GMINA RYDZYNA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RYDZYNA

Autor:
mgr inż. Magdalena Trzpil

luty-sierpień 2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RYDZYNA

Spis treści

1. Wstęp i przedmiot i cel opracowania 3
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 3
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 3
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego 5
2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....8
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 9
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych 10
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 10
2.7. Strefy ochronne ujęć wody.....10
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 11
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....11
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 11
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....12
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....12
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....14
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....14
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania 14
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....14
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....15
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....15
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 15
2.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....16
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....16
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 16
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe...17
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne.....19
2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....19
3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne 21
3.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) 21
3.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy 25
3.3. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....27
3.4. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych 28
3.5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 29
3.6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 33
4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.....33
5. Uzasadnienie formalne 34

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RYDZYNA

1. Wstęp i przedmiot i cel opracowania

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Rydzyna sporządza się na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze gminy Rydzyna występują uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uzasadnieniu przedstawiono listę uwarunkowań i określono sposób ich uwzględnienia.

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

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 z późn. zm.) ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. Strategia Rozwoju Gminy Rydzyna na lata 2025-2034 została przyjęta uchwałą nr XVI/2019/2025 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 16 grudnia 2025 r. Do sporządzenie przedmiotowego dokumentu przystąpiono 17 września 2024 r. ustalenia planu ogólnego gminy Rydzyna muszą zatem uwzględniać politykę przestrzenną opisaną w ww. dokumencie. Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano zatem ustalenia Strategii.

Tabela 1.

Ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Rydzyna na lata 2025-2034 istotne z punktu widzenia planu ogólnego		
Lp.	Zagadnienia	Sposób uwzględnienia
1.	Ochrona środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające rozwój gospodarczy gminy, w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe. Szczególną uwagę zwrócono na ochronę terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi. Do minimum ograniczono wyznaczenie stref planistycznych pod nową zabudowę kubaturową na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Rów Polski. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie 0,2% oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego stanowią głównie strefy otwarte SO. Strefy planistyczne umożliwiające zabudowę, w ramach ww. terenów, wyznaczono na terenach zabudowanych, na terenach gdzie dotychczas wydawane były decyzje

		o warunkach zabudowy, na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną lub w trakcie realizacji infrastruktury technicznej, które w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych[1] planowane były do zainwestowania oraz na terenach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) – strefa przemysłowa Rydzyna z niewielkim jej rozszerzeniem.
2.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości ochrony potencjału kulturowego gminy. Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty obiektów zabytkowych i obiektów zlokalizowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską.
3.	Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej i niskiej intensywności zabudowy w zwartej zabudowie miasta i wsi. Poza zwartą zabudową wsi wyznaczono strefy planistyczne o niskiej intensywności (zabudowa istniejąca). Strefy planistyczne dla nowej zabudowy w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ wyznaczono w ramach obowiązujących mpzp i w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), biorąc pod uwagę hierarchię jednostek osadniczych. W strefach SJ w profilu dodatkowym nie wprowadzano terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP wyznaczono głównie w sąsiedztwie zabudowy już istniejącej, w szczególności w ramach terenów dotychczas planowanych pod takie funkcje w dokumentach strategicznych. Wzięto pod uwagę dostęp do infrastruktury technicznej i sieci drogowej. Strefy planistyczne, predysponowane do zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją, wyznaczono uwzględniając obszary związane z wartościami przyrodniczymi.
4.	Lokalizacja kluczowych inwestycji celu publicznego	Wyznaczone wielofunkcyjne strefy planistycznie pozwalają na lokalizacje inwestycji celu publicznego w zależności od przyszłych potrzeb.
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji w każdej strefie.

[1] Dokumenty strategiczne – dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz Strategia Rozwoju Gminy Rydzyna na lata 2025-2034

6.	Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjne	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, pod kątem ochrony gruntów rolnych i leśnych, ustalając duże strefy SO wyłącznie z podstawowym profilem funkcjonalnym. Do minimum ograniczono wyznaczenie stref planistycznych niezwiązanych z gospodarką rolną na gruntach rolnych dobrych klas. Są to głównie tereny w ramach OUZ, obowiązujących mpzp oraz tereny, które w dokumentach strategicznych przewidziane były i są pod tereny koncentracji przemysłu i usług oraz wielofunkcyjną zabudowę wsi.
7.	Pozostałe ustalenia Strategii	W planie ogólnym nie wyznaczano stref handlu wielkopowierzchniowego SH. W strefach SO w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni słonecznych wyłącznie na terenach, na których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach i wyjątkowo na pojedynczych terenach, na których były one procedowane.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, przyjętego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r. poz. 4021)

Tabela 2.

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego dotyczące gminy Rydzyna		
Lp.	Zagadnienia	Sposób uwzględnienia
1.	Kształtowanie spójnej sieci osadniczej	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej i niskiej intensywności zabudowy w zwartej zabudowie miasta i wsi. Poza zwartą zabudową wsi wyznaczono strefy planistyczne o niskiej intensywności (zabudowa istniejąca). Strefy planistyczne dla nowej zabudowy w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ wyznaczono w ramach mpzp i OUZ, biorąc pod uwagę hierarchię jednostek osadniczych. Strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP wyznaczono głównie w sąsiedztwie zabudowy już istniejącej oraz w ramach terenów dotychczas planowanych pod takie funkcje w dokumentach strategicznych. Wzięto pod uwagę dostęp do infrastruktury technicznej i sieci drogowej. Strefy planistyczne, predysponowane do zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją, wyznaczono uwzględniając obszary

		związane z wartościami przyrodniczymi.
2.	Ochrona walorów przyrodniczych	Wyznaczone strefy pozwalają na zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – ponadlokalne obszary węzłowe. Zachowano regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Rów Polski, poprzez wyznaczenie wzdłuż rzeki głównie stref SO. Wyjątkiem są strefy górnictwa SG, wyznaczone wyłącznie w ramach istniejących terenów i obszarów górniczych, oraz zabudowa strefy przemysłowej Rydzyna, która w większości objęta jest mpzp. Wyjątek stanowi również istniejąca nadrzeczna zabudowa miasta Rydzyna i wsi Kłoda. W profilu dodatkowym stref SO na obszarze chronionego krajobrazu nie dopuszczano terenów biogazowni, terenów elektrowni geotermalnej, wodnej i wiatrowej. Z reguły nie dopuszczano też terenów elektrowni słonecznej, z wyjątkiem terenów, dla których uzyskano już decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia (decyzje środowiskowe) i wyjątkowo na pojedynczych terenach, na których były one procedowane. Również na innych obszarach cennych pod względem walorów przyrodniczych i krajobrazowych wyznaczono głównie strefy SO z podstawowym profilem funkcjonalnym.
3.	Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego	Uwzględniono ochronę powierzchni gminy, pokrytej gruntami leśnymi, zasadniczo ustalając na gruntach leśnych strefy SO wyłącznie z podstawowym profilem funkcjonalnym strefy planistycznej. Również w innych strefach w profilu podstawowym lub dodatkowym uwzględniono tereny lasu. Na obszarach ważnych dla ptaków, wodach płynących i stojących, dolinach cieków wodnych oraz terenach podmokłych ustalono głównie tereny SO z podstawowym profilem funkcjonalnym. Ustalając strefy planistyczne wzięto pod uwagę obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych oraz strefy wododziałowe. W granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 307 wyznaczono przede wszystkim strefy SO i uwzględniono istniejącą zabudowę. Nową zabudowę wprowadzono wyłącznie w ramach niewielkiego fragmentu strefy SP – rozszerzenie istniejącej strefy przemysłowej Rydzyna. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Karczma Borowa wprowadzono strefy SO i strefę SK – istniejąca droga. Na obszarach o wysokiej wartości dla produkcji rolniczej oraz użytkach zielonych wprowadzono w większości strefy SO. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne. W ramach złóż objętych obszarem i terenem górniczym wprowadzono strefy SG.

4.	Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości ochrony potencjału kulturowego gminy jak i realizacji zadań z zakresu rozwoju turystki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym np. szlaki rowerowe i szlak wiatrakowy.
5.	Zrównoważony rozwoju rolnictwa	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, pod kątem ochrony gruntów rolnych, ustalając duże strefy SO wyłącznie z podstawowym profilem funkcjonalnym, które umożliwiają produkcję roślinną, w tym produkcję biomasy. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej w niektórych obrębach wyznaczono strefy produkcji rolniczej SR umożliwiające umiarkowany oraz ekstensywny rozwój działalności rolniczej.
6.	Poprawa dostępności komunikacyjnej	Plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych kolejowych i samochodowych. Wyznaczono strefy SK dla linii kolejowych, drogi ekspresowej, drogi krajowej, drogi wojewódzkiej i większości dróg powiatowych. Profil funkcjonalny stref planistycznych nie wyklucza funkcjonowania istniejącego lądowiska w Dąbczu.
7.	Rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej strefie.
8.	Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom	Plan ogólny uwzględnia ograniczenia zainwestowania zarówno poprzez wyznaczenie adekwatnych stref planistycznych jak i zastosowane parametry i wskaźniki zabudowy. Do minimum ograniczono wyznaczenie stref planistycznych pod nową zabudowę kubaturową na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Rów Polski. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10 %), obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie 0,2% oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego stanowią głównie strefy otwarte SO. Strefy planistyczne umożliwiające zabudowę, w ramach ww. terenów, wyznaczono na terenach zabudowanych, na terenach, gdzie dotychczas wydawane były decyzje o warunkach zabudowy, na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną lub w trakcie realizacji infrastruktury technicznej, które w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych planowane były do zainwestowania oraz na terenach objętych mpzp – strefa przemysłowa Rydzyna z niewielkim jej

		rozszerzeniem. Wzdłuż drogi S5 nie wyznaczano nowych stref planistycznych umożliwiających zabudowę chronioną pod względem akustycznym. Wzdłuż drogi wojewódzkiej wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do funkcji istniejących. Przy wyznaczaniu stref planistycznych zwrócono uwagę na minimalizację negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła i trzody chlewnej. Strefy produkcji rolniczej SR wyznaczono w oparciu o lokalizację istniejących gospodarstw. W strefach tych z reguły nie wyznaczano OUZ. Uruchomienie tych terenów będzie wymagało w przyszłości sporządzenia planów miejscowych i przeprowadzenia dokładnej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
9.	Pozostałe ustalenia PZPW	W planie ogólnym wzięto pod uwagę przewidziane w PZPW inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tj. droga ekspresowa S5, linie kolejowe oraz istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia. Tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej możliwe są do wyznaczenia w każdej strefie planistycznej.

2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny[2]

Na terenie gminy Rydzyna występują liczne pomniki przyrody, oznaczone na Załączniku nr 1. Ponad 48 % powierzchni gminy położne jest w granicach Krzywińsko–Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, powołanego na mocy Rozporządzenia Wojewody Leszczyńskiego nr 82/92 z dnia 1 sierpnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 11 poz. 131). Należy jednak zaznaczyć, iż na podstawie art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r., Nr 3, poz. 21) akt prawa powołujący te formę ochrony, jako akt wykonawczy do zmienionej ustawy ochronie przyrody, utracił moc obowiązującą. Równocześnie na postawie art. 7 ww. ustawy obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie dotychczasowych przepisów stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu tej ustawy. Rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego zachowało moc jedynie w zakresie istnienia formy ochrony przyrody. Nie obowiązują jednak zakazy dla przedmiotowego obszaru.

Plan ogólny uwzględnia miejsca występowania pomników przyrody. W każdym rodzaju strefy planistycznej obiekty te będą podlegały ochronie szczegółowej.

Plan ogólny uwzględnia granice obszaru chronionego krajobrazu. Dużą cześć tego obszaru stanowią strefy SO. W profilu dodatkowym stref SO na obszarze chronionego krajobrazu nie dopuszczano terenów biogazowni, terenów elektrowni geotermalnej, wodnej i wiatrowej. Z reguły nie dopuszczano też terenów elektrowni słonecznej, z wyjątkiem terenów, dla których uzyskano już decyzje środowiskowe i wyjątkowo na pojedynczych

[2] Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrod https://crfop.gdos.gov.pl; dane przestrzenne dotyczące form ochrony przyrody oraz ich otuliny pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody http://sdi.gdos.gov.pl/wfs

terenach, na których były one procedowane. Strefy planistyczne umożliwiające w przyszłości zabudowę zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę wsi, w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem terenów przewidzianych pod wielofunkcyjna zabudowę wsi w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych. Strefy gospodarcze SP wprowadzono głównie na terenach istniejących stref przemysłowych z ich rozszerzeniem oraz na terenach, które w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych wskazane były pod tereny koncentracji przemysłu i usług. W granicach nowych niezabudowanych stref SP nie wyznaczano obszaru uzupełnienia zabudowy. Uruchomienie tych terenów będzie wymagało w przyszłości sporządzenia planów miejscowych i przeprowadzenia adekwatnej do aktu planowania przestrzennego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią[3], wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Rydzyna występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat) - art. 16 pkt 34) lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat) - art. 16 pkt 34) lit. a ww. ustawy. Na terenie gminy występują również obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie 0,2 % oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Plan ogólny uwzględnia ograniczenia wynikające z występowania tych obszarów zarówno poprzez wyznaczenie adekwatnych stref planistycznych jak i zastosowane parametry i wskaźniki zabudowy. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie 0,2 % oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego stanowią głównie strefy otwarte SO. Strefy planistyczne umożliwiające zabudowę, w ramach ww. terenów, wyznaczono na terenach zabudowanych, na terenach gdzie dotychczas wydawane były decyzje o warunkach zabudowy, na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną lub w trakcie realizacji infrastruktury technicznej, które w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych planowane były do zainwestowania oraz na terenach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – strefa przemysłowa Rydzyna z niewielkim jej rozszerzeniem. Należy jednak podkreślić, iż wszystkie późniejsze działania prowadzone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymagać będą uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń wodnoprawnych.

W granicach gminy Rydzyna występuje obwałowanie rzeki Rów Polski. W większości w najbliższym sąsiedztwie obwałowania rzeki wyznaczono strefy SO. Niezależnie od wyznaczonej strefy planistycznej obowiązuje, zgodnie z 176 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy Prawo wodne, generalny zakaz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m

[3] dane przestrzenne dotyczące zagrożenia powodziowego pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Prezesa PGW Wody Polskie http://sdi.gdos.gov.pl/wfs, https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp

od stopy wału.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych[4]

Na terenie gminy Rydzyna występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne oraz sieć drenarska[5]. Zapisy planu ogólnego nie kolidują z właściwym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci i urządzeń melioracji wodnych. Plan ogólny na większości tych terenów wyznacza strefy otwarte SO. Nie wyklucza się jednak możliwości zabudowy na tych obszarach, w innych wyznaczonych strefach. Może jednak wystąpić konieczność zastosowania rozwiązań zastępczych np. przebudowy sieci i urządzeń melioracji wodnych.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy[6]

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego w ramach projektu System Osłony Przeciwosuwiskowej - baza SOPO tj. Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) na terenie gminy Rydzyna nie występują udokumentowane osuwiska ani obszary predysponowane do występowania na nich ruchów masowych. Brak zatem konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Rydzyna terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Rydzyna posiada 3 główne ujęcia wód podziemnych przeznaczonych na potrzeby zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę:

- w Dąbczu – działki o nr ewid. 273/1, 273/18, obręb Dąbcze – 3 studnie głębinowe,
- w Kłodzie – działki o nr ewid. 329/1, 329/13, 343/1, obręb Kłoda – 3 studnie głębinowe,
- w Jabłonnie – działka o nr ewid. 110/6, obręb Jabłonna – 1 studnia głębinowa[7].

Studnie posiadają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej.
Plan wyznacza w ramach powyższych terenów strefy infrastrukturalne SI z wyjątkiem studni w Jabłonnie, gdzie wyznaczono strefę otwartą SN. W strefie SN istnieje również możliwości wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej.
Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację pozostałych stref ochronnych indywidualnych ujęć wody. W każdej ze stref istnieje możliwości wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej.

Częściowo na obszarze gminy Rydzyna znajduje się teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Karczma Borowa". Strefa pośrednia obejmuje działki o nr ewid.: 5006/2, 5007/2, 5005/2, 5011, 5012, 5013/1, 5013/2, 5014/2, 386, obręb Nowa Wieś oraz działkę

[4] cześć danych (dotyczącą rowów) uzyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków
[5] dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych
[6] http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/geozagrozenia/sopo_obszary/MapServer/WMSServer?service=WMS&request=GetCapabilities
[7] dane pozyskano z Urzędu Gminy Rydzyna - nie są one gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych

o nr ewid. 5015/2, obręb Dąbcze[8]. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody wprowadzono strefy SO i strefę SK – istniejąca droga powiatowa.

Ok. 12,8 % powierzchni gminy Rydzyna położone jest w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 Sandr Leszno[9]. Dla GZWP nr 307 nie wyznaczono obszaru ochronnego. W granicach GZWP nr 307 wyznaczono przede wszystkim strefy SO i uwzględniono istniejącą zabudowę. Nową zabudowę wprowadzono wyłącznie w ramach niewielkiego fragmentu strefy SP – rozszerzenie istniejącej strefy przemysłowej Rydzyna.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Rydzyna nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Rydzyna występują tereny górnicze i obszary górnicze związane ze złożami Kłoda i Moraczewo I. Dla przedmiotowych terenów wyznaczono strefy górnictwa SG, dla których po zakończeniu eksploatacji złóż wskazano również odpowiednie profile dodatkowe. Przy czym dla terenu w Kłodzie w związku z uzgodnieniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, zmniejszono strefę SG, wyłączając z niej teren położony w odległości 100 m od rzeki.

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

Na terenie gminy Rydzyna zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego[10] występują wyłącznie udokumentowane złoża piasków i żwirów:

- Moraczewo I (ID złoża 18170),
- Kłoda (ID złoża 14428),
- Tarnowa Łąka I (ID złoża 18439),
- Dąbcze (ID złoża 5518).

Wyznaczono strefę górnictwa SG dla złoża Moraczewo I oraz złoża Kłoda (ograniczoną), gdzie występują tereny i obszary górnicze. Dla złoża Tarnowa Łąka I, gdzie eksploatacja została zaniechana, wyznaczono strefę otwartą SO. Dla złoża Dąbcze, które od wielu lat nie jest eksploatowane, a teren ten od dawna sukcesywnie przeznaczany jest pod zabudowę, wyznaczono tereny SO i SJ (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Na terenie gminy Rydzyna występują również złoża węgla brunatnego o zasobach prognostycznych: Poniec-Krobia oraz Góra, które nie maja wpływu na ustalenia planu ogólnego.

[8] rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 6 /19 z dnia 25 września 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Karczma Borowa", obejmującej część obszaru miasta Leszna, gminy Osieczna i gminy Rydzyna, powiat leszczyński, województwo wielkopolskie

[9] dane uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych z Bazy Danych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) http://epsh.pgi.gov.pl/gzwp-usr-wfs/service.svc/get

[10] dane uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer

Na terenie gminy Rydzyna nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Na terenie gminy Rydzyna znajdują się zlikwidowane odwierty: Dąbcze-1, Dąbcze-2, Dąbcze-3, Moraczewo-1, Tarnowa Łąka-2, Tworzanice-1, których orientacyjną lokalizację zaznaczono na Załączniku nr 1. Zlikwidowane odwierty stanowią ograniczenia w zabudowie tj. wokół zlikwidowanych odwiertów (z wyjątkiem zlikwidowanego odwiertu Dąbcze-1) obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812). Na terenach występowania odwiertów, z wyjątkiem odwiertu Moraczewo-1, wyznaczono strefy SO. Na obszarze występowania odwiertu Moraczewo-1 wyznaczono strefę SR.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Rydzyna nie jest zaliczona do gmin uzdrowiskowych. Na terenie gminy nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Rydzyna zlokalizowane są liczne cenne kulturowo obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków[11]. W planie ogólnym uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony.

Tabela 3.

Zabytki na terenie gminy Rydzyna w kontekście ustaleń planu ogólnego		
Lp.	Elementy dziedzictwa kulturowego	Sposób uwzględnienia
1.	Pomnik historii "Rydzyna - założenie rezydencjonalno-urbanistyczne"[12]	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia mpzp (fragment terenu). Dla założenia pałacowo-parkowego ustalono strefę SN i nie wyznaczano OUZ.
2.	Założenie urbanistyczne Rydzyny – nr rej.: kl.IV-73/40/57 z 8.02.1957 i z 17.03.2014[13]	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne uwzględniając przede wszystkim istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia mpzp. Dla założenia pałacowo-parkowego ustalono strefę SN i nie wyznaczano OUZ. W celu uporządkowania terenów położonych w centrum miasta i ograniczenia do minimum

[11] dane pozyskano z Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna i Narodowego Instytutu Dziedzictwa dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych

[12] Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 marca 2017 r w sprawie uznania za pomnik historii "Rydzyna - założenie rezydencjonalno-urbanistyczne" (Dz. U. z 2017 r., poz. 662)

[13] oznaczony w części graficznej literą A

		funkcji produkcyjnych na terenie założenia urbanistycznego wprowadzono nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniowa wielorodzinna SW, gdzie parametry i wskaźniki zabudowy nawiązują do zabudowy sąsiedniej.
3.	Układ przestrzenno-architektoniczny miejscowości Pawłowice – nr rej.: 1228/A z 28.08.1991[14]	Na większości terenu wyznaczono strefy otwarte SO z podstawowym profilem funkcjonalnym, gdzie wykluczono zabudowę kubaturową. Na części tego terenu wyznaczono strefy komunikacyjne SK – linia kolejowa i istniejąca droga oraz strefę infrastrukturalną SI dla istniejącej oczyszczalni ścieków. W granicach układu nie wyznaczono OUZ.
4.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne uwzględniając przede wszystkim istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia mpzp. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono na Załączniku nr 1. Dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków Tworzanice 17, Tworzanice 5 oraz Dąbcze 1 ustalono strefy otwarte SO z podstawowym profilem funkcjonalnym, gdzie wykluczono zabudowę kubaturową. Dla założeń parkowych wpisanych do rejestru zabytków w Jabłonnie i Rydzynie wyznaczono strefy SN, a w Przybiniu z uwagi na ustalenia mpzp strefę SJ z niską intensywnością zabudowy i dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
5.	Obiekty wpisane do ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne uwzględniając przede wszystkim istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia mpzp. Dla pozostałych założeń parkowych ujętych w ewidencji zabytków w miarę możliwości wprowadzono strefy SN, przy czym w pozostałych strefach również możliwa jest lokalizacja terenów zieleni urządzonej. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków oznaczono na Załączniku nr 1.
6.	Cmentarze	Dla cmentarzy parafialnych i większości zabytkowych cmentarzy wyznaczono strefy cmentarzy SC. Strefy SO wyznaczono dla cmentarza w Tarnowej Łące (w EGIB teren lasu) i reliktu żydowskiego cmentarza w Rydzynie. Przy czym w strefie SO dla cmentarza w Tarnowej Łące w profilu dodatkowym uwzględniono „teren zieleni urządzonej". Strefę SN wyznaczono dla cmentarza ewangelickiego w Rydzynie przy ul. Kościuszki (po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej) – zgodnie z przeznaczeniem w mpzp. Strefy usługowe SU wyznaczono dla przykościelnych cmentarzy w Rydzynie.
7.	Udokumentowane stanowiska archeologiczne	Wyznaczono strefy planistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i ustalenia mpzp. W przeważającej części objęte zostały strefami otwartymi SO.

[14] oznaczony w części graficznej literą B

Należy podkreślić, że zasady postępowania z obiektami zabytkowymi regulują przepisy odrębne. Zasady ochrony zabytków będą szczegółowo ustalone na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochroną ww. obiektów cennych kulturowo.

W gminie Rydzyna nie wskazano obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Rydzyna nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne[15]

Na obszarze gminy Rydzyna występują wyłącznie tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte. W granicach kolejowego terenu zamkniętego, wyznaczono głównie strefy komunikacyjne SK oraz strefy SJ (dla istniejącej zabudowy – budynki mieszkalne). Przy czym należy zaznaczyć, iż w strefach SJ w profilu podstawowym znajdują się również tereny komunikacji.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Rydzyna nie występują obszary ograniczonego użytkowania, ustalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

Niewielki fragment gminy znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę BRA od lotniczego urządzenia naziemnego LUN o numerze z rejestru A/407/2021 (urządzenie zlokalizowane w m. Leszno). Jest to teren położony w obrębie Dąbcze, na skraju gminy, głównie na obszarze leśnym przy węźle drogi wojewódzkiej nr 309. Na obszarze tym wyznaczono strefy SO i SK. W obszarze tym w odległości 600 m od urządzenia uzgodnieniu podlegają wszystkie obiekty, a dalej obiekty o wysokości powyżej 15 m n.p.t., z wyłączeniem konstrukcji kratowych, masztów, słupów itp. o średnicy do 10 m[16].

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Rydzyna nie ma wyznaczonych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

[15] dane od Polskich Kolei Państwowych; dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych

[16] https://ulc.gov.pl/zegluga-powietrzna/mapy-on-line

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą nr VIII/77/2025 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Rydzyna (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 3 marca 2025 r. poz. 1796) dla terenów w części obrębów Tworzanice, Robczysko, Kaczkowo, Rojęczyn, Jabłonna, Kłoda i Rydzyna wyznaczono obszary zdegradowane. Obszar rewitalizacji wyznaczono natomiast w części obrębów Rydzyna i Kłoda. Dla gminy Rydzyna nie obowiązuje Gminny Programu Rewitalizacji. Poszczególne strefy planistyczne w granicach obszaru rewitalizacji oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono w sposób, który w przyszłości umożliwi planowane działania rewitalizacyjne i planowane funkcje zabudowy i jej gabaryty.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Dla gminy Rydzyna nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne[17]

Plan ogólny dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III w większości wyznacza strefy otwarte SO. Dla możliwości rozwoju funkcji rolniczych wyznaczono również strefy produkcji rolniczej SR i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy SZ na użytkach rolnych klas I-III wyznaczono w ramach wygenerowanych pierwotnie granic obszarów uzupełnienia zabudowy oraz po poszerzeniu ich obszaru, wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 6 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 zwartej zabudowie wsi na niewielkiej powierzchni gminy na użytkach rolnych klas I-III dopuszczono inne strefy funkcjonalne np. strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP, które mają służyć głównie społeczności lokalnej. Większa strefę SP na gruntach rolnych klasy III wyznaczono w Kaczkowie. Teren ten w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych był już wskazany jako teren koncentracji przemysłu i usług.
W planie ogólnym dla zwartych kompleksów gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte SO bez poszerzenia profilu dodatkowego o teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej i teren biogazowni. Do minimum ograniczono wprowadzanie innych stref na terenach leśnych, przy czym w profilu funkcjonalnym tych stref dopuszczono również teren lasu. Należy jednak podkreślić, iż zapisy planu ogólnego dają w przyszłości potencjalną możliwości lokalizowania budynków i budowli na terenach leśnych, związanych z gospodarką leśną, o których mowa w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 567).

[17] dane uzyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków

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

Na terenie gminy Rydzyna nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

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

Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez WIOŚ w uzgodnieniu z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, na terenie gminy Rydzyna zlokalizowany jest zakład zwiększonego ryzyka – Agro- Rydzyna Sp. z o.o. ul. Kolejowa 7k, 64-130 Kłoda. Na terenie, gdzie zlokalizowany jest zakład wprowadzono strefę gospodarczą SP.

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

Infrastruktura społeczna gminy Rydzyna obejmuje obiekty i instytucje zapewniające mieszkańcom dostęp do usług publicznych w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu, rekreacji oraz pomocy społecznej. Jej rozmieszczenie zapewnia obsługę wszystkich części gminy, adekwatnie dla potrzeb i rangi jednostki. Dla istniejących oraz planowanych obiektów ustanowiono głównie strefy SU lub SN oraz inne strefy, które w profilach podstawowym lub dodatkowym obejmują terenu różnego rodzaju usług.
Plan ogólny gminy Rydzyna uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci wodociągowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Jak zaznaczono powyżej w planie ogólnym uwzględniono lokalizację komunalnych ujęć wody i związanych z nimi stref ochrony bezpośredniej.
Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci kanalizacji sanitarnej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Dla istniejącej oczyszczalni ścieków w obrębie Kłoda ustalono strefę infrastrukturalną SI otoczoną strefą otwartą SP i SO. Podobnie dla zakładowej oczyszczalni ścieków w Robczysku wyznaczono strefę SI, gdzie sąsiedztwo stanowi strefa SO.
Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu przesyłowej sieci gazowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. W planie ogólnym wzięto pod uwagę przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 500 relacji Grodzisk-Krobia, rok budowy 1978 – operator Orlen;
- gazociąg DN 400 relacji Krobia-Głogów (Kotowice), rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 75,0 m (tj. 37,5 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Leszno, rok budowy 1974, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 50 odgałęzienie Bojanowo, rok budowy 1974, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 35,0 m (tj. 17,5 m na stronę gazociągu od jego osi);

- gazociąg DN 50 odgałęzienie Pawłowice, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 100 odgałęzienie Rydzyna, rok budowy 1995, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m (tj. 35,0 m na stronę gazociągu od jego osi).

W większości gazociągi przebiegają przez strefy SO, z wyjątkiem strefy SN w Dąbczu, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający strefę kontrolowaną gazociągu. Przy czym należy znaczyć, w ramach stref, przez które przebiegają gazociągi profil funkcjonalny przewiduje teren infrastruktury technicznej. Na terenach tych nie wprowadzano także obszaru uzupełnienia zabudowy. Plan ogólny uwzględnia także lokalizacje stacji redukcyjno-pomiarowych gazu zlokalizowanych w obrębie Dąbcze (stacja Rydzyna) i w Robczysku (stacja Pawłowice). Na terenach tych wprowadzono strefy SI w otoczeniu stref SO i strefy SP (istniejąca zabudowa) w przypadku Robczyska, gdzie ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do strefy kontrolowanej gazociągu.

Plan ogólny uwzględnia również istniejące uzbrojenie z zakresu rozdzielczej sieci gazowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.

Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci elektroenergetycznej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, poza strefą SO na większości terenu, w ramach zwartej zabudowy wsi Dąbcze wyznaczono strefy SJ i SU. Na terenie Moraczewa w ramach istniejących gospodarstw wyznaczono strefę SR. Dla stacji energetycznej w Moraczewie położonej na przebiegu przedmiotowej linii wprowadzono strefę SI.

Plan ogólny wyznacza strefę komunikacyjną SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające terenów kolejowych linii kolejowych nr 271 i nr 14, z uwzględnieniem decyzji nr 1/2015 Wojewody Wielkopolskiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej z 10 marca 2015 r. Plan ogólny wyznacza również strefy SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające dla dróg publicznych klasy Z i wyższych, z uwzględnieniem między innymi decyzji Wojewody Wielkopolskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych polegających na budowie drogi ekspresowej S5 Poznań – Wrocław odcinek Kaczkowo – Korzeńsko (decyzja ZRID nr 13/2010 z 28 lipca 2010 r.) oraz drogi ekspresowej S5 Poznań – Wrocław odcinek Radomicko – Kaczkowo (decyzja ZRID nr 2/2016 z 29 kwietnia 2016 r.

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

Zgodnie z Audytem krajobrazowy województwa wielkopolskiego[18] w gminie dominują krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola oraz krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości. Duży udział stanowią też krajobrazy leśne z przewagą siedlisk borowych i krajobrazy leśne z przewagą siedlisk lasowych.

[18] Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, przyjęty uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 r.

W granicach gminy Rydzyna znajduje się obszar krajobrazu priorytetowego „Rydzyna" (ID_2274) w strefach funkcjonalno-przestrzennych A i B oraz fragment obszaru krajobrazu priorytetowego „Pawłowice" (ID_2324). Gmina Rydzyna częściowo zlokalizowana jest w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

Tabela 4.

Ustalenia Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego istotne z punktu widzenia planu ogólnego		
Lp.	Krajobraz	Sposób uwzględnienia
1.	Krajobraz priorytetowy „Rydzyna"	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia mpzp. Wzięto pod uwagę walory krajobrazowe miasta, w tym walory przyrodnicze, kulturowe oraz estetyczno-widokowe, zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, a także rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.
2.	Krajobraz priorytetowy „Pawłowice”	Na większości terenu wyznaczono strefy otwarte SO z podstawowym profilem funkcjonalnym, gdzie wykluczono zabudowę kubaturową. Na części tego terenu wyznaczono strefę komunikacyjną SK – istniejąca linia kolejowa.
3.	Obszar Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra	Dużą cześć tego obszaru stanowią strefy SO. W profilu dodatkowym stref SO na obszarze chronionego krajobrazu nie dopuszczano terenów biogazowni, terenów elektrowni geotermalnej, wodnej i wiatrowej. Z reguły nie dopuszczano też terenów elektrowni słonecznej, z wyjątkiem terenów, dla których uzyskano już decyzje środowiskowe i wyjątkowo na pojedynczych terenach, na których były one procedowane. Strefy planistyczne umożliwiające w przyszłości zabudowę zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę wsi, w granicach mpzp oraz z uwzględnieniem terenów przewidzianych pod wielofunkcyjną zabudowę wsi w dokumentach strategicznych. Strefy gospodarcze SP wprowadzono głównie na terenach istniejących stref przemysłowych z ich rozszerzeniem oraz na terenach, które w dotychczas obowiązujących dokumentach strategicznych wskazane były pod tereny koncentracji przemysłu i usług. Znacznie ograniczono możliwość przekształcania gruntów rolnych i leśnych. Do minimum ograniczono wyznaczanie stref planistycznych innych niż SO w sąsiedztwie rzeki i lasów.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu ogólnego gminy Rydzyna zostało sporządzone w grudniu 2024 r. Przy określeniu profili funkcjonalnych w strefach planistycznych, zgodnie z wytycznymi opracowania, uwzględniono cechy fizjograficzne terenu oraz stan środowiska i dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Uwzględniono system przyrodniczy gminy, którego składnikami są wszystkie powierzchnie naturalne – środowiskotwórcze takie jak: lasy, wody, zabagnienia, zadrzewienia przywodne, przydrożne, śródpolne, obszary rolne, doliny cieków wodnych, stawy i oczka wodne. Wyznaczając strefy SO zwrócono uwagę na środowiskotwórczą rolę dolin cieków wodnych i zbiorników wodnych oraz ochronę korytarzy ekologicznych przed zabudową. Ustalenia planu pozwalają na prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i ochronę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Ustalone profile funkcjonalne stref planistycznych pozwalaną na dodatkowe zalesiania. Wprowadzenie stref SN pozwala na wykorzystanie walorów krajobrazowych gminy, które sprzyjają rozwojowi funkcji turystyki, agroturystyki, ekoturystyki i turystyki biznesowej. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ochronę gleb najlepszych klas przed presja urbanistyczną, ograniczając do minimum przeznaczenie użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze – głównie strefy SJ w OUZ i strefy SU i SP nawiązujące do zabudowy istniejącej lub wskazywane pod te funkcje w dokumentach strategicznych. Strefy dopuszczające zabudowę nawiązują do istniejących układów przestrzennych, minimalizując ujemne skutki oddziaływania na środowisko. Strefy te wyznaczone zostały w sposób, który w przyszłości pozwoli na zachowanie odpowiedniej odległości od terenów przez które przebiegają: gazociągi wysokiego ciśnienia, linia energetyczna, linie kolejowe, droga ekspresowa i wojewódzka oraz od terenów, na których zlokalizowane są obiekty takie jak: czynne cmentarze, oczyszczalnie ścieków, gospodarstwa hodowlane z uciążliwymi odorami lub większe zakłady produkcyjno-usługowe. Delimitując strefy planistyczne wzięto pod uwagę zasoby i walory środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz istniejące zagospodarowanie. Wykorzystano przede wszystkim położenie względem układu komunikacyjnego i wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Zwrócono uwagę na ograniczenie wprowadzenia profili funkcjonalnych, które ze sobą nie konfliktują, a wzajemnie się dopełniają. Wprowadzone strefy planistyczne umożliwiają w przyszłości lokalizacji przedsięwzięć, aktywizujących gospodarkę gminy, lecz niewywołujących konfliktów w stosunku do środowiska i niepogarszających warunków życia mieszkańców.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z art. 13b pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu planu ogólnego gminy należy uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zasady określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową regulują zapisy § 3 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 z późn. zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie mieszkańców. oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

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 Prognozą ludności na lata 2023-2060[19], sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Rydzyna wyniesie 13 493 osób. Wartość ta powiększona o 5% daje 14 167,65 osób (*M_{20}*).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS za 2024 r. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Rydzyna wynosi 391 733 m^2 (*PUM_0*).

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad \text{lub} \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-2}$$

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

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS za 2024 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Rydzyna wynosi 36,6 m^2 (*P_0*). W latach 2004 i 2014 było to odpowiednio 25,4 m^2/os. (*P_{-20}*) oraz 30,2 m^2/os.(*P_{-10}*).

P_{20}=3∗36,6 m^2/os. − 2∗30,2 m^2/os. = 49,4 m^2/os.
lub P_{20}=2∗36,6 m^2/os. – 25,4 m^2/os. = 47,8 m^2/os.

W obu przypadkach prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (*P_{20}*) jest większa niż 40 m^2, w związku z czym należy przyjąć jako wartość tego parametru 49,4 m^2/os.

W oparciu o powyższe dane obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 14167{,}65\ os. - \frac{391733\ m^2}{49{,}4\ \frac{m^2}{os.}} = 6237{,}83\ os.$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rydzyna, wyrażone w liczbie mieszkańców, wynosi 6238.

[19] Prognoza ludności na lata 2023-2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.

3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

3.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W gminie Rydzyna ruch budowlany odbywa się w dużej mierze na podstawie decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy było zatem konieczne, aby ruch budowalny mógł być kontynuowany. Na terenie gminy Rydzyna obowiązuje 45 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty planami miejscowymi obejmuje powierzchnię ok. 2124 ha co stanowi 15,7 % powierzchni gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25 % powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym wzorem.

Tabela 5.

Wzór	Symbol	Wartość
$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$	P_b	8735628 m^2
	P_u	4478844 m^2
	P_p	1064196 m^2 (rezerwa powierzchniowa)

Przyjęto ogólne zasady zastosowane przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy:

1) jeśli OUZ obejmował tereny objęte obowiązującym planem miejscowym - obszaru OUZ nie wyznaczano, z wyjątkiem pojedynczych terenów w Tarnowej Łące, Jabłonnie, Dąbczu, Tworzanicach i Nowej Wsi;
2) jeśli OUZ obejmował tereny, dla których nie obowiązuje mpzp obszar ten był korygowany do granic działek ewidencyjnych, użytków bądź widocznego zagospodarowania;
3) w części wsi OUZ rozszerzano tylko w ograniczonym zakresie w głąb działek budowlanych (w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ); na terenach, gdzie występowały wyłącznie budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (w ramach stref SR) z reguły nie rozszerzano OUZ;
4) rozszerzenie granic OUZ następowało w drodze korekty geometrycznej lub też na tereny przylegające, co do których wiadomo o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, bądź o najbliższych w czasie planach inwestycyjnych, dla których wydanie takiej decyzji będzie konieczne lub wskazane (uzupełnienie zabudowy);
5) zasadniczo nie rozszerzano obszaru OUZ na grunty leśne i znacznie ograniczono jego rozszerzanie na gruntach zadrzewionych i zakrzewionych;
6) obszar OUZ, w przypadku występowania gruntów rolnych klas I-III rozszerzano wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia;
7) uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy

na niektórych terenach OUZ ograniczono zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia, szczególnie poprzez docięcie OUZ do granic działek, użytków oraz korektę geometrii.

Rezerwa powierzchniowa terenów, o której mowa w Tabeli 5, została w praktyce niemal całkowicie wykorzystana – do dyspozycji pozostał ok. 1 ha. Zapas ten pozostawiono świadomie jako margines umożliwiający przyszłe zmiany planu ogólnego, adekwatnie do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz potencjalnych, nieprzewidywanych sytuacji wymagających szybkiej reakcji planistycznej.

Na potrzeby uzasadnienia sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy opisano go w sposób bardziej szczegółowy w podziale poszczególne obręby ewidencyjne w kolejności alfabetycznej. Należy jednak zaznaczyć, iż prawie w każdym obrębie liczne zabudowania, szczególnie w ramach stref produkcji rolniczej SR, znalazły się poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

Tabela 6.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
1.	Augustowo	Augustowo to dość zwarta wieś położona wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309, po jej wschodniej stronie. OUZ po wschodniej stronie został rozszerzony w ograniczonym zakresie, aby umożliwić uzupełnienie zabudowy wsi. OUZ wyznaczono również, w oparciu o pierwotnie wyznaczony OUZ, na części strefy SP w ramach istniejącej zabudowy. Większe rozszerzenie OUZ nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
2.	Dąbcze	Dąbcze to jedna z największych i najprężniej rozwijających się wsi w gminie. Zabudowa wsi położona jest wzdłuż dróg powiatowych, dróg gminnych oraz licznych dróg wewnętrznych. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę terenów położonych w zwartej zabudowie wsi, dobrze skomunikowanych i wyposażonych częściowo lub w całości w infrastrukturę techniczną, dla których w większości wydane zostały już decyzje o warunkach zabudowy. Wykonano rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Nie wprowadzano OUZ na terenie leśniczówki oraz na terenach objętych mpzp, z wyjątkiem pasa terenu przy ul. Łącznikowej w strefach SO (w ramach pierwotnego OUZ bez rozszerzenia), co umożliwi w przyszłości lokalizację infrastruktury technicznej bez zgody na zamianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze. Pojedyncze zabudowania (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) szczególnie w sąsiedztwie Zbiornika Rydzyna nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ.
3.	Jabłonna	Wieś Jabłonna w większości pokryta jest mpzp. OUZ wyznaczono dla jednego istniejącego gospodarstwa z zabudową zagrodową oraz dla jednej działki, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny te położone są poza granicami mpzp. Dodatkowo OUZ zachowano zgodnie z pierwotnym kształtem (bez rozszerzenia) dla fragmentu działki o nr ewid. 122/2, gdzie wprowadzono strefę SJ w miejscu, gdzie mpzp przewiduje zabudowę zagrodową. Jedna nieruchomość zabudowana nieobjęta mpzp (zabudowa zagrodowa w Izbiskach) nie zakwalifikowała się do objęcia OUZ.

4.	Kaczkowo	Kaczkowo to dość zwarta wieś położona wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309, dróg gminnych i dróg wewnętrznych. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę przy drogach – jako uzupełnienie zabudowy istniejącej. Wykonano rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Pojedyncza nieruchomość przy torach kolejowych (zabudowa mieszkaniowa) nie zakwalifikowała się do objęcia OUZ. Nie wprowadzano OUZ na terenie objętym mpzp. Większe rozszerzenie OUZ nie było możliwe, z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej oraz występowanie dużej ilości gruntów rolnych klasy III.
5.	Kłoda	Kłoda to duża i prężnie rozwijająca się wieś położona przy linii kolejowej nr 271. Zabudowa wsi położona jest głownie wzdłuż drogi powiatowej 4799P (Duża Kłoda), drogi gminnej 713029P (Mała Kłoda), drogi wojewódzkiej oraz w ich sąsiedztwie. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej powstają głównie w Dużej Kłodzie po południowej stronie drogi gminnej nr 713076P. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę terenów położonych w zwartej zabudowie wsi oraz terenów dobrze skomunikowanych i wyposażonych częściowo lub w całości w infrastrukturę techniczną, dla których w większości wydane zostały już decyzje o warunkach zabudowy. Nie wprowadzano OUZ na terenach objętych mpzp. Niektóre zabudowania, w tym zabudowa mieszkaniowa, nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Znacznym ograniczeniem w rozszerzeniu OUZ był przebieg rzeki Rów Polski i związane z tym położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. OUZ został jednak ograniczony w części terenu położonego przy ul. Łanowej, Dożynkowej i Zbożowej oraz w sąsiedztwie ul Łąkowej, zgodnie ze stanowiskami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SI, SU i SP, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
6.	Lasotki	Nie wyznaczono OUZ z uwagi na pełne pokrycie obrębu mpzp.
7.	Moraczewo	Moraczewo to zwarta wieś położona głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 4803P. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę po obu stronach drogi. OUZ wyznaczono w ramach zwartej jednostki osadniczej z poszerzeniami w odpowiedzi na istniejące zagospodarowanie oraz na tereny, dla których w przeszłości ustalono warunki zabudowy. Na terenie części wsi występują użytki rolne klasy III, w związku z czym rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, było bardzo ograniczone. Wykonano rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Nie wprowadzano OUZ na terenie objętym mpzp. Niektóre nieruchomości zabudowane (zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i infrastrukturalna) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SU i SN, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
8.	Nowa Wieś	Nowa Wieś to zwarta wieś położona głównie wzdłuż dróg powiatowych nr 6263P i 4800P oraz w ich sąsiedztwie. Nowe zespoły zabudowy powstają głownie na południu wsi przy granicy z Dąbczem. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę terenów położonych w zwartej zabudowie wsi oraz terenów dobrze skomunikowanych i wyposażonych

		częściowo lub w całości w infrastrukturę techniczną, dla których w większości wydane zostały już decyzje o warunkach zabudowy lub w trakcie opracowania jest mpzp. Nie wprowadzano OUZ na terenach objętych mpzp. W obrębie występują liczne użytki rolne klasy III, w związku z czym rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, było bardzo ograniczone. Wykonano rozszerzenie tego obszaru o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Nieruchomości zabudowane (zabudowa mieszkaniowa) na południu obrębu przy ul. Miedzianej nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SU, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
9.	Pomykowo	Pomykowo to zwarta wieś położona głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 4803P. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę po obu stronach drogi. OUZ wyznaczono w ramach zwartej jednostki osadniczej z poszerzeniami w odpowiedzi na istniejące zagospodarowanie oraz na tereny, dla których w przeszłości ustalono warunki zabudowy (ul. Cicha). W obrębie występują liczne użytki rolne klasy III, w związku z czym rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, było bardzo ograniczone. Wykonano rozszerzenie tego obszaru o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Pojedyncze nieruchomości zabudowane (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SU i SN, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
10.	Przybiń	Zwarta zabudowa wsi Przybiń objęta jest mpzp. OUZ wyznaczono wyłącznie dla jednego istniejącego gospodarstwa z zabudową zagrodową – teren położony poza granicami mpzp. Pojedyncze nieruchomości zabudowane, położone poza zwartą zabudową wsi, nieobjęte mpzp (zabudowa zagrodowa) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ.
11.	Robczysko	Robczysko to zwarta niewielka wieś, uzupełniona zabudową Zakładu Doświadczalnego Pawłowice, położona przy linii kolejowej nr 14. OUZ wyznaczono w ramach zwartej jednostki osadniczej z poszerzeniami w odpowiedzi na istniejące zagospodarowanie. Wykonano niewielkie rozszerzenie tego obszaru o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Pojedyncze nieruchomości zabudowane (zabudowa mieszkaniowa i infrastrukturalna) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Nie wyznaczano OUZ na terenie leśniczówki. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SI i SN, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
12.	Rojęczyn	Rojęczyn to dość zwarta wieś położona wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309, dróg gminnych i dróg wewnętrznych. W obrębie Rojęczyn położona jest również wieś Junoszyn. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić zabudowę przy drogach – jako uzupełnienie zabudowy istniejącej. Wykonano rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Kilka nieruchomość zabudowanych (zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i usługowa) nie zakwalifikowała się do objęcia OUZ. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SU i SN, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej oraz występowanie dużej ilości gruntów rolnych klasy III.

13.	Rydzyna	Rydzyna to zwarte miasto w dużej części pokryte mpzp. Nie wprowadzano OUZ na terenach objętych mpzp oraz na obszarze założenia pałacowo-parkowego. OUZ został wyznaczony i rozszerzony tak, aby umożliwić wyłącznie uzupełnienie zabudowy istniejącej. Większe rozszerzenie OUZ nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej, a przede wszystkim z uwagi na specyficzne uwarunkowania zabytkowego miasta i ochronę wartości kulturowych i krajobrazowych. Pojedyncze nieruchomości zabudowane, położone na wschód od pałacu i nieobjęte mpzp (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ.
14.	Tarnowa Łąka	Zwarta zabudowa wsi objęta jest mpzp. OUZ wyznaczono wyłącznie dla jednego istniejącego gospodarstwa z zabudową zagrodową, dla jednego terenu, gdzie ustalono warunki zabudowy (na granicy z terenem objętym mpzp) oraz dla terenu, gdzie po modernizacji EGiB, znacznie zmieniły się granica działek i nie przystają do granic terenu objętego mpzp. Pojedyncze nieruchomości zabudowane nieobjęte mpzp (zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna) nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ.
15.	Tworzanice	Tworzanice to obręb, w skład którego wchodzą zabudowania wsi Maruszewo, Tworzanice i południowa część wsi Tworzanki, z zabudową rozproszoną, co pozwoliło na wyznaczenie bardzo ograniczonej liczby OUZ – głównie na terenach już zabudowanych. OUZ wyznaczono w wielu enklawach i poszerzono go o nieruchomości, co do których istnieją potencjalne możliwości inwestycyjne. OUZ na których możliwy będzie rozwój nowej zabudowy wyznaczono głównie wzdłuż drogi powiatowej 4801P i drogi gminnej 713028P (Tworzanki). Liczne nieruchomości zabudowane (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) w Maruszewie nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ. Znacznym ograniczeniem w rozszerzeniu OUZ było występowanie użytków rolnych klasy III. Wykonano rozszerzenie OUZ o użytki rolne klasy III, które spełniają kryteria rozporządzenia. Nie wprowadzano OUZ na terenach objętych mpzp, z niewielkim wyjątkiem w granicach działki 159/33 i fragmentu działki 159/34, również po to, aby możliwe było rozszerzenie OUZ na teren działek sąsiednich. Większe rozszerzenie OUZ, w tym w granicach stref SU, nie było możliwe z uwagi na wykorzystanie rezerwy powierzchniowej.
16.	Tworzanki	Nie wyznaczono OUZ z uwagi na pełne pokrycie wsi mpzp.

Rozmieszczenie obszarów uzupełnienia zabudowy na tle danych z ewidencji gruntów i budynków (granic działek ewidencyjnych) zaprezentowano graficznie na Załączniku nr 2.

3.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy

W projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej (w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniowa jednorodzinną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniowa wielorodzinną SW i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ).

Dla luk w zabudowie w strefach SJ przyjęto następujące założenia:

1) spośród pierwotnie wytypowanych niezabudowanych i niezagospodarowanych terenów w strefach SJ (luk w zabudowie) wyodrębniono wydzielone działki budowlane (np. wydzielone na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) i obliczono średnią ich powierzchnię, która wyniosła 860 m^2;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zatem średnią powierzchnię działki budowlanej na poziomie 860 m^2;
   - w przypadku gdy powierzchnia pojedynczej luki była mniejsza niż 860 m^2 teren luki uznano za jedną działkę budowlaną,
   - dla luk o powierzchni powyżej 860 m^2 oszacowano liczbę działek jako część całkowitą wyniku dzielenia, pozostałą część uznano za powierzchnię przeznaczoną na inne funkcje np. tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej;
3) na 1 działce budowlanej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny, przy czym biorąc pod uwagę charakter zabudowy gminy założono, iż 35 % stanowić będą budynki dwulokalowe;
4) gęstość zaludnienia przyjęto na poziomie 3,06 osoby na działkę – zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w 2024 r. w gminie Rydzyna wynosi 3,06.

Oszacowana liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x wskaźnik uwzględniający budynki dwulokalowe x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SJ, w granicach OUZ:

$$753 \times 1{,}35 \times 3{,}06 = 3111$$

Dla luk w zabudowie w strefach SZ przyjęto następujące założenia:

1) dla zabudowy zagrodowej wszystkie powierzchnie luk w zabudowie były mniejsze niż 3000 m^2, w związku z czym teren każdej luki uznano za jedną działkę budowlaną;
2) na 1 działce zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny;
3) gęstość zaludnienia przyjęto na poziomie 3,06 osoby na działkę.

Oszacowana liczba niezabudowanych działek w strefach SZ x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SZ, w granicach OUZ:

$$18 \times 3{,}06 = 55$$

Dla luk w zabudowie w strefach SW przyjęto następujące założenia:

1) powierzchnię całkowitą zabudowy wyliczono w oparciu o parametry zabudowy (intensywność zabudowy) zgodnie z ustaleniami projektu planu ogólnego;
2) założono, iż powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 0,7 powierzchni całkowitej zabudowy;
3) przyjęto powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na poziomie 36,6 m^2 na osobę – zgodnie z danymi GUS za 2024 r.

Powierzchnia całkowita zabudowy w strefach SW x 0,7 ÷ powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca = ilość mieszkańców w lukach w zabudowie w strefach SW, w granicach OUZ:

$$11576 \times 0{,}7 \div 36{,}6 = 221$$

Chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach OUZ, wynosi 3387 osób.

3.3. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej (w granicach SJ, SW i SZ).

Dla luk w zabudowie w strefach SJ przyjęto założenia:

1) na podstawie ustaleń planów miejscowych np. funkcji terenów, minimalnych powierzchni działek, proponowanych podziałów oraz indywidualnych uwarunkowań wytypowano wydzielone niezabudowane działki budowalne oraz liczbę działek możliwych potencjalnie do wydzielenie na poszczególnych terenach;
2) na 1 działce budowlanej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny, przy czym biorąc pod uwagę charakter zabudowy gminy założono, iż 35 % stanowić będą budynki dwulokalowe;
3) gęstość zaludnienia przyjęto na poziomie 3,06 osoby na działkę.

Oszacowana liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x wskaźnik uwzględniający budynki dwulokalowe x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SJ, w granicach mpzp:

$$841 \times 1{,}35 \times 3{,}06 = 3474$$

Dla luk w zabudowie w strefach SZ przyjęto założenia:

1) dla zabudowy zagrodowej, ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej na poziomie 3000 m^2;
   - w przypadku gdy powierzchnia pojedynczej luki była mniejsza niż 3000 m^2 teren luki uznano za jedną działkę budowlaną,
   - generalnie dla luk o powierzchni powyżej 3000 m^2 oszacowano liczbę działek jako część całkowitą wyniku dzielenia, pozostałą część uznano za powierzchnię przeznaczoną na inne funkcje,
   - na terenach położonych na terenach SZ w Nowej Wsi (plan miejscowy – uchwała nr XXVII/194/2020) z uwagi na parametry wskazane w mpzp ustalono indywidualnie liczbę potencjalnych działek,
2) na 1 działce zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny;
3) gęstość zaludnienia przyjęto na poziomie 3,06 osoby na działkę.

Oszacowana liczba niezabudowanych działek w strefach SZ x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SZ, w granicach mpzp:

$$83 \times 3{,}06 = 254$$

Dla luk w zabudowie w strefach SW przyjęto założenia:

1) powierzchnię całkowitą zabudowy wyliczono w oparciu o parametry zabudowy (intensywność zabudowy) zgodnie z ustaleniami projektu planu ogólnego, w oparciu o ustalenia mpzp;
2) założono, iż powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 0,7 powierzchni całkowitej zabudowy;

3) przyjęto powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na poziomie 36,6 m^2.

Powierzchnia całkowita zabudowy w strefach SW x 0,7 ÷ powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca = ilość mieszkańców w lukach w zabudowie w strefach SW, w granicach mpzp:

$$9272 \times 0{,}7 \times 36{,}6 = 177$$

Chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynosi 3905 osób.

3.4. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, 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, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”*
Zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*.”

Tabela 7.

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
4367 osób	6238 osób	8109 osoby

Tabela 8.

Chłonność luk w granicach mpzp	Chłonność luk w granicach OUZ	Chłonność nowych stref poza mpzp i OUZ
3905 osób	3387 osoby	brak – nie wyznaczano
Razem: 7292 osób		

Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach SJ, SZ i SW wynosi 116,9 % w związku z powyższym spełniony został warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wyznaczano nowych stref SJ, SW i SZ poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

3.5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W granicy gminy Rydzyna wyznaczona została większość rodzajów stref planistycznych przewidzianych ustawą. Nie wprowadzano strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych wskazano na Załączniku nr 2.
Podstawowe determinanty przy wyznaczaniu stref planistycznych stanowiły:

1) aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów;
2) ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
3) wyznaczone obszary uzupełnień zabudowy;
4) występowanie form ochrony przyrody – położenie zachodniej części gminy w granicach Krzywińsko–Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra;
5) występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
6) występowanie zwartych kompleksów użytków rolnych III klasy, łąk, pastwisk oraz lasów.

Przeanalizowano także wszystkie wnioski złożone do planu ogólnego, obowiązujące i archiwalne dokumenty planistyczne gminy, a także dane przekazane od organów opiniujących i uzgadniających plan ogólny oraz od innych współpracujących instytucji oraz stanowisko organów i instytucji na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu. Podstawowe przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Rydzyna przedstawiono w Tabeli 9.

Tabela 9.

Lp.	Nazwa strefy planistycznej i jej oznaczenie	Podstawowe przyczyny wyznaczenia strefy planistycznej
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW	– przeznaczenie w mpzp dopuszczające funkcję mieszkaniową wielorodzinną (w większości zabudowa już istniejąca) – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Kaczkowo, Kłoda, Przybiń, Tarnowa Łąka, – istniejąca zabudowa – Rydzyna, Dąbcze, Kaczkowo, Kłoda, Nowa Wieś, Robczysko, Rojęczyn, Tworzanice, – funkcja wynikająca z wydanych decyzji o warunkach zabudowy (dwz) (w zasięgu OUZ) – Rydzyna, – nowe tereny w granicach układu urbanistycznego miasta (w zasięgu OUZ) mające na celu sukcesywne wyeliminowanie funkcji produkcyjnej z centrum miasta – Rydzyna;
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ	– przeznaczenie w mpzp dopuszczające funkcję mieszkaniową jednorodzinną – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Kaczkowo, Kłoda, Lasotki, Moraczewo, Przybiń, Tarnowa Łąka, Tworzanice, Tworzanki, – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna poza granicami mpzp – wszystkie obręby z wyłączeniem obrębu Lasotki i Przybiń, – funkcja wynikająca głownie z wydanych dwz oraz dokumentów strategicznych w ramach pierwotnego OUZ i po jego rozszerzeniu w obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych,

		komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, niepowodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym – wszystkie obręby z wyłączeniem obrębu Lasotki i Przybiń;
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ	– przeznaczenie w mpzp dopuszczające funkcję zabudowy zagrodowej – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Lasotki, Moraczewo, Nowa Wieś, Przybiń, Tarnowa Łąka, Tworzanice, Tworzanki, – istniejąca zabudowa poza granicami mpzp – wszystkie obręby z wyłączeniem obrębu Lasotki, – funkcja wynikająca głownie z wydanych dwz oraz dokumentów strategicznych w ramach pierwotnego OUZ i po jego rozszerzeniu w obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, niepowodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym – wszystkie obręby z wyłączeniem obrębu Lasotki i Przybiń;
4.	strefa usługowa SU	– przeznaczenie w mpzp dopuszczające funkcję związane z aktywizacją gospodarczą np. usługi, obsługa rolnictwa – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Kłoda, Lasotki, Przybiń, Tarnowa Łąka, Tworzanice, Tworzanki, – istniejąca zabudowa poza granicami mpzp – Rydzyna, Augustowo, Dąbcze, Moraczewo, Nowa Wieś, Pomykowo, Przybiń, Robczysko, Rojęczyn, Tworzanice, – funkcja wynikająca między innymi z wydanych dwz w ramach pierwotnego OUZ i po jego rozszerzeniu oraz poza OUZ w obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, niepowodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym – szczególnie obszary, dla których w dotychczasowych dokumentach strategicznych wskazano kierunki rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy – Rydzyna, Dąbcze, Kłoda, Moraczewo, Nowa Wieś, Pomykowo, Rojęczyn (np. możliwość w przyszłości lokalizacji hali sportowej przy szkole);
5.	strefa gospodarcza SP	– przeznaczenie w mpzp dopuszczające funkcję związane z aktywizacją gospodarczą np. produkcja, składy, magazyny, obsługa rolnictwa – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Kłoda, Tarnowa Łąka, – istniejąca zabudowa poza granicami mpzp – Rydzyna, Kłoda, Moraczewo, Robczysko, Rojęczyn, Tworzanice, – funkcja wynikająca między innymi z rozszerzenia terenów na których istnieje lub planowana jest funkcja związana z aktywizacją gospodarczą, na obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, niepowodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym – szczególnie obszary, dla których w dotychczasowych dokumentach strategicznych wskazano kierunki koncentracji przemysłu i usług – Augustowo, Jabłonna, Kłoda, Kaczkowo, Moraczewo (jako uzupełnienie funkcji związanych ze strefą SR - bezpośrednie połączenie z surowcami

		rolniczymi);
6.	strefa produkcji rolniczej SR	– istniejąca zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych w większości poza OUZ, głównie jako uzupełnienie stref SZ oraz nowe tereny poszerzające zabudowę istniejącą i umożliwiające rozwój gospodarstw rolnych – wszystkie obręby z wyjątkiem Rydzyny, Lasotek, Tarnowej Łąki i Tworzanek, – przeznaczenie w mpzp na funkcję związaną z rolnictwem – Jabłonna, Przybiń;
7.	strefa infrastrukturalna SI	– istniejące i planowane tereny obiektów infrastruktury technicznej znaczące w skali gminy, w tym: ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, stacje gazowe, stacje energetyczne, wybrane tereny związane z obsługą komunikacyjną;
8.	strefa zieleni i rekreacji SN	– przeznaczenie w mpzp pod tereny zieleni urządzonej lub funkcje sportowo-rekreacyjne – Rydzyna, Dąbcze, Jabłonna, Kłoda, Tarnowa Łąka, – zabytkowe założenia pałacowo-parkowe poza mpzp – Rydzyna, – istniejące tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny je uzupełniające – Rydzyna, Dąbcze, Kłoda, Moraczewo, Pomykowo, Robczysko, Rojęczyn;
9.	strefa cmentarzy SC	– czynne istniejące cmentarze: Kłoda, Dąbcze, Nowa Wieś, Jabłonna, Kaczkowo, – zabytkowe nieczynne cmentarze i ich relikty: Rydzyna, Kłoda, Tworzanice, Kaczkowo, Jabłonna;
10.	strefa górnictwa SG	– istniejące tereny i obszary górnicze w obrębach Moraczewo i Kłoda (ograniczenie od strony rzeki);
11.	strefa otwarta SO	– przeznaczenie w mpzp pod tereny wyłączone z zabudowy – wszystkie obręby, – grunty leśne, zwarte kompleksy użytków zielonych (łąk i pastwisk) oraz nieużytków, ważne korytarze ekologiczne – szczególnie w dolinie Rowu Polskiego, użytki rolne – szczególnie zwarte kompleksy gleb klasy III, obszary niezainwestowane położone poza OUZ – pozostałe tereny;
12.	strefa komunikacyjna SK	– linie kolejowe, droga ekspresowa, droga krajowa, droga wojewódzka i drogi powiatowe (klasy zbiorczej i wyższych).

Dla części stref planistycznych, kierując się przede wszystkim uwarunkowaniami przyrodniczymi, środowiskowymi oraz kulturowymi, ustalono profil funkcjonalny dodatkowy. Podczas podejmowania decyzji dotyczących zarówno profili podstawowych, jak i wyznaczaniu profili funkcjonalnych dodatkowych, szczególnie istotna była kwestia, aby planowane zagospodarowanie nie generowało konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

W związku z powyższym:

1) w strefach SW z uwagi na zabytkowy charakter miasta i pozostałe funkcje gminy z profilu dodatkowego wyeliminowano teren handlu wielkopowierzchniowego oraz w niektórych strefach położonych w centrum miasta (nowa zabudowa) wyeliminowano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) w strefach SJ z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji terenu

zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
3) w strefach SZ, ze względu na częste sąsiedztwo tych stref ze strefami SJ i konfliktogenny charakter przedsięwzięć tego typu, z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji terenu wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenu biogazowni;
4) zasadniczo w strefach SZ, zlokalizowanych przy drogach powiatowych i drodze wojewódzkiej, ustalono jako dodatkowy profil funkcjonalny teren usług;
5) w większych strefach SU wprowadzono dodatkowy profil funkcjonalny teren składów i magazynów;
6) we wszystkich strefach SP wprowadzono dodatkowy profil funkcjonalny teren usług;
7) w strefach SR, ze względu na częste sąsiedztwo tych stref ze strefami SZ i SJ oraz konfliktogenny charakter przedsięwzięć tego typu, z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji terenu biogazowni;
8) w części stref SI ustalono jako dodatkowy profil funkcjonalny teren usług, a dla stref w Robczysku (stacja gazowa) i w Kłodzie (oczyszczalnia ścieków) ustalono jako dodatkowy profil funkcjonalny teren produkcji;
9) w części stref SN, biorąc pod uwagę ich indywidualny charakter, wprowadzono dodatkowe profile funkcjonalne związane z odpowiednimi do strefy usługami;
10) w części stref SC, dla czynnych cmentarzy, wprowadzono dodatkowy profil funkcjonalny teren usług kultu religijnego;
11) w strefach SG, ze względu na specyfikę tych terenów (złoża kruszywa) ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy i maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0 – wykluczając zabudowę kubaturową, dla terenu w Moraczewie wprowadzono dodatkowy profil funkcjonalny teren produkcji – z myślą o terenach produkcji energii;
12) w niektórych strefach SO w profilu dodatkowym wprowadzono teren elektrowni słonecznej (wyłącznie na terenach, gdzie zostały wydane decyzje środowiskowe i wyjątkowo na pojedynczych terenach, na których były one procedowane) oraz teren elektrowni wiatrowej (wyłącznie na terenach objętych mpzp, które przewidują lokalizację elektrowni wiatrowych);
13) w ramach jednego terenu SK (przystanek kolejowy Rydzyna), biorąc pod uwagę jego indywidualny charakter, wprowadzono dodatkowe profile funkcjonalne związane z odpowiednimi do strefy usługami.

Dla ustalenia parametrów i wskaźników określonych w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę głównie parametry i wskaźniki istniejącej zabudowy wynikające z danych ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych pochodzących z numerycznego modelu pokrycia terenu (NMPT). Parametry i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych stref ustalono, w nawiązaniu do istniejących parametrów, zasadniczo na poziomie dominujących, charakterystycznych dla gminy. Uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na wymóg ustawowy, dla wszystkich stref planistycznych, poza strefami SK, SG i większości SO, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W części stref, dla których nie ma obowiązku ustalania wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie ustalano tych parametrów. Parametry te zostaną szczegółowe określone na etapie sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie sąsiedztwa.
W strefach SJ i SZ położonych poza OUZ, gdzie występuje istniejąca zabudowa, parametry i wskaźniki zabudowy dobrano tak, aby nie generować luk w tej zabudowie tj. z niewielkim marginesem dla rozbudowy lub nadbudowy, bez możliwości wtórnych podziałów nieruchomości. Strefy te zostały wyznaczone w granicach użytków gruntowych zabudowanych lub z uwzględnieniem istniejących obiektów budowlanych.

Ze względu na dość dużą liczbę obowiązujących planów miejscowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz ograniczoną powierzchnię wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy nie zdiagnozowano potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

3.6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono w oparciu o granice zabytkowego układu urbanistycznego miasta z wyłączeniem założenia pałacowo-parkowego. Wyznaczenie tego obszaru jest uzasadnione zarówno historycznym charakterem miasta, jak i jego zwartą strukturą. Wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej pozwali na stosowanie zasad kształtowania przestrzeni adekwatnych do zwartej tkanki miejskiej, co sprzyja ewentualnemu uzupełnianiu zabudowy i racjonalnemu wykorzystaniu ograniczonej przestrzeni w centrum miasta.

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego

Część graficzna uzasadnienia składa się z:

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.

Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia:

- Załącznik nr 1: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Rydzyna
- Załącznik nr 2: Dane przestrzennych tworzone dla planu ogólnego

Podstawę do wyznaczenia granicy Planu ogólnego gminy Rydzyna stanowią granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB, z dnia 5 września 2024 r. – zgodnie z Licencją nr GN.VII.6621.2986.2024_3013_P. Granice gminy nie uległy zmianie [20] i pozostają aktualne na dzień na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania.
Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania pochodzi ze źródeł opisanych w przypisach.

[20] art. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662)

5. Uzasadnienie formalne

Plan ogólny gminy Rydzyna sporządzono w związku z uchwałą nr II/21/2024 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rydzyna oraz na podstawie przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna przeprowadził procedurę wynikającą z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670).