

PLAN OGÓLNY GMINY RYCZYWÓŁ

Uzasadnienie planu ogólnego Gminy Ryczywół
część tekstowa



SIERPIEŃ 2026



SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
1.Przedmiot opracowania	4
2.Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3.Metody pracy i materiały źródłowe	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
1.Położenie i ogólna charakterystyka gminy	6
2.Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz strategii rozwoju gminy Ryczywół	6
2.1 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	6
2.2 Ustalenia strategii rozwoju gminy Ryczywół.....	8
3.Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	9
3.1.Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	9
3.2.Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	14
3.3.Obszary gruntów zmeliorowanych	14
3.4.Strefy ochronne ujęć wód	14
3.5.Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	14
3.6.Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	15
3.7.Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	17
3.8.Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych.....	17
3.9.Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	37
3.10.Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	38
3.11.Obszary ograniczonego użytkowania.....	38
3.12.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	40
3.13.Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	40
3.14.Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	42
3.15.Grunty stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	42
3.16.Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	43
4.Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	44
4.1.Obiekty infrastruktury społecznej	44
4.2.Infrastruktura transportowa	45
4.3.Infrastruktura techniczna.....	48
4.4.Cmentarze.....	52
5.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	53
6.Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	55
7.Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.....	57



8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.....	59
9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.....	64
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	70
1. Cel sporządzenia planu ogólnego	70
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	71
3. Strefy planistyczne	72
4. Gminne standardy urbanistyczne	73
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	73
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	74
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	75
4.4. Strefa usługowa	77
4.5. Strefa gospodarcza	78
4.6. Strefa produkcji rolniczej	79
4.7. Strefa infrastrukturalna	81
4.8. Strefa zieleni i rekreacji	82
4.9. Strefa cmentarzy	84
4.10. Strefa górnictwa.....	85
4.11. Strefa otwarta	85
4.12. Strefa komunikacyjna	85
5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy	87
SPIS TABEL	91
SPIS RYCIN	91



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Ryczywół, wywołany uchwałą Nr II/13/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ryczywół.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Ryczywół, położonej w powiecie obornickim w województwie wielkopolskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 154,5 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Ryczywół określono odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej (granice planu), atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszar uzupełnienia zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Ryczywół sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr II/13/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 27 maja 2024



r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ryczywół. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała 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);
- Program Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2021-2028;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół;
- Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Ryczywół do 2033 roku;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.
- Strategia Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035 (Uchwała Nr XVI/131/2025 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025- 2035 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna gminy,
- mapa ewidencyjna gminy,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- baza obiektów topograficznych BDOT500.

Inne źródła:

- ryczywol.e-mapa.net/
- crfop.gdos.gov.pl,
- karty.apgw.gov.pl,
- <https://ryczywol.pl/>



UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Ryczywół jest gminą wiejską, leżącą na terytorium powiatu obornickiego, w województwie wielkopolskim. Od północy graniczy z gminą Budzyń (powiat Chodzież), od zachodu z gminami: Czarnków, Połajewo (powiat czarnkowsko-trzcianecki), od południa z gminą Oborniki, a od wschodu z gminą Rogoźno. Na terenie gminy znajduje się 14 sołectw i 32 miejscowości. Gminę Ryczywół podzielono na 19 obrębów: Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Gorzewo, Gościejewko, Igrzyna, Krężoły, Lipa, Ludomicko, Ludomy, Ninino, Orłowo, Piotrowo, Połajewice, Radom, Ryczywół, Skrzetusz, Tłukawy, Wiardunki i Zawady.

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu



Źródło: opracowanie własne

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz strategii rozwoju gminy Ryczywół

2.1 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem



zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznacza podstawowe typy obszarów funkcjonalnych w województwie.

Teren gminy Ryczywół zaliczono do wiejskiego obszaru funkcjonalnego.

Wiejski obszar funkcjonalny na terenie Wielkopolski obejmuje wszystkie jednostki gminne oraz ośrodki powiatowe, które znalazły się poza granicami miejskich obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym, regionalnym i subregionalnym. Obszary te znajdują się poza bezpośrednim wpływem oddziaływania potencjału rozwojowego biegunów wzrostu, a tym samym wymagają wsparcia procesów rozwojowych w oparciu o ich potencjał endogeniczny, wzmacniany o czynniki aktywizujące.

W obrębie wiejskiego obszaru funkcjonalnego znalazły się ośrodki powiatowe, które w hierarchii jednostek osadniczych pełnią rolę uzupełniającą w stosunku do ośrodków subregionalnych. Oferują usługi publiczne podstawowe i ponadlokalne, w szczególności w zakresie edukacji, kultury, transportu publicznego, usług teleinformatycznych oraz administracyjnych. Ośrodki te mają szczególne znaczenie dla obszarów wiejskich, przede wszystkim jako miejsca koncentracji i tworzenia funkcji pozarolniczych. Jednocześnie miasta powiatowe wymagają szeregu działań aktywizujących rozwój społeczno-gospodarczy, a także wymagają poprawy jakości przestrzeni miejskiej, czy też rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wiejski obszar funkcjonalny jest niezwykle istotny z punktu widzenia działań na rzecz zwiększenia spójności regionu. Ograniczony dostęp do głównych ośrodków miejskich, a tym samym mniejsze możliwości rozwojowe, powodują emigrację mieszkańców na tereny bardziej atrakcyjne pod względem społeczno-gospodarczym, powodując depopulację terenów wiejskich. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 za istotną barierę rozwoju tych obszarów wskazuje: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych oraz słabą jakość infrastruktury technicznej.

Wsparcie wiejskiego obszaru funkcjonalnego służyć będzie eliminowaniu dysproporcji w poziomie rozwoju regionu, poprawi jego spójność, a tym samym zwiększy atrakcyjność całego województwa wielkopolskiego.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi;



- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego;
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego;
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej;
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

2.2 Ustalenia strategii rozwoju gminy Ryczywół

Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy dokonuje 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 24 września 2023 tj. od wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 oraz kolejne jej zmiany).

Gmina Ryczywół posiada uchwaloną na podstawie znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy, w tym ustawy o samorządzie gminnym, nową strategię rozwoju gminy, przyjętą przez Radę Gminy Ryczywół uchwałą nr XVI/131/2025 z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035” wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035”.

Reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, wprowadzona ww. ustawą z lipca 2023 r., która weszła w życie we wrześniu 2023 r., określiła obowiązek formułowania polityki przestrzennej jako integralnej części strategii rozwoju gminy. Reforma planistyczna nałożyła również obowiązek uwzględniania polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju w dokumentach wykonawczych tj. w planie ogólnym oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Istotą reformy było m.in. usunięcie z systemu prawnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wprowadzenie do systemu planowania przestrzennego dwóch kluczowych dokumentów: strategii rozwoju gminy w nowej formule oraz planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy.

Zgodnie z art. 10e ustawy o samorządzie gminnym, w strategii rozwoju określa się w szczególności m.in.

1. model struktury funkcjonalno-przestrzennej, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni,



2. ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

W Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035 wskazano następujące cele strategiczne:

- a) Cel I: Rozwój przestrzenny Gminy Ryczywół oparty na nowoczesnej infrastrukturze technicznej, bezpiecznej i funkcjonalnej przestrzeni publicznej oraz ochronie środowiska;
- b) Cel II: Zwiększanie poziomu przedsiębiorczości w Gminie Ryczywół poprzez rozwój nowoczesnego rolnictwa, inwestycje w lokalną gospodarkę oraz aktywną promocję turystyki;
- c) Cel III: Poprawa jakości życia mieszkańców Gminy Ryczywół poprzez rozwój systemu edukacji, kultury, opieki społecznej oraz tworzenie ciekawej oferty aktywnego spędzania czasu wolnego.

Strategia powinna być zgodna przede wszystkim z ideą zrównoważonego rozwoju, zapewniając przyszłym i obecnym pokoleniom taki sam dostęp do godnego życia.

Ustalenia planu ogólnego gminy Ryczywół odzwierciedlają politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy Ryczywół.

Strategia rozwoju gminy jako akt kierownictwa wewnętrznego oraz plan ogólny, a także miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jako akty planowania przestrzennego, stanowiące prawo miejscowe, tworzą spójny system wzajemnie powiązanych dokumentów gminy kreujących tzw. model zintegrowanego planowania gminy. Model ten łączy planowanie strategiczne z planowaniem przestrzennym, uwzględniając zarówno wymiar społeczny, gospodarczy, klimatyczno-środowiskowy, jak i przestrzenny, przy jednoczesnym powiązaniu z ramami finansowymi oraz możliwościami inwestycyjnymi gminy określonymi w strategii rozwoju.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne pozostają zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w „Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035”, zapewniając realizację polityki przestrzennej gminy w sposób kompleksowy, spójny i długofalowy.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Ryczywół występują:

- obszar specjalnej ochrony ptaków – Obszar Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015,
- obszar mający znaczenie dla wspólnoty – Obszar Natura 2000 Dolina Welny PLH300043,
- obszar mający znaczenie dla wspólnoty – Obszar Natura 2000 Bagno Chlebowo



PLH300016,

- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka,
- Rezerwat przyrody Bagno Chlebowo,
- korytarz ekologiczny Puszcza Notecka - Puszcza Zielonka,
- pomniki przyrody.

Obszar specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Puszcza Notecka PLH300015 - obszar położony jest w południowej części gminy Ryczywół. Swoim zasięgiem obejmuje przede wszystkim: tereny leśne, łąki i bagna znajdujące się w południowej części obrębu Ludomicko, lasy w południowej części obrębów Ludomy i Lipa, a także we wschodniej części obrębu Dąbrówka Ludomska oraz lasy, łąki, grunty orne położone w centralnej części obrębu Boruchowo. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, porośnięty monokulturami sosnowymi, posadzonymi po gradacji strzygoni choinówki w latach 1922-1924. Na terenie ostoi znajduje się kilkadziesiąt jezior pochodzenia wytopiskowego oraz liczne torfowiska. Przedmiotem ochrony jest 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, m.in.: bąk *Botaurus stellaris* (kod A021), bocian czarny *Ciconia nigra* (A030), kania czarna *Milvus migrans* (A073), kania ruda *Milvus milvus* (A074), bielik *Haliaeetus albicilla* (A075), żuraw *Grus grus* (A127), puchacz *Bubo bubo* (A215), włochatka *Aegolius funerus* (A223), lelek *Caprimulgus europaeus* (A224), dzięcioł czarny *Dryocopus martius* (A236), dzięcioł średni *Dendrocopos medius* (A238), lerka *Lullula arborea* (A246), muchołówka mała *Ficedula parva* (A320), gągoł *Bucephala clangula* (A067) i jarzębatka *Silvia nisoria* (A307).

Obszar specjalnej ochrony - Natura 2000 Dolina Wełny PLH300043 - obszar zlokalizowany jest na niewielkim obszarze, w południowej części gminy Ryczywół, w południowej części obrębu Dąbrówka Ludomska. Obszar chroni dolny, silnie meandrujący odcinek rzeki Wełny o długości ponad 14 km, od ujścia Strugi Sokołowskiej do ujścia Wełny do Warty. Dolina Wełny porośnięta jest lasami sosnowymi i zajęta jest częściowo przez użytki rolne. Wzdłuż samej rzeki znajdują się fragmenty łąk, łęgów i ekstensywnie użytkowanych łąk. Wełna należy do silnie eutroficznych, o niewielkiej przejrzystości wody (0,2-0,5 m) rzek i cechuje się wysokimi stężeniami chlorofilu "a" w związku oddziaływaniem eutroficznych jezior położonych w środkowym i górnym biegu. Rzeka tradycyjnie wykorzystywana jest przez młyny i elektrownie wodne. W obszarze ostoi charakteryzuje się dużymi spadkami terenu i silnym nurtem, co sprawia, że występująca tutaj flora i fauna jest charakterystyczna dla krainy brzany (według typologii rybackiej). Dno jest z reguły żwirowe, piaszczyste lub kamieniste, a utworzone progi spiętrzające wodę nadają rzece charakteru potoku górskiego. W nielicznych zakolach oraz bezpośrednio przy brzegach nagromadzone osady sprzyjają wzrostowi roślinności. W korycie rzeki występują głównie takie zbiorowiska jak: *Ceratophylletum demersi*, *Nupharo-Nymphetum albae* i *Potametum pectinati*. W częściach szybko płynących rzeki



wykształcają się zbiorowiska ze związku *Ranunculon fluitantis*. Interesujące są zbiorowiska mchów wodnych głównie z dominacją *Fontinalis antipyretica* i *Leptodictyum riparium*. Miejsca piaszczyste i kamieniste porastają zielenice nitkowate, licznie występuje *Hildebrandia rivularis*. W Dolinie występują niewielkie eutroficzne starorzecza. W granicach ostoi znajdują się również łągi olszowe i grądy. Obszar chroni także przyujściowe fragmenty rzek Strugi Sokołowskiej, Flinty i Zaganki.

Obszar specjalnej ochrony - Natura 2000 Bagno Chlebowo PLH300016 - kompleks "Bagno Chlebowo" należy do nielicznych torfowisk wysokich w Wielkopolsce. Położony jest na terenie Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, we wschodniej części Puszczy Noteckiej. Kompleks zajmuje nieckowate zagłębienie, lekko nachylone ku zachodowi, otoczone od północy, zachodu i południa wałami wydmyowymi. W części zewnętrznej kompleksu wykształcone są zespoły łąkowe i torfowiska przejściowe, część środkowa to w większości zdegradowane już torfowisko wysokie. Całość obszaru otoczona jest przez bory sosnowe, w których spotkać można nieduże płaty wrzosowisk i muraw napiaskowych oraz pola uprawne.

Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka - obszar położony jest w południowej części gminy Ryczywół, obejmując tereny leśne, łąki i bagna w południowej części obrębu Ludomicko oraz tereny leśne w południowej części obrębu Lipa. Obszar ten wyróżnia się krajobrazem leśnym, sztucznie wprowadzonym na rozległych polach wydmyowych. Puszcza jest zaliczana do regionów intensywnego rozwoju gospodarki leśnej. Najciekawsze elementy przyrodniczo-krajobrazowe tego obszaru stanowią: kompleks wydm śródlądowych, jeden z największych w Europie, rynnowa dolina rzeki Miały z licznymi jeziorami, duża powierzchnia borów sosnowych, bogata fauna z rzadkimi gatunkami zwierząt, m.in. wilk, bóbr, żuraw i rybołów.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka - obszar położony jest w południowej części gminy Ryczywół. Obejmuje tereny leśne w południowo-wschodniej części obrębu Lipa oraz Dąbrówka Ludomska. Przedmiotem ochrony jest malowniczy krajobraz dolin rzecznych, wciętych w równiny morenowe oraz wąskich rynien polodowcowych z licznymi jeziorami przepływowymi. Rzeka Wełna w dolnym biegu meandrując po kamienistym dnie tworzy liczne bystrza i przełomy, wykazując miejscami charakter potoku górskiego (obecność krasnorostów np. *Hildebrandia rivularis*, *Thorea ramosissima*). Nieprzeciętne piękno krajobrazu, stanowiska bobrów, miejsca lęgowe rzadkich gatunków ptaków, liczne pomniki przyrody, parki podworskie oraz zabytki architektury tworzą tu harmonijną całość;

Obszar specjalnej ochrony - Natura 2000 Bagno Chlebowo PLH300016 - kompleks "Bagno Chlebowo" należy do nielicznych torfowisk wysokich w Wielkopolsce. Położony jest na terenie Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, we wschodniej części Puszczy Noteckiej. Kompleks zajmuje nieckowate zagłębienie, lekko nachylone ku zachodowi, otoczone



od północy, zachodu i południa wałami wydmyowymi. W części zewnętrznej kompleksu wykształcone są zespoły łąkowe i torfowiska przejściowe, część środkowa to w większości zdegradowane już torfowisko wysokie. Całość obszaru otoczona jest przez bory sosnowe, w których spotkać można nieduże płaty wrzosowisk i muraw napiaskowych oraz pola uprawne.

Rezerwat przyrody Bagno Chlebowo - rezerwat położony jest w południowej części gminy, w granicach obrębu Ludomicko. Stanowi największy w Wielkopolsce kompleks torfowiskowy. Łączna powierzchnia całego torfowiska to około 300 ha. Rezerwat został utworzony w 1959 r., choć pierwsze badania naukowe prowadzono tu już w latach 30. XX wieku.

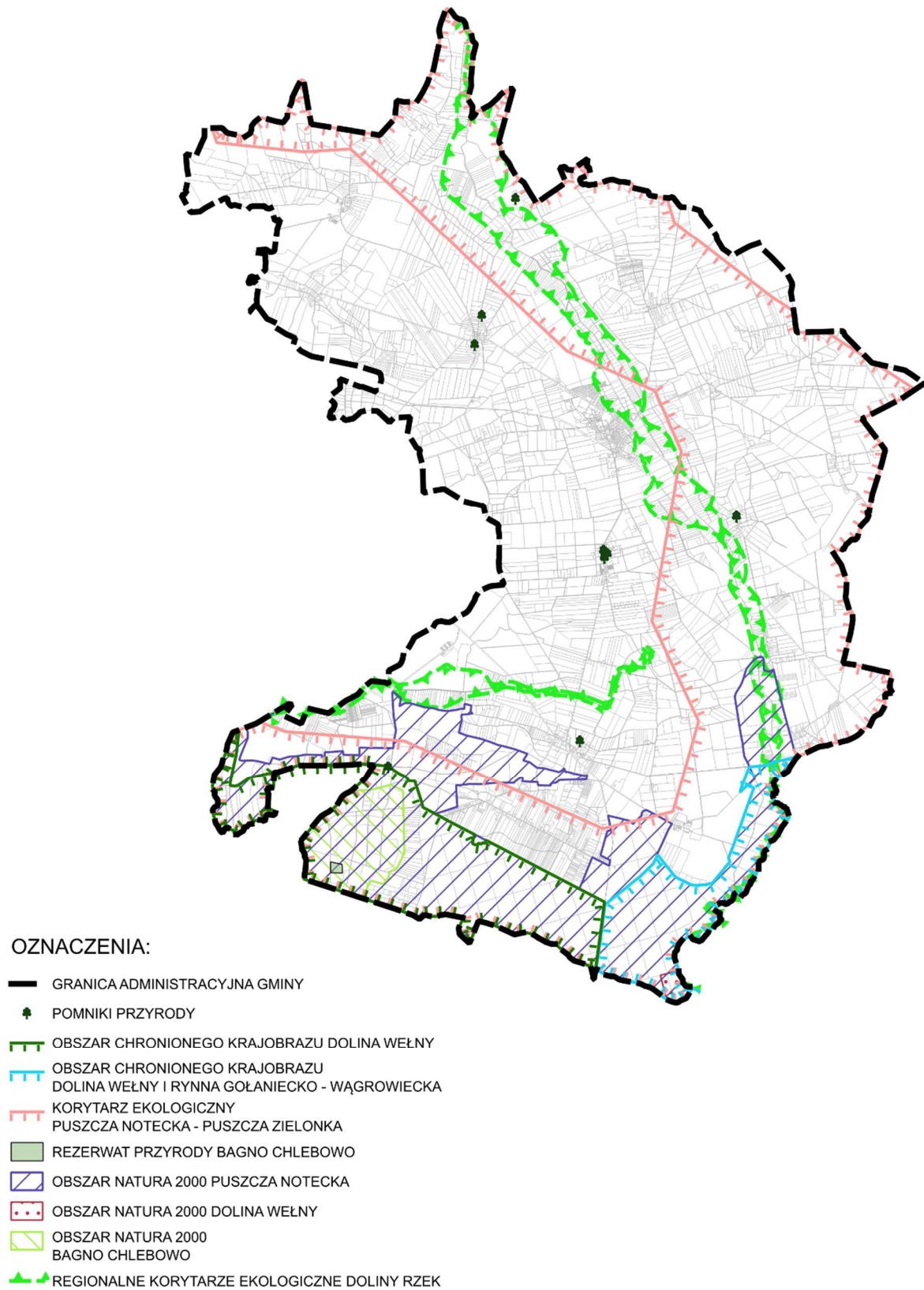
Pomniki przyrody obejmują dwie grupy drzew oraz 6 pojedynczych okazów.

Ponadto na terenie gminy znajduje się korytarz ekologiczny Puszcza Notecka – Puszcza Zielonka biegnący południkowo z północy na południe gminy Ryczywół. Obejmuje swym zasięgiem przede wszystkim tereny leśne i łąki położone wzdłuż rzeki Flinty, jak i obszary cenne przyrodniczo znajdujące się w południowej części gminy.

Na terenie gminy występują również regionalne korytarze ekologiczne doliny rzeki Flinty i Kończak.



Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Ryczywół



Źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania przyrodnicze. Na terenach objętych formami ochrony przyrody uwzględniono istniejącą zabudowę, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wypełniono luki w obszarach uzupełnień zabudowy.

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

W granicach gminy Rycywół nie zewidencjonowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwisk.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, wzięto pod uwagę obszary gruntów zmeliorowanych. W każdej ze stref planistycznych dopuszcza się infrastrukturę techniczną, do której można zaliczyć wszelkie urządzenia melioracji wodnych.

Na etapie realizacji aktów planowania przestrzennego należy uwzględnić zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego tak by zapewnić jego ciągłość, a w przypadku konieczności przebudowy bądź likwidacji uzyskanie stosownych zgód (pozwoleń), w oparciu o przepisy prawa wodnego, budowlanego oraz przepisy odrębne.

3.4. Strefy ochronne ujęć wód

W granicach gminy zlokalizowane są ujęcia wody:

- ujęcie wody na działce o nr ewid. 420/2, obręb Rycywół;
- ujęcie wody na działce o nr ewid. 184/2, obręb Gorzewo;
- ujęcie wody na działce o nr ewid. 193/18, obręb Gorzewo;

Brak wyznaczonych stref ochrony pośredniej dla w/w ujęć wód.

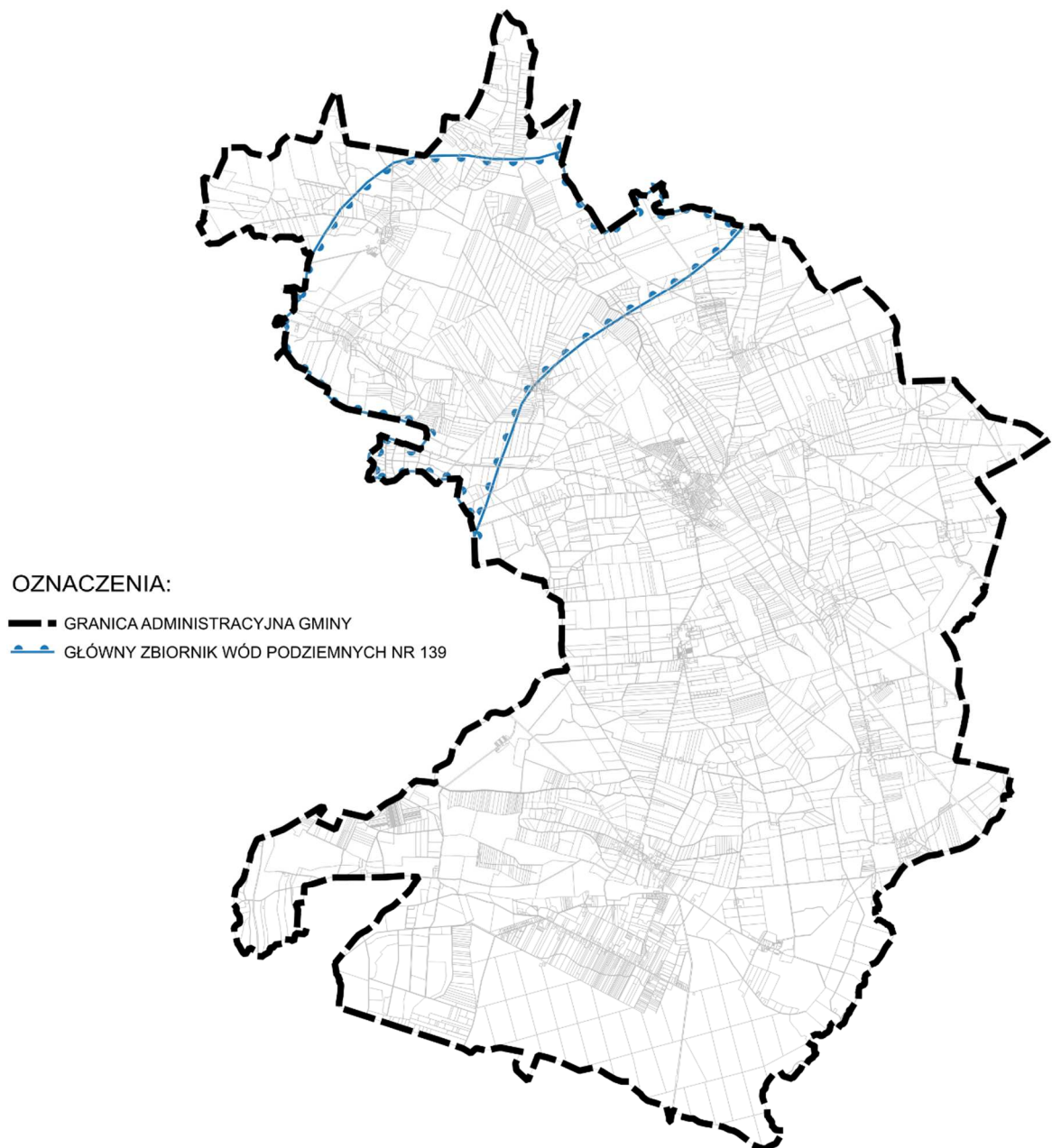
Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.

3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Rycywół nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Obszar gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 Dolina Kopalna Smogulec – Margonin (GZWP nr 139).



Ryc. 3 Główny Zbiornik Wód Podziemnych w granicach gminy Ryczywół



Źródło: opracowanie własne

3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy zlokalizowane są udokumentowane złoża kruszywa naturalnego oraz torfu.



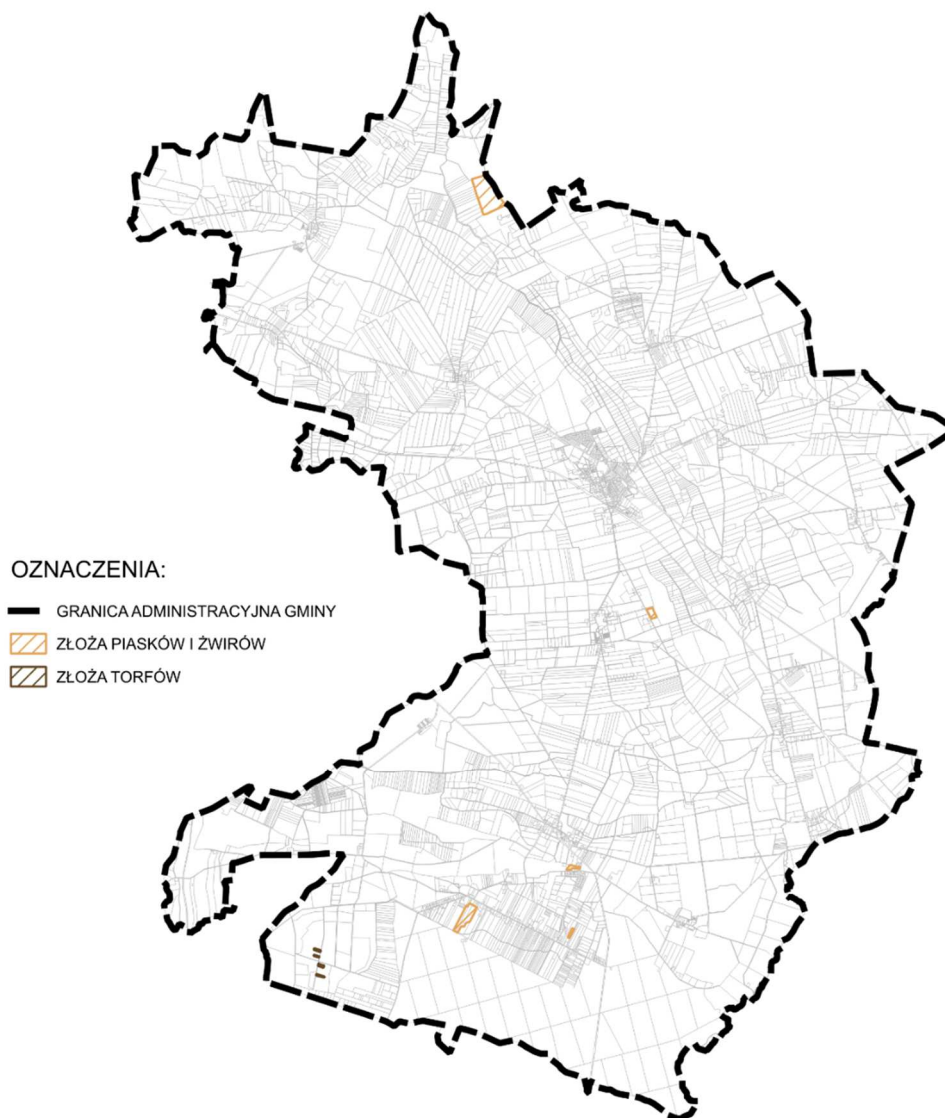
Tab. 1 Złoże występujące na terenie gminy Ryczywół

LP.	NAZWA ZŁOŻA	NUMER ZŁOŻA	RODZAJ ZŁOŻA
1.	Ludomy	5102	PIASKI I ŻWIRY
2.	Lipa TŁ	16276	PIASKI I ŻWIRY
3.	Gorzewo MN	20342	PIASKI I ŻWIRY
4.	Igrzyna	18775	PIASKI I ŻWIRY
5.	Lipa AK	18836	PIASKI I ŻWIRY
6.	Chlebowo	6957	TORFY

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

Na granicy gminy, na nieznacznej powierzchni znajduje się również teren górniczy Sierakówko AB.

Ryc. 4 Złoże i tereny górnicze na terenie gminy Ryczywół



źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące złoża i teren górniczy.

3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Ryczywół nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

WYKAZ ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW Z TERENU GMINY RYCZYWÓŁ

Chlebowo

- park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-459 z 11.10.1983;

Dąbrówka Lutomska

- zespół pałacowy, poł. XIX:
 - pałac, nr rej.: A-1447 z 12.04.1973,
 - park, nr rej.: A-456 z 11.10.1983;

Gorzewo

- zespół dworski, poł. XIX, nr rej.: A-1690 z 4.04.1975:
 - dwór,
 - park;

Ludomki

- dwór, 1 poł. XIX, nr rej.: 914/Wlkp/A z 13.12.1983;

Ludomy

- zespół kościoła par., nr rej.: 671/Wlkp/A z 17.04.2008:
 - kościół pw. św. Jana Chrzciciela, 1868-94,
 - cmentarz kościelny,
 - plebania, 1889-91,
 - ogród plebański z podwórzem gosp., XIX/XX,
- park dworski, XVIII/XIX, nr rej.: A-457 z 11.10.1983;

Łopiszewo

- park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: A-458 z 11.10.1983;

Ninino

- zespół pałacowy, 2 poł. XIX:
 - pałac, nr rej.: A-1691 z 4.04.1975,
 - park, nr rej.: A-407 z 12.03.1982;



Orłowo

- zespół dworski, k. XIX:
 - dwór, nr rej.: A-1692 z 4.04.1975,
 - park, nr rej.: A-408 z 12.03.1982;

Piotrowo

- wiatrak paltrak, 1875, nr rej.: A-317 z 23.09.1977 (nie istnieje);

Ryczywół

- kościół par. pw. św. Mikołaja, ul. Stepczyńskiego, 1924-25, nr rej.: 670/Wlkp/A z 15.04.2008,
- cmentarz kościelny, j.w.,
- ogród plebański, j.w.,
- kościół ewangelicki, ul. Czarnkowska, 1896-98, nr rej.: 537/Wlkp/A z 28.08.2007,
- cmentarz kościelny, j.w.

Skrzetusz

- kuźnia, 1 poł. XIX w., nr rej.: wpisana do inwentarza muzealnego, przeniesiona do Muzeum Pierwszych Piastów na Lednicy - Dziekanowice;

WYKAZ ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY RYCZYWÓŁ

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	DAWNY ADRES	OBIEKT	DATOWANIE
Boruchowo		dz. nr 60		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Boruchowo		nr 11		dom	2 poł. XIX w.
Chlebowo		dz. nr 96		oficyna dworska	k. XIX w.
Chlebowo		nr 4	dz. nr 96	kotłownia	k. XIX w.
Chlebowo		dz. nr 97		dom zarządcy	k. XIX w.
Chlebowo		dz. nr 96		budynek gospodarczy	k. XIX w.
Chlebowo		dz. nr 95		dwór	1907-1912 r.
Chlebowo		dz. nr 95		park	k. XIX w.
Dąbrówka Ludomska		dz. nr 59/2		dwór	ok. 1840 r.
Dąbrówka Ludomska		dz. nr 59/2		park	poł. XIX w.
Dąbrówka Ludomska		nr 17		dwojak	1860 r.
Dąbrówka Ludomska		dz. nr 59/11		spichlerz	1910 r.



Dąbrówka Ludomska		dz. nr 59/11		obora (nr 4?)	1909 r.
Dąbrówka Ludomska				chlewnia, obecnie chlewnia i stajnia	1860 r.
Dąbrówka Ludomska				spichlerz ob. budynek socjalny, magazyn zboża i pasz	1900 r.
Dąbrówka Ludomska		dz. nr 59/11		stodoła	1900 r.
Dąbrówka Ludomska		17		dom	1860 r.
Dąbrówka Ludomska		nr 10/11		dom	1912 r.
Dąbrówka Ludomska		nr 14		dom	1913 r.
Dąbrówka Ludomska				zespół folwarczny	
Dąbrówka Ludomska		dz nr 59/11		stodoła	1900 r.
Dąbrówka Ludomska		dz nr 59/11		kuźnia	1890 r.
Drzonek		nr 22		dom z budynkiem inwentarskim	2 poł. XIX w.
Drzonek				zespół folwarczny	
Drzonek				dom b. n.	2 poł. XIX w.
Gorzewo	np. 24E	dz nr 193/26		brama parkowa	2 poł. XIX w.
Gorzewo		nr 1		pałac	poł. XIX w.
Gorzewo		dz nr 196/26		park	2 poł. XIX w.
Gorzewo				zespół folwarczny	
Gorzewo		nr 3		oficina pałacowa	k. XIX w.
Gorzewo		nr 2		rządówka	k. XIX w.
Gorzewo		dz nr 193/41		gorzelnia	k. XIX w.
Gorzewo		dz nr 193/45		masarnia	pocz. XX w.
Gorzewo		dz nr 194/44		obora	k. XIX w.
Gorzewo				chlewnia	k. XIX w.
Gorzewo				cielętnik/ ob. tuczarnia	k. XIX w.
Gorzewo				wozownia i magazyn/ob. magazyn	XIX/XX w.



Gorzewo				stajnia/ ob. obora i magazyn	k. XIX w.
Gorzewo		nr 26		dom	2 poł. XIX w./XX w.
Gorzewo		nr 27		dom	2 poł. XIX w.
Gorzewo		dz nr 131		szkoła	I. 30 XX w.
Gorzewo		nr 23		dom	pocz. XX w.
Gorzewo		dz nr 193/41		spichlerz	1 ćw. XX w.
Gorzewo		nr 25		dom-czworak	1 ćw. XX w.
Gorzewo		nr 29		dom-dwojak	1 ćw. XX w.
Gorzewo		nr 30		dom-czworak	2 poł. XIX w./XX w.
Gorzewo		nr 5		dom	k. XIX w.
Gorzewo		nr 6		dom	k. XIX w.
Gorzewo		nr 6a		dom	2 poł. XIX w.
Gorzewo		nr 11		dom	pocz. XX w.
Gościejewko		dz nr 33		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Gościejewko		nr 7		dom	4 ćw. XIX w.
Gościejewko		nr 10		dom	4 ćw. XIX w.
Gościejewko		nr 15		dom	1882 r.
Gościejewko		nr 16		dom	4 ćw. XIX w.
Gościejewko		dz nr 54		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Igrzyna		dz nr 20		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Krężoły		dz nr 21/4		chlewnia	2 poł. XIX w.
Krężoły				zespół folwarczny	
Krężoły		dz nr 21/1		rządówka (nr 4?)	k. XIX w.
Krężoły		dz nr 21/3		stodoła (spichlerz?)	k. XIX W.
Krężoły		*		obora	1 ćw. XX w.
Lipa		nr 65		kuźnia	1900 r.
Lipa		nr 47		dom	I. 30 XX w.
Lipa		nr 61		dom	I. 20 XX w.
Lipa		nr 77		dom	pocz. XX w.
Lipa		nr 93		dom	I. 30 XX w.
Lipa		*nr 93		obora	I. 30 XX w.
Lipa		nr 98		dom	I. 30 XX w.



Lipa		nr 120		dom	pocz. XX w.
Lipa		106A	bn	dom	pocz. XX w.
Lipa		nr 113		dom	1936 r.
Lipa		nr 113		obora	I. 30 XX w.
Lipa		dz nr 70/1, 70/2		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Ludomicko		dz nr 20		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Ludomki		dz nr 437/5		dwór	1 poł. XIX w.
Ludomki		dz nr 437/5		park	poł. XIX w.
Ludomki		nr 2		dom	pocz. XX w.
Ludomki		nr 30		dom	I. 40 XX w.
Ludomki		nr 31		dom	I. 40 XX w.
Ludomki		nr 33		dom	I. 40 XX w.
Ludomki		nr 34		dom	I. 40 XX w.
Ludomki		29	bn	dom	I. 40 XX w.
Ludomki		29A	bn	dom	I. 40 XX w.
Ludomki		dz nr 17		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Ludomy		dz nr 123/1		kościół katolicki pw. Św. Jana Chrzciciela	1868-1894 r.
Ludomy		nr 70		plebania	1889-1891 r.
Ludomy		dz nr 122/1		budynek gospodarczy	2 poł. XIX w.
Ludomy		dz nr 122/1		budynek gospodarczy	2 poł. XIX w.
Ludomy		dz nr 476		kościół ewangelicki	1910 r.
Ludomy		nr 23		pastorówka	1910 r.
Ludomy		dz nr 475/1, 480		park	XVIII/XIX w.
Ludomy		nr 84		szkoła	pocz. XX w.
Ludomy		nr 84		budynek gospodarczy	pocz. XX w.



Ludomy		nr 16		dom	pocz. XIX w.
Ludomy		nr 22		stodoła ob. stodoła, bud. Inwentarski	
Ludomy		nr 17	nr 23	dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 30		dom	k. XIX w.
Ludomy		nr 41		dom z częścią gospodarczą	k. XIX w.
Ludomy		nr 44		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 47		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 47		stodoła	k. XIX w.
Ludomy		* nr 47		obora	pocz. XX w.
Ludomy		nr 50		dom	k. XIX w.
Ludomy		nr 50		obora	k. XIX w.
Ludomy		nr 50		stodoła	k. XIX w.
Ludomy		*nr 57		dom	pocz. XX w.
Ludomy		*nr 57		obora	l. 20 XX w.
Ludomy		nr 59		dom	3 ćw. XIX w.
Ludomy		*nr 60		dom	3 ćw. XIX w.
Ludomy		nr 61		dom	pocz. XX w.
Ludomy		*nr 61		stajnia	pocz. XX w.
Ludomy		nr 62		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 64		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 68		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 73		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 77		dom	pocz. XX w.
Ludomy		nr 97		dom	k. XIX w.
Ludomy		* nr 94		dom	k. XIX w.
Ludomy		nr 97		obora	k. XIX w.
Ludomy				cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny



Ludomy		dz nr 535/1		cmentarz rzymsko- katolicki	XIX w. nieczynny
Łaszczewiec		nr 4		budynek gospodarczy	k. XIX w.
Ninino		dz nr 114/2		pałac	2 poł. XIX w.
Ninino		dz nr 114/2		park	2 poł. XIX w.
Ninino				folwark	
Ninino		dz nr 114/2		brama parkowa	2 poł. XIX w.
Ninino		* dz nr 114/3		wozownia	k. XIX w.
Ninino		nr 29		stodoła	k. XIX w.
Ninino				chlewnia, ob. magazyn	ok. 1920
Ninino		nr 37		młyn ?	k. XIX w.
Ninino		*37		d. stodoła i magazyn	2 poł. XIX w.
Ninino		dz nr 104;		obora	1886 r.
		nr 27			
Ninino		nr 37		spichlerz	1911-20
Ninino		* nr 2		dom	pocz. XX w.
Ninino		nr 5		dom	k. XIX w.
Ninino		nr 6		dom	4 ćw. XIX w.
Ninino		nr 7		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		* nr 10		dom	poł. XIX w.
Ninino		* nr 16		dom	4 ćw. XIX w.
Ninino		nr 19		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 20		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 21		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 23		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 26		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 26		stodoła	k. XIX w.
Ninino		nr 31		dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 31		obora	1 ćw. XX w.



Ninino		29	bn	dom	1 ćw. XX w.
Ninino		nr 8		dom	1 ćw. XX w.
Orłowo				folwark	
Orłowo		dz nr 29/1		dwór	1897 r.
Orłowo		dz nr 29/1		park	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/1		obora	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/1		owczarnia	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/1		stodoła (obora?)	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/1		obora	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/10		kuźnia	k. XIX w.
Orłowo		dz nr 29/9		budynek gospodarczy	1865
Orłowo		*		cielętnik ?	pocz. XX w.
Orłowo		nr 4		czworak	k. XIX w.
Orłowo		nr 6		czworak	k. XIX w.
Orłowo		7	nr 10	czworak	k. XIX w.
Piotrowo		nr 2/2a?		dom	2 poł. XIX w.
Piotrowo		dz nr 92		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Piotrowo		dz nr 210		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Piotrowo		* nr 11		dom	2 poł. XIX/XX w.
Piotrowo		* nr 12		dom	2 poł. XIX/XX w.
Połajewice		dz. nr 6		cmentarz ewangelicki	XIX nieczynny
Radom		dz nr 225		kościół filialny pw. Podwyższenia Krzyża	1912 r.
Radom				folwark	
Radom		dz nr 83/12		rządcówka (dwór)	2 poł. XIX w.
Radom		dz nr 83/12		obora	3 ćw. XIX w.
Radom				stodoła ob. magazyn zbożowo-paszowy	pocz. XX w.



Radom				chlewnia ob. bud inwentarsko- magazynowy	pocz. XX w.
Radom		*		kurnik	I. 40 XX w.
Radom		*		stajnia	pocz. XX w.
Radom		nr 41		szkoła	pocz. XX w.
Radom		nr 2		dom	k. XIX w.
Radom		nr 26		dom	k. XIX w.
Radom		nr 31		dom	k. XIX w.
Radom		dz nr 89		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Radom		nr 40		dom	
Radom		nr 36		dom	pocz. XX w.
Radom		nr 35		dom	k. XIX w.
Radom		* nr 32		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	1		dom	4 ćw. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	2		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	3		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	4		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	5		dom	3 ćw. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	6		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	7		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	10		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	13		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	14		dom	k. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	15		dom	k. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	19		dom	3 ćw. XIX w.
Rycywół	* Czarnkowska	21		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	23		dom	k. XIX w.
Rycywół	* Czarnkowska	23		budynki gospodarcze	4 ćw. XIX w.



Rycywół	Czarnkowska	24		kościół ewangelicki	1889 r.
Rycywół	Czarnkowska	24		ogrodzenie	1889 r.
Rycywół	Czarnkowska	25		szkoła	pocz. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	25		budynek gospodarczy	pocz. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	26		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	27		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	* Czarnkowska	30		dom	poł. XIX w.
Rycywół	* Czarnkowska	31		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	32		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	35		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	36		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	39		dom	k. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	41		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	42		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	43		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	44		dom /d. synagoga	2 poł. XIX w., poł. XX w.
Rycywół	Czarnkowska	45		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	16		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Czarnkowska	20		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	9		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Kolejowa	10		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Kolejowa	11		dom / magazyn zbożowy	pocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	22		dom	1900 r.
Rycywół	Kolejowa	24	25 lub 23	poczta	1900 r.
Rycywół	Kolejowa	26,27		dom	1900 r.
Rycywół	Kolejowa	12		dworzec kolejowy	pocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	15		dom pracowników kolei	pocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	15		budynek gospodarczy	pocz. XX w.



Rycywół	Kolejowa	16		dom pracowników kolei	pocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	16		budynek gospodarczy	pocz. ocz. XX w.
Rycywół	Kolejowa	19		magazyn zbożowy	pocz. XX w.
Rycywół	Obornicka	1		stodoła	k. XIX w.
Rycywół	Obornicka	1		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Plac 1 maja	1		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	3		dom	k. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	4		dom	k. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	5		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	6		dom	1900 r.
Rycywół	Plac 1 maja	7		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	8		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	9		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	10		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	11		dom	1900 r.
Rycywół	Plac 1 maja	13		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	19		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Plac 1 maja	23	22	dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	25		dom	k. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	26		dom	3 ćw. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	27		dom	2 poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	28/29		dom	1900 r.
Rycywół	Plac 1 maja	31		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Plac 1 maja	32		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	35		dom	1 poł. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	36		dom	4 ćw. XIX w.
Rycywół	Plac 1 maja	38		dom	k. XIX w.
Rycywół	Marcinkowskiego	2		dom	1900 r.



Rycywół	Marcinkowskiego	10		dom	k. XIX w.
Rycywół	Marcinkowskiego	15		dom	3 ćw. XIX w.
Rycywół	Marcinkowskiego	16		dom	dom
Rycywół	Marcinkowskiego	17		dom	dom
Rycywół	Mickiewicza	2		dom	dom
Rycywół	Mickiewicza	4		dom	dom
Rycywół	Mickiewicza	5		młyn	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	7		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	10		Urząd Gminy	1 ćw. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	11		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	12	13	dom	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	13		* budynek gospodarczy	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	14		szkoła	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	16		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	18		dom	poł. XIX w.
Rycywół	Mickiewicza	23		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	26		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	32		dom	pocz. XX w.
Rycywół	Mickiewicza	33		mleczarnia	1905 r.
Rycywół	Mickiewicza	34		dom	1 ćw. XX w.
Rycywół	Os. Parkowe	1		dwór	1942-1945 r.
Rycywół	Os. Parkowe	1		park	poł. XIX w.
Rycywół	Os. Parkowe	1		brama	k. XIX w.
Rycywół	Os. Parkowe	2		gorzelnia	1875 r.
Rycywół	Os. Parkowe	nr dz. 624/38		stodoła ob. mieszalnia pasz	1866 r.
Rycywół	Os. Parkowe	2		obora	ok. 1865-90
Rycywół	Os. Parkowe	4		mleczarnia ob. dom mieszkalny	1876



Rycywół	Os. Parkowe	12		dom mieszkalny	1917
Rycywół	Os. Parkowe	14, 18		dom mieszkalny	ok. poł XIX w.
Rycywół	Os. Parkowe	16		dom mieszkalny	ok. 1865-90
Rycywół	ul. 6 stycznia	6b		kurnik, ob. budynek inwentarski i mieszkanie	ok. 1865-90
Rycywół	ul. 6 stycznia	6b		pralnia ob. dom mieszkalny	k. 1865-90
Rycywół	ul. 6 stycznia	nr dz. 622/1		obora, ob. chlewnia	ok. 1865-90
Rycywół	ul. Działkowa	dz. nr 624/38		owczarnia ob. magazyn zboża	1939-45
Rycywół	os. Parkowe, ul Działkowa, ul. 6 stycznia itd			Folwark Łopiszewo	
Rycywół				park	
Rycywół	Os. Parkowe	15		stodoła	pocz. XX w.
Rycywół	Stepczyńskiego			kościół katolicki pw. Św. Mikołaja	1924-1925 r.
Rycywół	Stepczyńskiego	1		plebania	poł. XIX w.
Rycywół	Stepczyńskiego	1-3		budynek gospodarczy	k. XIX w.
Rycywół	Stepczyńskiego	1		dom	pocz. XX w.
Rycywół	6 stycznia	6		szkoła	I. 30 XX w.
Rycywół	6 stycznia	2	2a	remiza strażacka	I. 20 XX w.
Rycywół	6 stycznia	2		budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.
Rycywół	Chodzielska	86		dom	k. XIX w.
Rycywół	Chodzielska	86		budynek gospodarczy	k. XIX w.
Rycywół				cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Rycywół		dz nr 471		cmentarz rzymsko-katolicki	XIX w. czynny
Rycywół		dz nr 37		cmentarz żydowski	XVIII w. nieczynny
Skrzetusz		nr 9		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 10		dom/stajnia	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 13		szkoła/ ob. dom	pocz. XX w.



Skrzetusz		nr 13		budynek gospodarczy	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 24		dom	1 ćw. XX w.
Skrzetusz		nr 82		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 83		dom/ ob. poczta	1905 r.
Skrzetusz		nr 86		dom	1900 r.
Skrzetusz		nr 44		dom	k. XIX w.
Skrzetusz		nr 43		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 45		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 47		budynek gospodarczy	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 49		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 70		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		38		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 51		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 58		stajnia ob. budynek inwentarski	2 poł. XIX w.
Skrzetusz		* nr 58		dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
Skrzetusz		* nr 59		przedszkole	I. 30 XX w.
Skrzetusz		nr 60		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		* nr 63		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 64		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 76		Budynek inwentarski	2 poł. XIX w.
Skrzetusz		nr 60		dom	2 poł. XIX w.
Skrzetusz		nr 65		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 59		budynek gospodarczy	pocz. XX w.
Skrzetusz		* nr 70		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 71		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		18	* nr 72	dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		* nr 73		budynek mieszk.-gosp.	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 67		dom	pocz. XX w.



Skrzetusz		24	bn	dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		69	bn	dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 79		dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		73	bn	dom	pocz. XX w.
Skrzetusz		nr 77		stodoła	2 poł XIX
Skrzetusz		nr 78		owczarnia ob. stodoła i obora	2 poł XIX w.
Skrzetusz		nr 76		stodoła	2 poł XIX w.
Skrzetusz		* nr 83		dom	1905 r.
Skrzetusz		* nr 86		dom	1900 r.
Skrzetusz				droga brukowana	k. XIX w.
Skrzetusz		dz nr 365, 366		cmentarz ewangelicki	k. XIX w. nieczynny
Skrzetusz		600 m za wsią		cmentarz epidemiczny	XIX w. nieczynny
Tłukawy		nr 2		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 3		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 23		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		nr 24		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		nr 28		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 1/1a (?)		dom	3 ćw. XX w.
Tłukawy		nr 4		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 6		dom	poł. XIX w.
Tłukawy		nr 7		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 12		dom	k. XIX w.
Tłukawy		nr 14		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 15		szkoła	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 17		dom	poł. XIX w.
Tłukawy		nr 18		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 19		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		nr 26		dom	2 poł. XIX w.



Tłukawy		nr 27		dom	pocz. XX w.
Tłukawy		nr 29		dom	poł. XIX w.
Tłukawy		*nr 30		dom	ok. poł. XIX w.
Tłukawy		*nr 31		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		*nr 56		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		*nr 57		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		*nr 58		dom	2 poł. XIX w.
Tłukawy		dz. nr 64		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Trzy Góry		dz. nr 25		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Trzy Góry				dwojak	k. XIX w.
Wiardunki		nr 3		obora ob. chlewnia	pocz. XX w.
Wiardunki		nr 3?		stodoła ob. obora	XIX w./XX w.
Wiardunki		nr 3		chlewnia i owczarnia, ob. chlewnia	pocz. XX w.
Wiardunki		nr 1		dom	k. XIX w.
Wiardunki		dz nr 116		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny
Wiardunki		nr 9		dom	poł. XIX w.
Wiardunki		nr 12		dom	pocz. XX w.
Wiardunki		nr 43		dom	ok. 1920 r.
Wiardunki		dz nr 178/15		stodoła	pocz. XX w.
Wiardunki		dz nr 178/15		obora ob. chlewnia	1910
Wiardunki		nr 27		dom	2 poł. XIX w.
Zawady		nr 2		dom	k. XIX w.
Zawady		nr 13		dom	1865 r.
Zawady		nr 25		dom	k. XIX w.
Zawady		nr 3		dom	pocz. XX w.
Zawady		nr 8		dom	pocz. XX w.
Zawady		nr 17		dom	pocz. XX w.



Zawady		nr 17		obora	pocz. XX w.
Zawady		dz nr 17, 18		cmentarz ewangelicki	XIX w. nieczynny

Zabytki archeologiczne

Wpisane do rejestru zabytków grodzisko (Ninino, stan.1, obszar AZP 44-27/60, nr rejestru 855/A, decyzją z dnia 17 lutego 1970 r.) położone w niewielkiej odległości na południowy zachód od wsi Ninino, objęte jest pełną ochroną prawną.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności uwzględniono krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Zgodnie z art. 19. ust. 1. określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględniono ochronę:

- 1) historycznego układu urbanistycznego Ryczywołu,
- 2) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,
- 3) obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 4) stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr PO.WN.5150.9207.2.2024 z dnia 16.09.2024 r. wskazał wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Wytyczne dotyczące historycznego układu urbanistycznego Ryczywołu :

- należy wyznaczyć strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczają historyczną zabudowę oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne, strefy zieleni i rekreacji,
- na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny być wykluczone strefy handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze,
- ochrona zabytków powinna polegać na utrzymaniu uśrednionych parametrów zabudowy współczesnej, która ma być wkomponowana w historyczną tkankę miejską zarówno pod względem wysokościowym, form brył i dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
- należy zachować czytelne elementy wysokościowe kształtujące sylwetę miejscowości, tj. wieże kościołów, wieże ciśnień lub kominy historycznych obiektów przemysłowych,
- należy zachować historyczne linie zabudowy,
- kubatury nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. nie mogą



wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących,

- należy ustalić zasady montażu paneli słonecznych wprowadzając zakaz ich montażu na obiektach zabytkowych oraz współczesnych od strony ekspozycyjnej, od strony otwarc przestrzennych, wzdłuż głównych ulic, na rynku, placach tam, gdzie ich umiejscowienie zaburzy percepcję naturalnego wyglądu historycznego gminy,
- nie należy wprowadzać obiektów handlowych wielkokubaturowych w ścisłym centrum, podobnie jak nowe budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- należy dążyć do adaptacji starej zabudowy do nowych odpowiednich funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie,
- należy chronić historyczną zieleń cmentarzy, placów i nasadzenia uliczne,

2. Wytyczne dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- objęcie określoną strefą planistyczną obiektu zabytkowego powinno być dostosowane do walorów zabytku, nowa funkcja powinna być właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny,
- adaptacja historycznego obiektu powinna być przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji – należy więc wykluczyć wprowadzanie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego lub strefy gospodarczej, w przypadku zespołów rezydencjonalnych,
- wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo – parkowych powinny służyć zachowaniu, utrwaleniu oraz utrzymywaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu,
- należy zagwarantować bardzo ograniczone możliwości zabudowy parków pałacowych i dworskich, biorąc pod uwagę, że w historycznych założeniach ogrodowych ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleni parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne, dopuszcza się możliwość wykorzystania pod zabudowę w parkach miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty,
- zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji,
- zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej,
- należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, a także osi widokowych na te obiekty, które również



mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,

- wszelkie prace, roboty budowlane i inne działania przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz związane z rewaloryzacją i właściwym utrzymaniem parków pałacowych i dworskich wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

3. Wytyczne dotyczące zabytków w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju, na terenach historycznych wsi oraz przy obiektach zabytkowych,
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie sytuowania obiektów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej, kompozycji stylistycznej fasad, geometrii dachów, wysokości gzymsów i kalenic,
- należy zachować jako czytelne w widoku gminy historyczne elementy wysokościowe takie jak np. wieża kościoła, kominy itp.,
- w przypadku nowych inwestycji należy wprowadzić wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
- należy zachować i kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miejscowości,
- należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych zespołów dworsko – pałacowych i cmentarzy (wpisanych do rejestru zabytków i będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych obiektów i prowadzące od nich na zewnątrz (przede wszystkim wzdłuż alei i dróg dojazdowych); powiązania widokowe są integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory krajobrazowe i kulturowe gminy,
- ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, szczególnie sakralnych i rezydencjonalnych, a także osi widokowych na te obiekty, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe



cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,

- w obrębie zespołów folwarcznych należy zapewnić utrzymanie charakterystycznych układów przestrzennych, z czytelnym podwórzem otoczonym budynkami gospodarczymi, nowa zabudowa na terenie zespołu folwarcznego powinna być dostosowana do historycznego otoczenia pod względem usytuowania, gabarytów, formy bryły i materiałów budowlanych, zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej,
- w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy należy bezwzględnie utrzymać pierwotne rozplanowanie, zieleni cmentarną, zachowane nagrobki i ich pozostałości, bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze, natomiast tereny zamkniętych cmentarzy należy pozostawić jako enklawy zieleni i miejsca po dawnych cmentarzach.

4. Wytyczne dotyczące zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

- na terenie gminy Ryczywół znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ścisłą ochroną konserwatorską w miejscowości Ninino, grodzisko wklęsłe 855/A z dnia 17 lutego 1970 r., ob. AZP 44-27,
- na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

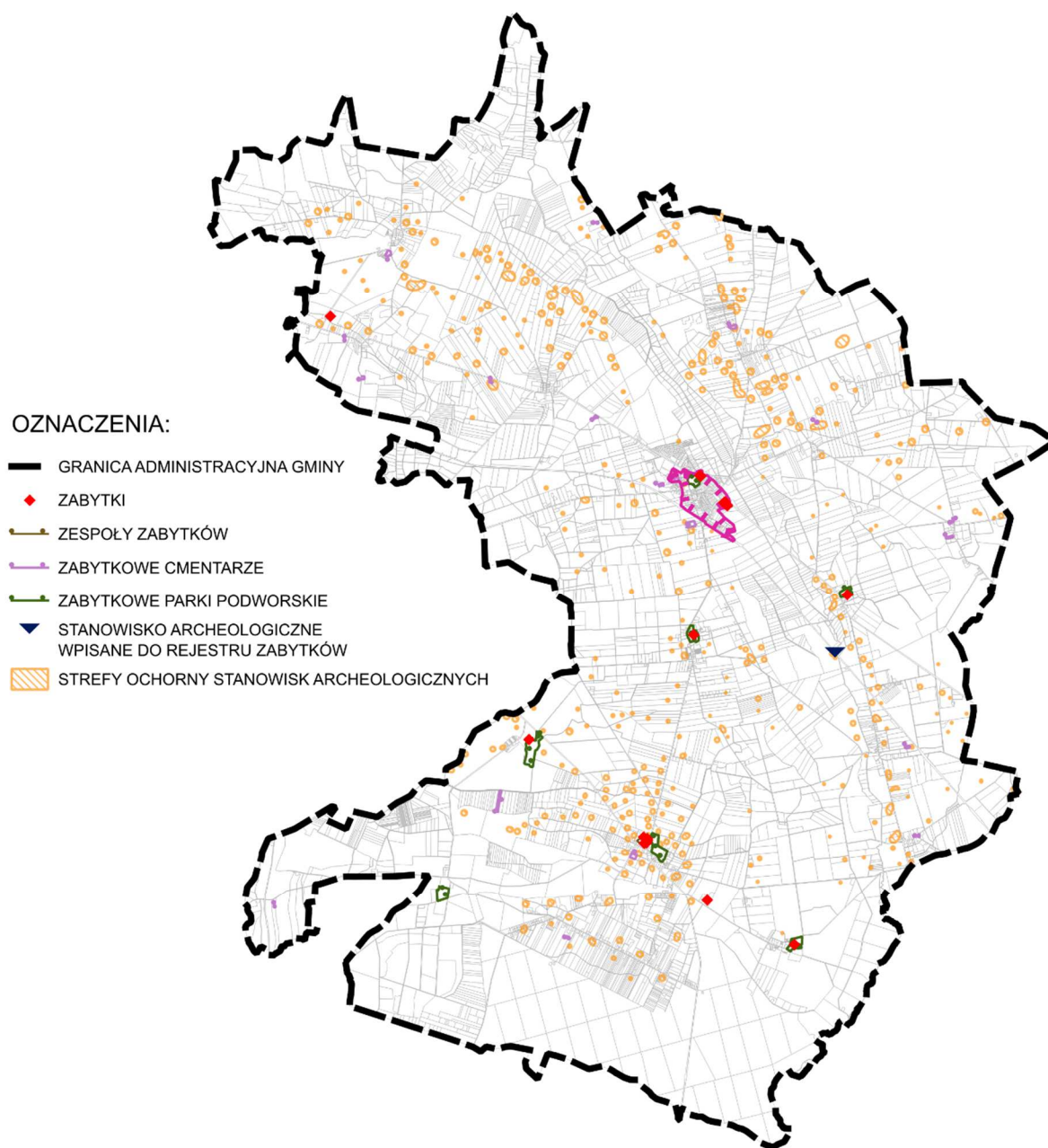
5. Wytyczne dotyczące zabytków archeologicznych ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- należy objąć ochroną zabytki archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy



ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Rycywół



źródło: opracowanie własne

Przy realizacji planu ogólnego gminy kierowano się powyższymi wytycznymi.

3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich



obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie gminy nie występują pomniki zagłady wraz ze strefą ochronną.

3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Ryczywół zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki wymienione w tab. 2.

Tab. 2 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe

LP.	POWIAT	GMINA	OBRĘB	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [HA]	ID DZIAŁKI
1	obornicki	Ryczywół	Boruchowo	25	3,4600	301603_2.0001.25
2	obornicki	Ryczywół	Gorzewo	301/1	1,7900	301603_2.0003.301/1
3	obornicki	Ryczywół	Gorzewo	301/2	2,3400	301603_2.0003.301/2
4	obornicki	Ryczywół	Krężoły	11	0,8600	301603_2.0006.11
5	obornicki	Ryczywół	Ryczywół	50/1	3,8991	301603_2.0015.50/1
6	obornicki	Ryczywół	Ryczywół	50/6	0,2324	301603_2.0015.50/6
7	obornicki	Ryczywół	Ryczywół	50/17	4,8795	301603_2.0015.50/17
8	obornicki	Ryczywół	Skrzetusz	438	1,0700	301603_2.0016.438
9	obornicki	Ryczywół	Skrzetusz	519	1,9000	301603_2.0016.519
10	obornicki	Ryczywół	Skrzetusz	539	0,1700	301603_2.0016.539
11	obornicki	Ryczywół	Wiardunki	56	6,3400	301603_2.0018.56

źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r.

Na terenie gminy Ryczywół zgodnie z Decyzją nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2024 poz. 115) wraz z decyzjami zmieniającymi, nie zewidencjonowano działek będących terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

3.11. Obszary ograniczonego użytkowania oraz obszary zagrożone powodzią

W granicach gminy Ryczywół nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania. Ograniczenie w zabudowie terenów związane będzie z występowaniem w granicach gminy:



- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

Obszary te przebiegają przez niewielką część dz. nr ewid. 10092 w Dąbrówce Ludomskiej.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz b Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 art. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% nie należy lokalizować nowej zabudowy. Należy również wykluczyć zagospodarowanie terenu, które powoduje wzrost ryzyka powodziowego, zmniejszające stopień naturalnej retencji zlewni oraz pogorszające się warunki przepływu wód, w tym wód powodziowych.

Ochronę ludzi i mienia przed powodzią należy realizować w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zagrożonych powodzią. Wskazać również należy, że wymogi dotyczące zagospodarowania terenów powodziowych są rygorystyczne, a ich zabudowa oraz zmiana ukształtowania terenu powinny następować wyjątkowo. Zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dz. U. UE L z dnia 06 listopada 2007 r.), ochronę przed powodzią należy rozpatrywać nie tylko w kontekście występującego zagrożenia, czy realizowanych działań technicznych, ale także w kontekście zarządzania ryzykiem powodziowym, którego celem, zgodnie z art. 16 pkt 4) Prawa wodnego, jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Co więcej, zgodnie z art. 166 ust. 10 Prawa wodnego, planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać m.in. ustaleń planu zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego przygotowuje się plany zarządzania ryzykiem powodziowym, z uwzględnieniem podziału kraju na obszary dorzecza i regiony wodne. Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady



Ministrów z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2022 r. poz. 2714), który wszedł w życie 23 marca 2023 r., określono cele zarządzania ryzykiem powodziowym w odniesieniu do zagrożenia od strony rzek. W ramach celu głównego „zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego” oraz celu głównego „obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego” określone zostały cele szczegółowe mówiące o zapewnieniu racjonalnego gospodarowania obszarów zagrożenia powodziowego (cele szczegółowe 1.2. i 2.2.), co bez wątpienia dotyczy takich działań jak utrzymywanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni w regionie wodnym, jak również wyeliminowanie i unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Ryczywół znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plan zarządzania ryzykiem powodziowym oraz plan przeciwdziałania skutkom suszy.

3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Ryczywół nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2024 poz. 278) „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.

Dla gminy przyjęto Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Ryczywół do 2033 roku oraz uchwałę nr LIII/494/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Ryczywół, w którym wskazano obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

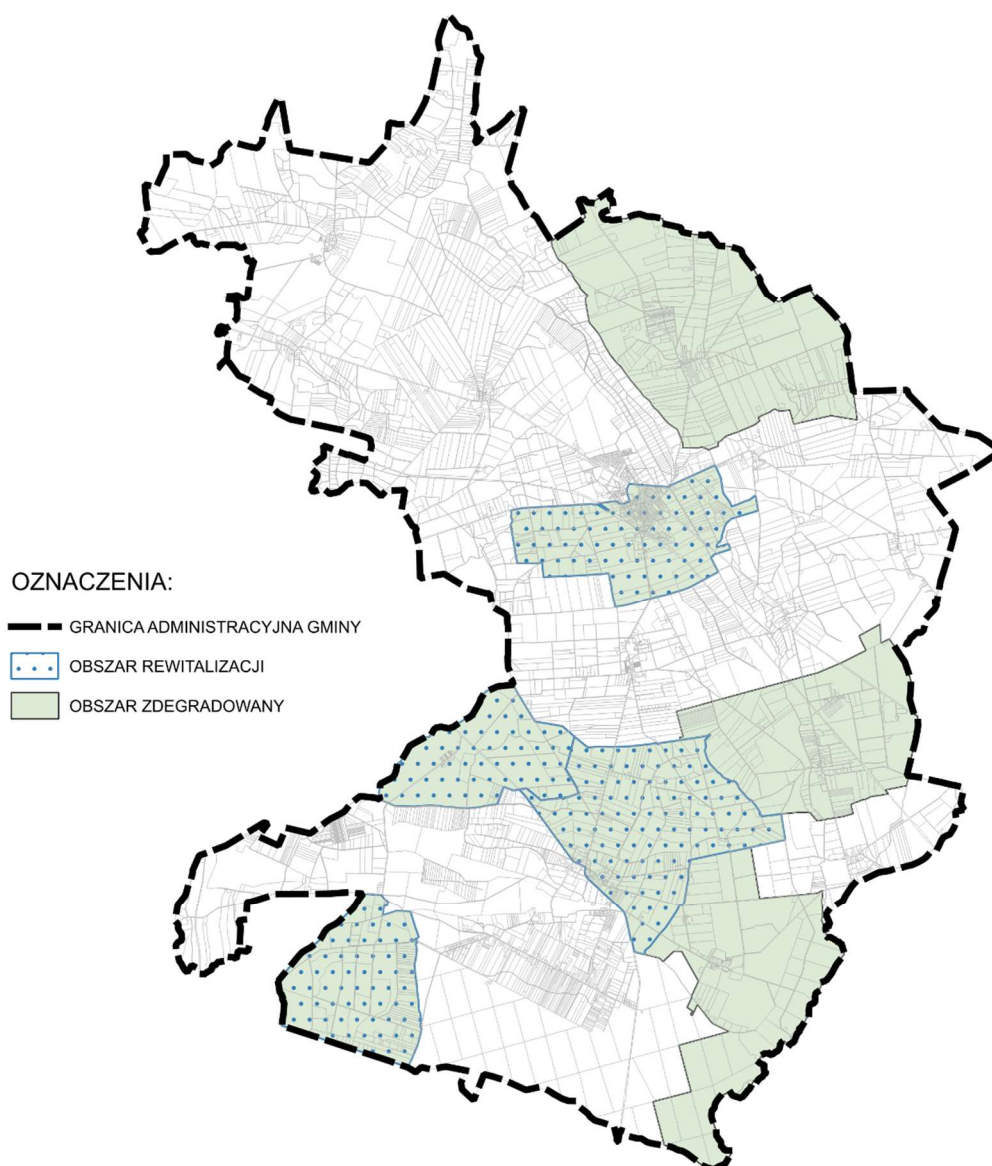
Natężenie zjawisk kryzysowych w sferze społecznej zdiagnozowano w następujących jednostkach analitycznych Gminy Ryczywół: Dąbrówka Ludomska, Ryczywół południe, Chlebowo, Tłukawy, Wiardunki, Orłowo i Ludomy wschód. We wszystkich wymienionych



jednostkach stwierdzono współwystępowanie problemów w co najmniej jednej ze sfer gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Oznacza to, że wskazane powyżej jednostki, stanowią obszar zdegradowany wyznaczony na terenie Gminy Ryczywół.

W granicach obszaru rewitalizacji znalazły się następujące miejscowości: Chlebowo, Ludomy (część), Drzonek, Łaszczewiec, Orłowo, Łopiszewo (część) i ulice w miejscowości Ryczywół: Adama Mickiewicza, Henryka Sienkiewicza, Juliusza Słowackiego, Jana Kochanowskiego, Słoneczna, Kolejowa, Obornicka, Nowa, Tadeusza Kościuszki, 6 Stycznia, Karola Marcinkowskiego, Plac 1 Maja, Kazimierza Stepczyńskiego, Czarnkowska, Chodzieska, Łąkowa, Wybudowanie, Polna.

Ryc. 6 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Ryczywół



źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu obornickiego nie wyznaczyła na terenie gminy obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

3.15. Grunty stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie gminy Rycywół wynosi około 2685,47 ha co stanowi ok. 17,35 % powierzchni całej gminy (grunty orne klas II-III).

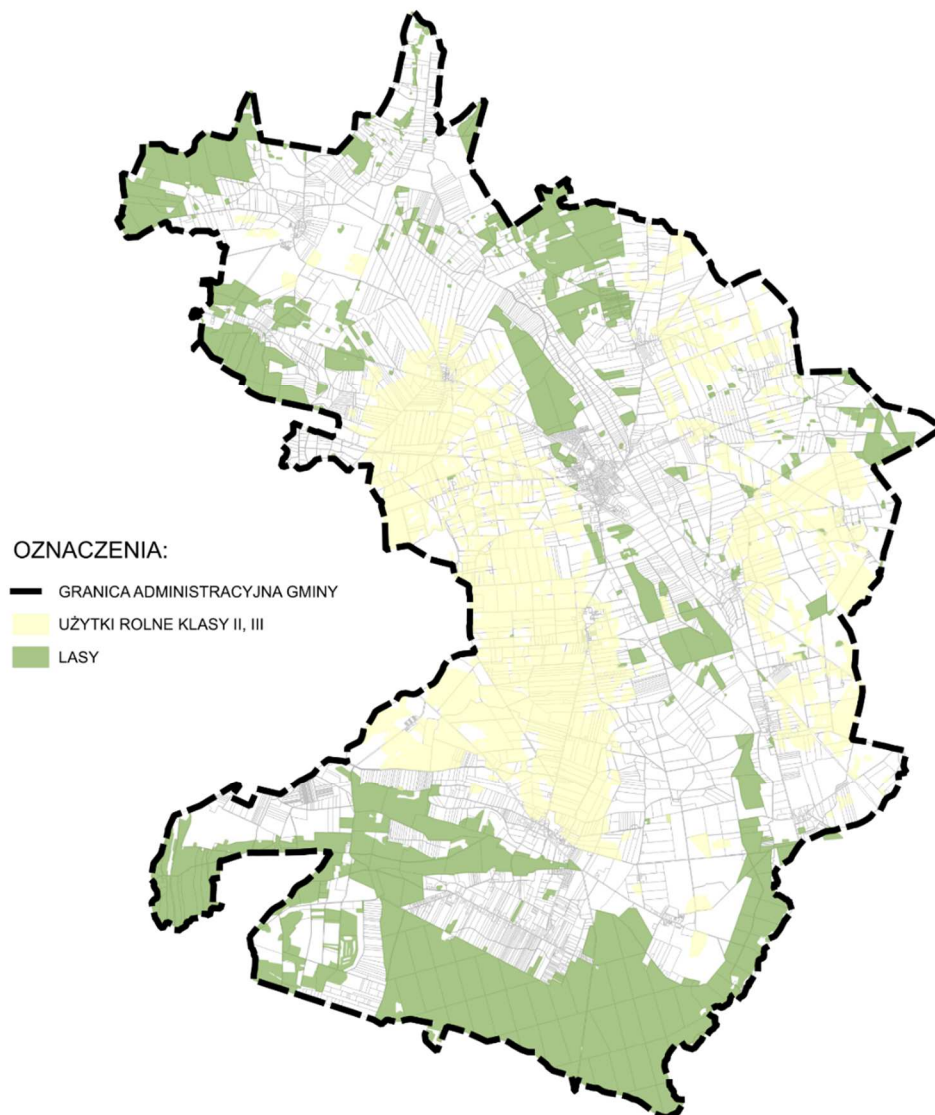
Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 3452 ha co stanowi ok. 22,31 % udziału w powierzchni całego obszaru gminy.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące grunty rolne i leśne kierując się przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych, w tym chronionych na cele nierolnicze.

Rozwój budownictwa będzie odbywać się z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych. Kształtowanie przestrzeni, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego ograniczy zjawisko „rozlewania” zabudowy i bezpowrotnej utraty obszarów przyrodniczych – w tym gruntów rolnych. Wysoka jakość gleb, wielkość, zwartość oraz ukształtowanie obszaru, są argumentem za pozostawieniem takich gruntów dla produkcji rolniczej w celu zachowania i rozwoju funkcji bezpośrednio związanych z produkcją rolną. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.



Ryc. 7 Występowanie gruntów klas II, III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Ryczywół



źródło: opracowanie własne

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

Na terenie gminy Ryczywół nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



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

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Gmina posiada dwie placówki przedszkolne:

- Przedszkole Publiczne w Ryczywole,
- Zespół Szkolno - Przedszkolny im. Karola Marcinkowskiego w Ludomach, Przedszkole Publiczne w Ludomach

Na terenie gminy znajdują się dwie publiczne szkoły podstawowe:

- Zespół Szkolno - Przedszkolny im. Karola Marcinkowskiego w Ludomach,
- Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich w Ryczywole.

Działalność kulturalną na terenie gminy świadczy Gminny Ośrodek Kultury w Ryczywole.

W Ryczywole znajduje się również biblioteka.

Na terenie gminy znajdują się liczne obiekty sportu i rekreacji, w tym:

- Orlik Ryczywół,
- Hala Widowiskowo-Sportowa w Ryczywole,
- boisko sportowe - Lipa,
- boisko sportowe przy szkole podstawowej Im. Karola Marcinkowskiego w Ludomach,
- plac zabaw wraz z siłownią przy świetlicy wiejskiej - Ninino,
- plac zabaw wraz z siłownią i boisko przy świetlicy wiejskiej - Gorzewo,
- plac zabaw przy ul. 6 stycznia - Ryczywół,
- plac zabaw os. Przyjaźni - Ryczywół,
- plac zabaw z siłownią - Boruchowo,
- plac zabaw, boisko - Wiardunki,
- plac zabaw - Ludomki,
- plac zabaw - Ludomy w parku,
- siłownia na boisku w Ludomach,
- plac zabaw z siłownią przy świetlicy wiejskiej - Zawady,
- plac zabaw z siłownią i boisko przy świetlicy wiejskiej - Piotrowo,
- plac zabaw z siłownią - Skrzetusz,
- plac zabaw z siłownią - Tłukawy
- boisko - Gościejewko,
- plac zabaw z siłownią - Radom,
- boisko - Radom,



- plac zabaw z siłownią, boisko - Dąbrówka Ludomska,
- plac zabaw - Krężoły,
- plac zabaw z siłownią przy świetlicy i boisko - Lipa.

Na terenie gminy działa Centrum Integracji Społecznej w Ryczywole oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ryczywole.

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez obszar gminy Ryczywół przebiegają droga wojewódzka: nr 178 /Wałcz/ – Trzcianka – Czarnków – Oborniki, drogi powiatowe oraz sieć dróg gminnych.

Przez gminę przebiega wariant nr 2 planowanej drogi ekspresowej S11 na odcinku Ujście – Oborniki, wskazany w Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowym, opracowanym przez biuro projektowe TRAKT z Katowic.

Ryczywół usytuowany jest przy trasie kolejowej nr 236 Wągrowiec – Bzowo Goraj, odcinek Rogoźno Wielkopolskie – Bzowo Goraj, po której aktualnie ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie.

Strefy komunikacyjne związane z infrastrukturą kolejową zostały wyznaczone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, a także zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposoby urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

Wyznaczając w planie ogólnym strefy komunikacyjne uwzględniono ustalenia wynikające z przepisów § 4 ust. 2 pkt 5 „Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2023 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach” i wydanego na jego podstawie „Zarządzenia nr 21 Ministra Infrastruktury z dnia 04 czerwca 2024 r. – w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych dotyczących dróg publicznych o znaczeniu obronnym” (dotyczy drogi wojewódzkiej nr 178 w rejonie opracowania planu ogólnego).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące



uwarunkowania infrastruktury komunikacyjnej. Dla terenów dróg wojewódzkich, powiatowych z wyjątkiem dróg lokalnych oraz terenów kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne.

Infrastruktura drogowa - droga wojewódzka

Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem nr WZDW.WU.6550-93/24 z dnia 06.09.2024 r. wskazał na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego, w zakresie ustaleń dotyczących drogi wojewódzkiej nr 178.

1. Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego/głównej (GP), zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1518). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.
2. Dostęp do drogi wojewódzkiej należy zapewnić zgodnie przepisami odrębnymi, poprzez:
 - bezpośredni dostęp do tej drogi lub,
 - projektowaną drogę wewnętrzną lub,
 - ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
3. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich zaleca, by przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
4. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich zaleca, aby w miarę możliwości terenowych wprowadzać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rezerwę terenu przeznaczoną pod jezdnie dodatkowe (drogi wewnętrzne, równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich) - ze względu na funkcję jezdni dodatkowych Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich zaleca stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).
5. Obiekty budowlane na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 cyt. ustawy o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
6. Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń



reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wojewódzkiej określonej w ww. ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

7. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. W przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi tej ustawy.
9. Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingowych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.
10. Lokalizację urządzeń obcych, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych, należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej, w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym, poza jezdnią. Przejście poprzeczne pod jezdnią należy wykonywać przewiertem, w szczególnych przypadkach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się przecisk.

Infrastruktura kolejowa

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A pismem nr IOS5.2111.514.2024.AŁ.9 z dnia 24.09.2024 r., wskazały wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

W granicach gminy Ryczywół przebiega linia kolejowa nr 236 Wągrowiec – Bzowo Goraj, odcinek Rogoźno Wielkopolskie – Bzowo Goraj, po której aktualnie ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie (dane z 2023 r.).

W granicach gminy znajduje się przystanek kolejowy Ryczywół, którego funkcjonowanie może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości, w tym akustycznych. Kolejnym źródłem uciążliwości będą również przejazdy kolejowo – drogowe znajdujące się na obszarze gminy.



W ramach Programu Uzupełniania Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej - Kolej+ do 2029 roku realizowany jest projekt pn.: „Rewitalizacja kolejowego ciągu komunikacyjnego na liniach kolejowych nr 390 i 236 Czarńków — Rogoźno — Wągrowiec”. W ramach opracowywanej dokumentacji na przedmiotowym obszarze zakłada się modernizację linii kolejowej nr 236, w tym budowę mijanki kolejowej w miejscowości Ryczywół oraz budowę w przyszłości przystanków Skrzetusz oraz Wiardunki.

Dodatkowo, w dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. — zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 — 2030 z perspektywą do 2040 roku” został wskazany projekt pn. „Dostosowanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T”.

W wyniku ww. inwestycji natężenie ruchu pociągów może ulec zwiększeniu.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych, w tym:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposoby urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

4.3. Infrastruktura techniczna

Przez gminę Ryczywół nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Sieć elektroenergetyczna gminy składa się z:

- linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia (SN-15 kV),
- linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia (nn-0.4 kV),
- stacji elektroenergetycznych SN/nn.

Na terenie gminy Ryczywół znajduje się zlikwidowany odwiert Ludomy – 1.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania wynikające z lokalizacji infrastruktury technicznej. Dla terenów większych niż 5000 m² wyznaczono strefę infrastrukturalną. Dla pozostałych terenów, w każdej strefie



planistycznej istnieje możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Uwzględniono również wytyczne wskazane przez Enea Operator w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz Orlen S.A Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze w zakresie zlikwidowanego odwiertu.

Wytyczne przedstawiono poniżej jako ogólne wskazówki przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:

ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji w Poznaniu w piśmie nr RR/AP/WE024E160465 z dnia 03.09.2024 r. wskazała wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 5 m dla linii napowietrznych SN;
 - 3 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
 - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn



należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

2. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
3. Należy dopuścić budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.
4. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 metra dla WN lub 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii.
5. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.
6. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny górnicze w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego:

Orlen S.A. - Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze w piśmie nr TK.0720-PO-MS.149(7).24 z dnia 17.09.2024 r. wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

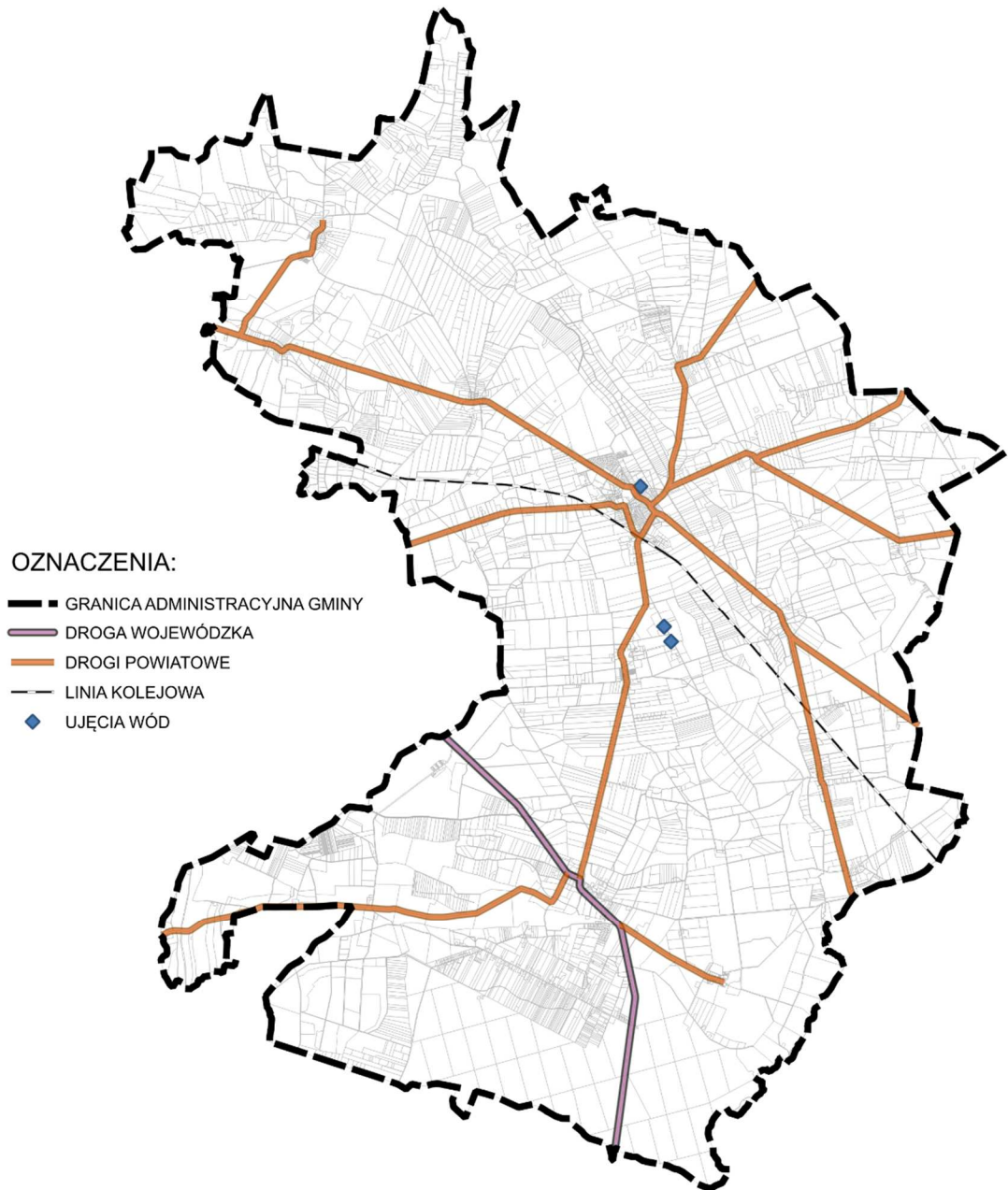
1. Na terenie gminy Ryczywół nie ma utworzonych obszarów i terenów górniczych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez ORLEN S.A. - Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze.
2. Na terenie gminy znajduje się zlikwidowany odwiert Ludomy-1. Odwiert nie został zamierzony.



3. Zlikwidowany odwiert stanowi ograniczenia w zabudowie tj. wokół zlikwidowanego odwiertu obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, 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). W strefie oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.
4. Teren gminy Ryczywół częściowo obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Szamotuły - Poznań Północ”, ważna do dnia 12.04.2029 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku). Na terenach objętych ww. koncesją nie wyklucza się prowadzenia prac poszukiwawczo - rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń - wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.



Ryc. 8 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Rycywół



Źródło: opracowanie własne

4.4. Cmentarze

W granicach gminy zlokalizowane są dwa czynne cmentarze w miejscowościach Ludomy i Rycywół oraz cmentarze nieczynne. Dla terenów cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie



określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące tereny cmentarzy czynnych oraz nieczynnych.

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

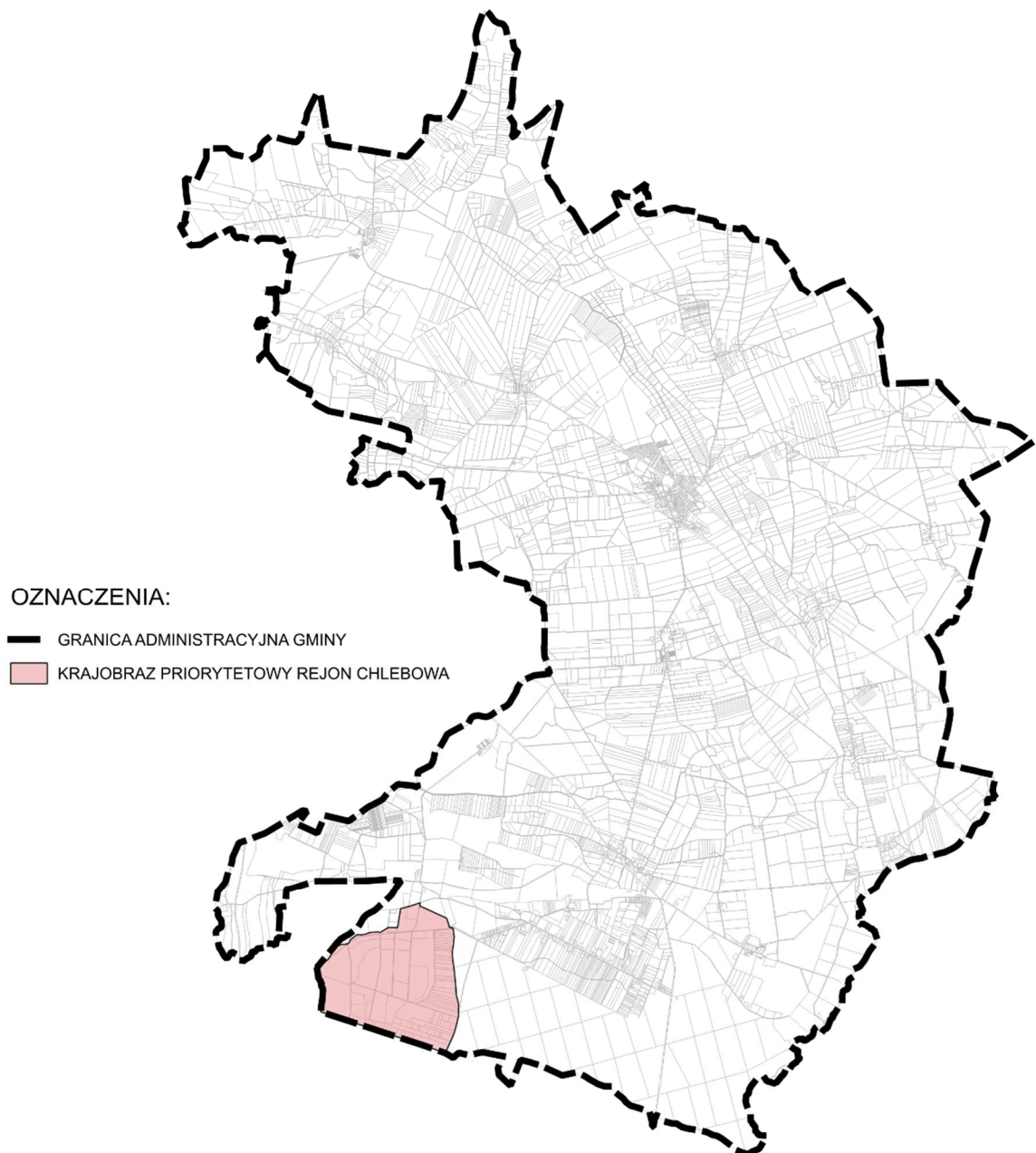
Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Obszar gminy znajduje się częściowo:

- w obszarze krajobrazu priorytetowego „Rejon Chlebowa” (nr 353),
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka,
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka,
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Rezerwatu przyrody Bagno Chlebowo.



Ryc. 9 Krajobraz priorytetowy na terenie gminy Ryczywół



Źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące krajobrazy priorytetowe.



6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Ryczywół (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Ryczywół, a następnie powiększono je o 5%.

Tab. 3 Prognozowana liczba ludności w gminie Ryczywół obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r. - 2045 r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
liczba ludności	6 591	6 506	6 452	6 388	6 316	6 239	6 156	6 062	5 977	5 881	5 793
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
liczba ludności	5 702	5 622	5 533	5 446	5 363	5 283	5 199	5 112	5 029	4 945	

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

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

$$M_{20} = 4\,945 \times 1,05 = 5\,192,25 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2025) wynosi 200 565 m²

$$PUM_0 = 200\,565 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

**WARIANT 1**

Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2025) wynosi 29,9 m²/os. – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,3 m²/os (rok 2015)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 29,9 - 2 \times 25,3 = 39,1 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

WARIANT 2

Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2025) wynosi 29,9 m²/os. – najnowsze dane

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,9 m²/os (rok 2005)

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 29,9 - 23,9 = 35,9 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto minimalną wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca czyli 40,0 m²/os.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 5192,25 \text{ os} - 200\,565 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2/\text{os} = 178,13 \text{ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000



w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000, czyli:

$$\text{ZAP} = 1000 \text{ os.}$$

7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Łącznie na terenie gminy Ryczywół obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Tab. 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ryczywół

Lp.	nazwa	numer uchwały Rady Gminy Ryczywół	data uchwalenia
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół – wieś Ninino, obejmującego obszar działek o nr ewid. 114/3 i 114/4	VII/34/97	1997-12-30
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół na obszarze wsi Lipa - działki o numerach ewidencyjnych 28, 29 i 33	XXXII/201/2002	2002-10-09
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół na obszarze wsi Radom - działka o numerze ewidencyjnym 216	XXXII/202/2002	2002-10-09
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół na obszarze wsi Wiardunki - działka o numerze ewidencyjnym 82/1	XXXII/203/2002	2002-10-09
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół, na obszarze wsi Ryczywół - działki o numerach ewidencyjnych 405/1 i 433/1	VI/60/2003	2003-06-25
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole; część działki o nr ew. 455/2	VI/62/2003	25.06.2003
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z	XXIV/185/2013	2013-03-20



	dnia 25 czerwca 2003 r. w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo - przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej		
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39)	XXIV/200/2021	2021-02-24
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Gorzewo i Ryczywół, gmina Ryczywół	XXXI/280/2021	2021-10-29
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Tłukawy, gmina Ryczywół	XXXII/288/2021	2021-11-26
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Tłukawy i Zawady, gmina Ryczywół	XXXII/289/2021	2021-11-26
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ewid. 11/18 obręb Igrzyna, gmina Ryczywół	XXXIII/310/2021	2021-12-29
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ewid. 320/1 obręb Lipa, gmina Ryczywół	XXXV/321/2022	2022-02-18
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół na obszarze wsi Lipa - działki o numerach ewidencyjnych 28, 29 i 33 (obecnie po podziale działki nr ewid. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6, 439/7, 439/8, 439/9, 439/10, 439/11, 439/12, 439/13, 439/14, 439/15, 439/16, 439/17, 439/18, 439/19, 439/20, 439/21, 439/22)	XXXVII/338/2022	2022-05-20
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obszarze wsi Radom (obręb Radom), gmina Ryczywół	XVIII/160/2026	2026-02-20



16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze w miejscowości Ryczywół w rejonie ulicy Makowej, Wrzosowej oraz Chabrowej (obręb Ryczywół), gmina Ryczywół		2026-08-28
-----	---	--	------------

źródło: Urząd Gminy Ryczywół

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych dokonano analizy zabudowy mieszkaniowej wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w poniższej tabeli.



Tab. 5 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Udział powierzchni zabudowy	Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW1	0,35	0,18	2	0,36
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	0,35	0,18	2	0,36
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ2	0,35	0,18	3	0,54
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ3	0,40	0,2	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ4	0,40	0,2	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ5	0,25	0,13	2	0,26
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ6	0,30	0,15	2	0,3
Zabudowa zagrodowa	SZ1	0,30	0,1	2	0,2
Zabudowa zagrodowa	SZ2	0,35	0,15	2	0,3
Zabudowa zagrodowa	SZ3	0,30	0,15	2	0,3

źródło: opracowanie własne

Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

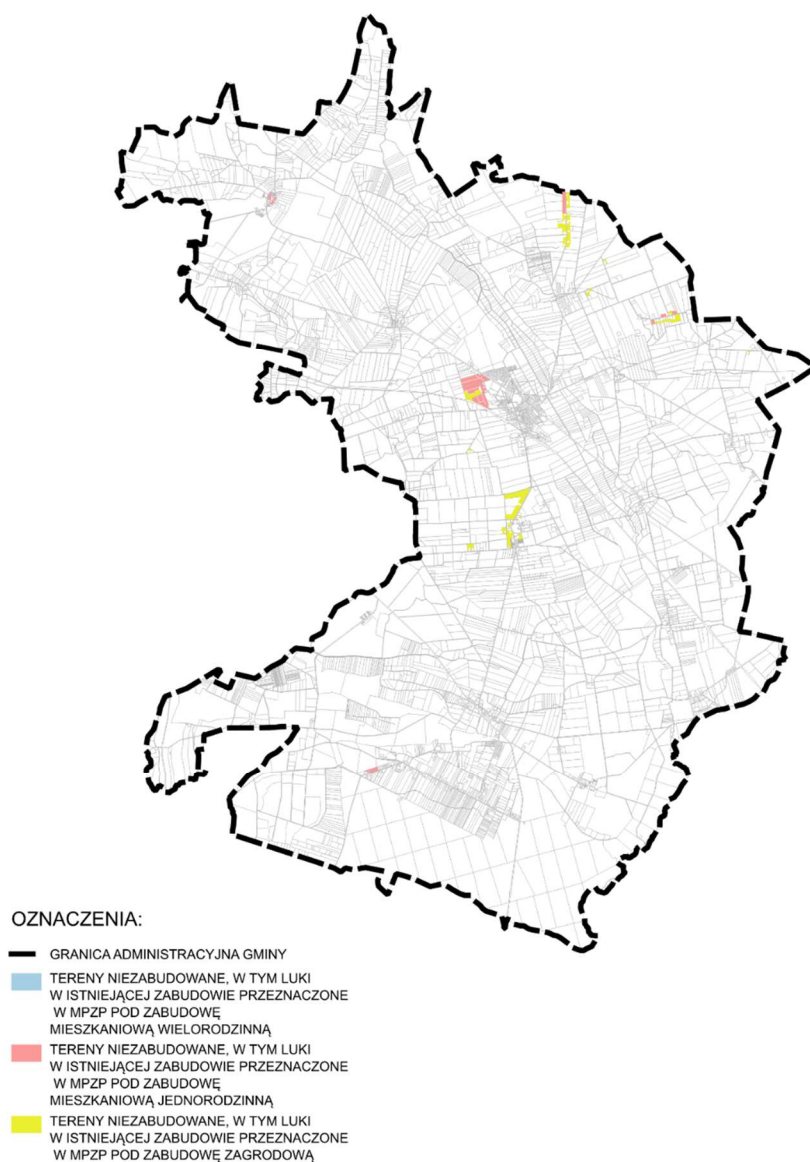
Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych



standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 10 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 6 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową - uwzględniająca prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	Nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego*	Przyjęty udział PUM w stosunku do całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Prognozowana PUM w gminie na jednego mieszkańca [m ² /os]	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób
	(A)	(B)	(C)= (A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SW1	4135,44	0,50	2067,72	0,18	372,19	2	0,36	1,5	0,70	390,80	40	9,77
SJ1	17822,71	0,50	8911,36	0,18	1604,04	2	0,36	1,5	0,70	1684,25	40	42,11
SJ2	16542,84	0,50	8271,42	0,18	1488,86	3	0,54	2,5	0,70	2605,50	40	65,14
SJ3	250,45	0,50	125,23	0,2	25,05	2	0,4	1,5	0,70	26,30	40	0,66



SJ4	54698,79	0,50	27349,40	0,2	5469,88	2	0,4	1,5	0,70	5743,37	40	143,58
SJ5	180099,77	0,50	90049,89	0,13	11706,49	2	0,26	1,5	0,70	12291,81	40	307,30
SJ6	17838,73	0,50	8919,37	0,15	1337,90	2	0,3	1,5	0,70	1404,80	40	35,12
SZ1	237739,67	0,50	118869,84	0,1	11886,98	2	0,2	1,5	0,70	12481,33	40	312,03
SZ2	122887,15	0,50	61443,58	0,15	9216,54	2	0,3	1,5	0,70	9677,36	40	241,93
SZ3	39880,59	0,50	19940,30	0,15	2991,04	2	0,3	1,5	0,70	3140,60	40	78,51
RAZEM [M]	691896,14		345948,07		46098,97					49446,11		1236,15

źródło: opracowanie własne

Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:

1,5, 2,5, przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1236,15 osób**.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ryczywół w perspektywie 20 lat (ZAP) wynosi **1000 osób**.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie gminy Ryczywół, powinna znaleźć się w przedziale:

ZAP min (70%) [OSÓB]	ZAP 100% [OSÓB]	ZAP max (130%) [OSÓB]
700,00	1000	1300,00

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

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1236,15** osób, a więc nie przewyższa wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (1300 osób).

9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej dokonano wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy



przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 7 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych oraz nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Udział powierzchni zabudowy [%]	Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych [%]	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW1	40	25	2	0,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW2	40	25	3	0,75
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	40	20	2	0,4
Zabudowa zagrodowa	SZ1	40	15	2	0,3

źródło: opracowanie własne

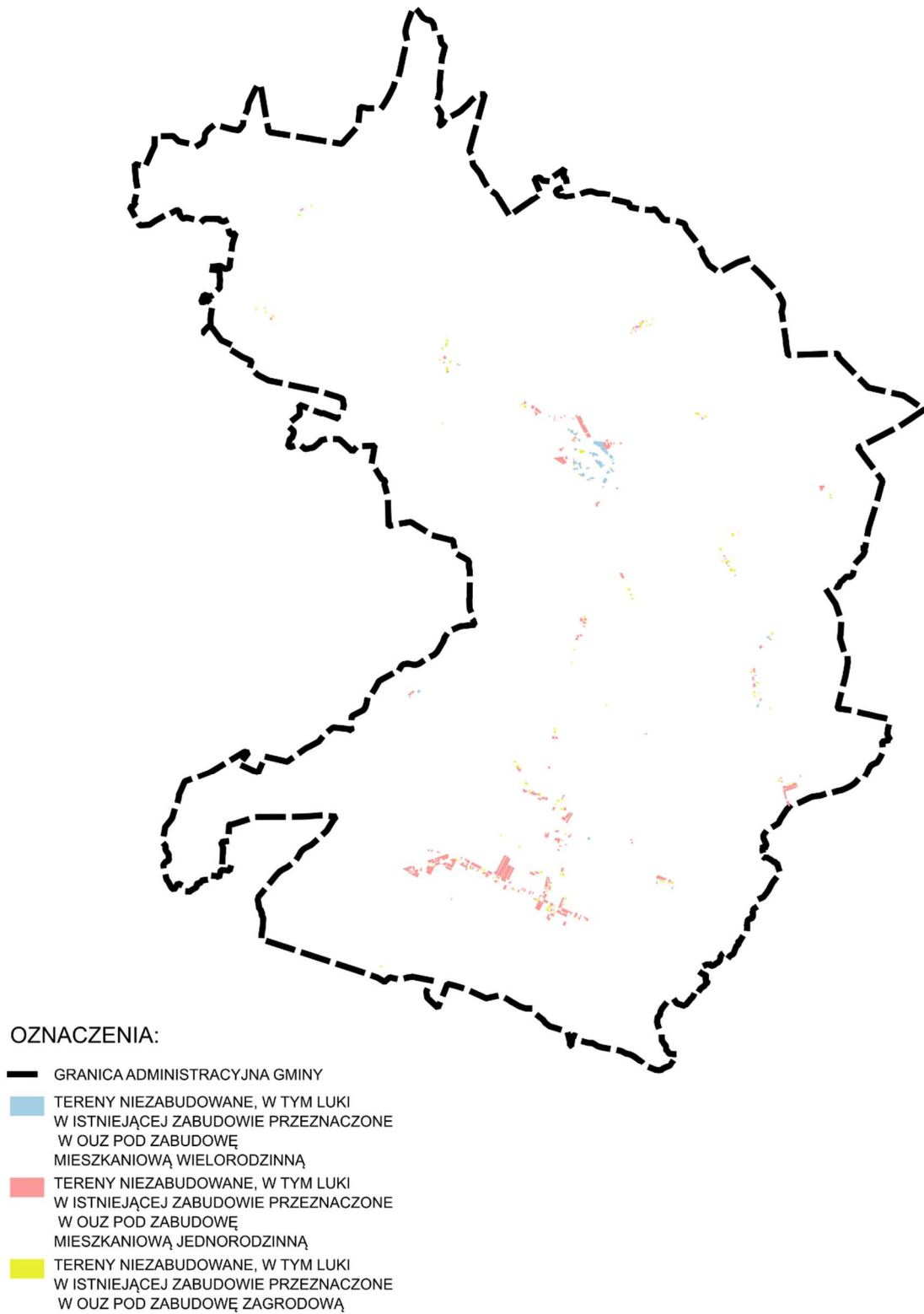
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które wyznaczono w planie ogólnym.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej



Ryc. 11 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 8 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową - uwzględniająca prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	Nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego*	Przyjęty udział PUM w stosunku do całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Prognozowana PUM w gminie na jednego mieszkańca [m ² /os]	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób
	(A)	(B)	(C)= (A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SW1	8949,84	0,50	4474,92	0,25	1118,73	2	0,5	1,5	0,70	1174,67	40	29,37
SW2	102959,66	0,50	51479,83	0,25	12869,96	3	0,75	2,5	0,70	22522,42	40	563,06
SJ1	652723,46	0,50	326361,73	0,2	65272,35	2	0,4	1,5	0,70	68535,96	40	1713,40
SZ1	120432,14	0,50	60216,07	0,15	9032,41	2	0,3	1,5	0,70	9484,03	40	237,10
RAZEM [M]	885065,10		442532,55		88293,44					101717,09		2542,93



źródło: opracowanie własne

Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:

1,5; 2,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **2542,93 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1236,15 osób**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **3779,08 osób** i przekracza maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynoszące 1300 osób o **2479,08 osób**.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy, z wyjątkiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Natomiast zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy.

Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Ryczywół jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym gminy Ryczywół określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół, a także politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, przyjętej uchwałą nr XVI/131/2025 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko Strategii Rozwoju Gminy Ryczywół na lata 2025-2035.



2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej wyznaczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie. Nie wyznaczono nowych stref o funkcji mieszkaniowej poza ww. obszarami, z uwagi na brak zapotrzebowania na taką zabudowę, zgodnie z obliczeniami dokonanymi na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, a także wskaźników istniejącej zabudowy tak by zachować spójność przestrzenną w granicach gminy. Tereny istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uniemożliwić budowę kolejnego budynku mieszkalnego.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych, ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania i zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie, a także realizacja założonej polityki przestrzennej gminy. W związku z polityką przestrzenną gminy oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz określono przeznaczenie terenów istniejących oraz nowo wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej



intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym gminy Ryczywół ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnicze,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - i, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - f wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym



są wynikiem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.

4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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

Tab. 9 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	12	30
2SW-6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	13	30
9SW-14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
16SW-26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
30SW-33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30



34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
35SW- 49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
50SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
51SW- 56SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
57SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	30
58SW- 60SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
61SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
62SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	30

źródło: opracowanie własne

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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

Tab. 10 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ- 2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
5SJ-	teren zabudowy letniskowej lub	1,2	40	10	30



6SJ	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	30
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	12	30
9SJ-13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
14SJ-17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
18SJ-21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	30
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
25SJ-247SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
248SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
249SJ-252SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30

źródło: opracowanie własne

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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



Tab. 11 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	12	30
2SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
3SZ-5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	35	12	30
6SZ-15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	12	30
16SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
17SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	30
18SZ-22SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
23SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
24SZ-26SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
27SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
28SZ-42SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
43SZ-48SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
49SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30



50SZ-413SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
414SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
415SZ-431SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30

źródło: opracowanie własne

4.4. Strefa usługowa

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

Tab. 12 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	30
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
3SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	12	50
5SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	50
6SU-14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
15SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
16SU-24SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
25SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
26SU-29SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
30SU	teren zieleni naturalnej, teren	1	50	12	30



	lasu, teren wód				
31SU-35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
36SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
37SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
38SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
39SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
40SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

źródło: opracowanie własne

4.5. Strefa gospodarcza

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

Tab. 13 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	25	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,6	85	12	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	20
4SP-7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	20
8SP-27SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	20
28SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	20
29SP-36SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	20
37SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60	15	20
38SP-39SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	20

źródło: opracowanie własne



4.6. Strefa produkcji rolniczej

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

Tab. 14 Profile dodatkowe stref SR oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR-4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	11	30
9SR-11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
13SR-20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	25	30
22SR-23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
24SR-27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,8	40	15	30



	urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	25	30
29SR-75SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
76SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
77SR-117SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
118SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	15	30
119SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
120SR-125SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
126SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
127SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
128SR-144SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
145SR-158SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	15	30
159S-169SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	15	30



170SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	30
171SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
172SR- 174SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	15	30
175SR- 178SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
179SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
180SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
181SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	20

źródło: opracowanie własne

4.7. Strefa infrastrukturalna

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

Tab. 15 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI-8SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20



9SI-10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
11SI-24SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

źródło: opracowanie własne

4.8. Strefa zieleni i rekreacji

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

Tab. 16 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN-6SN	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, t	50
7SN	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, t	80
8SN-10SN	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, t	50
11SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
12SN-16SN	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, t	50
17SN	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, t	80
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren	50



	usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, t	
19SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	70
20SN	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, t	50
21SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80
22SN-46SN	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, t	50
47SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	70
48SN-65SN	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, t	50
66SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	60
67SN-75SN	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, t	50
76SN	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, t	75
77SN-111SN	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, t	50
112SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80
113SN-116SN	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, t	50
117SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
118SN	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, t	50



119SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	80
120SN-122SN	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, t	50

źródło: opracowanie własne

4.9. Strefa cmentarzy

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

Tab. 17 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC-5SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
6SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
7SC-9SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
10SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
11SC-12SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
13SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
14SC-15SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
16SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
17SC-21SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	70
22SC-24SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
25SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

źródło: opracowanie własne



4.10. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 18 Profile dodatkowe stref SG oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy
1SG	teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

źródło: opracowanie własne

4.11. Strefa otwarta

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

Tab. 19 Profile dodatkowe stref SO

Symbol	profil dodatkowy
1SO-78SO	-
79SO-82SO	teren zieleni urządzonej
83SO-85SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
86SO	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej
87SO	-

źródło: opracowanie własne

4.12. Strefa komunikacyjna

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



Tab. 20 Profile dodatkowe stref SK

Symbol	profil dodatkowy
1SK-2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
3SK-14SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

źródło: opracowanie własne



5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono 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 (poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Ryczywół określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c. budynki biurowe o symbolu 105,
- d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa powyżej, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości Pu, Pb, Pp zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym



gminy wynosi 2425557,27 m².

$$\mathbf{Pu = 2425557,27\ m^2}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 5606555,48 m².

$$\mathbf{Pb = 5606555,48\ m^2}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$\mathbf{Pp = 25\% \times (Pb - Pu)}$$

$$\begin{aligned}\mathbf{Pp} &= 25\ \% \times (5606555,48\ m^2 - 2425557,27\ m^2) = \\ &= 25\% \times 3180998,21\ m^2 = 795249,55\ m^2\end{aligned}$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$\mathbf{(Pu)\ 2425557,27\ m^2 + (Pp)\ 795249,55\ m^2 = 3220806,82\ m^2}$$

W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

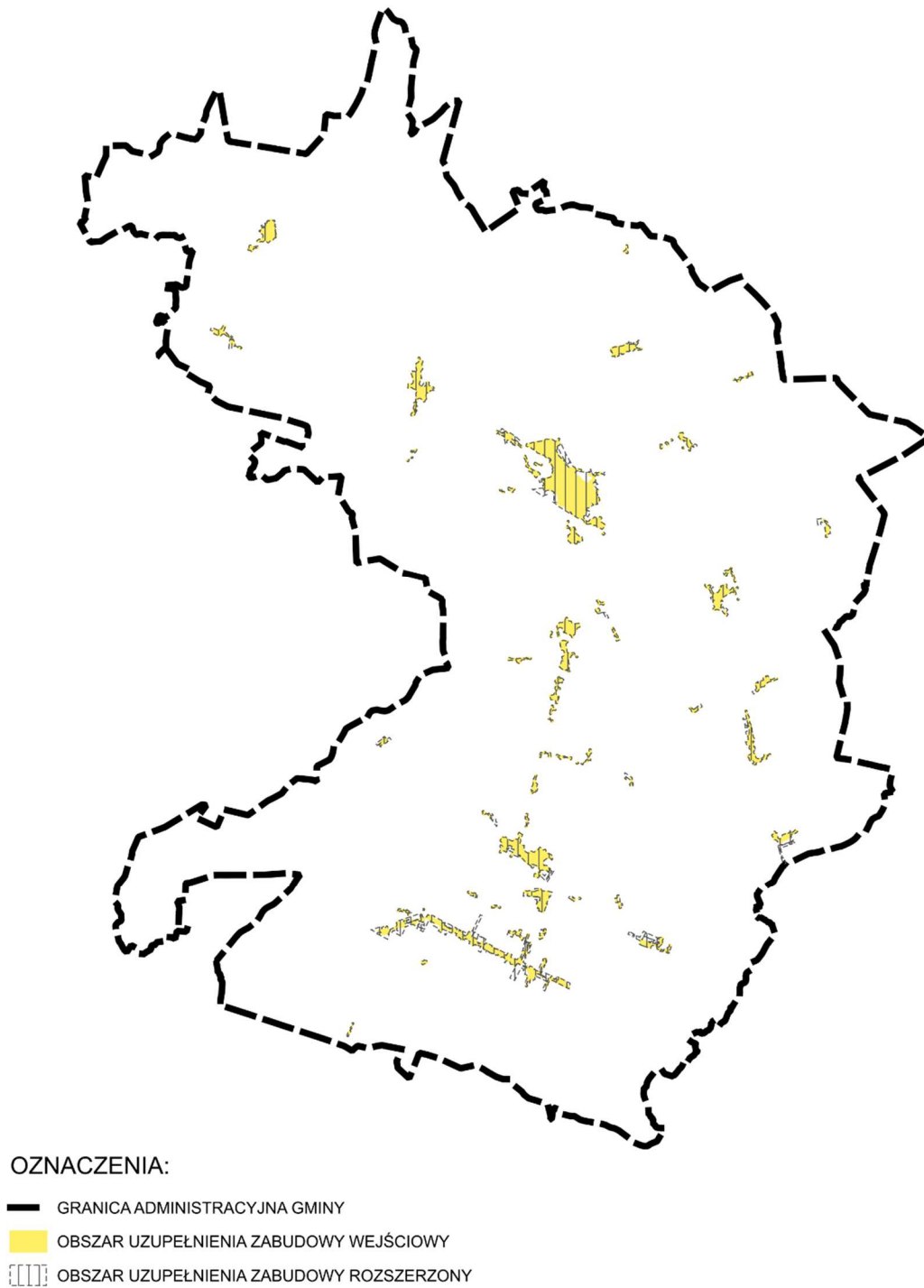
Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym gminy Rycywół obszaru wynosi **3 220 738,22 m²** i tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$\mathbf{OUZ\ dopuszczalny\ 3220806,82\ m^2 > OUZ\ wyznaczony\ 3\ 220\ 738,22\ m^2}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony na terenie gminy Rycywół przedstawiono na rysunku poniżej.



Ryc. 12 Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony



źródło: opracowanie własne



Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego z nieprzewidzianych przyczyn, plan miejscowy utraciłby swoją moc.



SPIS TABEL

Tab. 1 Złoża występujące na terenie gminy Ryczywół	16
Tab. 2 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe	38
Tab. 3 Prognozowana liczba ludności w gminie Ryczywół	55
Tab. 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ryczywół	57
Tab. 5 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych.	60
Tab. 6 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	62
Tab. 7 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych oraz nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.	65
Tab. 8 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	67
Tab. 9 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	73
Tab. 10 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	74
Tab. 11 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	76
Tab. 12 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	77
Tab. 13 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	78
Tab. 14 Profile dodatkowe stref SR oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	79
Tab. 15 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania	81
Tab. 16 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania	82
Tab. 17 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania	84
Tab. 18 Profile dodatkowe stref SG oraz wskaźniki zagospodarowania	85
Tab. 19 Profile dodatkowe stref SO	85
Tab. 20 Profile dodatkowe stref SK	86

SPIS RYCIN

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu	6
Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Ryczywół	13
Ryc. 3 Główny Zbiornik Wód Podziemnych w granicach gminy Ryczywół	15
Ryc. 4 Złoża i tereny górnicze na terenie gminy Ryczywół	16
Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Ryczywół	37
Ryc. 6 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Ryczywół	41
Ryc. 7 Występowanie gruntów klas II, III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Ryczywół	43



Ryc. 8 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Rychywał	52
Ryc. 9 Krajobraz priorytetowy na terenie gminy Rychywał	54
Ryc. 10 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.	61
Ryc. 11 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.	66
Ryc. 12 Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony	89