w kolejnych latach przyjęto 17 zmian.

**Tabela 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rychwał**

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Data uchwały</b>	<b>Nr uchwały</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>
1.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał	9.10.2003	X/60/03	12164,57
2.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - I	3.03.2010	XXXVI/290/10	50,77
3.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - III	21.06.2011	IX/71/11	47,90
4.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - IV	21.06.2011	IX/72/11	35,74
5.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - II	11.08.2011	XI/90/11	76,40
6.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap V	17.01.2013	XXXII/246/2013	5,98
7.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VI	17.01.2013	XXXII/247/2013	19,74
8.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VII	17.01.2013	XXXII/248/2013	65,74
9.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów w obrębach Święcia, Franki, Czyżew, Dąbroszyn, Wardeżyn	30.12.2013	XLV/325/13	823,27
10.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap X	4.09.2014	LII/388/14	13,55
11.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XL	4.09.2014	LII/389/14	71,63
12.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XII	6.11.2015	XII/80/15	9,81
13.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XIII	6.11.2015	XIII/81/15	0,13
14.	w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap XIV część A”	22.11.2017	XXXIX/259/17	13,82
15.	w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap XIV część B”	6.02.2018	XLI/275/18	0,55
16.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XV	17.02.2020	XVI/123/20	44,13
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XVI	30.12.2021	XXXVIII/276/21	143,34

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

18.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XVII	18.09.2025	XVIII/109/2025	212,21
-----	--	------------	----------------	--------

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Rychwał

#### II.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Obszary te stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia spójnego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz efektywnego wykorzystania luk w istniejącej strukturze przestrzennej podjęto decyzję o wyznaczeniu takiego obszaru w ramach procedury sporządzania planu ogólnego

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 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. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice 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<sub>p</sub>*** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 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 wyniku rozszerzenia ich granic,

***P<sub>b</sub>*** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

***P<sub>u</sub>*** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Na podstawie ww. wzoru obliczono maksymalne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie gminy Rychwał. W gminie dopuszczalne jest zwiększenie o 141,94 ha.

$$P_p = 25\% * (865,81 \text{ ha} - 298,04 \text{ ha})$$

$$P_p = 141,94 \text{ ha}$$

W ramach optymalizacji układu przestrzennego gminy Rychwał, obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono w obrębie istniejących struktur, co pozwoliło na eliminację luk w zabudowie i poprawę jej ciągłości. Przy poszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je przede wszystkim do działek ewidencyjnych oraz włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

W związku z tym obszar uzupełnienia zabudowy w obrębie gminy Rychwał został zwiększony o 128,54 ha, co jest zgodne z maksymalną dopuszczalną powierzchnią powiększenia.

## II.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych

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, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk istniejącej zabudowy;
- 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.

W pierwszej kolejności dokonano analizy parametrów istniejącej zabudowy w oparciu o aktualne zagospodarowanie gminy. Zrezygnowano z przeprowadzania obliczeń dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z uwagi na fakt, iż w planie ogólnym gminy Rychwał nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów o tym przeznaczeniu. Oszacowano, że średnia nadziemna intensywność istniejącej zabudowy wynosi dla:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ): 0,09;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ): 0,20.

Dla nowej zabudowy w ramach projektowanych stref planistycznych przyjęto parametry w sposób najbardziej zbliżony w zakresie rodzaju zabudowy i jej nadziemnej intensywności. Założono, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi 40,6 m<sup>2</sup>/os, zgodnie z obliczeniami wykonanymi w Rozdziale II.2.

Biorąc pod uwagę proporcję między funkcją mieszkaniową i innymi funkcjami zabudowy w obrębie gminy Rychwał, przyjęto, że w ramach terenów oznaczonych symbolami SJ i SZ, zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić odpowiednio: 60% i 20%.

W związku z powyższym chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach (SJ, SZ) wynosi 12 887 mieszkańców.

Obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie gminy Rychwał**

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
SJ	0,4	2 967 628,44	60	723 402,49	70	506 381,74	40,6	12 472
SZ	0,4	339 759,54	20	24 072,45		16 850,72		415

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	
								Σ =	12887

gdzie:

**I** – oznaczenie strefy,

**II** – uśredniona nadziemna intensywność zabudowy,

**III** – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (m<sup>2</sup>),

**IV** – udział zabudowy mieszkaniowej w stosunku do pozostałych funkcji terenu (%),

**V** – powierzchnia całkowita zabudowy pod funkcję mieszkaniową (m<sup>2</sup>),

**VI** – współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy (%),

**VII** – szacunkowa powierzchniowa użytkowa (m<sup>2</sup>),

**VIII** – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m<sup>2</sup>),

**IX** – chłonność terenów niezabudowanych (mieszkańcy).

## II.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rychwał wynosi 1 000 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 12 887 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

**ZAP<sub>70%</sub> = 700 mieszkańców**

**ZAP<sub>130%</sub> = 1 300 mieszkańców**

W związku z powyższym, chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę jest większa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy nie wyznacza się nowych stref planistycznych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

## III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Każdy gminny katalog stref planistycznych, obligatoryjnie określa podstawowy profil funkcjonalny każdej strefy planistycznej, a fakultatywnie, w zależności od specyfikacji terenu może określać profil dodatkowy.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały w poniższych rozdziałach.

### III.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	20	30

Strefa ta została wyznaczona na podstawie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-52 SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
53-55 SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	7	30
56-59 SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
60 SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	7	30
61-387 SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
388 SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	7	30
389-394 SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-573 SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
574 SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	7	30
575-589 SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	15	30

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.4. Strefa usługowa – SU

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

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-19 SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
20 SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	7	30
21-24 SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	9	30
25-79 SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
80 SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
81-83 SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	20	30

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.5. Strefa gospodarcza – SP

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-37 SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.6. Strefa produkcji rolniczej – SR

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-385 SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcji rolniczej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.7. Strefa infrastrukturalna – SI

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-35 SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
36-39 SI	-	–	–	–	20

Strefy te zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej infrastruktury technicznej oraz w ramach jej uzupełnienia. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN

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

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-9 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50
10 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,2	10	12	30
11-12 SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50

Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.9. Strefa cmentarzy – SC

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-5 SC	Teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	30

Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.10. Strefa otwarta – SO

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-9 SO	Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
10-33 SO	Teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
34-35 SO	Teren zieleni urządzonej	–	–	–	–

Strefy te wyznaczono na terenach cennych przyrodniczo, niepredysponowanych do zabudowy tj. lasy, obszary chronione, tereny wód czy ciągi ekologiczne.

### III.11. Strefa komunikacyjna – SK

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–
2 SK	Teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg klasy głównej.

## IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie z art. 13b. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

- 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i ...), 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) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 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.

#### **IV.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

„Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Wielkopolska 2020+ wraz z PZPPOM” jest dokumentem strategicznym, który stanowi podstawę formułowania zasad realizacji polityki przestrzennej województwa i organizacji jego struktury przestrzennej. Część merytoryczna Planu uwzględnia założenia polityki przestrzennej państwa, określonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz tworzy warunki przestrzenne do realizacji ustaleń „Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku”, „Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)” oraz innych dokumentów zarówno krajowych, jak i regionalnych. Plan określa cele polityki przestrzennej, wśród których jest ochrona walorów przyrodniczych, kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego, ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji.

Zakres rzeczowy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ wynika z art. 39 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ust. 3 ww. ustawy w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określa się w szczególności:

- podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
- system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym oraz w zależności od potrzeb, granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Jednocześnie, w myśl art. 39 ust. 4 i 5, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 1, oraz programy, o których mowa w art. 48 ust. 1, a także umieszcza się te inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w ust. 3 pkt 3, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

#### **Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:**

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
  - miasto Rychwał – ośrodek gminny,
  - strefy niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
  - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – regionalne obszary węzłowe,
  - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzecznej
  - krajowy lądowy korytarz ekologiczny,
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
  - lasy,
  - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
  - wody płynące i stojące
  - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
  - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 151 Zbiornik Turek – Konin – Koło),
  - doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje 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 i 9),
  - łąki,
  - złoża kopalin energetycznych – węgiel brunatny,
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
  - główny obszar kulturotwórczy – strategiczne pasmo kulturowe – Szlak Piastowski,
  - dobra kultury materialnej i niematerialnej:
    - obszary cenne kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego,
    - proponowane obiekty UNESCO,
    - historyczne układy przestrzenne (układy urbanistyczne ujęte w rejestrze zabytków),
  - obszary wizerunkowe rozwoju turystyki:
    - Szlak Piastowski,
    - Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
  - turystyka kulturowa – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa: – Europejski Szlak Romański, Szlak bursztynowy,
    - Europejski Szlak Romański,
    - Szlak Bursztynowy,
  - turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa – międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – rowerowe,
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
  - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
  - droga krajowa nr 25 (klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego GP),
  - droga wojewódzka nr 443 (klasy technicznej głównej G),
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
  - istniejący główny punkt zasilania,
  - instalacje w trakcie realizacji – instalacja do odzysku i recyklingu metali,
  - sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne),
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- odcinek drogi krajowej o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym.

## IV.2. Obszary chronione oraz szczególnego zagospodarowania

### IV.2.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Rychwał nie występują obszarowe formy ochrony przyrody. Spośród form ochrony przewidzianych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), na obszarze gminy występuje jedynie pomnik przyrody. Ustalenia planu ogólnego pozostają zgodne z art. 45 wskazanej ustawy i nie naruszają wynikających z niego zakazów.

#### Pomnik przyrody

Na terenie gminy Rychwał znajduje się 1 obiekt zaliczany do pomników przyrody.

*Tabela 7. Pomnik przyrody w gminie Rychwał*

Lp	Kod	Data utworzenia	Rodzaj tworu	Gatunek drzewa	Wysokość drzewa	Obwód
1.	PL.ZIPOP.1393.PP.3010073.1004	1967-07-05	drzewo	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris	16	251

*Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody.*

### IV.2.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

- Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego na terenie gminy Rychwał występują:
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
  - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

Ustalenia Planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w większości strefę otwartą. Wyjątek stanowią tereny, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano inne przeznaczenie.

#### ***IV.2.3. Obszary gruntów zmeliorowanych***

Na terenie gminy Rychwał istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie.

Zapisy Planu ogólnego gminy Rychwał nie naruszają przepisów odrębnych oraz są zgodne z zasadami prawidłowego funkcjonowania, utrzymania oraz rozwoju sieci urządzeń melioracji wodnych.

#### ***IV.2.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy***

Na terenie gminy Rychwał nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.5. Strefy ochronne ujęć wody***

Na terenie gminy Rychwał znajdują się 3 ujęcia wód podziemnych, służące do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną i na potrzeby gospodarstw domowych. Ujęcia te zlokalizowane są w Rychwale, Jaroszewicach Rychwalskich oraz Rozalinie. Dla przedmiotowych ujęć wody ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej.

Ustalenia Planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wód podziemnych poprzez wyznaczenie dla nich stref infrastrukturalnych. Ustalenia planu nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

#### ***IV.2.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych***

Na obszarze gminy Rychwał nie są wyznaczone obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi***

W granicach gminy Rychwał nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

Na obszarze gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.8. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji***

Na terenie gminy Rychwał, według Państwowego Instytutu Geologicznego, zlokalizowane są 3 złoża węgla brunatnego. Dla tych terenów w planie ogólnym gminy wyznaczono w większości strefy otwarte oznaczone symbolem SO. Wyjątek stanowią tereny z

istniejącą zabudową, a także obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano inne przeznaczenie.

Na obszarze gminy Rychwał nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

**Tabela 8. Udokumentowane złoża kopalin w gminie Rychwał**

Lp.	ID złoża	Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania kopaliny głównej	Powierzchnia [ha]
1	16755	Grochowy - Siąszyce	Węgiel brunatny	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	1 487 ha
2	6092	Piaski	Węgiel brunatny	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	1 670,94 ha
3	750	Piaski-pole A i B	Węgiel brunatny	[N] złożo o zasobach prognostycznych	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego.

#### **IV.2.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

W granicach gminy Rychwał nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1420 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### **IV.2.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych**

Na terenie gminy Rychwał zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1. Wykaz zabytków nieruchomych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków ze wskazaniem obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków – Załącznik 1.**
- 2. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – Załącznik 2**

W Planie ogólnym gminy Rychwał strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zaprojektowano uwzględniając występujące obiekty i obszary objęte rejestrem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz objęte ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Planu ogólnego zabezpieczają historyczną zabudowę oraz umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie. Objęcie określoną strefą planistyczną obiektu lub zespołu zabytkowego w Planie ogólnym zostało dostosowane do ich walorów, w sposób wkomponowujący się w ich układ funkcjonalno-przestrzenny. Wszystkie zabytki zlokalizowane na terenie gminy zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia.

#### ***IV.2.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne***

Na terenie gminy Rychwał nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne***

Na obszarze gminy Rychwał nie zostały wyznaczone tereny zamknięte, zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1151), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.13. Obszary ograniczonego użytkowania***

W obszarze gminy zweryfikowano ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych i są nimi strefy sanitarne od czynnych cmentarzy – Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze z dnia 25 sierpnia 1959 r. (Dz. U. Nr 52, poz. 315), oraz strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych – Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, (t.j. Dz.U. 2024 poz. 317 ze zm.).

Zapisy planu ogólnego gminy Rychwał są zgodne oraz nie naruszają ww. przepisów dotyczących obszarów ograniczonego użytkowania.

#### ***IV.2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji***

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji, zgodnie z ustawą 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.), ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 ze zm.), dlatego ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

Zapisy planu ogólnego nie kolidują z ww. działaniami i są zgodne z obecnym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi.

#### ***IV.2.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji***

Dla gminy Rychwał został sporządzony „Program Rewitalizacji dla Gminy Rychwał na lata 2017-2023” przyjęty uchwałą Nr XXXVII/236/17 Rady Miasta i Gminy Rychwał z dnia 14 września 2017 r., w sprawie przyjęcia i realizacji "Programu Rewitalizacji dla Gminy Rychwał na lata 2017-2023". Został w nim wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zajmujący powierzchnię 143,6 ha i obejmujący swoim zakresem miasto Rychwał.

Zapisy planu ogólnego nie kolidują z działaniami zawartymi w ww. Programie i są zgodne z obecnym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi m.in. z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278 ze zm.).

#### ***IV.2.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją***

W granicach gminy Rychwał nie są wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony

środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.) oraz Programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. z 2024 r., poz. 6693 – ogłoszony 25.07.2024), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne***

Powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 9528 ha i stanowi 81% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Rychwał nie występują gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej, natomiast gleby klasy III zajmują powierzchnię 613 ha - co przekłada się na 8% powierzchni gruntów ornych. Lasy gminy Rychwał zajmują powierzchnie 1168 ha, co stanowi 10% ogólnej powierzchni gminy.

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w przypadku gruntów rolnych i istniejących zabudowań. Umieszczenie ich w innych strefach wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

#### ***IV.2.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej***

Na obszarze gminy Rychwał brak jest zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.2.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego***

Na obszarze gminy Rychwał nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

### **IV.3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Poniżej opisane zostały istniejące obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Rychwał uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

#### ***IV.3.1. Infrastruktura społeczna***

##### **Placówki oświaty i wychowania**

##### **1) Szkoły:**

- Szkoła Podstawowa im. Arkadego Fiedlera w Rychwale,
- Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Białej Panińskiej,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Dąbrowskiej w Kucharach Kościelnych,
- Szkoła Podstawowa im. Generała Władysława Andersa w Jaroszewicach Grodzieckich,

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Dąbroszynie,
  - Szkoła Podstawowa im. Powstańców Styczniowych w Grochowach,
  - Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy im. Piotra Janaszka w Rychwale,
- 2) Przedszkola:
- Przedszkole Samorządowe "Leśne Skrzaty" w Siąszycach prowadzone przez Gminę Rychwał,
  - Przedszkole Publiczne Plastuś w Rychwale prowadzone przez firmę Theta sp. z o.o.
- 3) Publiczny Żłobek "Jaś i Małgosia" w Rychwale.

**Urzędy, instytucje i jednostki organizacyjne**

- 1) Urząd Gminy i Miasta Rychwał;
- 2) Urząd Stanu Cywilnego w Rychwale;
- 3) Centrum Usług Społecznych w Rychwale;
- 4) Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.,
- 5) Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Rychwale,

**Sport i rekreacja**

- Hala Widowiskowo-Sportowa w Rychwale,
- Kompleks boisk sportowych „ORLIK 2012” przy ul. Sportowa 11,
- Skatepark – przy Hali Widowiskowo-Sportowej w Rychwale,
- miasteczko ruchu drogowego,
- siłownie plenerowe,
- place zabaw.

**Bezpieczeństwo publiczne**

W zakresie bezpieczeństwa publicznego na terenie gminy swoje siedziby posiada 11 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (w miejscowościach: Kuchary Kościelne, Święcia, Broniki, Czyżew, Rozalin, Dąbroszyn, Siąszyce, Grochowy, Gliny, Rychwał). Na terenie gminy funkcjonuje Komisariat Policji w Rychwale. Ponadto w Rychwale zlokalizowane jest Centrum Zarządzania Kryzysowego.

### ***V.3.2. Infrastruktura transportowa***

#### **Sieć dróg publicznych i komunikacja kolejowa**

Przez obszar gminy Rychwał przebiegają:

- 1) droga krajowa nr 25,
- 2) droga wojewódzka nr 443 (Jarocin - Gizałki - Rychwał - Tuliszków),
- 3) drogi powiatowe:
  - nr 3249 P (DW443 - Rychwał (ul. Złotkowska) - Złotkowy - Grochowy - Siąszyce - DK25),
  - nr 3325 P Rychwał (ul. Sokołów),
  - nr 3327 P Rychwał (ul. Milewo),
  - nr 3326 P Rychwał (ul. Józefów),
  - nr 3248 P (DK25 - Lubiny - Gliny - granica powiatu kaliskiego (Zamęty)),
  - nr 3244 (PDP3240P - Kuchary Borowe - Jaroszewice Grodzieckie – Jaroszewice Rychwalskie – DW443),
  - nr 3240 P (DK25 - Stare Miasto - Barczygłów -Święcia - Kuchary Koś. - Rozalin - Modlibogowice - Kuchary Bor. - Wielołęka - Grodziec - DW443),
  - nr 2900 P ((Podbiel) granica powiatu konińskiego - Bożatki - Piaski - Modlibogowice - Wardeżyn - Dąbroszyn - Sporne - DK25),
  - nr 3243 P (DP2900P - Piaski - Ludwików - Bobrowo – Kuchary Borowe - DP3240P)
  - nr 3321 P Rychwał (ul. Konińska)
  - nr 3324 P Rychwał (ul. Plac Wolności)
  - nr 3323 P Rychwał (ul. Sportowa)
  - nr 3322 P Rychwał (ul. Grabowska)
  - nr 3320 P Rychwał (ul. Żurawin)
  - nr 3253 P (DW443 - Radzimia - granica powiatu tureckiego (Gadowskie Holendry))
  - nr 3241P (DP3240P - Święcia - Czyżew - Dąbroszyn - DP2900P)
  - nr 3242P (DP3241P - Święcia - Głowiew - DK25)
- 4) sieć dróg gminnych.

Przez teren gminy nie przebiega żadna linia kolejowa. Najbliższa stacja kolejowa, zlokalizowana jest w oddalonym o ok. 20 km Koninie.

#### **Komunikacja autobusowa**

Na terenie gminy nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy. Przewozy pasażerskie realizowane są przez przedsiębiorstwo PKS Konin, zarówno w obrębie gminy, jak i w skali regionalnej (m.in. do Częstochowy, Jarocina, Kalisza, Katowic, Konina i Wrocławia).

### ***V.3.3. Infrastruktura techniczna***

#### **Sieć wodociągowa**

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2024 r., długość czynnej sieci rozdzielczej na terenie gminy Rychwał wynosiła 188,4 km, natomiast liczba przyłączy

prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosi 2 224 sztuk. Z sieci wodociągowej korzysta 7 422 osób, co stanowi 93% mieszkańców gminy. Zaopatrzenie gminy w wodę prowadzi Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rychwale Sp. z o.o.. Woda do nieruchomości na terenie miasta i gminy Rychwał dostarczana jest z trzech stacji uzdatniania wody usytuowanych są w Rychwale, Jaroszewicach Rychwalskich oraz Rozalinie.

### **Sieć kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków**

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy Rychwał cechuje się ograniczonym zasięgiem. Według danych GUS w 2024 r. długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 20,1 km, natomiast liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wyniosła 592 sztuk. Z sieci kanalizacyjnej korzystało 2 024 osób, co stanowi 25% mieszkańców całej gminy. Sieć kanalizacyjna dotychczas funkcjonowała na terenie miasta Rychwał oraz w miejscowości Grabowa, natomiast od października 2025 roku jej zasięg został zwiększony o 6,5 km sieci zlokalizowanej w miejscowości Dąbroszyn. Sieć działa w oparciu o oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w północnej części miasta, przy ul. Żurawin. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o przepustowości ok. 500 m<sup>3</sup>/dobę.

### **Sieć elektroenergetyczna**

Na terenie gminy Rychwał zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, przebiegająca przez jej centralną część na osi północ-południe. Dystrybucja energii elektrycznej do gospodarstw domowych realizowana jest w oparciu o sieci średniego i niskiego napięcia 15 kV i 0,4 kV. Ponadto na terenie miasta Rychwał, w rejonie drogi krajowej nr 25, zlokalizowana jest stacja transformatorowa WN/SN 110kV/15kV (Główny Punkt Zasilania GPZ Rychwał).

### **Odnawialne źródła energii**

Tereny odnawialnych źródeł energii – elektrownie wiatrowe, obejmują istniejące elektrownie wiatrowe w miejscowościach: Święcia (4), Czyżew (1), Dąbroszyn (3), Biała Panieńska (1). Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniając dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Przy lokalizowaniu zabudowy w strefie ochronnej OZE – EW należy zachować ustalenia obowiązujących przepisów odrębnych.

### **Sieć gazowa**

Na terenie gminy Rychwał nie funkcjonuje sieć gazowa.

### **Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami opiera się na systemie pojemnikowym. Odbiorem, transportem i utylizacją odpadów, zajmuje się gmina Rychwał. Odpady gromadzone w pojemnikach przydomowych odbierane są zgodnie z harmonogramem, w okresie wiosenno-letnim co dwa tygodnie, a w sezonie jesienno-zimowym raz w miesiącu. Obecnie na terenie gminy nie ma czynnego składowiska odpadów komunalnych, dlatego odpady zebrane na terenie gminy trafiają na składowisko w Koninie. Punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) na terenie gminy znajdują się w Rychwale przy ul. Konińska 78 oraz przy ul. Żurawin (na terenie przy oczyszczalni ścieków).

#### **IV.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Dla województwa wielkopolskiego został sporządzony Audyt krajobrazowy, przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. W obrębie gminy Rychwał nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe, dlatego uwzględnienie ich w planie ogólnym jest bezzasadne.

#### **IV.5. Ustalenia opracowania ekofizjograficznego**

Na potrzeby planu ogólnego gminy Rychwał zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Zostało ono wykonane zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.) oraz wg wytycznych z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Celem opracowania jest rozpoznanie i ocena warunków fizjograficznych w celu określenia przyrodniczych uwarunkowań dla funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania, eliminowania lub ograniczania zagrożeń oraz zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

#### **IV.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Na potrzeby planu ogólnego gminy Rychwał wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rychwał wynosi 838 mieszkańców. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCHWAŁ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref planistycznych, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).