



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RZGÓW

Zespół autorski:

Biuro Projektów A+U
Joanna Razmuk – Mikołajczak



mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

mgr inż. Stanisław Chrust

Rzgów, czerwiec 2026 r.

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	3
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	3
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie	7
2.3 Sposób obliczenia chłonności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	14
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, w tym luk w istniejącej zabudowie	14
2.5. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	16
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	19
3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia	19
3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów.....	20
3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	20
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	20
4.1 Gminny katalog stref planistycznych – profile funkcjonalne stref planistycznych ..	21
4.2 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów...	23
4.3 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników	24
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	25
5.1 Lokalizacja i struktura gminy Rzgów	25
5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym.....	26
6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.....	37

1. Wstęp

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Rzgów przystąpiono na podstawie uchwały Nr 13/24 Rady Gminy Rzgów z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rzgów.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Rzgów sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538), zwanej dalej „ustawą”.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 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 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyraża się w liczbie mieszkańców. W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Opracowana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza liczby ludności gmin na lata 2023-2060 zakłada spadek liczby ludności gminy Rzgów do wartości 6 997 osób w roku 2044 (spadek o 111 osób w stosunku do roku 2024, w którym liczba ludności wynosiła 7 108 osób). Liczbę ludności w gminie w latach 2003 – 2044 oraz prognozę liczby ludności GUS na lata 2024 – 2044 przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

Liczba ludności w latach 2003-2024 oraz prognoza liczby ludności GUS na lata 2024-2044

Lp.	Rok (stan na 31 grudnia)	Rzeczywista liczba osób w latach 2003-2024 [os.]	Prognoza GUS na lata 2024-2044 [os.]
1	2003	6806	-
2	2004	6840	-
3	2005	6809	-

Lp.	Rok (stan na 31 grudnia)	Rzeczywista liczba osób w latach 2003-2024 [os.]	Prognoza GUS na lata 2024-2044 [os.]
4	2006	6837	-
5	2007	6876	-
6	2008	6933	-
7	2009	6981	-
8	2010	7068	-
9	2011	7083	-
10	2012	7141	-
11	2013	7156	-
12	2014	7143	-
13	2015	7171	-
14	2016	7206	-
15	2017	7245	-
16	2018	7291	-
17	2019	7275	-
18	2020	7131	-
19	2021	7132	-
20	2022	7116	-
21	2023	7127	-
22	2024	7108	7108
23	2025	-	7071
24	2026	-	7067
25	2027	-	7063
26	2028	-	7069
27	2029	-	7074
28	2030	-	7088
29	2031	-	7095
30	2032	-	7106
31	2033	-	7108
32	2034	-	7112
33	2035	-	7123
34	2036	-	7132
35	2037	-	7133
36	2038	-	7120
37	2039	-	7097
38	2040	-	7078
39	2041	-	7050
40	2042	-	7036
41	2043	-	7017
42	2044	-	6997

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Obliczenie wartości M_{20} w oparciu o dane GUS¹

Główny Urząd Statystyczny prognozuje, że w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Rzgów wyniesie 6 997 osób. Wartość tę, zgodnie ze wzorem, należy powiększyć o 5%, co przekłada się na wartość **7 347 osób**.

Wartość PUM_0

Najnowsze dane przedstawiające łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Rzgów pochodzą z 2024 r. Powierzchnia ta wynosiła wówczas **217 878 m²**.

Obliczenie wartości P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

$$(1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, która zgodnie z danymi GUS w 2024 r. wynosiła 30,7 m²,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, to jest 26,3 m²,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, to jest 23,1 m².

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia zgodnie z wzorami:

$$(1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 30,7 \text{ m}^2 - 2 \times 26,3 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 39,5 \text{ m}^2$$

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

$$P_{20} = 2 \times 30,7 \text{ m}^2 - 23,1 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 38,3 \text{ m}^2$$

Zgodnie z §3 ust. 7 ww. rozporządzenia w przypadku gdy obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). W niniejszym przypadku wartość P_{20} jest większa niż wartość P_0 .

Zgodnie z §3 ust. 8 ww. rozporządzenia w przypadku gdy wyznaczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. W niniejszym przypadku wartość P_{20} , kształtuje się na poziomie poniżej wartości progowej. W związku z tym na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} wynoszącą 40 m².

Zapotrzebowanie - wynik

Uwzględniając powyższe dane i wyniki cząstkowe wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową kształtuje się na poziomie:

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

$$ZAP = 7\,347 \text{ os.} - (217\,878 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2)$$

$$ZAP = 1\,900 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w wyznaczonych w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych strefach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową 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. **Oznacza to, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rzgów pomniejszona i powiększona o 30% może kształtować się w przedziale od 1 330 osób do 2 470 osób.**

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Dotyczy to wyłącznie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Chłonność oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 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 strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

W gminie Rzgów obowiązuje 21 planów miejscowych, z czego 15 z nich dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod tereny mieszkaniowe wraz z chłonnością tych terenów przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 1. Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod tereny mieszkaniowe oraz chłonność terenów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni użytkowej budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/prognostowana
Mpzp działek nr 598, 599, 513/4, 512/3 w Sławsku (uchwała nr 57/96)	1	1MN	zabudowa mieszkaniowa	1589,0	0,16	2,0	0,32	0,8	1,0	403,5	126,1	2,0
Mpzp działki nr 18 w Sławsku (uchwała nr 58/96)	2	2MN	zabudowa mieszkaniowa	5378,0	0,08	2,0	0,15	0,8	1,0	657,6	137,0	3,0
	3	3MN	zabudowa mieszkaniowa	6766,0	0,08	2,0	0,16	0,8	1,0	876,8	137,0	4,0
	4	1MN	zabudowa mieszkaniowa	3959,0	0,14	2,0	0,28	0,8	1,0	876,8	137,0	4,0
Mpzp działki nr 512/1 w Sławsku (uchwała nr 60/96)	5	MN	zabudowa mieszkaniowa	2689,0	0,07	2,0	0,15	0,8	1,0	314,2	98,2	2,0
Mpzp działek nr 561/2 i 571 w Sławsku (uchwała nr 61/96)	6	2MN	zabudowa mieszkaniowa	1010,0	0,15	2,0	0,29	0,8	1,0	235,5	147,2	1,0
	7	1MN	zabudowa mieszkaniowa	1001,0	0,15	2,0	0,29	0,8	1,0	235,5	147,2	1,0
Zmiana mpzp wybranych terenów na obszarze gminy Rzgów (uchwała nr 107/97)	8	5.6MN, TAG	teren zabudowy mieszkaniowej, teren aktywizacji gospodarczej	4073,0	0,06	2,0	0,11	0,8	1,0	360,0	112,5	2,0
	9	1.44MN	teren zabudowy mieszkaniowej	3096,0	0,07	2,0	0,13	0,8	1,0	333,4	104,2	2,0
	10	1.45MN	teren zabudowy mieszkaniowej	930,0	0,09	2,0	0,17	0,8	1,0	126,7	79,2	1,0
	11	1.47MN, U	tereny zabudowy mieszkaniowej, teren usług	8434,0	0,11	2,0	0,23	0,8	1,0	1523,2	136,0	7,0
	12	2.53MN	teren zabudowy mieszkaniowej	1151,0	0,10	2,0	0,21	0,8	1,0	192,1	120,0	1,0

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/prognozowana
	13	2.54MN	teren zabudowy mieszkaniowej	5564,0	0,11	2,0	0,21	0,8	1,0	955,2	119,4	5,0
	14	2.55MN ,TAG	teren zabudowy mieszkaniowej, teren aktywizacji gospodarczej	4937,0	0,07	2,0	0,14	0,8	1,0	540,5	112,6	3,0
	15	2.56MN	teren zabudowy mieszkaniowej	4006,0	0,06	2,0	0,13	0,8	1,0	402,2	83,8	3,0
	16	3.9MN	teren zabudowy mieszkaniowej	4775,0	0,08	2,0	0,17	0,8	1,0	641,9	100,3	4,0
	17	7.4MN	teren zabudowy mieszkaniowej	1119,0	0,10	2,0	0,19	0,8	1,0	171,0	106,9	1,0
Zmiana mpzp gminy Rzgów (uchwała nr 107/00)	18	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	1928,0	0,17	2,0	0,35	0,8	1,0	536,3	167,6	2,0
	19	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	6927,0	0,15	2,0	0,29	0,8	1,0	1619,5	144,6	7,0
	20	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	2342,0	0,17	2,0	0,35	0,8	1,0	647,5	134,9	3,0
	21	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	1018,0	0,13	2,0	0,27	0,8	1,0	215,8	134,9	1,0
Zmiana mpzp gminy Rzgów w miejscowości: Branno, Modła, Sławsk, Zastruże, Rzgów, Rzgów II (uchwała nr 125/01)	22	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	840,0	0,20	2,0	0,40	0,8	0,9	237,1	148,2	1,0
	23	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	1510,0	0,20	2,0	0,40	0,8	0,8	376,0	117,5	2,0

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/ prognozowana
	24	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	4735,0	0,20	2,0	0,40	0,8	1,0	1575,4	164,1	6,0
	25	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	11197,0	0,20	2,0	0,40	0,7	0,6	2009,0	143,5	10,0
	26	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	1036,0	0,20	2,0	0,40	0,6	0,5	135,5	112,9	1,0
	27	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	3539,0	0,20	2,0	0,40	0,5	0,5	369,9	123,3	3,0
Mpzp na terenie gminy Rzgów (uchwała nr 26/03)	28	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	98412,0	0,16	2,0	0,32	0,8	1,0	25232,0	166,0	95,0
	29	MN,U	teren budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	2194,0	0,07	2,0	0,14	0,8	1,0	251,2	78,5	2,0
	30	MN,U	teren budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	7919,0	0,08	2,0	0,15	0,8	1,0	977,8	87,3	7,0
	31	MN	teren budownictwa mieszkaniowego	3277,0	0,15	2,0	0,30	0,8	1,0	796,8	166,0	3,0
	32	MN,U	teren budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	2068,0	0,16	2,0	0,32	0,8	1,0	531,2	166,0	2,0

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/ prognozowana
Mpzp terenu w miejscowości Osieca gmina Rzgów (uchwała nr 166/05)	33	U/MN	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5062,0	0,30	2,0	0,60	0,8	0,2	595,2	124,0	3,0
Mpzp w miejscowości Branno gmina Rzgów (uchwała nr 167/05)	34	MN/U	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	28400,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,3	5322,0	144,6	23,0
Mpzp terenu w miejscowości Sławsk gmina Rzgów (uchwała nr 170/05)	35	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1018,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,2	152,2	95,1	1,0
Mpzp terenu w miejscowości Sławsk gmina Rzgów (uchwała nr 172/05)	36	MN	teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	4999,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,2	647,5	134,9	3,0
Mpzp terenu w miejscowości Sławsk, Gmina Rzgów (uchwała nr 143/12)	37	3MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8455,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,4	1353,6	112,8	9,0
	38	4MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10729,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,4	1804,8	112,8	12,0
	39	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5424,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	1159,2	144,9	6,0

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/prognozowana
	40	2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	24818,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	4592,0	143,5	24,0
	41	5U/MN	teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4080,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,4	918,4	143,5	4,0
	42	6U/MN	teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3124,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,3	688,8	143,5	3,0
Mpzp terenu w miejscowości Branno, Gmina Rzgów (uchwała nr 171/13)	43	8MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6517,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,4	996,0	149,4	5,0
	44	9MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5210,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	996,0	149,4	5,0
	45	10MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17317,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	3386,4	149,4	17,0
	46	1U/MN	teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1535,0	0,40	2,0	0,80	0,8	0,5	478,1	149,4	2,0

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
Nazwa uchwały	Lp.	Oznaczenie terenu w MPZP	Nazwa terenu w MPZP	Powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	Maksymalny wskaźnik intensywności	Stosunek powierzchni użytkowej budynku do powierzchni zabudowy	Prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie	Ilość działek (ilość luk w zabudowie), istniejąca/ prognozowana
	47	7MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	8490,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,6	2011,2	167,6	9,0
	48	6MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17434,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,3	2011,2	167,6	9,0
	49	2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9395,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	1820,4	151,7	9,0
	50	3MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8516,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	1618,1	151,7	8,0
	51	4MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10112,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,5	2022,7	151,7	10,0
	52	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7253,0	0,30	2,0	0,50	0,8	0,4	1213,6	151,7	6,0
			SUMA	401 057,0								
									Chłonność m²	78 144,7		
									Chłonność w liczbie osób	1954		

2.3 Sposób obliczenia chłonności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Przy obliczaniu chłonności terenów w planach, dla których nie określono wskaźników zabudowy, to jest dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy, parametry te przyjęto na podstawie wskaźników zabudowy charakteryzujących budynki mieszkalne na terenach sąsiednich. Jako tereny sąsiednie przyjęto działki zabudowane budynkami mieszkalnymi na podstawie ustaleń planów miejscowych, w obrębie których dokonywano obliczeń lub, w przypadku braku zabudowy w obrębie planów, działki z budynkami mieszkalnymi położone w najbliższym obszarze uzupełnienia zabudowy. W każdym z przypadków obliczono dla budynków mieszkalnych średnią powierzchnię zabudowy, średnią powierzchnię całkowitą oraz średnią powierzchnię użytkową. Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy (kol. 6) przyjęto na podstawie stosunku średniej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych (kol. 12) pomnożonej przez ilość niezabudowanych działek, która na danym terenie powstanie (kol. 13) do powierzchni tego terenu (kol. 5). Wartość prawdopodobnego stopnia wykorzystania intensywności terenów (kol. 10) przyjęto dla tych przypadków na poziomie 1,0.

Przy obliczaniu chłonności terenów w planach, dla których określono wskaźniki zabudowy, wartość prawdopodobnego stopnia wykorzystania intensywności terenów przyjęto na podstawie stopnia wykorzystania intensywności terenów sąsiednich, rozumianych jako tereny z budynkami mieszkalnymi, dla których wygenerowano obszary uzupełnienia zabudowy lub działki zabudowane budynkami mieszkalnymi w obrębie tych planów. Obliczono wskaźnik udziału powierzchni zabudowy na podstawie stosunku średniej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych (kol. 12) występujących w najbliższym obszarze uzupełnienia zabudowy lub istniejących budynków występujących na działkach w obrębie planu, pomnożonej przez ilość niezabudowanych działek, która na danym terenie powstanie (kol. 13) do powierzchni tego terenu (kol. 5). Tym samym otrzymano wartość, która w sposób najbardziej prawdopodobny oddaje obraz parametrów przyszłej zabudowy na danym terenie. Obliczony wskaźnik podzielono przez ustalony wskaźnik w planie miejscowym, uzyskując w ten sposób prawdopodobny stopień wykorzystania przyjętej intensywności zagospodarowania terenu (kol. 10).

Po dokonaniu powyższych obliczeń uzyskano następujące dane:

- powierzchnię niezabudowanych terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod tereny mieszkaniowe: **401 057 m²**,
- przyszłą powierzchnię użytkową mieszkań: **78 145 m²**,
- chłonność terenów niezabudowanych: **1954 osób** (przy uwzględnieniu obliczonej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca $P_{20} = 40 \text{ m}^2$).

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, w tym luk w istniejącej zabudowie

Z uwagi na małe pokrycie obszaru gminy Rzgów planami miejscowymi i tym samym małą ilością terenów mieszkaniowych objętych ustaleniami planów, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Do wyznaczania luk w zabudowie oraz obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące założenia:

- każdy obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) potraktowano jako jednostkę przestrzenną, w której dokonano obliczeń na podstawie danych charakteryzujących występujące w nim budynki mieszkalne, to jest danych dotyczących powierzchni zabudowy oraz ilości kondygnacji nadziemnych,

- w każdym obszarze uzupełnienia zabudowy obliczono średnią powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych w nim występujących oraz średnią powierzchnię całkowitą,

- na podstawie średniej powierzchni całkowitej zabudowy wyznaczono średnią powierzchnię użytkową mieszkalną w ramach każdego OUZ przyjmując, że wynosi ona 80 % średniej powierzchni całkowitej,

- każdy obszar uzupełnienia zabudowy przeanalizowano pod kątem występowania w nim terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

- identyfikacji luk dokonano w dwóch etapach: w etapie pierwszym - na podstawie bazowych OUZ oraz w etapie drugim - po rozszerzeniu OUZ,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których dokonano już podziałów geodezyjnych, każdą działkę, której wymiary geometryczne umożliwiają lokalizację zabudowy, zidentyfikowano jako lukę,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których nie dokonano dotychczas podziałów geodezyjnych, do określenia ilości luk na danym obszarze przyjęto zasady zagospodarowania terenów przyległych lub położonych w najbliższym sąsiedztwie, to jest powierzchnię terenu podzielono przez powierzchnię pojedynczych działek, które będą mogły powstać na danym terenie i tym samym uzyskano ilość działek, którym następnie przypisano luki w zabudowie,

- na podstawie uzyskanych danych o średniej powierzchni użytkowej mieszkalnej w ramach każdego OUZ oszacowano ilość osób przypadających na każdą lukę, poprzez iloraz obliczonej średniej powierzchni użytkowej w ramach każdego OUZ oraz wartość $P_{20} = 40 \text{ m}^2$ (przyszłą powierzchnię użytkową mieszkania na jednego mieszkańca),

- iloczyn ilości osób przypadających na każdą lukę oraz liczby luk w ramach każdego OUZ pozwolił na uzyskanie docelowej chłonności.

Przyjęcie opisanej metodologii doprowadziło do zidentyfikowania, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, terenów niezabudowanych o łącznej powierzchni 588 018 m², w tym 427 luk w zabudowie, których chłonność obliczono na 1 832 osoby.

Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością przedstawiono w Tabeli nr 3. W tabeli nie uwzględniono obszarów, dla których chłonność wynosi 0.

Tabela nr 3. Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością

Nr OUZ	Średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego w OUZ [m ²]	Średnia powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego w OUZ [m ²]	Liczba luk w OUZ	Chłonność luk [ilość osób]
10	92,8	168,3	1	4
11	93,7	132,4	2	6
13	135,2	181,2	1	4
19	114,5	235,5	14	66
25	143,4	286,8	1	6
27	134,9	210,4	2	9
30	117,0	273,6	1	6
32	104,9	209,8	1	5
40	143,5	287,0	1	6
42	137,0	273,9	3	17
43	104,9	314,7	1	7
46	149,4	149,4	1	3
48	121,8	170,6	2	7
52	140,1	280,2	1	6
53	134,2	268,4	2	11
54	122,4	238,9	2	10
57	119,9	239,7	1	5
59	205,1	205,1	3	13
61	108,5	189,3	12	46
62	167,9	185,6	4	15
63	119,6	233,8	6	29
64	132,4	186,1	22	82
69	89,4	174,5	4	14
71	147,2	254,4	1	6
72	114,0	252,2	2	11
74	100,4	235,6	1	5
76	91,1	168,0	1	4
79	167,2	167,2	1	4
80	124,9	216,5	9	39
82	119,3	201,6	1	5
83	78,1	78,1	1	2
88	118,5	263,6	2	11
91	92,4	194,0	1	4
94	117,3	234,5	3	15
95	99,8	202,3	1	5
97	96,8	219,2	1	5
98	98,6	197,2	1	4
99	91,0	182,0	1	4
100	101,4	160,6	3	10
101	103,7	182,0	2	8
102	126,4	266,8	7	38
103	92,9	185,7	2	8
104	112,6	213,0	8	35
106	98,2	211,2	8	34
107	106,0	143,8	1	3
108	122,2	122,2	1	3
109	87,8	186,7	1	4
113	89,9	172,4	2	7
114	122,9	122,9	2	5
116	84,7	170,4	1	4
120	106,7	231,9	2	10
121	104,0	208,0	2	9
122	95,1	190,1	2	8
123	126,9	198,5	2	8
124	133,6	220,0	2	9
126	108,9	212,0	6	26
127	117,5	244,9	1	5
130	98,5	171,7	5	18
131	103,7	174,7	1	4
133	100,4	202,9	4	17
139	87,8	152,1	1	4
140	89,5	178,9	1	4
141	104,6	171,4	12	42
144	93,3	186,7	1	4

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Rzgów

148	105,0	201,3	4	17
152	146,1	188,9	1	4
154	106,3	193,6	1	4
158	135,1	135,1	3	9
159	92,9	156,9	4	13
166	112,9	260,6	2	11
168	104,5	191,0	2	8
169	116,7	229,8	4	19
171	128,0	256,1	4	21
173	164,1	257,4	1	6
174	112,8	225,6	4	19
177	91,4	207,1	2	9
178	138,2	276,4	1	6
179	167,6	197,2	8	32
183	89,8	104,8	2	5
184	197,1	197,1	6	24
191	169,1	227,4	3	14
193	106,9	193,8	1	4
195	94,5	205,5	1	5
196	116,0	244,5	4	20
197	104,6	193,4	2	8
198	100,3	200,6	1	5
201	140,2	254,4	1	6
204	97,9	195,8	1	4
205	87,8	175,6	3	11
207	104,6	199,0	2	8
209	63,9	103,6	2	5
210	124,0	258,9	2	11
212	96,2	142,6	11	32
215	130,6	186,1	2	8
218	77,2	141,5	1	3
219	96,9	221,9	1	5
222	101,2	151,3	3	10
224	108,1	216,3	2	9
227	104,2	202,3	7	29
228	134,1	250,6	1	6
229	107,0	190,9	2	8
230	92,0	194,9	1	4
232	79,9	161,5	1	4
234	85,1	163,6	5	17
235	114,0	242,6	1	5
237	94,4	188,8	1	4
242	119,9	239,8	1	5
243	104,0	208,0	1	5
244	108,7	208,9	2	9
245	150,6	277,0	1	6
247	126,0	257,5	1	6
248	102,4	190,8	3	12
249	82,7	158,5	1	4
250	104,0	237,6	9	43
254	73,4	112,8	1	3
255	108,7	261,3	1	6
257	108,7	210,7	4	17
259	108,9	108,9	3	7
260	103,6	218,3	2	9
261	113,7	267,2	1	6
262	126,1	248,1	9	45
264	133,4	174,9	6	21
265	134,9	269,8	6	33
266	161,7	238,2	13	62
267	123,3	194,3	10	39
268	148,2	289,1	2	12
273	149,4	149,4	1	3
284	99,3	207,2	1	5
287	114,3	228,5	1	5
289	126,6	253,2	3	16
292	70,3	140,6	1	3
299	106,5	235,8	12	57
300	110,3	204,5	1	5

301	99,2	198,4	7	28
302	145,3	290,6	1	6
304	119,4	180,2	2	8
305	144,9	202,8	6	25
306	110,3	204,5	1	5
308	110,3	204,5	2	9
309	109,2	262,6	5	27
			Ilość luk łącznie: 427	Ilość osób łącznie: 1 832

2.5. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową dla 1 900 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % (1330 osób) oraz większa niż 130 % (2470 osób) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W planie ogólnym gminy Rzgów obliczona chłonność na terenach niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy przekroczyła obliczone zapotrzebowanie 130 % i wyniosła łącznie 3 786 osób.

Przekroczenie wartości 130 % eliminuje możliwość utworzenia nowych stref mieszkaniowych na terenach nie przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe w miejscowych planach oraz na których nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy 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 ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W planie ogólnym gminy Rzgów skorzystano z dyspozycji zwartej w przytoczonym art. 13d ust. 3 ustawy i wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową dla 3 786 osób. Strefy te wyznaczono wyłącznie na obszarach wskazanych przez obszar uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych

	Powierzchnia terenów (m ²)	Powierzchnia terenów (ha)	Chłonność terenów (ilość osób)
Tereny niezabudowane w mpzp	401 057	40,1057	1 954
Tereny niezabudowane w OUZ	588 018	58,8018	1 832
Łącznie	989 075	98,9075	3 786

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

3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z zapisami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W gminie Rzgów łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia, wynosi (**P_b**) **7 282 214,28 m²**, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia, wynosi (**P_u**) **3 038 175,97 m²**.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, to jest **7 282 214,28 m²**,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, to jest **3 038 175,97 m²**.

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia, zgodnie ze wzorem, i uzyskano wynik **1 061 009,58 m²**. Tym samym otrzymano wartość, o którą można powiększyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Należy mieć jednak na względzie, że na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów

Przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, kierowano się następującymi zasadami:

- rozszerzenie do granic ewidencyjnych działek,
- rozszerzenie do granic użytków gruntowych,
- rozszerzenie do granic faktycznego użytkowania terenu,
- rozszerzenie uwzględniające występowanie gruntów klasy III.

Zgodnie z wykonanymi obliczeniami dopuszczalne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach planu ogólnego gminy Rzgów wynosi 1 061 009,58 m², z czego wykorzystano 1 028 560,60 m². Oznacza to, że na terenie gminy Rzgów możliwe jest jeszcze rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o wartość 32 448,98 m².

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze gminy Rzgów nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy na terenie objętym planem ogólnym dopuszcza się wyznaczenie, w sposób rozłączny, następujących stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarczej (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalnej (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarza (SC), strefy górnictwa (SG), strefy otwartej (SO), strefy komunikacyjnej (SK).

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z załącznikiem do 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,

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, fakultatywnie w strefach: SI, SN, SC, SG, SO, SK,

- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wskazany w załączniku do ww. rozporządzenia, obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, fakultatywnie w strefach: SG, SO, SK.

4.1 Gminny katalog stref planistycznych – profile funkcjonalne stref planistycznych

Przed przystąpieniem do podziału obszaru gminy Rzgów na strefy planistyczne wykonano analizy w zakresie: istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, uwarunkowań przestrzennych, wniosków złożonych do planu ogólnego, wyrażających zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości, działań inwestycyjnych w gminie Rzgów, realizowanych głównie na bazie decyzji o warunkach zabudowy, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ukształtowania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Gmina Rzgów jest jednostką samorządową o charakterze wiejskim. Na podstawie analiz przestrzennych aktualnego zagospodarowania terenu gminy wyodrębniono następujące obszary funkcjonalno-krajobrazowe:

- 1) **Obszar mieszkaniowo-gospodarczy** – obejmujący obszary w obrębie istniejących miejscowości: Rzgów, Zastruże, Osiecza Druga, Osiecza Pierwsza, Sławsk, położonych wzdłuż drogi powiatowej nr 3096P oraz Branno, położone przy drodze gminnej, predystynowane do wielofunkcyjnego rozwoju, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, uzupełnionej o tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej;
- 2) **Obszar mieszkaniowo-rolniczy** – obejmujący tereny pozostałych miejscowości: Witnica, Grabienice, Świątniki, Zarzewek, Kowalewk, Barłogi, posiadające typowo rolniczy charakter, predystynowane do rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;

- 3) **Obszar komunikacyjny** – obejmujący teren autostrady A2;
- 4) **Obszar rolniczy** – obejmujący tereny przeznaczone na cele produkcji rolniczej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową oraz zabudową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;
- 5) **Obszar biocenotyczny** – obejmujący doliny rzek oraz tereny leśne i zadrzewione, niedostępne do zainwestowania, pełniące funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, ważnych dla zachowania równowagi ekologicznej i cyrkulacji powietrza, predystynowane do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej i konnej.

Przy delimitacji stref planistycznych kierowano się przeprowadzonymi analizami przestrzennymi sankcjonując w pierwszej kolejności istniejące zagospodarowanie terenu oraz uwarunkowania przyrodnicze. Następnie przeanalizowano możliwość uzupełnienia bądź rozszerzenia istniejącego zainwestowania w szczególności w obrębie obszarów mieszkaniowo-gospodarczych i mieszkaniowo-rolniczych.

Na podstawie dokonanych analiz wyznaczono gminny katalog stref planistycznych, obejmujący następujące strefy:

- 1) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) usługowe (SU);
- 5) gospodarcze (SP);
- 6) produkcji rolniczej (SR);
- 7) infrastrukturalne (SI);
- 8) zieleni i rekreacji (SN);
- 9) cmentarzy (SC);
- 10) otwarte (SO);
- 11) komunikacyjne (SK).

Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz stref górnictwa (SG), gdyż zgodnie z analizą stanu faktycznego oraz analizą zapotrzebowania inwestycyjnego, wyrażoną w postaci złożonych wniosków do planu ogólnego, nie zachodziła taka potrzeba.

Bilans terenów wyznaczonych w planie ogólnym Gminy Rzgów przedstawiono w Tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Bilans terenów w planie ogólnym Gminy Rzgów

Lp.	Strefa	Powierzchnia [ha]
1	SW	0,1830
2	SJ	240,6440
3	SZ	272,7980
4	SU	28,0170
5	SH	0,0000
6	SP	150,0100
7	SR	72,7380
8	SI	176,9770
9	SN	20,1030
10	SC	4,1770
11	SG	0,0000
12	SO	9403,3300
13	SK	99,9080
	SUMA	10 468,8850

4.2 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów

Przy wyznaczaniu geometrii stref planistycznych kierowano się danymi przestrzennymi w postaci granic ewidencyjnych działek oraz granic użytków gruntowych, faktycznym sposobem użytkowania terenu, planowanym sposobem zagospodarowania terenu wyrażonym w złożonych wnioskach do planu ogólnego, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych gminy Rzgów.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), umożliwiające lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, wskazano jako kontynuację istniejącej zabudowy na bazie geometrii obszarów uzupełnienia zabudowy. Nie wyznaczono żadnych nowych stref z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

W planie ogólnym usankcjonowano istniejącą zabudowę zawierającą zabudowę mieszkaniową poprzez utworzenie odpowiednio stref SW, SJ i SZ.

Strefy wielofunkcyjne z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono przy uwzględnieniu granic ewidencyjnych działek lub granic użytków gruntowych oraz faktycznego sposobu użytkowania terenu.

Strefy wielofunkcyjne z istniejącą zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono uwzględniając w szczególności przebieg granic użytków gruntowych – gruntów rolnych zabudowanych „Br”. Na terenach gdzie użytki gruntowe „Br” wyznaczono po zewnętrznym obrysie istniejących budynków stanowiących gospodarstwo rolne, przy delimitacji stref przejęto zasadę odsunięcia granic tych stref od obrysów budynków na odległość minimum 5 m, celem umożliwienia rozbudowy budynków, przy uwzględnieniu jednakże granic ewidencyjnych działek, granic użytków klas chronionych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

Strefy usługowe (SU) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na terenach wskazanych pod te funkcje w planach miejscowych oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, przy uwzględnieniu uwarunkowań infrastrukturalnych, w szczególności przyszłej obsługi komunikacyjnej.

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów, jako uzupełnienie stref z zabudową zagrodową, celem umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono w granicach terenów z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną, w tym infrastrukturą komunikacyjną w postaci dróg powiatowych, gminnych oraz niektórych dróg wewnętrznych.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów, jako funkcje uzupełniające dla istniejących i planowanych jednostek urbanistycznych oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy cmentarza (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono przede wszystkim na podstawie uwarunkowań przestrzennych gminy, jako usankcjonowanie rolniczego użytkowania gruntów, terenów leśnych oraz wód powierzchniowych śródlądowych płynących – rzeki Warty.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla przebiegającej przez teren gminy Rzgów drogi krajowej – Autostrady A2, w liniach rozgraniczających tereny drogi.

Dla wszystkich stref określono profile funkcjonalne podstawowe (obligatoryjne) i dodatkowe (fakultatywne), zgodnie z załącznikiem do 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 wrysów.

4.3 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników

Przy ustalaniu wskaźników zabudowy, to jest wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, jako dane wyjściowe przyjęto parametry charakteryzujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów. Wskaźniki te zróżnicowano w zależności od lokalizacji stref planistycznych w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych, to

jest: obszarów mieszkaniowo-gospodarczych, obszarów mieszkaniowo-rolniczych, obszarów komunikacyjnych, obszarów rolniczych i obszarów biocenotycznych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na podstawie wartości wskazanych w załączniku do 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. Dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną udział powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowano w zależności od położenia w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych oraz w zależności od stopnia zainwestowania, ustalając przedział wartości od 30 % do 50 %.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawiono w Załączniku nr 4.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

5.1 Lokalizacja i struktura gminy Rzgów

Gmina Rzgów jest gminą wiejską położoną we wschodniej Wielkopolsce, w południowo-zachodniej części powiatu konińskiego. Graniczy z gminami: Grodziec, Rychwał, Stare Miasto i Golina w powiecie konińskim oraz gminami Łądek i Zagórów w powiecie słupeckim. Przez północną część gminy przepływa rzeka Warta, wzdłuż której rozciąga się Nadwarciański Park Krajobrazowy.

Siedziba gminy znajduje się w miejscowości Rzgów, odległej od Konina o ok. 18 km. Powierzchnia gminy wynosi ok. 104,69 km². W granicach gminy wydzielono 25 obrębów ewidencyjnych (Babia, Barłogi, Błonice, Bobrowo, Bożatki, Branno, Dąbrowica, Goździków, Grabienice, Józefowo, Kowalewek, Kurów, Mądrozki, Modła, Osieczka Pierwsza, Osieczka Druga, Rzgów, Rzgów Drugi, Sławsk, Świątniki, Witnica, Wojciechowo, Zarzew, Zarzewek, Zastruże) zorganizowanych w 21 jednostkach pomocniczych – sołectwach (Babia, Barłogi, Błonice, Bobrowo, Bożatki, Branno, Dąbrowica, Goździków, Grabienice, Kowalewek, Kurów, Modła, Osieczka, Osieczka Druga, Rzgów, Sławsk, Świątniki, Witnica, Zarzew, Zarzewek).

W strukturze użytkowania gruntów dominują grunty rolnicze ze stosunkowo niskim udziałem gruntów chronionych (klas III, IIIa i IIIb) – łącznie ok. 74% powierzchni gminy. Osoby zamieszkujące tereny zainwestowane (7 108 osób wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.), stanowiące wraz z terenami komunikacyjnymi ok. 4,5% powierzchni gminy mogą korzystać z terenów naturalnych (lasów, wód) o powierzchni stanowiącej ok. 21% powierzchni gminy. Strukturę użytkowania gruntów w gminie Rzgów przedstawiono w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Struktura użytkowania gruntów

Użytki gruntowe	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni gminy (%)
grunty rolnicze chronione	304,68	2,91 %
grunty rolnicze pozostałe	7 451,19	71,18 %
grunty leśne	2 127,12	20,32 %
tereny zainwestowane i możliwe do zainwestowania	124,09	1,19 %
użytki kopalne	0,00	0,00 %
tereny komunikacyjne	331,52	3,17 %
grunty pod wodami	114,93	1,10 %
tereny różne	15,27	0,15 %
SUMA	10 468,81	100,00 %

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji gruntów i budynków

5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym

Szczegółowy wykaz uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym przedstawiono w Tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Wykaz uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym

L.p.	Uwarunkowania - Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	<p>Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego</p> <p>Gmina Rzgów nie posiada strategii rozwoju gminy, jednakże objęta jest Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030. Dokument został przyjęty uchwałą z dnia 2 marca 2023 r., a jego ostatnie aktualizacje uchwałami Rady Aglomeracji Konińskiej w 2026 roku. Kluczowe dokumenty to Uchwała nr 3/2026 z dnia 24 marca 2026 r. oraz Uchwała nr 4/2026 z dnia 17 kwietnia 2026 r.</p> <p>W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej – struktura sieci osadniczej, dla gminy Rzgów wskazano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - położenie części gminy w strefie intensywnych procesów rozwojowych obejmującej Konin z obszarem podmiejskim (część miejscowości Branno i Sławsk), - położenie w strefie rozwoju rolnictwa (pozostała część gminy), - Rzgów jako ośrodek gminny. 	<p>W strefie intensywnych procesów rozwojowych w planie ogólnym wyznaczono przede wszystkim strefy dopuszczające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w ramach istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Pozostałe strefy inwestycyjne wyznaczono jako uzupełnienie tkanki mieszkaniowej – strefy SU oraz jako usankcjonowanie ustaleń planów miejscowych - strefy SP. Z uwagi na położenie terenów w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009, korytarza ekologicznego doliny rzeki Warty oraz pokrycie terenu użytkami leśnymi, w planie nie wskazano dodatkowych stref inwestycyjnych.</p>

		<p>W strefie rozwoju rolnictwa w planie ogólnym utrzymano rolniczy charakter poprzez wyznaczenie stref SO oraz usankcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych w ramach stref SZ z możliwością ich rozwoju w ramach stref SR.</p> <p>W Rzgowie jako ośrodku gminnym wyznaczono strefy sankcjonujące istniejące zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w ramach istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyznaczono strefy usługowe zarówno dla inwestycji prywatnych jak i inwestycji celu publicznego – oświatowych.</p>
	<p>W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej – główne elementy sieci transportowej, dla gminy Rzgów wskazano przebieg Autostrady A2.</p>	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną w liniach rozgraniczających autostradę A2.</p>
	<p>W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej – system powiązań przyrodniczych, dla gminy Rzgów wskazano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - położenie części gminy w obrębie korytarza ekologicznego, strefie zielonego pierścienia wokół Konina, - położenie w dolinie Warty, - w obrębie głównego powiązania wodnego Warty. 	<p>W obrębie korytarza ekologicznego, strefie zielonego pierścienia wokół Konina oraz w dolinie Warty w planie ogólnym wyznaczono strefy inwestycyjne jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów, na bazie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy lub na bazie obowiązujących planów miejscowych. W strefach otwartych nie dopuszczono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni.</p> <p>Dla głównego powiązania wodnego, rzeki Warty, ustalono strefę SO wyłącznie z profilem podstawowym.</p>
2.	<p>Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętego uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 4021)</p>	
	<p>Przestrzeń osadnicza</p>	
	<p>Położenie gminy Rzgów w strefie średniej intensywności procesów osadniczych oraz w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych.</p>	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach mieszkaniowych ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - 1900 osób powiększone do 130 %, to jest do 2470 osób wykorzystano w tych w strefach w całości.</p>
	<p>Ochrona walorów przyrodniczych</p>	
	<p>Położenie gminy Rzgów w granicach obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych:</p>	<p>W granicach obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono strefy inwestycyjne jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów,</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Nadwarciański Park Krajobrazowy, - Pызdrski Obszar Chronionego Krajobrazu, - Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002, - Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009 (siedliska: dz. nr 191/2, 223, obręb Modła, dz. nr 272, obręb Babia, dz. nr 127, 132, obręb Rzgów Drugi), - korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty, - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Bawół, - krajowy ekologiczny korytarz lądowy. 	<p>na bazie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy lub na bazie obowiązujących planów miejscowych.</p> <p>W obrębie płątów siedlisk przyrodniczych ustalono strefy otwarte.</p> <p>W strefach otwartych wyznaczonych w granicach obszarów chronionych nie dopuszczono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni.</p>
<p>Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego</p>	
<p>Uwzględnienie występowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lasów, - obszarów predystynowanych do zalesień, - obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, - obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, - wód stojących i płynących, - ekosystemów zależnych od wód (mokradła), - planowanych zbiorników małej retencji wodnej, - obszarów chronionych według ustawy Prawo wodne - obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, - dolin rzek – elementów naturalnego ukształtowania terenu pełniących funkcje korytarzy ekologicznych, - obszarów o najwyższej wartości produkcji rolniczej, - łąk, - złóż kopalin energetycznych – węgla brunatnego, - złóż kopalin skalnych – piasków formierskich. 	<p>Występowanie zasobów środowiska przyrodniczego, wymienionych w kol. 2, uwzględniono poprzez wyznaczenie stref otwartych.</p> <p>Strefy inwestycyjne wyznaczono jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów, na bazie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy lub na bazie obowiązujących planów miejscowych.</p>
<p>Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji</p>	
<p>Uwzględnienie występowania obszarów cennych kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego w południowej części gminy.</p>	<p>Rada Gminy Rzgów nie przyjęła stosownej uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.</p> <p>Obszary rozwoju turystyki, wskazane w kol. 2, uwzględniono adekwatnie do możliwości planu ogólnego, to jest poprzez wyznaczenie stref</p>

<p>Uwzględnienie występowania obszarów rozwoju turystyki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wielka Pętla Wielkopolski, - Wielkopolski System Szlaków Rowerowych. 	<p>planistycznych, które w profilu funkcjonalnym podstawowym zawierają tereny komunikacji.</p>
Rolnictwo	
<p>Położenie gminy Rzgów w strefach umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej oraz w strefie ograniczonego rozwoju działalności rolniczej.</p>	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte umożliwiające prowadzenie gospodarki rolnej, w szczególności w miejscach występowania gruntów klasy III.</p>
Komunikacja	
<p>Uwzględnienie występowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autostrady A2, - dróg powiatowych, - Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T), - drogi wodnej Warty. 	<p>W planie ogólnym wyznaczono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strefę komunikacyjną w liniach rozgraniczających autostradę A2, - strefę otwartą na drodze wodnej Warty.
Infrastruktura techniczna	
<p>Uwzględnienie występowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - linii elektroenergetycznej WN 110 kV, - sieci szerokopasmowej – sieci światłowodowej i węzłów dystrybucyjnych. 	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które w profilu funkcjonalnym podstawowym zawierają tereny infrastruktury technicznej.</p>
Bezpieczeństwo publiczne i przeciwdziałanie zagrożeniom	
<p>Uwzględnienie występowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), - obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), - obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, - odcinka autostrady A2 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym. 	<p>W planie ogólnym uwzględniono położenie terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczając strefy inwestycyjne jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania. Nie rozszerzono obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nie wyznaczono nowych stref dla lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>W strefie określającej zasięg hałasu powyżej 56 dB od autostrady A2 oraz w pasie 150 m od orientacyjnej docelowej krawędzi jezdni (w przypadku rozbudowy o trzeci pas), odzwierciedlającej szacunkowy docelowy zasięg uciążliwości, wyznaczono strefy inwestycyjne dopuszczające lokalizację zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz podlegających ochronie akustycznej wyłącznie jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania. Nie wyznaczono nowych stref SW, SJ i SZ.</p> <p>W wyznaczonych strefach SN w profilu dodatkowym nie wskazano terenów usług nauki, edukacji zdrowia i pomocy społecznej.</p>

<p>3.</p>	<p>Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny</p> <p><i>Źródło danych: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska</i></p>
<p>Formy ochrony przyrody na terenie gminy Rzgów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nadwarciański Park Krajobrazowy, - Pызdrski Obszar Chronionego Krajobrazu, - Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002, - Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009 (siedliska: dz. nr 191/2, 223, obręb Modła, dz. nr 272, obręb Babia, dz. nr 127, 132, obręb Rzgów Drugi), - 39 punktowych pomników przyrody – pomnik ustanowiony w 1999 r., 32 kasztanowce zwyczajne i klon pospolity ustanowione w 2005 r., sosna zwyczajna ustanowiona w 2007 r., dąb szypułkowy ustanowiony w 2014 r., wiąz szypułkowy i grusza pospolita ustanowione w 2015 r., wiąz szypułkowy ustanowiony w 2021 r.; - 39 pomników przyrody: Żabi Wiaz - data ustanowienia: 2021-03-05; Dąbosz – data ustanowienia: 2014-06-07, Grusza pospolita, dzika – data ustanowienia: 2015-05-01, Leopold - data ustanowienia: 2015-05-01, Kwitnący Bluszcz pospolity pnący się po Grochodrzewie – data ustanowienia: 1999-06-09, Aleja: Kasztanowce zwyczajne (33 szt.) – data ustanowienia: 2005-01-25, Sosna zwyczajna (zawieszona kapliczka) – data ustanowienia: 2007-08-03. <p>Inne obszary wartościowe przyrodniczo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korytarz ekologiczny Dolina Warty. 	<p>W granicach obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono strefy inwestycyjne jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów, na bazie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy lub na bazie obowiązujących planów miejscowych.</p> <p>W obrębie płatów siedlisk przyrodniczych ustalono strefy otwarte.</p> <p>W strefach otwartych wyznaczonych w granicach obszarów chronionych nie dopuszczono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni.</p>
<p>4.</p>	<p>Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału</p> <p><i>Źródło danych: dane geometryczne przekazane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu pismem nr PO.RZI.0145.635.2025.IL z 05.06.2025 r.</i></p>
<p>Na terenie gminy Rzgów występują:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%), - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%), 	<p>W planie ogólnym uwzględniono położenie terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczając strefy inwestycyjne jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania. Nie rozszerzono obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nie wyznaczono nowych stref dla lokalizacji zabudowy kubaturowej.</p> <p>W pasach wyznaczonych w odległości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych ustalono strefy</p>

	- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), - obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, - wały przeciwpowodziowe.	otwarte, z wyjątkiem istniejących terenów zainwestowanych, które usankcjonowano.
5.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych <i>Źródło danych: Dane przekazane przez Zarząd Zlewni w Kole pismem nr PO.ZZI.0144.6.2025.AZ z 30.05.2025 r.</i>	
	Na terenie gminy Rzgów występują obszary zmeliorowane.	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych.
6.	Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy <i>Źródło danych: System Osłony Przeciwsuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego, Rejestr prowadzony przez Starostę konińskiego</i>	
	W granicach gminy Rzgów: - występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi: 1 lokalizacja – w obrębie Zastruże, - osuwiska: nie występują.	W planie ogólnym uwzględniono występowanie terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi poprzez wyznaczenie strefy otwartej.
7.	Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody <i>Źródło danych: pismo Wojewody Wielkopolskiego nr RS-IV.021.87.2025 z 19 maja 2025 r.</i>	
	W granicach gminy Rzgów nie ustanowiono stref ochronnych ujęć wód podziemnych.	
8.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych <i>Źródło danych: pismo Wojewody Wielkopolskiego nr RS-IV.021.87.2025 z 19 maja 2025 r., pismo Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nr PO.RZI.0145.635.2025.IL z 05.06.2025 r.</i>	
	W granicach gminy Rzgów nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.	
9.	Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – nie występują <i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, baza danych: Surowce - złoża, tereny i obszary górnicze</i>	
10.	Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji <i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, dane UG Rzgów</i>	
	W granicach gminy Rzgów występują udokumentowane złoża kopalin: - złoża węgla brunatnego Piaski (nr złoża: WB 6092),	W planie ogólnym na terenach występowania udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy dopuszczające lokalizację zabudowy kubaturowej wyznaczono

	<p>- złożę węgla brunatnego Piaski-pole A i B (nr złoża: WB 750), - złożę węgla brunatnego Zarzew-Zarzewek (nr złoża: WB 741), - złożę piasku formierskiego Rumin (nr złoża: PF 1211). W granicach gminy Rzgów nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.</p>	<p>wyłącznie jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu, w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy.</p> <p>Ustalenia planu ogólnego pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie udokumentowanych złóż kopalin.</p>
11.	<p>Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej - nie występują</p> <p><i>Źródło danych: Rejestr uzdrowisk prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia, Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia</i></p>	
12.	<p>Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej</p> <p><i>Źródło danych: pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie nr Ko.WN/WA.5150.3110.2.2024 z 17.12.2024 r., dane wektorowe pozyskane ze strony internetowej NID</i></p>	
	<p>Wojewódzka ewidencja zabytków: - 1 zabytkowy obiekt nieruchomy o charakterze obszarowym wpisany do rejestru zabytków: Sławsk, cmentarz rzymskokatolicki (rejestr zabytków nr 480/221/A z dnia 20.07.1992 r.), - 5 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków – historyczne obiekty budowlane oraz historyczne zespoły budowlane, - 39 zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – o charakterze obszarowym, historyczne obiekty budowlane oraz historyczne zespoły budowlane, - 240 stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym jedno stanowisko w miejscowości Barłogi, wpisane do rejestru zabytków (stanowisko nr AZP 57-38/47, stanowisko nr 2, rejestr zabytków nr 22/Wlkp/C z dnia 6.11.1969 r.).</p>	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.</p>
13.	<p>Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne – nie występują</p>	
14.	<p>Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne – nie występują</p> <p><i>Źródło danych: UG Rzgów</i></p>	

15.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania – nie występują <i>Źródło danych: Obszary Ograniczonego Użytkowania ustanowione uchwałami Sejmiku Województwa Wielkopolskiego: https://www.umww.pl/obszar-ograniczonego-uzytowania</i>	
16.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – nie występują <i>Źródło danych: UG Rzgów</i>	
17.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – nie występują <i>Źródło danych: UG Rzgów</i>	
18.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują <i>Źródło danych: uchwała nr IV/92/24 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 15.07.2024 r.</i>	
19.	Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne <i>Źródło danych: pismo Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.bi.660.1110.2024 z 19.11.2024 r, dane geometryczne: Baza danych ewidencji gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Konińskiego</i>	
	W granicach gminy Rzgów występują grunty rolne chronione klasy III o powierzchni ok. 305 ha.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają występowanie gruntów chronionych, to jest strefy SO. Szczególną uwagę na grunty chronione zwrócono przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy.
20.	Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie występują <i>Źródło danych: Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej oraz pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu nr ODI.7040.144.1.2024.MM2 z 29.11.2024 r.</i>	
21.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – nie dotyczy	
22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu <i>Źródło danych: zarządcy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej</i>	
	Infrastruktura społeczna	
	Istniejące szkoły podstawowe w Sławsku, Osieczy Drugiej, Grabienicach oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny w Rzgowie.	W planie ogólnym wyznaczono strefy usługowe (SU) w granicach nieruchomości, na których zlokalizowane są szkoły wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, terenów zieleni. Ponadto możliwość realizacji przyszłych terenów usługowych, jeśli zajdzie taka potrzeba, istnieje w ramach stref SJ, SN, dla których w profilu podstawowym i dodatkowym przewidziano teren usług.

<p>Obiekty kultury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejące biblioteki: Gminna Biblioteka Publiczna w Rzgowie oraz filia w Sławsku, - Dom Kultury w Kowalewku. 	<p>W planie ogólnym obiekty bibliotek znalazły się w granicach stref usługowych (SU).</p>
<p>Istniejące ośrodki zdrowia w Rzgowie i Sławku.</p>	<p>W planie ogólnym ośrodki zdrowia znalazły się w granicach stref usługowych (SU). Ponadto wyznaczono strefę SU dla planowanego ośrodka zdrowia w Barłogach.</p>
<p>Istniejące obiekty administracji publicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urząd Gminy Rzgów, - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rzgowie. 	<p>W planie ogólnym obiekty administracji publicznej znalazły się w granicach stref usługowych (SU).</p>
<p>Obiekty sakralne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kościół p.w. św. Jakuba w Rzgowie - Kościół p.w. św. Katarzyny w Grabienicach - Kościół p.w. św. Wawrzyńca w Sławsku 	<p>W planie ogólnym obiekty sakralne znalazły się w granicach stref usługowych (SU).</p>
<p>Istniejące obiekty sportowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadion Gminny w Rzgowie, - Orlik - boisko sportowe w Sławsku, - Boisko wielofunkcyjne przy ZSP w Rzgowie. 	<p>W planie ogólnym obiekty sportowe znalazły się w granicach stref usługowych (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).</p>
<p>Przestrzenie publiczne w gminie Rzgów, rozumiane jako miejsca spotkań, sportu i rekreacji, służące kontaktom społecznym, codziennej aktywności i zaspokajaniu potrzeb mieszkańców występują jako przestrzenie zintegrowane z budynkami o funkcji oświatowej (szkoły, biblioteki, dom kultury), sakralnej oraz przy obiektach OSP. Istnieją również przestrzenie o charakterze naturalnym w postaci ciągów spacerowych wzdłuż rzeki Warty oraz w granicach kompleksów leśnych.</p>	<p>W planie ogólnym przestrzenie publiczne znalazły się w granicach stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref (SO).</p>
<p>Jednostki OSP w Barłogach, Brannie, Grabienicach, Kowalewku, Osieczy Pierwszej, Rzgowie, Sławsku, Świątnikach, Witnicy, Zarzewiu, Zastrużu.</p>	<p>W planie ogólnym obiekty OSP znalazły się w granicach stref usługowych (SU) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (OSP w Grabienicach, Witnicy), dla których w profilu podstawowym przewidziano teren usług.</p>
Infrastruktura transportowa	
<p>Istniejąca infrastruktura komunikacyjna i transportowa na terenie gminy Rzgów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastruktura drogowa, w tym drogi gminne, powiatowe oraz droga krajowa – Autostrada A2, - przeprawa promowa w Sławsku - prom na rzece Warcie w ciągu drogi powiatowej nr 3234P Węglewskie Holendry – Sławsk. 	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych. Dla przeprawy promowej w Sławsku wyznaczono strefę SO. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji. W strefie określającej zasięg hałasu powyżej 56 dB od autostrady A2 oraz w pasie 150 m</p>

	<p>od orientacyjnej docelowej krawędzi jezdni (w przypadku rozbudowy o trzeci pas), odzwierciedlającej szacunkowy docelowy zasięg uciążliwości,</p> <p>wyznaczono strefy inwestycyjne dopuszczające lokalizację zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz podlegających ochronie akustycznej wyłącznie jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania. Nie wyznaczono nowych stref SW, SJ i SZ. W wyznaczonych strefach SN w profilu dodatkowym nie wskazano terenów usług nauki, edukacji zdrowia i pomocy społecznej.</p>
<p>Infrastruktura techniczna</p>	
<p>Istniejące i projektowane na terenie gminy Rzgów ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110kV z pasem technologicznym o szerokości 22 m.</p>	<p>Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.</p>
<p>Istniejące i projektowane na terenie gminy Rzgów urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym pompownia wody w Zastrużu oraz ujęcie wody w Sławsku, zaopatrujące w wodę pitną miejscowości: Sławsk, Branno, Osiecza, Babia, Barłogi, Zastruże, Modła, Rzgów, Świątniki, Goździkow, Dąbrowice oraz Rumin (gm. Stare Miasto).</p>	<p>Dla działek, na których zlokalizowane są pompownia wody oraz ujęcie wody, w planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).</p>
<p>Istniejące i projektowane na terenie gminy Rzgów urządzenia służące do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków (dwie oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w Rzgowie i Sławsku).</p>	<p>Dla terenów, na których zlokalizowane są oczyszczalnie ścieków, w planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Dla oczyszczalni ścieków w Sławsku wyznaczono rezerwę terenu pod potencjalną rozbudowę w ramach strefy infrastrukturalnej.</p>
<p>Istniejące i projektowane na terenie gminy Rzgów urządzenia służące do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania - punkt selektywnej zbiorki odpadów komunalnych (PSZOK) na terenie oczyszczalni ścieków w Rzgowie.</p>	<p>Dla terenu, na którym zlokalizowany jest PSZOK, w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).</p>
<p>Istniejące na terenie gminy Rzgów 6 stacji bazowych telefonii komórkowej (Rzgów x2, MOP Osiecza III x2, Babia, Kowalewek).</p>	<p>W planie ogólnym stacje bazowe telefonii komórkowej znalazły się w granicach stref: SO, SK i SU, przy czym każda strefa planistyczna zawiera</p>

		w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.
	Istniejące i projektowane na terenie gminy Rzgów odnawialne źródła energii: - biogazownie istniejące: brak, - elektrownie wiatrowe: brak, - elektrownie słoneczne: na działce nr 76/6, obręb Kowalewek.	W planie ogólnym dopuszczono realizację odnawialnych źródeł energii w postaci: - biogazowni: w ramach części stref SO, poza obszarami przyrodniczymi objętymi ochroną, w ramach części stref SZ oraz w ramach części stref SR; - elektrowni wiatrowych: w ramach strefy 50SO, - elektrowni słonecznych: w ramach części stref SO, poza obszarami przyrodniczymi objętymi ochroną, w ramach części stref SR, w ramach części stref SU.
23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe <i>Źródło danych: uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego</i>	
	Zgodnie z Audytem krajobrazowym dla województwa wielkopolskiego w granicach gminy Rzgów zidentyfikowano: - krajobrazy priorytetowe: 1 krajobraz - Dolina Warty: Konin-Pyzdry, dla którego ustalono rekomendacje i wnioski, - krajobrazy zlokalizowane w obrębie Nadwarciańskiego parku Krajobrazowego, - krajobrazy zlokalizowane w obrębie Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez wyznaczenie, na większości obszaru znajdującego się w granicach krajobrazu priorytetowego, strefy otwartej (SO). Strefy inwestycyjne wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącej zabudowy lub zabudowy planowanej na mocy ustaleń obowiązujących planów miejscowych.
24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska <i>Źródło danych: opracowanie ekofizjograficzne Gminy Rzgów – opracowanie własne</i>	
	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska stanowi odrębny dokument.	W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano następujące strefy funkcjonalno-krajobrazowe: - strefy mieszkaniowo-gospodarcze, - strefy mieszkaniowo-rolnicze, - strefy komunikacyjne, - trefy rolnicze, - strefy biocenotyczne. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do ww. stref. W granicach stref mieszkaniowo-gospodarczych i mieszkaniowo-rolniczych wyznaczono strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Dla strefy komunikacyjnej obejmującej granice ewidencyjne drogi krajowej – Autostrady A2, wyznaczono strefę komunikacji (SK).

		W granicach stref rolniczych utrzymano przeznaczenie rolnicze wraz z istniejącą zabudową zagrodową. W granicach stref biocentrycznych utrzymano przeznaczenie eliminujące możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przedstawiono w punkcie 2.1 niniejszego uzasadnienia.	

6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego

- 1) Załącznik nr 1 - strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy
- 2) Załącznik nr 2 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Rzgów
- 3) Załącznik nr 3 – strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy na tle uwarunkowań przestrzennych Gminy Rzgów
- 4) Załącznik nr 4 – gminny katalog stref planistycznych