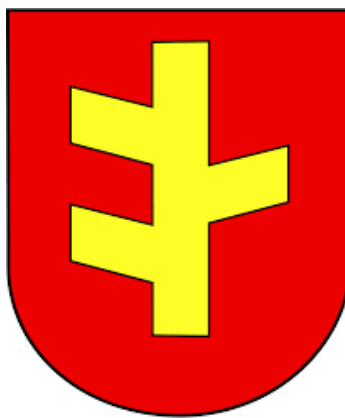


ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY I MIASTA RYCHWAŁ



ANALIZA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RYCHWAŁ

Zespół autorski:

mgr inż. Paweł Pizło
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Beata Zalewska
lic. Mateusz Metkowski

Rychwał, lipiec 2018 r.



**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	5
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	7
3. ANALIZA FINANSOWA	10
4. ANALIZA SPOŁECZNA	20
5. ANALIZA GOSPODARCZA.....	22
6. UŻYTKOWANIE TERENU.....	26
7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	30
8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	33
9. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	38
10. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..	46
11. RUCH BUDOWLANY W GMINIE RYCHWAŁ	55
12. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	59
13. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	78
14. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	83
15. WYNIK ANALIZY	87
16. SPIS TABEL I ILUSTRACJI	88

1. WSTĘP

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania.

W wyniku wprowadzonych zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał opracowana została Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta Rychwał. Została ona sporządzona w perspektywie 30-letniej.

Potrzeby i możliwości rozwoju jednostek samorządu terytorialnego zawarte są w dokumentach strategicznych, które tworzone są zarówno na poziomie gminnym, jak i ponadlokalnym. W przypadku gminy Rychwał należy odnieść się do założeń zapisanych w:

- Zaktualizowanej Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,
- Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Aglomeracji Konińskiej,
- Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Rychwał,
- Sołectkiej Strategii Rozwoju Sołectwa Złotkowy,
- Sołectkiej Strategii Rozwoju Sołectwa Siąszyce,
- Sołectkiej Strategii Rozwoju Sołectwa Jaroszewice Rychwalskie,
- Programie Rewitalizacji dla Gminy Rychwał na lata 2017-2023.

Priorytety i działania związane z rozwojem gminy w najbliższych latach polegają w szczególności na:

- wykorzystaniu położenia gminy przy drodze krajowej nr 25 oraz drodze wojewódzkiej nr 443, w sąsiedztwie autostrady A2,
- rozbudowie sieci dróg na obszarach istniejącej i planowanej zabudowy,
- rozbudowie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- uzbrojeniu potencjalnych terenów inwestycyjnych,
- budowie sieci kanalizacji sanitarnej w części wiejskiej gminy,
- budowie sieci gazowej na terenie gminy,

- przygotowaniu terenów gminnych do zabudowy mieszkaniowej (m.in. poprzez uchwalanie nowych planów miejscowych i uzbrajanie działek budowlanych),
- upowszechnianiu odnawialnych źródeł energii,
- wykorzystaniu występujących na obszarze gminy złoża węgla brunatnego (przewidzianego do eksploatacji),

Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi gminy to:

- korzystne położenie względem dużych ośrodków miejskich, takich jak Konin, Turek czy Kalisz,
- położenie przy drodze krajowej nr 25 i drodze wojewódzkiej nr 443, w sąsiedztwie autostrady A2,
- dobrze rozwinięta sieć dróg gminnych i powiatowych,
- planowana rozbudowa drogi krajowej nr 25 do parametrów drogi ekspresowej,
- zorganizowana infrastruktura pieszo-rowerowa,
- bardzo dobrze rozwinięta sieć wodociągowa na terenie gminy,
- planowana eksploatacja złoża węgla brunatnego „Piaski”,
- dobrze rozwinięta baza sportowa na terenie gminy,
- całkowite pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- występowanie niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, usługową i produkcyjno-usługową,
- dogodne warunki do rozwoju agroturystyki,
- dogodne warunki do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu energii słońca i wiatru.

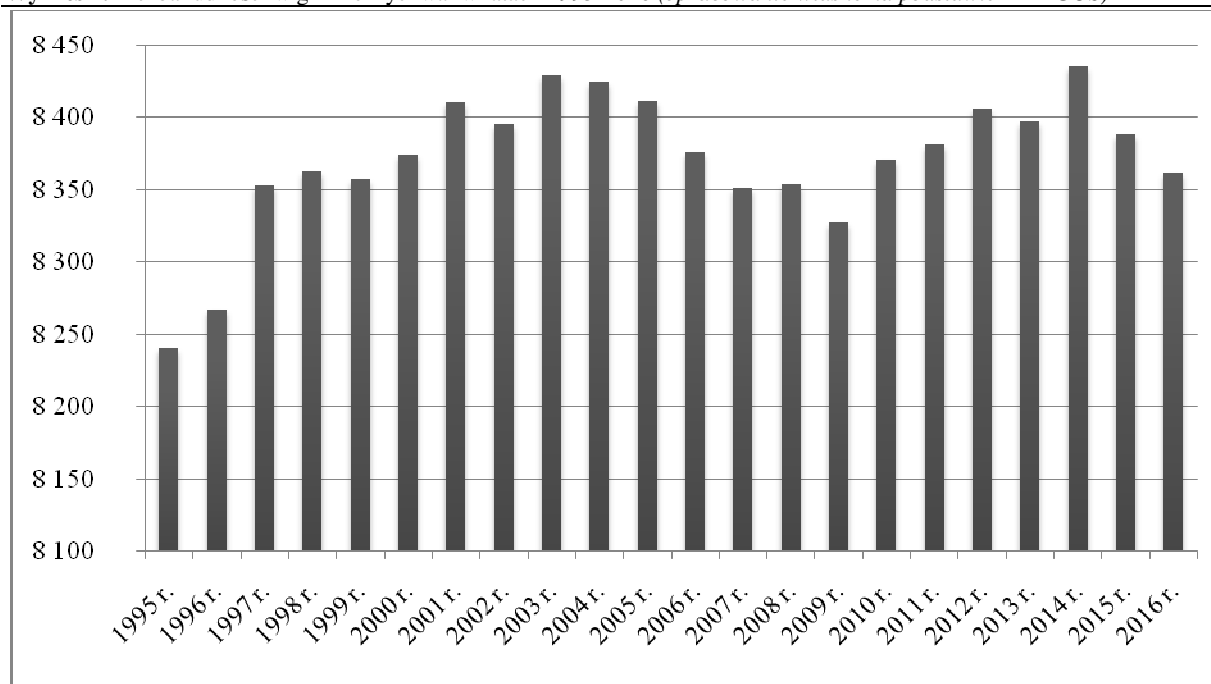
Uwarunkowania hamujące rozwój gminy to:

- niewystarczająco rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej, do której dostęp posiadają jedynie mieszkańcy miasta Rychwał,
- zmniejszająca się w ostatnich latach liczba mieszkańców,
- brak sieci gazowej na terenie gminy,
- słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna i baza noclegowa,
- brak Gminnego Ośrodka Kultury.

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Rychwał zamieszkuje 8 311 mieszkańców (stan na 20.03.2018 r.). Analizując zmiany liczby mieszkańców od 1995 r. zaobserwowano, że do 2003 r. występowała stała tendencja wzrostowa. Następnie do 2009 r. liczba mieszkańców gminy zmniejszała się (z wyjątkiem 2008 r.), osiągając wówczas stan 8 327. W następnych latach po raz kolejny zaobserwowano tendencję wzrostową - 8 435 w 2014 r. Od 2015 r. ponownie ma miejsce niewielki spadek liczby mieszkańców gminy - o ok. 120 osób względem stanu w 2014 r.

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Rychwał w latach 1995-2016 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



Średni wiek mieszkańców gminy Rychwał to 39,0 lat. Jest on porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2016 roku, mieszkańcy gminy Rychwał zawarli 43 małżeństwa, co daje 5,2 małżeństw na 1000 ludności. Jest to wartość porównywalna do wyniku dla województwa wielkopolskiego. W tym samym roku odnotowano 1,1 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. W 2016 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił 0,4.

W 2016 r. na terenie gminy urodziło się 77 dzieci, z czego 50,6% stanowili chłopcy. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,13 i jest nieznacznie niższy od średniej dla województwa wielkopolskiego.

Saldo migracji wewnętrznych dla gminy Rychwał w 2016 roku było ujemne i wynosiło -63 osoby. Zarejestrowano wtedy 39 zameldowań i 102 wymeldowania w ruchu wewnętrznym. Nie odnotowano wtedy żadnych wymeldowań za granicę i 1 zameldowanie z zagranicy.

Wśród mieszkańców gminy Rychwał zaobserwowano utrzymującą się przewagę osób w wieku produkcyjnym. Jednocześnie w latach 2000-2016 znacząco zmniejszył się udział osób w wieku przedprodukcyjnym (o ok. 9,2%). W stosunku do 2000 r. zwiększył się

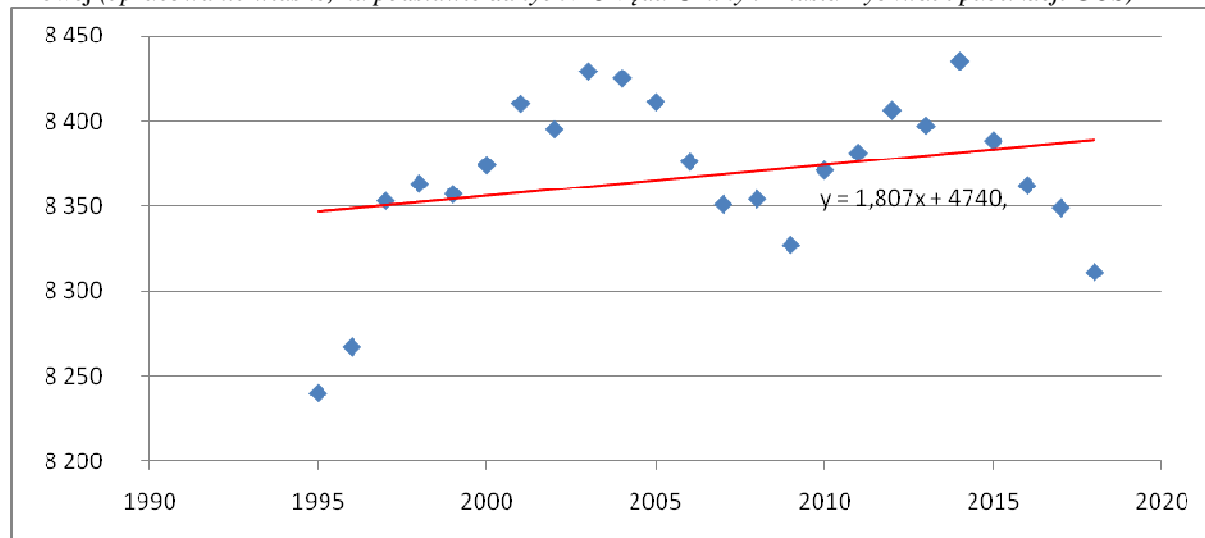
natomiast udział osób w wieku produkcyjnym (o 5,3%) i w wieku poprodukcyjnym (o 3,8%). Wskaźniki obciążenia demograficznego, są niższe od średniej dla województwa wielkopolskiego (stan na 2015 r.):

- ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – 59,2 (średnia dla województwa – 61,3),
- ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – 28,3 (średnia dla województwa – 30,4),
- ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym – 91,7 (średnia dla województwa – 98,3).

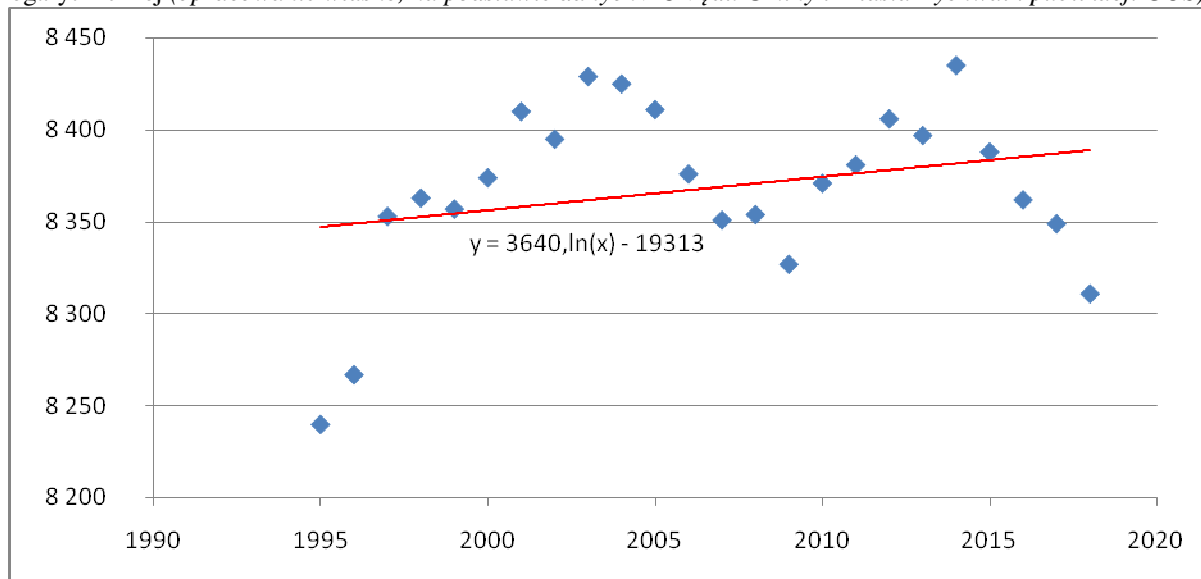
Organ sporządzający analizę do Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców gminy Rychwał do 2048 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2018 roku. W celu optymalizacji wyniku linię trendu wyznaczono przy użyciu funkcji liniowej oraz funkcji logarytmicznej, po czym wyciągnięto średnią z otrzymanych wyników.

Wykres 2. Liczba ludności gminy Rychwał w latach 1995 – 2018 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Rychwał i publikacji GUS)



Wykres 3. Liczba ludności gminy Rychwał w latach 1995 – 2018 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji logarytmicznej (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Rychwał i publikacji GUS)



Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2048 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie gminy Rychwał wyniesie około 8 540 i wzrośnie w stosunku do 2018 r. o ok. 1,55% (o ok. 230 osób).

3. ANALIZA FINANSOWA

Suma wydatków z budżetu gminy Rychwał wyniosła w 2017 roku 36 24 mln zł, co daje ok. 4,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o ok. 18% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy Rychwał – 34,5% została przeznaczona na Dział 801 – oświata i wychowanie. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: Dział 750 – administracja publiczna, na Dział 600 – transport i łączność oraz na Dział 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska. Wydatki inwestycyjne stanowiły ok. 3,2 mln złotych, czyli 9,1% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Rychwał wyniosła w 2017 roku niecałe 35,2 mln złotych, co daje 4,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 9,7% w porównaniu do roku 2016. Największą część dochodów wygenerował Dział 756 - dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek - 20,1%. Duża część wpływów pochodzi z działu 801 - oświata i wychowanie oraz działu 700 - gospodarka mieszkaniowa.

W budżecie gminy Rychwał wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły ok. 160 zł na mieszkańca (3,8%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 123 zł na mieszkańca (2,96%). Szczegółowe zestawienie dochodów i wydatków Gminy zostało przedstawione w tabeli 1 i 2.

Tabela 1. Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Rychwał w latach 2012-2017
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Rychwał i publikacji Głównego Urzędu Statystycznego)

Kategoria wydatków	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki ogółem	25 977 891,11 zł	26 699 386,96 zł	27 916 513,91 zł	25 293 184,00 zł	30 610 327,39 zł	35 126 408,62 zł
Wydatki budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca	3 104,06 zł	3 176,23 zł	3 328,55 zł	3 005,01 zł	3 666,35 zł	4 207,26 zł
Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)	2 023 847,37 zł	708 625,61 zł	808 571,72 zł	559 437,08 zł	666 219,45 zł	1 258 894,40 zł
Transport i łączność (dział 600)	875 954,68 zł	1 535 959,91 zł	1 402 006,71 zł	1 109 935,39 zł	1 198 217,80 zł	1 982 905,21 zł
Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)	503 009,18 zł	73 750,07 zł	68 523,72 zł	103 236,05 zł	74 608,28 zł	63 943,74 zł
Działalność usługowa (dział 710)	23 274,49 zł	33 070,94 zł	66 045,12 zł	19 058,84 zł	1 461,23 zł	38 231,87 zł
Administracja publiczna (dział 750)	2 989 918,60 zł	2 996 916,18 zł	3 194 717,17 zł	3 359 901,73 zł	3 337 908,00 zł	3 490 943,06 zł
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej (dział 751)	1 400,00 zł	1 400,00 zł	59 548,00 zł	73 581,00 zł	8 341,68 zł	3 609,50 zł
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)	202 506,94 zł	203 957,02 zł	200 646,74 zł	195 446,60 zł	626 859,29 zł	259 933,34 zł
Obsługa długu publicznego (dział 757)	687 678,99 zł	550 333,80 zł	524 883,50 zł	441 583,57 zł	435 602,11 zł	405 279,03 zł
Oświata i wychowanie (dział 801)	11 647 216,26 zł	10 974 257,87 zł	10 927 489,03 zł	11 153 375,53 zł	11 409 741,50 zł	12 519 459,22 zł
Ochrona zdrowia (dział 851)	140 222,76 zł	113 948,47 zł	119 368,53 zł	99 601,08 zł	148 605,34 zł	157801,94
Pomoc społeczna (dział 852)	4 901 211,08 zł	4 689 217,59 zł	4 833 898,13 zł	4 868 907,98 zł	9 943 909,62 zł	1 189 507,62 zł
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej (dział 853)	103 237,80 zł	120 030,21 zł	111 965,37 zł	0,00 zł	0,00 zł	253 959,86 zł

Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)	530 540,30 zł	579 987,89 zł	545 952,98 zł	489 367,73 zł	493 800,01 zł	414 076,36 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)	736 289,67 zł	1 082 016,97 zł	1 159 353,74 zł	2 063 262,64 zł	1 567 971,04 zł	1 876 749,48 zł
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)	299 623,84 zł	309 282,15 zł	372 986,93 zł	468 661,13 zł	583 188,88 zł	727 856,15 zł
Kultura fizyczna i sport (dział 926)	216 049,55 zł	2 656 241,16 zł	3 519 958,74 zł	287 827,65 zł	113 893,16 zł	130 074,83 zł

Tabela 2. Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Rychwał w latach 2012-2017
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Rychwał i publikacji Głównego Urzędu Statystycznego)

Kategoria dochodów	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dochody ogółem	26 154 226,70 zł	25 811 994,58 zł	26 783 334,84 zł	26 433 884,66 zł	32 065 459,45 zł	35 185 021,55 zł
Dochody budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca	3 125,13 zł	3 070,66 zł	3 193,43 zł	3 140,54 zł	3 840,63 zł	4 214,28 zł
Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)	2 155 241,92 zł	1 420 414,07 zł	655 973,52 zł	693 618,37 zł	576 249,97 zł	616 827,04 zł
Transport i łączność (dział 600)	365 773,56 zł	187 500,00 zł	521 631,00 zł	279 908,40 zł	123 000,00 zł	157 409,00 zł
Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)	262 858,37 zł	260 479,05 zł	503 436,42 zł	230 367,34 zł	782 975,46 zł	922 698,29 zł
Działalność usługowa (dział 710)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 214,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Administracja publiczna (dział 750)	109 268,24 zł	323 824,14 zł	403 222,36 zł	352 799,59 zł	146 534,18 zł	132 683,45 zł
Urzędy naczelných organów władzy państwowej (dział 751)	1 400,00 zł	1 400,00 zł	59 548,00 zł	73 581,00 zł	8 341,68 zł	3 609,50 zł
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)	10 000,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł	12 860,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł
Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (dział 756)	4 305 360,81 zł	4 948 951,32 zł	5 630 805,23 zł	5 530 729,12 zł	6 232 811,42 zł	7 062 517,57 zł
Oświata i wychowanie (dział 801)	94 653,61 zł	157 430,47 zł	402 662,06 zł	424 087,27 zł	685 059,52 zł	1 200 939,56 zł
Pomoc społeczna (dział 852)	4 341 463,77 zł	4 018 149,68 zł	4 170 485,19 zł	4 075 521,19 zł	9 165 287,57 zł	534 101,70 zł
Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)	255 721,90 zł	233 670,35 zł	176 729,66 zł	139 826,28 zł	102 561,38 zł	74 769,72 zł

Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)	203 903,49 zł	30 855,04 zł	18 953,98 zł	1 311 055,85 zł	807 401,49 zł	870 818,91 zł
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)	44 595,50 zł	33 192,96 zł	35 550,00 zł	35 593,44 zł	37 252,86 zł	37 292,57 zł
Kultura fizyczna i sport (dział 926)	0,00 zł	809 000,00 zł	692 956,28 zł	172 360,00 zł	451,71 zł	4 388,36 zł

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych Gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne Gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe potwierdza, iż Gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez gminę Rychwał wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie:

- kosztów jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach ubiegłych (z lat 2012-2017),
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych przyjętych na lata 2018-2032 zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy i Miasta Rychwał na lata 2018-2032.

Gmina Rychwał w ostatnich latach prężnie się rozwijała. Na jej obszarze dokonano wielu zmian z zakresu budowy dróg oraz rozbudowy infrastruktury technicznej. Celem zrealizowanych zadań było zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie oraz wzrost jakości życia jej mieszkańców. Istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy miały następujące działania zrealizowane w latach 2012-2017:

- modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Rozalinie,
- przebudowa drogi gminnej Czyżew-Rozalin (0,403 km),
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Gliny - II etap (0,610 km),
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Kuchary Borowe (0,800 km),
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Franki (0,260 km) oraz w miejscowości Wola Rychwalska (0,520 km),
- przebudowa drogi w miejscowości Zosinki (0,521 km),
- przebudowa drogi w miejscowości Franki (0,347 km),
- przebudowa drogi w miejscowości Dąbroszyn (0,604 km),
- przebudowa drogi w miejscowości Gliny (0,542 km),
- zmiana nawierzchni drogi gminnej Wola Rychwalska-Złotkowy (2,223 km),
- zmiana nawierzchni drogi gminnej w miejscowości Grochowy (0,554 km),
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Lubiny (0,500 km),
- przebudowa ul. Gimnazjalnej w Rychwale (0,297 km),
- zmiana nawierzchni drogi gminnej w miejscowości Grabowa (1,513 km),
- przebudowa ul. Łąkowej w Rychwale (0,354 km),
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Kuchary Borowe,
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Zosinki,
- przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na ul. Polnej w Rychwale - etap IV,
- przebudowa i remont Stacji Uzdatniania Wody w Jaroszewicach Rychwalskich
zadania zrealizowane przez PGKiM w Rychwale:
- budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w miejscowości Grabowa,
- remont trzech przepompowni ścieków w Rychwale,
- budowa sieci wodociągowej przy ul. Grabowskiej w Rychwale,
- budowa 20 mieszkań wraz z Centrum Integracji Międzypokoleniowej.

W tabeli 3 przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez Gminę Rychwał na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w gminie Rychwał *(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Rychwał)*

Kategoria wydatków	Przybliżone kwoty w latach 2012-2017
Wydatki budżetowe ogółem	171 700 000,00 zł
Wydatki inwestycyjne ogółem	18 166 000,00 zł
Wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	5 011 300,00 zł
% wydatków budżetowych ogółem	27,59%
Wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (bez dotacji z PROW)	2 402 600,00 zł
% wydatków budżetowych ogółem	13,23%

Na podstawie analizy ww. danych, a także wysokości wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2018-2032 w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy i Miasta Rychwał, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej w perspektywie 30-letniej. W prognozie uwzględniono jedynie wydatki budżetowe. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje Gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe Gminy w tym zakresie mogą okazać się większe.

Ponadto w myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych. Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku, powinny być one rozważane w perspektywie co najmniej kilkuletniej. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż znajdą one odzwierciedlenie w budżetach na kolejne lata.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając studium należy przeanalizować możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Jeżeli potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę przekroczą możliwości finansowe gminy w tym zakresie, należało będzie dostosować zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie do jej możliwości finansowania inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i społecznej.

Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono zatem prognozę wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej na lata 2018-2048. Została ona wykonana w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje

w wydatkach inwestycyjnych ogółem w latach 2012-2017. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on 27,59%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej - 13,23%. W analizowanym okresie udział ten kształtował się na względnie stałym poziomie, w związku z czym przyjęto, że tak również pozostanie.

Wysokość wydatków inwestycyjnych do 2032 r. przyjęto na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy i Miasta Rychwał na lata 2018-2032. Na ich podstawie stworzono model regresji liniowej, który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków inwestycyjnych do 2048 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. Wyniki przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Rychwał na lata 2018-2048 (opracowanie własne, na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy i Miasta Rychwał oraz danych BDL GUS)

Rok	Wydatki inwestycyjne [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2012-2017	18,17	27,59	5,01	13,23	2,40
2018	7,15	27,59	1,97	13,23	0,95
2019	1,02		0,28		0,13
2020	0,76		0,21		0,10
2021	0,61		0,17		0,08
2022	0,53		0,15		0,07
2023	0,06		0,02		0,01
2024	0,88		0,24		0,12
2025	0,10		0,03		0,01
2026	0,06		0,02		0,01
2027	0,78		0,22		0,10
2028	0,85		0,23		0,11
2029	0,98		0,27		0,13
2030	1,05		0,29		0,14
2031	1,10		0,30		0,15
2032	1,15		0,32		0,15
2033	1,10		0,30		0,15
2034	1,16		0,32		0,15
2035	1,21		0,33		0,16
2036	1,27		0,35		0,17
2037	1,33		0,37		0,18
2038	1,40		0,39		0,19
2039	1,44		0,40		0,19
2040	1,50		0,41		0,20
2041	1,54		0,43		0,20
2042	1,60		0,44		0,21
2043	1,67		0,46		0,22
2044	1,73		0,48		0,23

Rok	Wydatki inwestycyjne [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2045	1,79		0,49		0,24
2046	1,85		0,51		0,24
2047	1,90		0,52		0,25
2048	1,95		0,54		0,26

Podsumowując, prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 11,47 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 5,49 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

W końcowym etapie analizy wartości te zostaną porównane z powierzchnią nowych terenów proponowanych do przeznaczenia w Studium pod zabudowę w celu wyznaczenia ostatecznych granic terenów przeznaczonych do urbanizacji w gminie.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod inwestycje, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

4. ANALIZA SPOŁECZNA

Wykształcenie wyższe posiada 10,6% mieszkańców gminy, policealne 1,3%, średnie ogólnokształcące 9,6%, średnie zawodowe 18,4%, zasadnicze zawodowe 14,7%, a gimnazjalne 5,6% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.). Wykształceniem podstawowym legitymuje się 27,1% mieszkańców gminy, natomiast 1,9% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Największy odsetek kobiet zamieszkujących gminę Rychwał, posiada wykształcenie podstawowe ukończone (30,6%) oraz zasadnicze zawodowe (19,6%), natomiast mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (37,1%) i podstawowe ukończone (23,5%).

W wieku potencjalnej nauki (od 3 do 24 lat) udział poszczególnych roczników jest następujący:

- 15,9% w wieku przedszkolnym (3-6 lat),
- 23,5% na poziomie edukacji podstawowej (7-12 lat),
- 13,2% w przedziale wiekowym 13-15 lat,
- 19,2% na poziomie ponadgimnazjalnym (16-18 lat),
- 28,2% w przedziale wiekowym odpowiadającym edukacji w szkołach wyższych (19-24 lat).

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 4,74 dzieci w wieku przedszkolnym, a uczęszcza do nich 691 dzieci na 1000 w przedziale wiekowym 3-6 lat. Współczynnik skolaryzacji brutto na poziomie podstawowym wynosi 89,01.

Według danych GUS udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie wynosił w 2016 r. 5,2%. Jest to wskaźnik wyższy niż dla województwa wielkopolskiego (5,0% na koniec 2016 r.). Wśród bezrobotnych dominują kobiety – w 2016 r. stopa bezrobocia u kobiet wynosiła 5,6%, zaś u mężczyzn – 4,9%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Rychwał wynosi 3 335,85 zł, co stanowi 77,7% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Duża część mieszkańców gminy Rychwał wyjeżdża do pracy poza jej granice. Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 406 osób (według danych z 2016 r. do pracy do innych gmin wyjeżdżało 600 osób, natomiast 194 pracowników przyjeżdżało spoza gminy).

Zatrudnienie w podziale na poszczególne sektory wynosi:

- 45,4% w sektorze rolniczym (w rolnictwie, łowiectwie i rybactwie),
- 25,5% w przemyśle i budownictwie,
- 13,8% w sektorze usługowym (w handlu, naprawie pojazdów, transporcie, zakwaterowaniu i gastronomii, informacji i komunikacji),
- 0,5% w sektorze finansowym (w działalności finansowej i ubezpieczeniowej, obsłudze rynku nieruchomości).

Jednym z problemów występujących na terenie gminy Rychwał jest emigracja ludności, głównie w wieku produkcyjnym. Jest to głównie migracja związana z brakiem miejsc zatrudnienia i chęcią zdobywania wykształcenia. Najliczniejszą grupę emigrujących stanowią młodzi ludzie - absolwenci szkół średnich. Wyjeżdżają do większych miast, w których zlokalizowane są ośrodki akademickie. Po zakończeniu edukacji niewiele z nich wraca, obawiając się trudności w znalezieniu właściwego dla siebie zatrudnienia. Konsekwencją tego jest spadek liczby wykwalifikowanej kadry pracowniczej mogącej wpływać na przyszły

rozwój gminy. Innym problemem jest migracja wahadłowa, spowodowana brakiem wystarczającej liczby miejsc pracy na terenie gminy.

5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie gminy Rychwał w 2017 r. zarejestrowanych było 677 podmiotów gospodarki narodowej, czyli o około 5 % więcej niż w roku poprzednim. Analizując dane z lat 2010-2017 można zaobserwować ciągły wzrost ich liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, 18 stanowiło podmioty zarejestrowane w sektorze publicznym (2,7 %), natomiast 655 - w sektorze prywatnym (96,8%). W sektorze publicznym przeważają państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. Natomiast w sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 590 podmiotów. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe, spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego, spółdzielnie i fundacje.

Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Ogółem								
podmioty gospodarki narodowej	542	541	594	606	609	627	645	677
Sektor publiczny								
ogółem	20	21	23	21	20	20	20	18
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	18	18	20	18	17	17	17	15
spółki handlowe	0	1	1	1	1	1	1	1
Sektory prywatny								
ogółem	522	520	571	585	589	605	621	655
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	476	474	515	529	530	542	556	590
spółki handlowe	7	9	12	12	13	16	17	17
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	2	2	3	2	2	4	4	2
spółdzielnie	1	1	1	1	2	2	2	2
stowarzyszenia i organizacje społeczne	20	20	21	20	21	22	23	24

Najwięcej podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy Rychwał należy do działów:

- F - Budownictwo - 26,7%,
- G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle - 23,0%,
- C - Przetwórstwo przemysłowe - 9,7 %.

Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r. (udział procentowy)	Różnica 2010 - 2017
Ogółem	542	541	594	606	609	627	645	677	+135
Sekcje PKD	Sekcja A	57	55	52	50	13	17	20 (3,0%)	-37
	Sekcja C	47	45	45	51	57	59	66 (9,7%)	+19
	Sekcja D	0	0	0	0	1	2	1 (0,1%)	+1
	Sekcja E	1	2	1	1	2	2	2 (0,3%)	+1
	Sekcja F	96	98	117	117	135	146	181 (26,7%)	+85
	Sekcja G	160	151	157	163	166	166	156 (23,0%)	-4
	Sekcja H	35	36	42	40	39	39	47 (6,9%)	+12
	Sekcja I	9	9	14	13	16	15	13 (1,9%)	+4
	Sekcja J	5	6	7	8	9	11	12 (1,8%)	+7
	Sekcja K	12	12	16	15	13	13	12 (1,8%)	0
	Sekcja L	3	2	2	3	5	5	7 (1,0%)	+4
	Sekcja M	28	26	28	29	34	36	38 (5,6%)	+10
	Sekcja N	4	10	11	6	11	12	18 (2,7%)	+14
	Sekcja O	13	13	13	13	13	13	13 (1,9%)	+0
	Sekcja P	22	23	30	32	28	26	25 (3,7%)	+3
	Sekcja Q	14	13	17	18	17	16	17 (2,5%)	+3
	Sekcja R	6	7	8	8	8	7	8 (1,2%)	+2
	Sekcje S i T	30	33	34	39	42	41	40 (5,9%)	+10

W latach 2010 - 2017 zarejestrowano największy wzrost liczby podmiotów w działach: F - budownictwo, C- przetwórstwo przemysłowe, N - Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca. Tendencję spadkową zaobserwowano natomiast w sektorach A - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo i G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle.

Najwięcej spośród zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Rychwał to przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2017 r. stanowiły one ponad 97 % wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy istnieje tylko 1 podmiot gospodarczy zatrudniający ponad 50 pracowników.

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Kategoria wielkości	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
ogółem	542	541	594	606	609	627	645	677
0 - 9	516	513	573	584	589	609	627	658
10 - 49	26	28	19	20	18	16	16	18
50 - 249	0	0	2	2	2	2	2	1

Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, w 2017 roku 49,5% stanowiły podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa, 47,3% to przedsiębiorstwa związane z pozostałą działalnością, zaś 3,2% podmiotów związanych jest z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem. W 2017

r. wyrejestrowano z kolei 57 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą - 34 i grupy przemysł i budownictwo - 21.

Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2010-2017 *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007								
ogółem	57	46	76	68	67	70	81	93
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	0	1	0	0	3	3	3
przemysł i budownictwo	22	18	26	29	35	35	37	46
pozostała działalność	35	28	49	39	32	32	41	44
Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007								
ogółem	39	44	28	50	63	46	68	57
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	1	1	1	0	0	0	2
przemysł i budownictwo	16	18	10	21	26	20	35	21
pozostała działalność	23	25	17	28	37	26	33	34

W latach 2010-2016 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców. W roku 2016 wskaźnik ten wyniósł 771. Wartość ta jest wyższa o ok 3,2 % w stosunku do roku poprzedniego i o 19,2 % w stosunku do 2010 r. Jest to wskaźnik porównywalny ze średnią dla powiatu konińskiego. W gminie Rychwał obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym. W 2016 r. wyniósł on 66 (dla powiatu konińskiego - 65).

Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki. *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	647	646	707	722	722	747	771
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	68	55	91	81	80	83	97
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	47	53	33	59	75	55	81
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	57	57	61	63	63	65	66
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	24	24	25	24	25	26	28
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	108	87	142	128	126	132	154
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON	7,2	8,1	4,7	8,3	10,3	7,3	10,5
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem	3,51	4,35	1,32	1,47	1,49	1,43	0,00
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem	0,00	2,17	1,32	2,94	2,99	1,43	2,47

6. UŻYTKOWANIE TERENU

Historyczny ośrodek miasta Rychwał cechuje się dobrze zachowanym układem przestrzennym ulic, placów i podziałem gruntów. Dominuje tu zabudowa parterowa, kalenicowa, z dachami dwuspadowymi. W rejonie Rynku dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zaś dalej na północ wzdłuż ul. Konińskiej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jest to głównie zabudowa z przełomu XIX i XX w.

Dominantą w krajobrazie architektonicznym miasta jest kościół parafii pw. Trójcy Świętej oraz wieża remizy strażackiej. Dominantami o charakterze przestrzennym są obiekty usługowe, zlokalizowane głównie w centrum miasta.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozostałej części miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, parterowa lub dwukondygnacyjna. Największe osiedle mieszkaniowe zlokalizowane jest między drogą krajową nr 25 a ul. Konińską, w rejonie ulic: Okólnej, Przedszkolnej, Ogrodowej, Grabowskiej, Kwiatowej, Wiśniowej, Agrestowej i Malinowej. Zabudowa na tym terenie ma charakter zwarty, z regularną siatką ulic. Budynki posiadają w większości ujednoliconą formę architektoniczną, z regularną linią zabudowy i linią ogrodzeń. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie miasta występuje w rejonie ul. Konińskiej (2 budynki).

W południowej części Rychwału zabudowa ma charakter zdecydowanie mniej zwarty. Obok typowych zespołów zabudowy miejskiej, powszechna jest tu zabudowa zagrodowa (głównie wzdłuż ul. Złotkowskiej i Polnej). W chwili obecnej w tej części miasta powstaje również zwarte osiedle mieszkaniowe (w rejonie ul. Łąkowej).

Zabudowa produkcyjno-usługowa stanowi niewielki udział w strukturze terenów zurbanizowanych miasta Rychwał. W obrębie strefy centralnej są to zwykle niewielkie obiekty usługowe w parterach budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w rejonie Rynku oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Znajdują się tu usługi z zakresu administracji (Urząd Gminy i Miasta, poczta), finansów (placówki banków) oraz handlu. Większe obiekty produkcyjno-usługowe zlokalizowane są na obrzeżach miasta, w rejonie drogi krajowej nr 25 oraz drogi wojewódzkiej nr 443. Należą do nich m.in. obiekty handlowe (Biedronka, Agro Market), stacja paliw, obiekty usług oświaty i kultury (szkoła podstawowa, biblioteka publiczna). Ponadto w północnej części miasta zlokalizowane są tereny sportu i rekreacji - stadion miejski, hala widowiskowo-sportowa oraz boisko „Orlik”.

W części wiejskiej gminy Rychwał dominującym układem przestrzennym jest ulicówka, dwustronnie zabudowana. Jedynie wieś Siąszyce posiada bardziej rozbudowany, wielodrożnicowy układ przestrzenny.

Zabudowa części wiejskiej gminy Rychwał w wielu miejscowościach ma charakter rozproszony. Wiele siedlisk zlokalizowanych jest w znacznych odległościach od głównych ciągów komunikacyjnych, w otoczeniu terenów rolnych. Do najintensywniej zabudowanych miejscowości należą: Siąszyce, Grochowy, Jaroszewice Rychwalskie, Dąbroszyn, Modlibogowice, Rozalin i Święcia. Układ przestrzenny miejscowości Dąbroszyn i Grabowa stanowi pozostałość po występujących na tym terenie zespołach dworskich i zespole folwarcznym (w Dąbroszynie).

Na terenach wiejskich dominuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, najczęściej parterowa. We wszystkich wsiach zachowana jest bardzo licznie historyczna

zabudowa wiejskich gospodarstw. Reprezentuje ona typ domu mieszkalnego parterowego, murowanego z cegły, niekiedy otynkowanego, nakrytego wysokim dachem dwuspadowym, ustawionego najczęściej kalenicą równolegle do drogi, ze skromną, pozbawioną detali architektonicznych (niekiedy z ceglanyymi gzymsami) elewacją. Zabudowa produkcyjno-usługowa koncentruje się głównie wzdłuż drogi krajowej nr 25. Ponadto w centralnych częściach poszczególnych miejscowości znajdują się obiekty usług handlu. Dodatkowo na terenie gminy znajduje się 11 jednostek ochotniczej straży pożarnej (w tym jedna w Rychwale).

Główny ośrodek gminny znajduje się w Rychwale, zaś Grochowy, Dąbroszyn i Jaroszewice Rychwalskie są ośrodkami wspomagającymi. Na terenie miejscowości Rychwał znajduje się Urząd Gminy i Miasta, Komisariat Policji, Kino, Hala Widowiskowo-Sportowa, Bank Spółdzielczy, Przychodnia lekarska i Gabinet Stomatologiczny, Urząd Pocztowy oraz usługi handlu. Znajduje się tutaj także parafia pw. Trójcy Świętej.

Dobrze rozwinięta jest także baza oświatowa. W Rychwale znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny, ponadto w poszczególnych miejscowościach działają: 3 przedszkola/odziały przedszkolne, 7 szkół podstawowych oraz Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Rychwale. Na terenie gminy Rychwał działa 11 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

Tereny otwarte na obszarze gminy Rychwał tworzą głównie pola uprawne, trwałe użytki zielone oraz lasy i zadrzewienia, jak również niewielkie tereny zieleni urządzonej. Największe zwarte kompleksy leśne znajdują się w południowej i wschodniej części gminy, w miejscowościach: Lubiny, Zosinki, Siąszyce i Dąbroszyn. Pola uprawne i trwałe użytki zielone występują na terenie całej gminy.

W strukturze gruntów dominują:

- użytki rolne, w tym:
 - grunty orne – 7434,43 ha,
 - sady – 33,62 ha,
 - łąki trwałe - 971,03 ha,
 - pastwiska trwałe - 694,81 ha,
 - grunty rolne zabudowane - 268,88 ha,
 - grunty pod rowami - 126,11 ha,
- lasy – 1798,45 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 5,45 ha,
- grunty zabudowane – 105,10 ha,
- tereny rekreacyjne, cmentarze - 7,42 ha,
- tereny komunikacji – 265,31 ha,
- wody powierzchniowe płynące – 2,13 ha,
- wody powierzchniowe stojące – 7,42 ha.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy odbywa się z trzech ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w Rychwale, Rozalinie i Jaroszewicach Rychwalskich. Według danych GUS w 2016 r. dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadało 92,6% mieszkańców gminy Rychwał (wzrost o 9,7% w porównaniu z 2010 r.). Jej łączna długość wynosiła w 2016 r. 178,9 km. W porównaniu do 2010 r. jej długość wzrosła o ok. 9,2 km. W 2016 r. zaewidencjonowanych było 2 050 przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych.

Sieć kanalizacyjna w gminie Rychwał jest stosunkowo słabo rozbudowana. Obecnie korzysta z niej nieco ponad 23,8% mieszkańców gminy (dla porównania w 2010 r. - 16,8%). W całości są to mieszkańcy miasta Rychwał. Długość sieci kanalizacji sanitarnej w 2016 r. (według danych GUS) wynosiła 19,1 km. Jest ona stale rozbudowywana - od 2010 r. powstało 2,3 km sieci kanalizacji sanitarnej. W 2016 r. zaewidencjonowanych było 535 przyłączy kanalizacyjnych do budynków mieszkalnych.

Miasto Rychwał jest obsługiwane przez mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną przy ul. Żurawin. Jej przepustowość wynosi 240 m³/dobę. Zabudowa niepodłączona do sieci kanalizacyjnej wyposażona jest w zbiorniki bezodpływowe, których zawartość przewożona jest okresowo do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Rychwale. Na terenie gminy zlokalizowane jest także ok. 100 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy Rychwał brak jest sieci gazowej. W chwili obecnej istnieją jedynie plany rozwoju tego typu infrastruktury, zgodnie z którymi na terenie gminy ma powstać sieć wysokoprężna, a następnie sieci służące obsłudze mieszkańców.

Gospodarka ciepła w gminie oparta jest na indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych zwykle węglem, drewnem oraz olejem opałowym. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są lokalne kotłownie, które dostarczają ciepło do obiektów użyteczności publicznej.

Sieć elektryczna podłączona jest do wszystkich gospodarstw domowych oraz jednostek gospodarczych i społecznych. Bezpośrednio gmina Rychwał zasilana jest przez sieci średniego i niskiego napięcia. Na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV. Przebiega ona przez centralną część gminy w kierunku północ-południe. Ponadto w rejonie drogi krajowej nr 25, w północnej części miasta, zlokalizowana jest stacja transformatorowa WN/SN 110 kV/15kV (Główny Punkt Zasilania GPZ Rychwał).

W chwili obecnej (stan na marzec 2018 r.) na terenie gminy Rychwał zlokalizowane są 3 elektrownie wiatrowe niskiej mocy: 2 w obrębie Dąbroszyn (działka nr 57) o mocy 600 KW i 800 KW i całkowitej wysokości konstrukcji liczonej ze śmigłem 97,0 m oraz 1 w obrębie Biała Panieńska (działka nr 124/4) o mocy 800 KW i całkowitej wysokości konstrukcji liczonej ze śmigłem 101,0 m.

Sieć drogową na terenie gminy tworzą:

- droga krajowa nr 25 - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (na odcinku przebiegającym przez gminę Rychwał). Jej długość na terenie gminy wynosi ok. 13,59 km (z czego 4,4 km w obrębie miasta),
- droga wojewódzka nr 443 - droga publiczna klasy głównej relacji Jarocin - Rychwał - Tuliszków. Przebiega przez centralną część gminy w kierunku

z południowego-zachodu na północny wschód na odcinku o długości ok. 9,44 km (z czego 3,17 km w obrębie miasta),

- drogi powiatowe o łącznej długości ok. 47,5 km (w obrębie gminy),
- drogi gminne.

Około 12 km na północ od miejscowości Rychwał przebiega autostrada A2 zapewniająca łatwy i szybki dostęp m.in. do Poznania i Warszawy, oraz do krajowej i międzynarodowej sieci autostrad i dróg ekspresowych. Autostrada A2 jest częścią międzynarodowej trasy E30.

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

Najbliższe porty lotnicze zlokalizowane są w: Poznaniu (ok. 100 km), Łodzi (ok. 115 km) oraz w Bydgoszczy (ok. 145 km).

7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski obszar gminy i miasta Rychwał leży na obszarze podprowincji Nizin Środkowopolskich, w makroregionie Niziny Południowowielkopolskiej i w obrębie mezoregionu Równiny Rychwalskiej, tworząc kotlinowate obniżenie pomiędzy Wysoczyzną Turecką a Wysoczyzną Kaliską.

Przedmiotowy teren charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu. Tworzą go formy glacialne wytworzone podczas zlodowacenia środkowopolskiego, które zostały rozmyte podczas formowania się doliny Prośny. Przeobrażone równiny płaskiej i falistej moreny dennej przecinane są dolinami rzecznyymi: Czarnej Strugi, jej dopływu - Strugi Grabienieckiej i Powy.

Najwyżej położone tereny znajdują się w południowej części obszaru gminy. Są to wydmy wałowe o zróżnicowanej długości, ukształtowane przez holocenijskie procesy eoliczne. Znajdują się w południowej części przedmiotowego obszaru, należy do nich najwyższy punkt gminy - Zbójna Góra ma wysokość 131,6 m n.p.m.. Natomiast najniżej położonym punktem zlokalizowany jest nieco ponad 40 m niżej w korycie Strugi Zarzewskiej, w północnej części gminy. Spadki terenu są niewielkie i najczęściej nie przekraczają 3%, większymi wartościami spadków charakteryzują się jedynie wały wydymowe - maksymalnie do 30%.

Na terenie gminy Rychwał dominują gleby V i VI klasy bonitacyjnej i stanowią one ok. 68% powierzchni gruntów ornych. Gleby klas I i II nie występują, natomiast udział gleb klasy III w areale gminy to ok 6%, zaś klasy IV - 24%.

Około 91% powierzchni gruntów ornych gminy Rychwał stanowią gleby zaliczone do żytnich kompleksów przydatności rolniczej: żytniego bardzo dobrego (11%), żytniego dobrego (11%), żytniego słabego (40%) oraz żytniego bardzo słabego (29%). Gleby o najwyższej przydatności rolniczej (kompleks pszenno-dobry) stanowią jedynie około 3% ich ogólnej powierzchni. Pozostałą część zajmują gleby należące do kompleksów najsłabszych (zbożowo - pastewnego mocnego i zbożowo - pastewnego słabego).

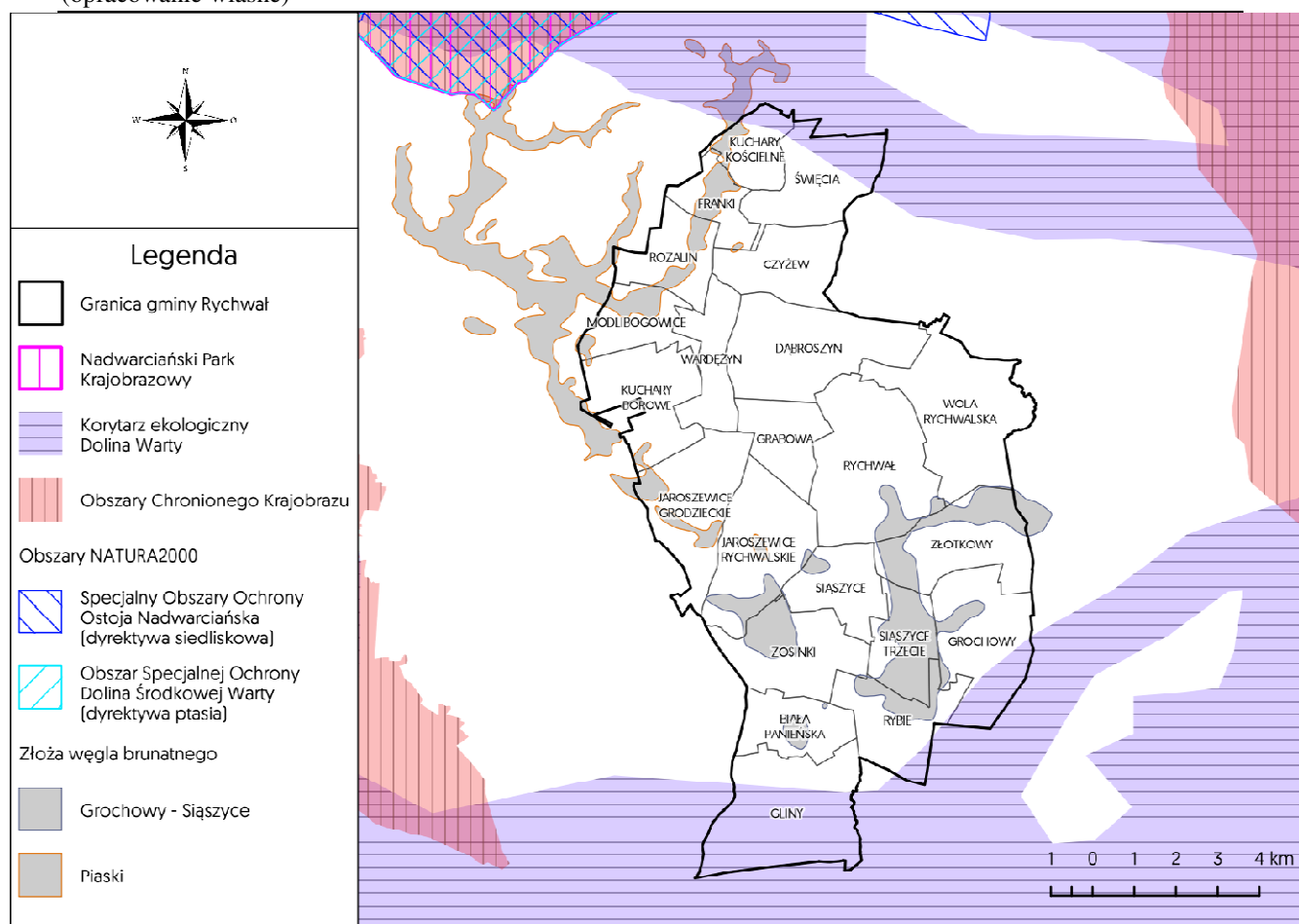
Przez północną i południową część gminy przebiega korytarz ekologiczny Dolina Warty, który w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został wskazany jako międzynarodowa i krajowa droga migracji zwierząt i roślin. Ponadto doliny rzek przepływających przez teren gminy (Struga Zarzeńska, Struga Grabieniecka, Czarna Struga, Powy) tworzą regionalne i lokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych. Na tych obszarach ważne jest zachowanie ciągłości i spójności sieci ekologicznej stanowiącej drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych oraz wpływających na zmniejszenie negatywnych skutków izolacji obszarów cennych przyrodniczo.

Na terenie gminy Rychwał nie ma zlokalizowanych obszarowych form ochrony przyrody. Występuje natomiast 1 pomnik przyrody. Jest nim pojedyncze drzewo - sosna pospolita o wysokości 25 m i obwodzie około 600 cm, znajdująca się w miejscowości Rybie.

Obszary prawnie chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody znajdują się na terenie gmin sąsiednich. Są to:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009 - w odległości ok 3 km od północnej granicy gminy Rychwał (m.in. gminy: Rzgów i Stare Miasto),
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002 - w odległości ok 3 km od północnej granicy gminy Rychwał (m.in. gminy: Rzgów i Stare Miasto),
- Nadwarciański Park Krajobrazowy - w odległości ok 4 km od północno zachodniej granicy gminy Rychwał (m.in. gmina Rzgów),
- Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu - w odległości ok 4 km od północno zachodniej i zachodniej granicy gminy Rychwał (m.in. gmina Rzgów, Grodziec),
- Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu - w odległości ok 5 km od wschodniej granicy gminy Rychwał (m.in. gmina Tuliszków, Stara Miasto).

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Rychwał (opracowanie własne)



Na terenie gminy Rychwał zlokalizowane są 2 udokumentowane złoża węgla brunatnego:

- **Grochowy-Siąszyce** - położone w granicach miejscowości Grochowy, Siąszyce, Biała Panieńska, Lubiny i Zosinki. Jego powierzchnia wynosi ok. 1 487 ha. Zostało ono udokumentowane w trzech polach: Wschodnim, Zachodnim i Południowym,

- **Piaski** - zlokalizowane jest w okolicach miejscowości Piaski, Rzgów oraz Kuchary Kościelne. Udokumentowana powierzchnia złoża wynosi ok. 1 670,9 ha,

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane jest złożo węgla brunatnego **Piaski - pole A i B**. Jest to złożo o zasobach prognostycznych, na którym warunki geologiczno-górnice nie wykluczają możliwości eksploatacji kopalin. Obszar ten nie jest jednak objęty ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górnicego.

Przedmiotowy obszar posiada słabo rozwiniętą sieć rzecznoą. Gmina Rychwał położona jest w całości w dorzeczu rzeki Warty i odwadniany jest przez jej lewe dopływy: Czarną Strugę i Powę. Część obszaru odwadniana jest także przez Strugę Grabieniecką oraz Strugę Zarzewską. Teren gminy pozbawiony jest większych naturalnych zbiorników wodnych. Występują tu jedynie sztuczne akweny: niewielkie stawy hodowlane oraz zbiorniki potorfowe.

8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na potrzeby analizy na terenie gminy Rychwał wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.), sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.”.

Podstawowym założeniem ich wyznaczenia było wskazanie obszarów zwartej zabudowy na terenie gminy Rychwał, które ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1161) definiuje jako: „obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”. Ponadto zwarta zabudowa definiowana jest w ww. ustawie jako „zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”.

W analizie jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto te obszary zwartej zabudowy, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 464 ha, co stanowi ok. 3,94% powierzchni całej gminy. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Rychwale, Dąbroszynie, Grochowach, Siąszycach i w Grabowej. Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w obrębach: Wola Rychwalska, Rybie i Biała Panieńska.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianych jako pojedyncze działki ewidencyjne (lub zespoły działek ewidencyjnych) znajdujących się wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób obszarów istnieje możliwość zabudowy, przede wszystkim ze względu na powierzchnię działek. W analizie przyjęto, że minimalna powierzchnia pojedynczej luki w zabudowie nie może być mniejsza niż 400 m², zaś szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15 m (wskaźniki przyjęte na podstawie analizy powszechnie stosowanych standardów urbanistycznych).

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 10,4% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Najwięcej takich terenów zidentyfikowano w Rychwale (ok. 15,8 ha), Jaroszewicach Rychwalskich (5,81 ha), Jaroszewicach Grodzieckich (4,60 ha) oraz w Zosinkach (3,39 ha).

W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowany stan prawny,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometria działek uniemożliwiająca zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

Z analizy wyłączono ponadto luki w zabudowie na obszarach mieszkaniowych zlokalizowane w obrębie strefy ograniczeń w realizacji zabudowy wynikających z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (przedstawionej na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”).

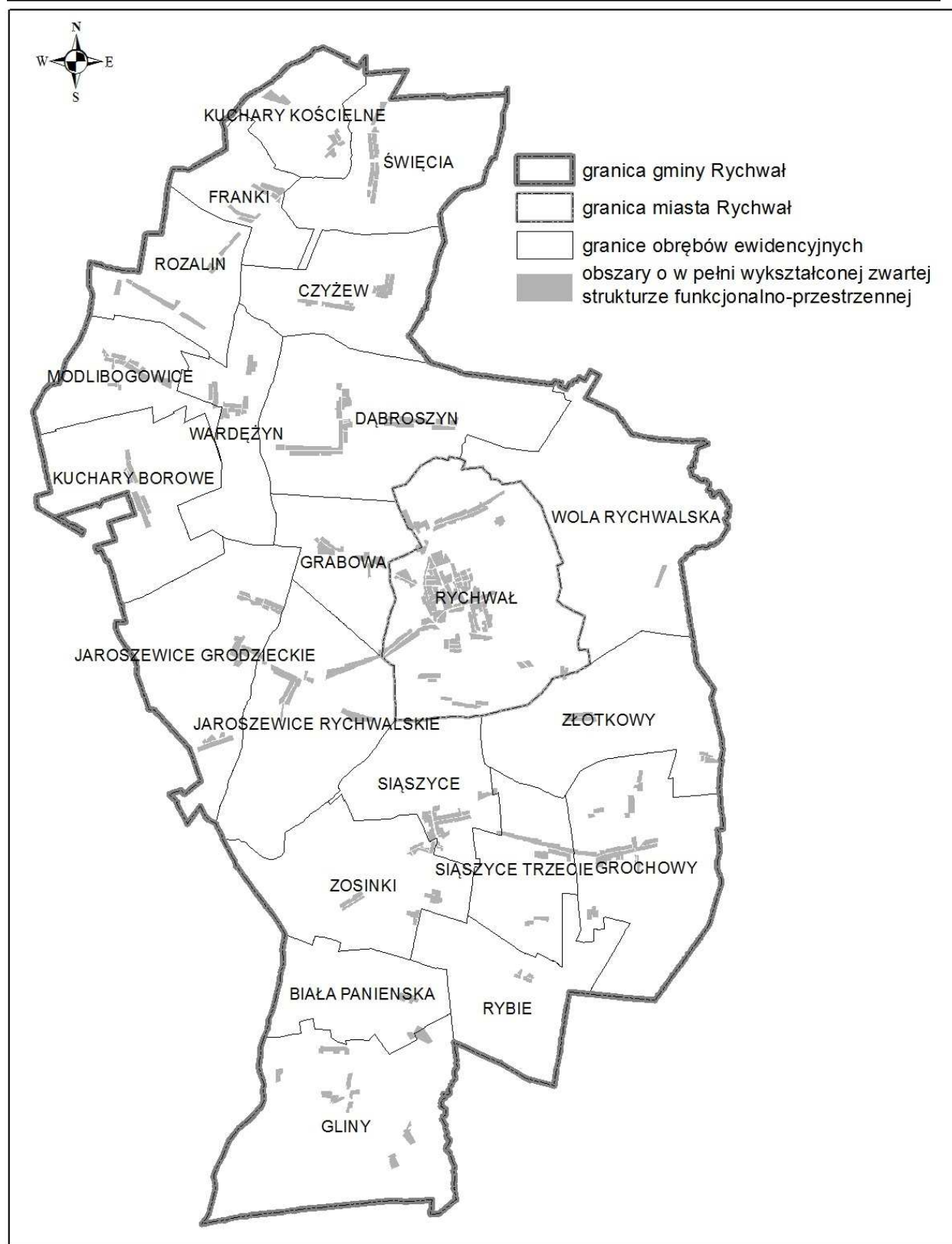
Tabela 10. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Rychwał (*opracowanie własne*)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]*	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
Biała Panieńska	5,13	0,00	0,00%
Czyżew	13,74	0,00	0,00%
Dąbroszyn	37,50	1,05	2,80%
Franki	11,36	0,00	0,00%
Gliny	24,21	2,00	8,26%
Grabowa	14,27	1,73	12,09%
Grochowy	30,14	2,20	7,29%
Jaroszewice Grodzieckie	24,21	4,60	18,99%
Jaroszewice Rychwalskie	28,36	5,81	20,48%
Kuchary Borowe	12,30	1,72	14,01%
Kuchary Kościelne	10,87	0,00	0,00%
Modlibogowice	15,28	2,37	15,54%
Rozalin	17,17	1,30	7,57%
Rybie	2,63	0,59	22,47%
Rychwał	118,40	15,82	13,36%
Śiąszyce	20,70	2,55	12,32%
Śiąszyce Trzecie	16,70	2,51	15,04%
Święcia	16,68	0,00	0,00%

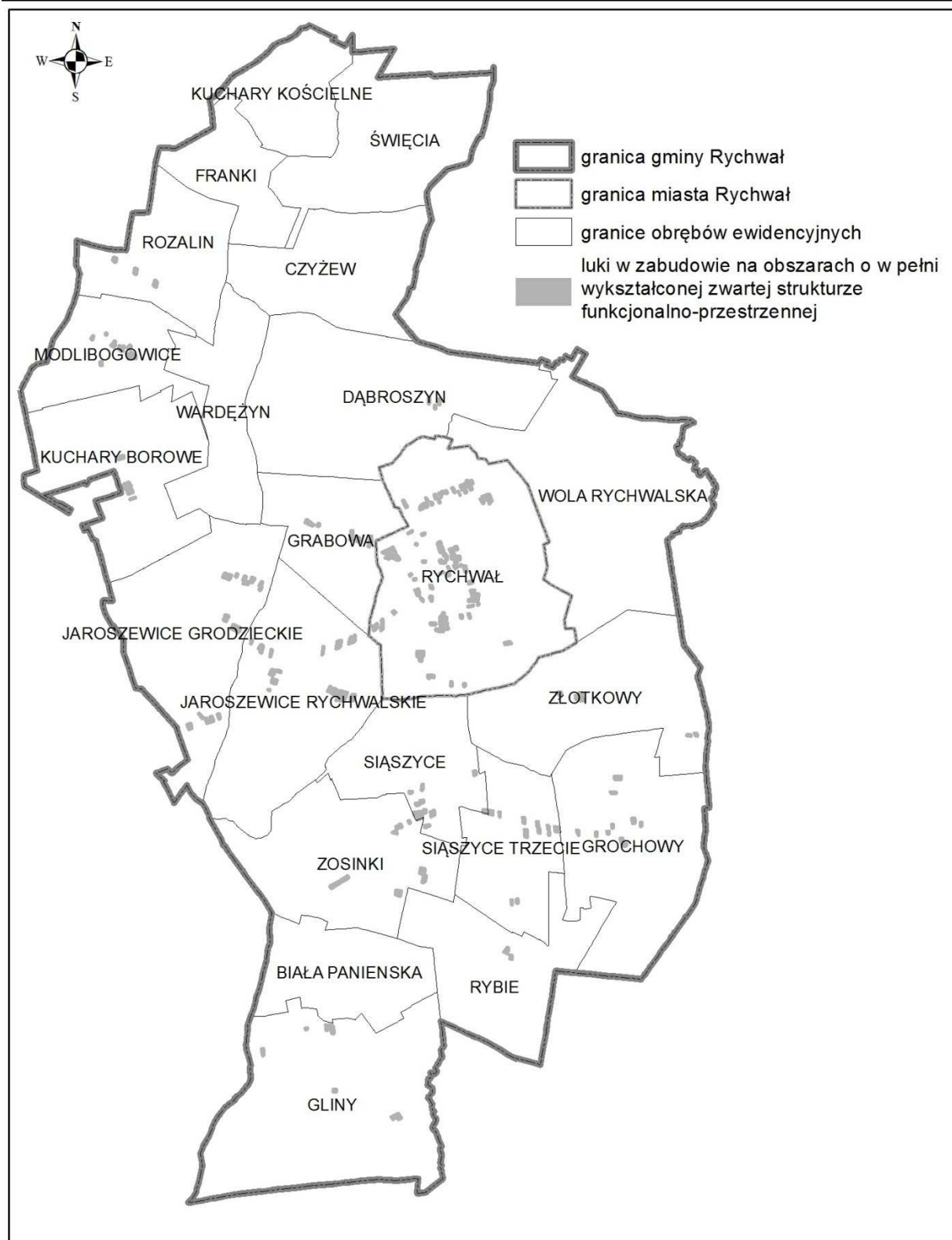
Obręb ewidencyjny	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]*	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
Wardężyn	16,17	0,00	0,00%
Wola Rychwalska	2,66	0,00	0,00%
Zosinki	15,47	3,39	21,91%
Złotkowy	9,84	1,15	11,71%
Suma	463,81	48,16	10,38%

* z wyłączeniem luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych zlokalizowanych w obrębie strefy ograniczeń w realizacji zabudowy wynikających z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Rychwał (opracowanie własne)



Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Rychwał (opracowanie własne)



9. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał zatwierdzone zostało uchwałą Nr L/373/14 Rady miejskiej w Rychwale z dnia 30 czerwca 2014 roku.

Na terenie gminy wyróżniono trzy strefy funkcjonalne związane z występowaniem zróżnicowanych uwarunkowań rozwoju:

- **R - strefa rozwoju wielofunkcyjnego z dominującą funkcją rolniczą,**
- **LR - strefa leśno – rekreacyjna,** przewidziana do rozwoju funkcji agroturystyk i innych form rekreacji dostosowanych do lokalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- **PAG - strefa działalności gospodarczej,** w tym usług, rzemiosł produkcyjnego i drobnego przemysłu.

Strefa R – położona centralnie wokół m. Rychwała oraz w północnej części gminy. Od strony południowej graniczy ze strefą LR, na wysokości wsi Siaszyce – Grochowy oraz linii kompleksu leśnego. Występują tu dobre warunki rozwojowe funkcji rolniczej, jak również działalności usługowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego w oparciu o istniejącą sieć osadniczą. Jest to ukształtowana przestrzeń rolnicza przewidziana do utrzymania. W strefie tej nie przewidziano znacznego rozwoju przestrzennego poszczególnych wsi. Zaproponowano zachowanie istniejących powiązań funkcji produkcji rolnej ze środowiskiem przyrodniczym. Ustalono ponadto obowiązek utrzymania i uzupełniania zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych. W strefie tej dopuszczono lokalizację siłowni wiatrowych w zakresie wskazanym na rysunku Studium.

Strefa LR – obejmuje południową część gminy. W strefie tej stwierdzono występowanie dobrych warunków dla rozwoju funkcji agroturystycznej i rekreacyjnej.

Strefa PAG – położona w granicach administracyjnych m. Rychwała, w części północnej i południowo – zachodniej. Stanowi ona tereny wyznaczone dla potrzeb podmiotów gospodarczych związanych z szeroko pojętymi usługami (w tym obiekty handlowe wielkopowierzchniowe) i rzemiosłem (w tym rzemiosłem wytwórczym). Dla terenów wskazano zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na konieczność zmiany użytkowania gruntów. Dopuszczono tu lokalizację inwestycji znacząco wpływających na środowisko, zarówno wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jak i zaliczonych do inwestycji, dla których może zostać nałożony taki obowiązek. Ustalono ponadto możliwość indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, realizowanych w ramach inwestycji gospodarczych, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszczono również realizację zabudowy mieszkaniowej dla prowadzących działalność gospodarczą.

W obowiązującym dotychczas Studium wyznaczono następujące strefy polityki przestrzennej, dla których określono ogólne zasady polityki przestrzennej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, projektowane,

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, istniejące/projektowane,
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- tereny aktywizacji gospodarczej istniejące/projektowane,
- tereny przemysłu i usług projektowane,
- tereny usług istniejące/projektowane,
- tereny obiektów oświaty,
- tereny rolnicze, w tym tereny upraw polowych i ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną oraz tereny łąk i pastwisk /tereny o najwyższej przydatności rolniczej – gleby klasy III,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych,
- teren projektowanego cmentarza,
- tereny wód powierzchniowych stojących i płynących,
- tereny sportu i rekreacji istniejące/projektowane,
- tereny kultury i kultury fizycznej.

W Studium zdiagnozowano następujące problemy wynikające z uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy:

- dla terenów graniczących z gminami Rzgów i Grodziec, głównym tematem koordynacji będzie planowana eksploatacja węgla brunatnego – odkrywka Piaski, w tym przebudowa systemu dróg, infrastruktury technicznej oraz budowa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV zasilającej tę odkrywkę,
- dla terenów graniczących z pozostałymi gminami, problemem zagospodarowania będzie gospodarka rolna i leśna,
- w odniesieniu do istniejącej zabudowy wskazana jest poprawa stanu jakościowego, głównie w zakresie kanalizacji oraz wymiany kotłowni węglowych na rzecz paliw niskoemisyjnych,
- największym problemem na terenie gminy rzutującym na stan środowiska jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa, brak kanalizacji sanitarnej poza terenem miasta. Gospodarka „na szambach” powoduje zanieczyszczenie wód powierzchniowych i gruntowych oraz gleb,
- istotne problemy z zakresu ochrony przyrody dotyczą objętych ochroną prawną parków podworskich. Gospodarowanie na tych terenach powinno zmierzać do zahamowania procesów degradacyjnych,
- problemem jest ponadnormatywne oddziaływanie drogi krajowej nr 25.

Rysunek 4. Obszary przeznaczone do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał (*opracowanie własne*)

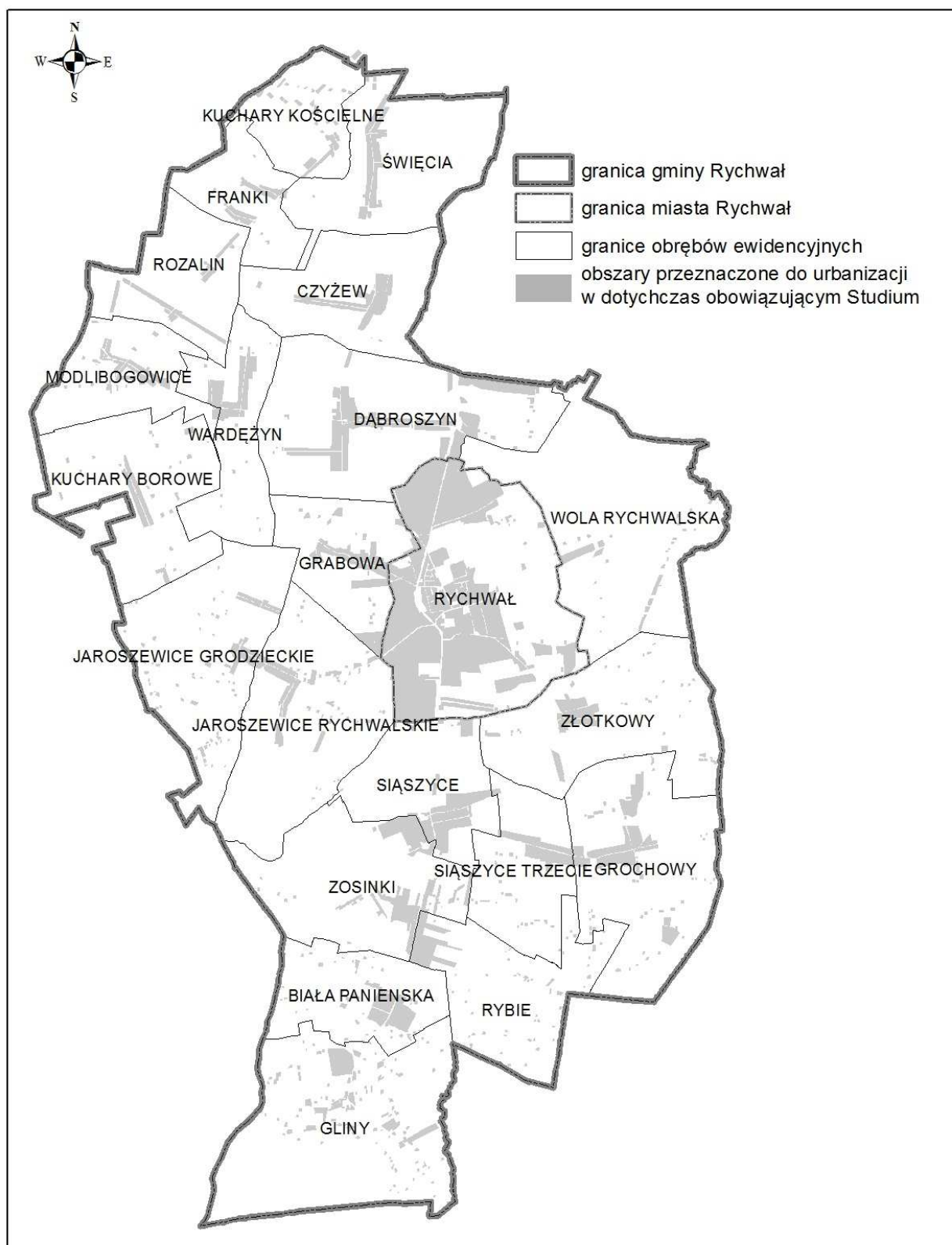


Tabela 11. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium [ha] :						Suma
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	tereny usług	tereny aktywizacji gospodarczej	tereny przemysłu i usług	
Biała Panieńska	17,13	-	7,46	1,53	-	14,00	40,13
Czyżew	20,41	-	12,86	0,16	2,66	-	36,09
Dąbroszyn	42,22	-	27,48	23,83	25,76	-	119,28
Franki	0,70	-	15,68	0,22	-	-	16,60
Gliny	28,41	-	19,26	3,00	0,75	5,00	57,05
Grabowa	38,72	-	7,96	6,45	1,48	-	54,61
Grochowy	31,97	-	29,45	2,43	-	6,01	69,86
Jaroszewice Grodzieckie	6,34	-	20,18	4,61	-	-	31,12
Jaroszewice Rychwalskie	22,35	-	17,79	2,04	-	-	42,18
Kuchary Borowe	8,25	-	14,70	2,11	-	-	25,06
Kuchary Kościelne	6,74	-	10,18	4,11	-	-	21,03
Modlibogowice	7,21	-	15,83	4,76	-	-	27,80
Rozalin	1,37	-	20,78	1,35	1,07	-	24,58
Rybie	14,34		7,87	8,36		7,87	38,43
Rychwał	152,95	1,00	43,89	52,18	181,29	68,94	500,26
Siąszyce	33,80	-	20,40	3,50	0,11	-	57,81
Siąszyce Trzecie	15,50	-	15,57	-	-	2,83	33,90
Święcia	25,96	-	14,45	2,23	-	-	42,64
Wardężyn	24,15	-	13,07	0,06	-	-	37,28
Wola Rychwalska	-	-	9,35	8,02	1,02	-	18,38
Zosinki	60,44	-	5,60	5,12	-	-	71,15
Złotkowy	17,19	-	16,26	0,27	4,55	-	38,26
Suma	576,15	1,00	366,06	136,32	218,68	104,65	1402,86

W obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał wyznaczono łącznie ok. 1403 ha obszarów przeznaczonych pod zabudowę, z czego najwięcej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (ok. 576 ha) oraz pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (ok. 366 ha).

Na potrzeby niniejszej analizy zbadano stopień zainwestowania terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium pod zabudowę. Wynik przedstawiono w tabeli 11. oraz na rysunku 5. Z bilansu wyłączono pojedyncze niezabudowane działki o powierzchni poniżej 400 m² oraz podłużne i wąskie działki (o szerokości poniżej 12 m), ponieważ zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi nie ma możliwości realizacji na nich nowej zabudowy. Mogą być one wykorzystywane jedynie na potrzeby rozbudowy bądź przebudowy istniejącej zabudowy, zwłaszcza gospodarczej w ramach istniejących gospodarstw rolnych.

Rysunek 5. Obszary przeznaczone do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał - niezagospodarowane (*opracowanie własne*)

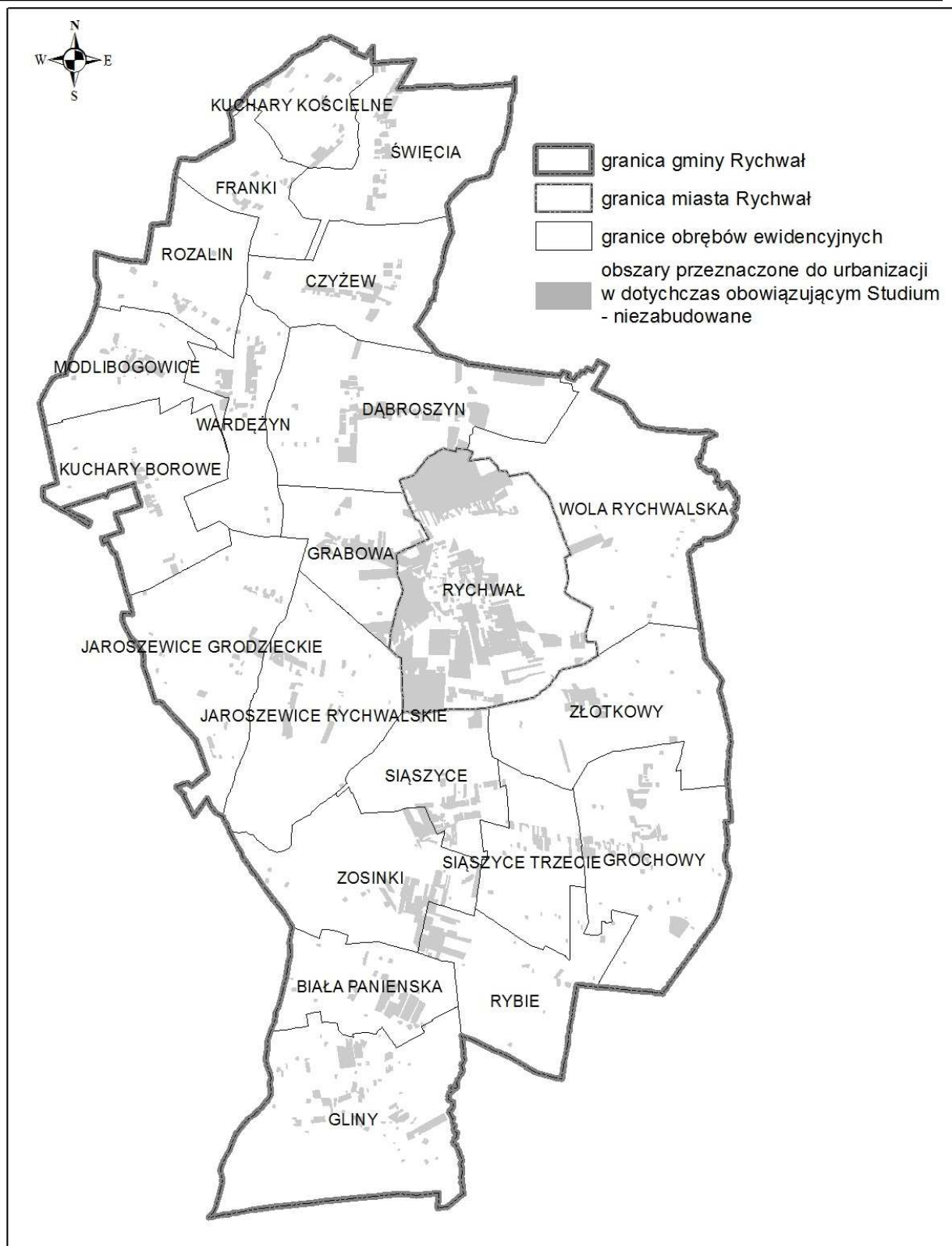


Tabela 12. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał - niezagospodarowanych (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia terenów [ha] niezabudowanych przeznaczonych w obowiązującym Studium pod:						Suma	Udział powierzchni terenów niezabudowanych w stosunku do powierzchni przeznaczonej w Studium pod poszczególne funkcje
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	tereny usług	tereny aktywizacji gospodarczej	tereny przemysłu i usług		
Biała Panieńska	11,66	-	1,23	1,53	-	9,62	24,04	59,92%
Czyżew	12,01	-	1,63	-	2,66	-	16,31	45,18%
Dąbroszyn	30,05	-	1,77	14,66	18,57	-	65,06	54,54%
Franki	0,44	-	3,06	-	-	-	3,50	21,07%
Gliny	21,26	-	3,13	1,24	0,75	5,00	31,47	55,17%
Grabowa	31,27	-	1,46	4,53	1,48	-	38,74	70,93%
Grochowy	16,16	-	2,80	0,56	-	6,01	25,52	36,53%
Jaroszewice Grodzieckie	4,23	-	2,46	3,40	-	-	10,09	32,43%
Jaroszewice Rychwalskie	13,89	-	2,28	1,05	-	-	17,21	40,80%
Kuchary Borowe	5,35	-	1,47	0,90	-	-	7,72	30,80%
Kuchary Kościelne	5,06	-	1,97	2,57	-	-	9,59	45,63%
Modlibogowice	5,35	-	3,14	2,30	-	-	10,80	38,84%
Rozalin	0,30	-	2,74	0,42	1,07	-	4,53	18,42%
Rybie	13,79	-	1,16	4,36	-	4,96	24,27	63,15%
Rychwał	86,05	1,00	11,64	22,51	146,42	62,24	329,87	65,94%
Siąszyce	16,50	-	5,40	1,47	0,11	-	23,48	40,61%
Siąszyce Trzecie	5,48	-	2,41	-	-	-	7,89	23,27%
Święcia	17,87	-	0,84	1,06	-	-	19,77	46,36%
Wardężyn	16,57	-	1,87	-	-	-	18,44	49,47%
Wola Rychwalska	-	-	1,22	8,02	0,02	-	9,26	50,35%
Zosinki	38,07	-	1,29	3,73	-	-	43,09	60,56%
Złotkowy	13,10	-	1,14	-	0,94	-	15,18	39,68%
Suma	364,45	1,00	56,12	74,32	172,01	87,82	755,72	53,85%

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone w dotychczas obowiązującym Studium pod zabudowę są zainwestowane w ok. 46%. W podziale na poszczególne funkcje sytuacja przedstawia się następująco:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - zagospodarowane w ok. 37%,
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - w całości niezagospodarowane,
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - zainwestowane w ok. 75%,
- tereny usług - zainwestowane w ok. 46%,
- tereny aktywizacji gospodarczej - zainwestowane w ok. 22%,
- tereny przemysłu i usług - zainwestowane w ok. 16%.

Najwięcej wolnych terenów inwestycyjnych znajduje się w Rychwale (ok. 330 ha), Dąbroszynie (ok. 65 ha) i w Zosinkach (ok. 43 ha).

Szczegółowej analizie poddano tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Stanowią one ok. 7,5% powierzchni terenów niezagospodarowanych, które w obowiązującym dotychczas Studium zostały przeznaczone pod zabudowę. Na podstawie analizy istniejącej zabudowy w gminie stwierdzono, że ponad połowę powierzchni zabudowy na tych terenach stanowią budynki mieszkalne. Ponadto należy pamiętać, że obecnie nie istnieje już tendencja do tworzenia nowych gospodarstw rolnych, a raczej do ich scalania. Część dawnej zabudowy zagrodowej zanika, a tereny rolne są łączone w większe gospodarstwa rolne. Dlatego istnieje bardzo małe prawdopodobieństwo, że obszary wyznaczone w dotychczas obowiązującym Studium na cele zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach, ponieważ obecnie są to działania epizodyczne.

10. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Rychwał obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał (przyjęty uchwałą Nr X/60/03 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 9 października 2003 r.) - częściowo zmieniony kolejnymi uchwałami Rady Miejskiej w Rychwale,

sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap I (przyjęta uchwałą Nr XXXVI/290/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 3 marca 2010 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap II (przyjęta uchwałą Nr XI/90/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 18 sierpnia 2011 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap III (przyjęta uchwałą Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 21 czerwca 2011 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap IV (przyjęta uchwałą Nr IX/72/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 21 czerwca 2011 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap V (przyjęta uchwałą Nr XXXII/246/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VI (przyjęta uchwałą Nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VII (przyjęta uchwałą Nr XXXII/248/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów w obrębie Święcia, Franki, Czyżew, Dąbroszyn, Wardeżyn (przyjęta uchwałą Nr XLV/325/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 30 grudnia 2013 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap X (przyjęta uchwałą Nr LII/388/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 r.),

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów - Etap XI (przyjęta uchwałą Nr LII/389/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XII (przyjęta uchwałą Nr XIII/80/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 6 listopada 2015 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XIII (przyjęta uchwałą Nr XIII/81/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 6 listopada 2015 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XIV część A (przyjęta uchwałą Nr XXXIX/259/17 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 22 listopada 2017 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XIV część B (przyjęta uchwałą Nr XLI/275/18 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 6 lutego 2018 r.).

Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w całości pokrywają obszar gminy Rychwał.

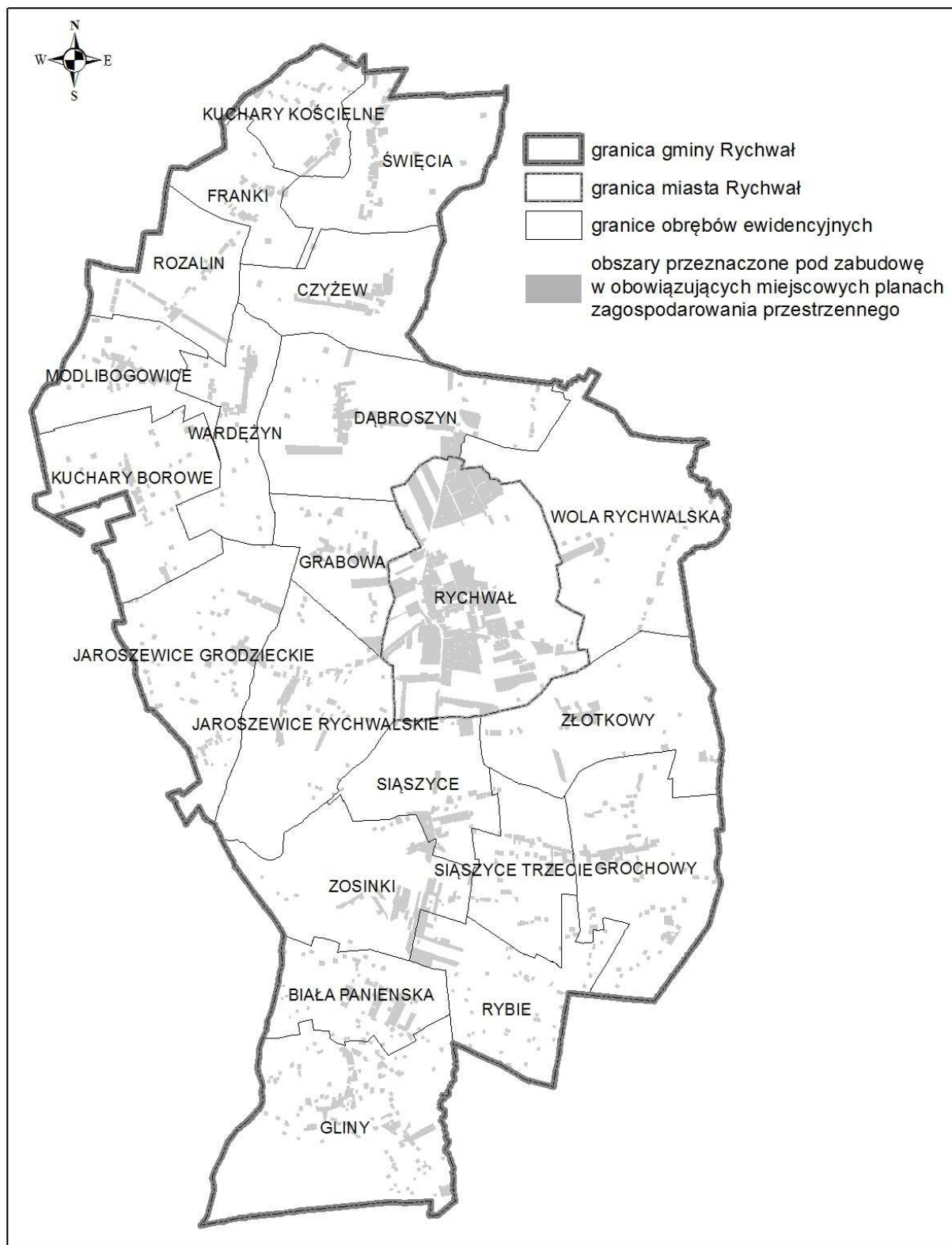
Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji, usługową, zagrodową i produkcyjno-usługową.

Tabela 13. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Rychwał – przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę [ha] :											SUMA
	mieszkalniwą jednorodzinną	mieszkalniwą jednorodzinną z dopuszczeniem letniskowej	mieszkalniwą jednorodzinną i usługową	mieszkalniwą wielorodzinną	mieszkalniwą wielorodzinną i usługową	zagrodową	zagrodową i usługową	usługową	usług sportu i turystyki	produkcyjną	produkcyjną i usługową	
Biała Panieńska	6,82	-	1,21	-	-	10,37	-	4,93	1,61	-	8,75	33,70
Czyżew	6,19	-	0,11	-	-	12,34	-	0,20	-	-	2,66	21,50
Dąbroszyn	6,25	-	5,68	-	-	23,31	0,98	19,15	-	-	7,95	63,32
Franki	2,39	-	-	-	-	6,70	-	0,22	-	-	-	9,31
Gliny	14,25	-	1,93	-	-	23,42	-	4,70	-	-	4,50	48,80
Grabowa	16,59	-	2,78	-	-	6,94	1,50	-	1,24	-	2,05	31,09
Grochowy	4,47	-	0,65	-	-	25,80	-	2,19	2,99	-	-	36,12
Jaroszewice Grodzieckie	2,99	-	-	-	-	20,69	0,34	2,21	2,01	-	-	28,25
Jaroszewice Rychwalskie	7,86	-	0,96	-	-	18,67	-	1,05	2,01	-	-	30,56
Kuchary Borowe	1,18	-	1,84	-	-	14,34	1,22	0,22	-	-	-	18,81
Kuchary Kościelne	6,59	-	2,31	-	-	6,64	0,21	1,44	-	-	-	17,18
Modlibogowice	4,60	-	0,62	-	-	10,33	-	3,06	-	-	-	18,61
Rozalin	2,06	-	0,48	-	-	16,13	-	0,90	-	-	1,20	20,77
Rybie	9,45	0,52	-	-	-	9,45	-	12,01	-	-	5,61	37,04
Rychwał	108,79	-	11,00	0,69	0,10	29,52	10,02	32,31	-	23,82	81,80	298,06
Siąszyce	5,53	-	1,73	-	-	21,31	-	2,57	-	-	5,91	37,05
Siąszyce Trzecie	1,57	-	0,24	-	-	15,82	-	-	-	-	2,10	19,73
Święcia	7,03	-	6,42	-	-	11,55	-	2,00	-	-	-	27,00
Warężyn	6,82	-	-	-	-	12,56	-	0,16	-	-	-	19,54

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę [ha] :											SUMA
	mieszkalniową jednorodzinną	mieszkalniową jednorodzinną z dopuszczeniem leśniskowej	mieszkalniową jednorodzinną i usługową	mieszkalniową wielorodzinną	mieszkalniową wielorodzinną i usługową	zagrodową	zagrodową i usługową	usługową	usług sportu i turystyki	produkcyjną	produkcyjną i usługową	
Wola Rychwalska	0,26	-	-	-	-	8,21	-	7,89	-	7,77	3,07	27,19
Zosinki	27,81	-	3,96	-	-	6,06	0,77	15,15	-	-	5,01	58,75
Złotkowy	4,18	-	-	-	-	13,60	-	0,38	-	-	3,74	21,90
Suma	253,70	0,52	41,93	0,69	0,10	323,77	15,04	112,75	9,86	31,59	134,34	924,30

Rysunek 6. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Rychwał (opracowanie własne)



Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały dotychczas zabudowane. Wynik przedstawiono w tabeli 14.

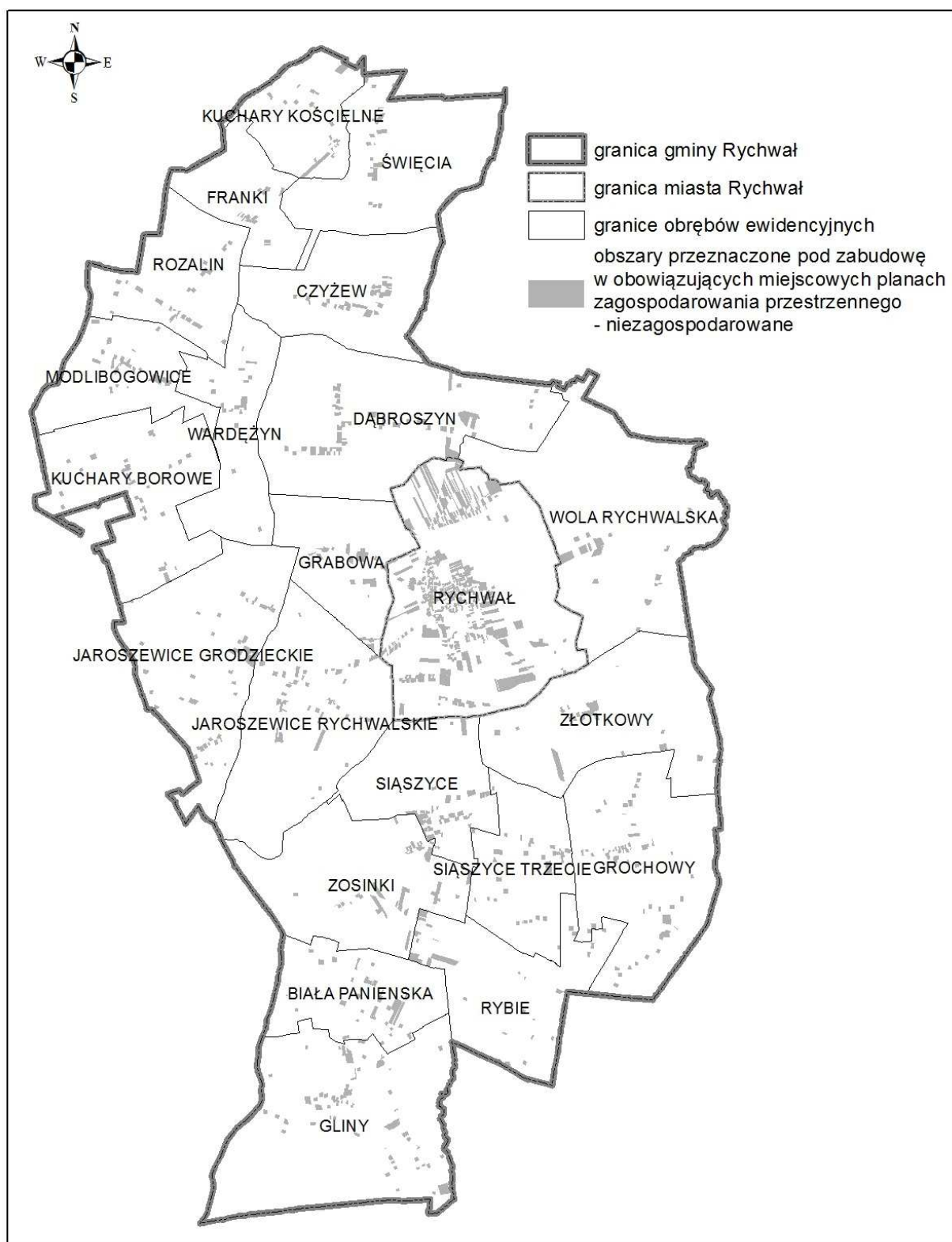
Tabela 14. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Rychwał – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę [ha] :											SUMA	Udział powierzchni terenów niezabudowanych w stosunku do powierzchni przeznaczonej w mpzp pod poszczególne funkcje
	mieszkaniową jednorodziną	mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem letniskowej	mieszkaniową jednorodziną i usługową	mieszkaniową wielorodziną	mieszkaniową wielorodziną i usługową	zagrodową	zagrodową i usługową	usługową	usług sportu i turystyki	produkcyjną	produkcyjną i usługową		
Biała Panieńska	2,10	-	0,83	-	-	4,00	-	0,51	-	-	3,92	11,37	33,72%
Czyżew	2,66	-	0,11	-	-	5,70	-	0,20	-	-	-	8,67	40,32%
Dąbroszyn	1,71	-	1,10	-	-	9,92	0,59	9,19	-	-	1,46	23,98	37,87%
Franki	0,94	-	-	-	-	2,46	-	0,03	-	-	-	3,43	36,82%
Gliny	8,07	-	0,54	-	-	7,11	-	2,94	-	-	-	18,65	38,22%
Grabowa	6,49	-	1,01	-	-	1,04	-	-	0,16	-	-	8,70	27,98%
Grochowy	1,68	-	-	-	-	9,33	-	0,77	1,50	-	-	13,28	36,77%
Jaroszewice Grodzieckie	2,59	-	-	-	-	7,72	-	1,29	2,01	-	-	13,61	48,19%
Jaroszewice Rychwałskie	4,55	-	-	-	-	7,94	-	-	-	-	-	12,49	40,86%

Kuchary Borowe	1,04	-	0,10	-	-	5,94	1,14	-	-	-	-	8,22	43,70%
Kuchary Kościelne	2,20	-	2,14	-	-	2,48	0,15	0,66	-	-	-	7,63	44,43%
Modlibogowice	0,90	-	0,47	-	-	4,16	-	1,68	-	-	-	7,21	38,72%
Rozalin	1,04	-	0,02	-	-	5,73	-	0,11	-	-	0,51	7,40	35,64%
Rybie	3,66	0,47	-	-	-	2,62	-	3,99	-	-	1,24	11,97	32,32%
Rychwał	39,62	-	5,18	0,67	-	10,94	4,61	6,43	-	8,99	34,21	110,65	37,12%
Siąszyce	2,81	0,46	-	-	-	8,88	-	1,28	-	-	0,16	13,58	36,65%
Siąszyce Trzecie	0,59	-	-	-	-	6,98	-	-	-	-	1,29	8,86	44,93%
Święcia	3,29	-	0,96	-	-	3,28	-	0,83	-	-	-	8,36	30,96%
Wardężyn	1,97	-	-	-	-	3,24	-	0,10	-	-	-	5,32	27,20%
Wola Rychwalska	-	-	-	-	-	3,66	-	5,65	-	-	1,61	10,93	40,19%
Zosinki	8,37	-	3,19	-	-	1,67	-	1,05	-	-	0,04	14,32	24,37%
Złotkowy	1,31	-	-	-	-	6,24	-	0,12	-	-	3,65	11,31	51,65%
Suma	97,60	0,93	15,63	0,67	0,00	121,02	6,50	36,84	3,67	8,99	48,07	339,93	36,78%

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i produkcyjną, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 63%. Na chwilę obecną gmina Rychwał posiada jeszcze ok. 340 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę produkcyjną i usługową.

Rysunek 7. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Rychwał (opracowanie własne)



11. RUCH BUDOWLANY W GMINIE RYCHWAŁ

Ruch inwestycyjny na terenie gminy jest umiarkowany. Jako że plany miejscowe obowiązują na terenie całej gminy Rychwał, decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie są wydawane.

Na terenie gminy Rychwał od 2013 r. wydano łącznie 331 decyzji o pozwoleniu na budowę z których najwięcej dotyczyło realizacji, przebudowy lub rozbudowy budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (135 decyzji), mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej/garażowej (36 decyzji), garażowo-gospodarczej (89 decyzji) oraz usługowej (20 decyzji).

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano w Rychwale (107 decyzji), Grochowach (32 decyzje), Święci (31 decyzji) oraz w Dąbroszynie (20 decyzji). Najmniejszy ruch budowlany w gminie zaobserwowano w obrębach ewidencyjnych: Wardężyn, Wola Rychwalska, Siąszyce Trzecie, Biała Panieńska, Franki i Siąszyce. Przestrzenne rozmieszczenie ww. decyzji w podziale na obręby ewidencyjne zostało przedstawione na rysunku 6.

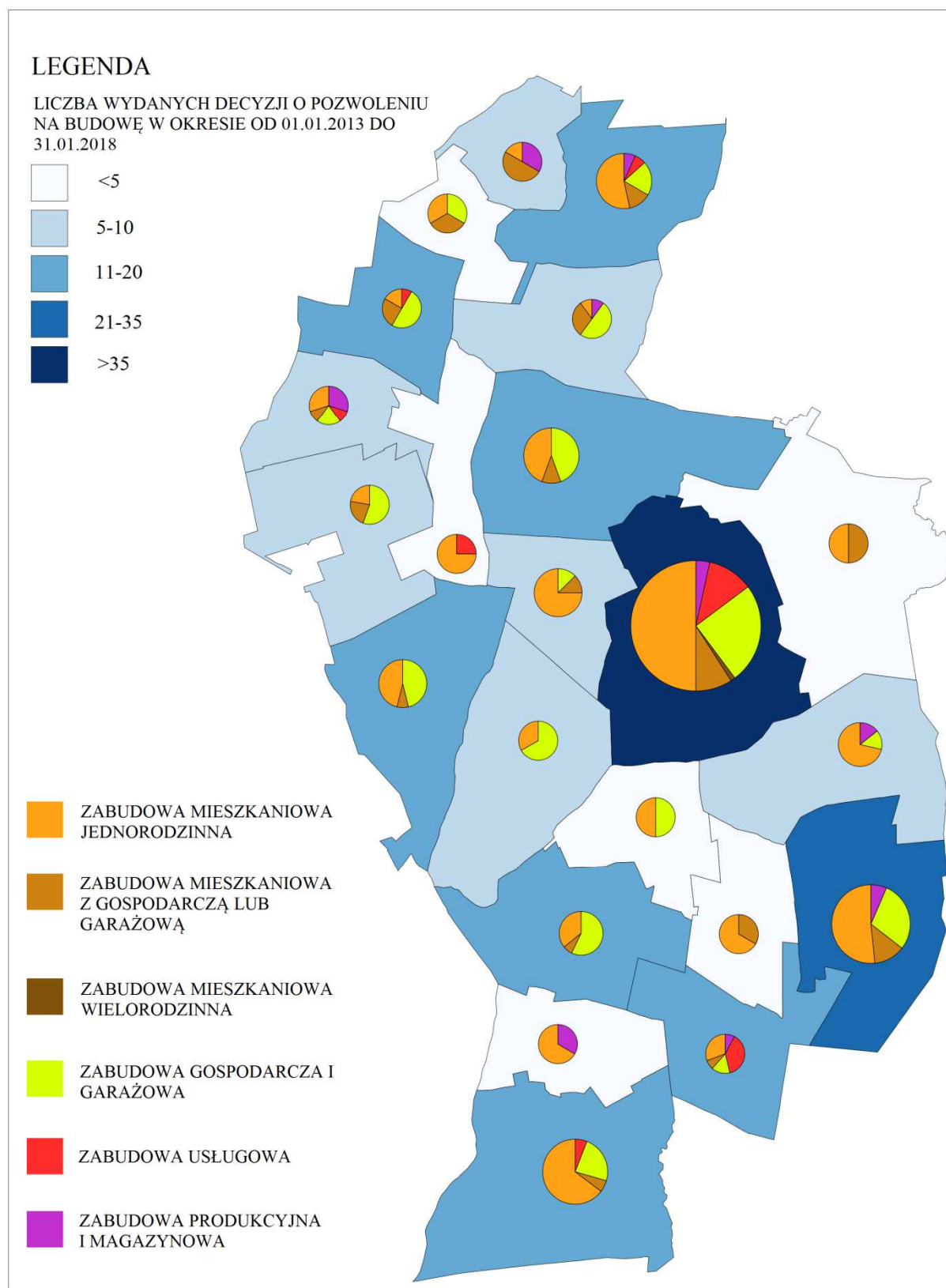
Ponadto w latach 2013-2017 na terenie gminy Rychwał wydano decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące infrastruktury drogowej (5), infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (6), infrastruktury elektroenergetycznej (6) i elektrowni wiatrowych (6).

Tabela 15. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy Rychwał w latach 2013-2018 (do 31.01.2018 r.) (opracowanie własne)

Budowa, rozbudowa, nadbudowa, adaptacja budynku:	Obręb ewidencyjny																					Suma	
	BIAŁA PANIEŃSKA	CZYŻEW	DĄBROSZYN	FRANKI	GLINY	GRABOWA	GROCHOWY	JAROSZEWICE GRODZIECKIE	JAROSZEWICE RYCHWAŁSKIE	KUCHARY BOROWE	KUCHARY KOŚCIELNE	MODLIBOGOWICE	ROZALIN	RYBIE	RYCHWAŁ	SIĄSZYCE	SIĄSZYCE TRZECIE	ŚWIECIA	WARDEŻYN	WOLA RYCHWAŁSKA	ZŁOTKOWY		ZOSINKI
Budynku mieszkalnego jednorodzinnego	2	1	8	1	11	6	16	6	2	2	1	3	2	4	44	2	2	8	3	1	5	5	135
Budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zab. Gospodarczą/garażową	0	3	2	1	1	1	4	1	0	2	3	1	3	1	8	0	1	2	0	1	0	1	36
Budynku mieszkalnego wielorodzinnego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Budynku gospodarczego/garażowego	0	5	8	1	4	1	9	6	4	5	0	2	6	2	22	2	0	3	0	0	1	8	89
Budynku usługowego	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	5	10	0	0	1	1	0	0	0	20
Budynku produkcyjnego/magazynowego	1	1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	3	0	1	3	0	0	1	0	0	1	0	15
Infrastruktura:	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	6	1	0	8	0	0	1	0	18
Oświetlenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
sieć gazowa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
linie elektroenergetyczne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	6
sieć ciepłownicza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
elektrownia wiatrowa	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	6
sieć kanalizacyjna/wodociągowa	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	1	0	6
Tereny Komunikacji	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	5

Pozostałe	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	10
Tereny sportu i rekreacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
Suma	3	11	20	3	17	8	32	15	7	11	9	10	12	14	107	6	3	31	4	3	9	15	331

Rysunek 8. Obręby ewidencyjne pod względem liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2013-2018 (do 31.01.2018) w gminie Rychwał (opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Koninie)



12. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W rozdziale 8 i 10 niniejszej analizy wyznaczono luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowanych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy Rychwał.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednym z etapów służących ich określeniu jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

„2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”.

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Obliczono chłonność dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Każdej luce w zabudowie wyznaczonej w rozdziale 8 niniejszej analizy przyporządkowano funkcję zabudowy, która może zostać w jej obrębie zrealizowana. Dokonano tego w oparciu o:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (o ile działka jest w planie przeznaczona pod zabudowę),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

Na tej podstawie lukom w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyporządkowano następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,5 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowo-usługowej w gminie),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji zagrodowej w gminie),
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3 oraz współczynnik usług 0,5 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i usługową w obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych),
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik usług 0,5 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych).

W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnię luk w zabudowie w podziale na przypisane funkcje zabudowy.

Tabela 16. Powierzchnia wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (*opracowanie własne*)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy [ha]:							Suma
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej	tereny zabudowy zagrodowej	tereny zabudowy zagrodowej i usługowej	tereny zabudowy usługowej	
Biała Panieńska	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Czyżew	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Dąbroszyn	0,27	-	-	-	0,62	-	0,16	1,05
Franki	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Gliny	1,08	-	-	0,65	0,27	-	-	2,00
Grabowa	0,88	0,48	-	-	0,19	-	0,17	1,73
Grochowy	1,47	-	-	-	0,73	-	-	2,20
Jaroszewice Grodzieckie	2,88	-	-	-	1,31	-	0,41	4,60
Jaroszewice Rychwańskie	3,03	-	-	-	2,78	-	-	5,81
Kuchary Borowe	1,17	-	-	-	0,42	-	0,13	1,72

Kuchary Kościelne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Modlibogowice	0,45	-	-	-	1,13	-	0,79	2,37
Rozalin	-	-	-	-	1,30	-	-	1,30
Rybie	-	-	-	-	0,59	-	-	0,59
Rychwał	8,01	1,39	0,20	0,15	3,66	0,54	1,87	15,82
Siąszyce	1,68	-	-	0,13	0,75	-	-	2,55
Siąszyce Trzecie	1,28	-	-	0,17	1,07	-	-	2,51
Święcia	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Warężyn	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Wola Rychwańska	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Zosinki	1,17	0,52	-	-	1,71	-	-	3,39
Złotkowy	0,57	-	-	-	0,58	-	-	1,15
Suma	23,93	2,39	0,20	1,10	17,10	0,54	3,53	48,79

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Z uwagi na fakt, że w obowiązujących planach miejscowych parametr ten nie został określony dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych na terenie gminy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Wynik przedstawia się następująco:

- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej (w tym dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej) - 0,16,
- uśredniony WIZ dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 0,30,
- uśredniony WIZ dla zabudowy produkcyjnej - 0,34.

Przyjęte WIZ nie obejmują zabudowy gospodarczej i garażowej na działkach budowlanych. dzięki czemu obrazują, w jakim stopniu potencjalne tereny inwestycyjne mogą „wypełnić” się zabudową o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Ponadto obliczono średnią arytmetyczną wskaźników WIZ ustalonych we wszystkich obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych, która wyniosła:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,49;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 0,86;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,50;
- dla zabudowy produkcyjnej i usługowej - 1,29;
- dla zabudowy zagrodowej - 0,90;
- dla zabudowy zagrodowej z usługami - 1,10;
- dla zabudowy usługowej - 0,97.

W celu obliczenia najbardziej prawdopodobnego stopnia „wypełnienia” poszczególnych terenów przez zabudowę, przy obliczaniu chłonności przyjęto średnią WIZ na terenach istniejącej zabudowy oraz WIZ ustalony w obowiązujących planach miejscowych. Ostateczny parametr WIZ przyjęty do obliczeń wyniósł zatem:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,30;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,50;
- dla zabudowy produkcyjnej - 0,90;

- dla zabudowy zagrodowej - 0,50;
- dla zabudowy usługowej - 0,60.

Tabela 17. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Rychwał (opracowanie własne)

<i>kategoria/nazwa obrębu</i>	<i>Biała Panińska</i>	<i>Czyżew</i>	<i>Dąbroszyn</i>	<i>Franki</i>	<i>Gliny</i>	<i>Grabowa</i>	<i>Grochowy</i>	<i>Jaroszewice Grodzieckie</i>	<i>Jaroszewice Rychwańskie</i>	<i>Kuchary Borowe</i>	<i>Kuchary Kościelne</i>	<i>Modlibogowice</i>	<i>Rozalin</i>	<i>Rybie</i>	<i>Rychwał</i>	<i>Siąszyce</i>	<i>Siąszyce Trzecie</i>	<i>Święcia</i>	<i>Wardężyn</i>	<i>Wola Rychwańska</i>	<i>Zosinki</i>	<i>Złotkowy</i>
Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	0,00	0,00	1,05	0,00	2,00	1,73	2,20	4,60	5,81	1,72	0,00	2,37	1,30	0,59	15,82	2,55	2,51	0,00	0,00	0,00	3,39	1,15
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej																						
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	2700,00	-	10800,00	8789,37	14654,67	28798,23	30250,51	11745,76	-	4521,76	-	-	80126,25	16774,88	12784,16	-	-	-	11671,92	5744,08
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,30																					
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	1,00																					
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																					
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																					
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0,00	0,00	510,30	0,00	2041,20	1661,19	2769,73	5442,86	5717,35	2219,95	-	854,61	-	-	15143,86	3170,45	2416,21	0,00	0,00	-	2205,99	1085,63
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej																						
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	6997,41	-	-	4817,53	-	-	-	-	-	-	-	-	13904,36	-	-	-	-	-	5161,98	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,30											usługowej - 0,60										
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,50											0,50										
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																					
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																					
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	661,26	-	-	455,26	-	-	-	-	-	-	-	-	1313,96	-	-	-	-	-	487,81	-

chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	1322,51	-	-	910,51	-	-	-	-	-	-	-	-	2627,92	-	-	-	-	-	975,61	-
Tereny zabudowy wielorodzinnej																						
Powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1972,07	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	1,50																					
współczynnik mieszkaniowy	1,00																					
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																					
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																					
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1863,61	-	-	-	-	-	-	-
Tereny zabudowy zagrodowej																						
Powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	6200,00	-	2700,00	1922,14	7313,55	13083,32	27834,69	4233,11	-	11294,91	12991,41	5898,85	36579,64	7467,99	10656,48	-	-	-	17057,94	5785,79
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,50																					
współczynnik mieszkaniowy	0,30																					
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																					
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																					
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	585,90	-	255,15	181,64	691,13	1236,37	2630,38	400,03	-	1067,37	1227,69	557,44	3456,78	705,72	1007,04	-	-	-	1611,97	546,76
Tereny zabudowy zagrodowej i usługowej																						
Powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5354,76	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	zagrodowej - 0,50											usługowej - 0,60										
współczynnik mieszkaniowy	0,30											0,50										

<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																							
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																							
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	506,02	-	-	-	-	-	-	-		
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1012,05	-	-	-	-	-	-	-		
Tereny zabudowy usługowej																								
Powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	1615,22	-	-	1725,33	-	4103,05	-	1257,35	-	7929,45	-	-	18675,16	-	-	1682,21	-	-	-	-		
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,60																							
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																							
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																							
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	610,55	-	-	652,17	-	1550,95	-	475,28	-	2997,33	-	-	7059,21	-	-	635,88	-	-	-	-		
Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej																								
Powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	-	-	6541,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1541,16	1253,11	1673,55	-	-	-	-	-		
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,90												0,60											
<i>współczynnik funkcji</i>	0,50												0,50											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																							
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																							
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	1854,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	436,92	355,26	474,45	-	-	-	-	-		
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	1236,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,28	236,84	316,30	-	-	-	-	-		

SUMA

chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	1757,46	-	2296,35	2298,09	3460,86	6679,24	8347,72	2619,98	-	1921,98	1227,69	557,44	22284,23	3876,18	3423,24	-	-	-	4305,77	1632,39
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	1933,06	-	1854,47	1562,69	-	1550,95	-	475,28	-	2997,33	-	-	11136,11	355,26	474,45	635,88	-	-	975,61	-
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	1236,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,28	236,84	316,30	-	-	-	-	-

Podsumowując, chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej w gminie Rychwał wynosi:

- **ok. 66 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,**
- **ok. 23 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,**
- **ok. 2 080 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.**

Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę

W rozdziale 10 niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem letniskowej, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zagrodową, zagrodową i usługową, usługową, usług sportu i turystyki, produkcyjną oraz produkcyjną i usługową. Część z tych terenów pokrywa się jednak z wyznaczonymi lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i ich chłonność została już obliczona.

W celu obliczenia chłonności tych terenów, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie, przyjęto te same wartości współczynników mieszkaniowych i współczynników usług co w przypadku liczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Chłonność obliczono osobno dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy Rychwał. Maksymalny WIZ przyjęto jako średnią arytmetyczną wskaźników ustalonych dla poszczególnych funkcji w poszczególnych planach miejscowych oraz rzeczywistego uśrednionego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów istniejącej zabudowy o danej funkcji w gminie.

Tabela 18. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (*opracowanie własne*)

<i>kategoria/nazwa obrębu</i>	<i>Biała Panińska</i>	<i>Czyżew</i>	<i>Dąbroszyn</i>	<i>Franki</i>	<i>Gliny</i>	<i>Grabowa</i>	<i>Grochowy</i>	<i>Jaroszewice Grodzieckie</i>	<i>Jaroszewice Rychwańskie</i>	<i>Kuchary Borowe</i>	<i>Kuchary Kościelne</i>	<i>Modlibogowice</i>	<i>Rozalin</i>	<i>Rybie</i>	<i>Rychwał</i>	<i>Siąszyce</i>	<i>Siąszyce Trzecie</i>	<i>Święcia</i>	<i>Wardężyn</i>	<i>Wola Rychwańska</i>	<i>Zosinki</i>	<i>Złotkowy</i>	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał (przyjęty uchwałą Nr X/60/03 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 9 października 2003r.)																							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]	32100,82	-	7403,30	2259,06	21117,29	4050,99	4128,60	6036,17	-	-	3106,65	15413,34	-	8904,96	99021,76	8150,73	1018,18	5419,85	2276,07	2186,94	7461,96	13099,12	
tereny zabudowy zagrodowej [m²]	10588,72	-	5780,37	1411,75	21047,07	1840,94	12079,90	15930,50	12809,12	8123,82	4642,73	5077,91	4541,74	7208,54	45153,40	41930,59	10881,76	2409,42	12246,19	3474,30	7075,46	5022,87	
tereny zabudowy usługowej [m²]	10676,59	-	126082,30	-	3526,41	-	-	1749,87	-	1515,34	-	8580,41	2687,38	49560,77	17902,68	6550,04	-	-	-	78895,32	23674,80	-	
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m²]	20616,53	24608,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10379,61	26949,70	59883,17	-	11898,49	-	-	6071,04	-	-	
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej					zagrodowej					usługowej					produkcyjnej i usługowej							
	0,30					0,50					0,60					0,90							
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					na terenie zabudowy zagrodowej					na terenie zabudowy usługowej					na terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej							
	1,00					0,30					-					-							
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																						
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																						
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	7067,69	-	1945,47	560,37	5980,12	939,61	1921,86	2646,27	1210,46	767,70	1025,90	3392,98	429,19	2364,24	22982,11	5502,93	1220,76	1252,04	1587,44	741,65	2078,94	2950,39	
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	4035,75	-	47659,11	-	1332,98	-	-	661,45	-	572,80	-	3243,39	1015,83	18733,97	6767,21	2475,91	-	-	-	29822,43	8949,07	-	
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	11689,57	13953,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5885,24	15280,48	33953,76	-	6746,44	-	-	3442,28	-	-	

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - I (przyjęta uchwałą Nr XXXVI/290/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 3 marca 2010r.)																							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105830,84	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11509,16	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy zagrodowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2090,68	-	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99482,60	-	-	-	-	-	-	-	
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej					zagrodowej						mieszkaniowo-usługowej					produkcyjnej i usługowej						
	0,30					0,50						0,60					0,90						
współczynnik mieszkaniowy	na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					na terenie zabudowy zagrodowej						na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej					na terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej						
	1,00					0,30						0,50					-						
współczynnik usług	na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					na terenie zabudowy zagrodowej						na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej					na terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej						
	-					-						0,50					-						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																						
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																						
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197,57	20002,03	-	-	-	-	-	-	
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2175,23	-	-	-	-	-	-	
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56406,63	-	-	-	-	-	-	
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - II (przyjęta uchwałą Nr XI/90/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 18 sierpnia 2011 r.)																							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110958,38	-	-	-	-	-	-	4935,55	
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	2347,63	-	-	-	-	-	-	-	8942,73	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy zagrodowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1294,63	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16506,03	-	-	-	-	-	-	-	

tereny zabudowy usług sportu i turystyki [m ²]	-	-	-	-	-	-	27913,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175166,15	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej				mieszkaniowo-usługowej				zagrodowej				usługowej			usług sportu i turystyki			produkcyjnej i usługowej			
	0,30				0,60				0,50				0,60			0,50			0,90			
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej				na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej				na terenach zabudowy zagrodowej				na terenach zabudowy usługowej			na terenach usług sportu i turystyki			na terenach zabudowyprodukcyjnej i usługowej			
	1,00				0,50				0,30				-			-			-			
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej				na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej				na terenach zabudowy zagrodowej				na terenach zabudowy usługowej			na terenach usług sportu i turystyki			na terenach zabudowyprodukcyjnej i usługowej			
	-				0,50				-				1,00			1,00			-			
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																					
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																					
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	443,70	-	-	-	-	-	-	-	22783,65	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	9236,60	-	-	-	-	-	-	-	7929,46	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99319,21	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - III (przyjęta uchwałą Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 21 czerwca 2011 r.)																						
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	9941,85	-	-	-	58794,09	-	-	-	-	-	-	-	-	38440,34	-	4145,31	-	-	-	-	19381,95	-
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej [m ²]	10098,1	-	-	-	8953,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3815,79	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy zagrodowej [m2]	-	-	-	-	2102,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy usługowej [m ²]	-	-	-	-	20085,281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy usług sportu i turystyki [m ²]	13138,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m ²]	32945,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej			mieszkaniowo-usługowej			mieszkaniowej i letniskowej			zagrodowej			usługowej			usług sportu i turystyki			produkcyjnej i usługowej					
	0,30			0,60			0,50			0,50			0,60			0,50			0,90					
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej			na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej			na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej			na terenach zabudowy zagrodowej			na terenach zabudowy usługowej			na terenach usług sportu i turystyki			na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej					
	1,00			0,50			0,50			0,30			-			-			-					
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej			na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej			na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej			na terenach zabudowy zagrodowej			na terenach zabudowy usługowej			na terenach usług sportu i turystyki			na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej					
	-			0,50			-			-			1,00			1,00			-					
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																							
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																							
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	3787,56	-	-	-	13002,99	-	-	-	-	-	-	-	-	7866,21	-	783,46	-	-	-	-	3663,19	-		
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	6047,30	-	-	-	9284,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	18680,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - IV (przyjęta uchwałą Nr IX/72/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 21 czerwca 2011 r.)																								
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	11018,58	6058,21	-	-	10034,42	-	-	-	9815,08	15330,44	-	-	-	-	-	-	9150,17	5162,95	-	-	-		
tereny zabudowy zagrodowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2203,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	549,42	-	-	-	793,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
tereny zabudowy usługowej [m ²]	-	-	15600,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
tereny zabudowy usług sportu i turystyki [m ²]	-	-	-	-	-	10132,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej			zagrodowej						zagrodowej i usługowej					usługowej					usług sportu i turystyki				
	0,30			0,50						0,70					0,60					0,50				
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej			na terenach zabudowy zagrodowej						na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej					na terenach zabudowy usługowej					na terenach usług sportu i turystyki				
	1,00			0,30						0,30					-					-				
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej			na terenach zabudowy zagrodowej						na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej					na terenach zabudowy usługowej					na terenach usług sportu i turystyki				
	-			-						0,50					1,00					1,00				

<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																						
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																						
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	2082,51	1145,00	-	-	1969,19	-	-	-	1959,97	3105,66	-	-	-	-	-	-	1729,38	975,80	-	-	-	
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	5896,95	-	-	3312,82	-	-	-	174,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - V (przyjęta uchwałą Nr XXXII/246/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.)																							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8139,98	-	-	24680,69	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej																						
	0,30																						
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	na terenach zabudowy mieszkaniowej																						
	1,00																						
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																						
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																						
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1538,46	-	-	4664,65	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - VI (przyjęta uchwałą Nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.)																							
tereny zabudowy usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	880,29	-	-	-	-	-	-	-	
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62170,85	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	usługowej											produkcyjnej i usługowej											
	0,60											0,90											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																						
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego</i>	0,70																						

<i>powierzchni całkowitej</i>																						
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,75	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35250,87	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - VII (przyjęta uchwałą Nr XXXII/248/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.)																						
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej [m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4441,76	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej [m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193467,24	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141184,53	-	-	-	-	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	zagrodowej i usługowej							produkcyjnej							produkcyjnej i usługowej							
	0,60							0,90							0,90							
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej							na terenach zabudowy produkcyjnej							na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej							
	0,30							-							-							
<i>współczynnik usług</i>	na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej							na terenach zabudowy produkcyjnej							na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej							
	0,50							-							-							
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																					
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																					
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	503,70	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	839,49	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m2])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109695,93	-	-	-	-	-	-	-

chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80051,63	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - VIII (przyjęta uchwałą Nr XLV/325/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 30 grudnia 2013 r.)																						
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	10313,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9590,55	9949,86	-	-	-
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej[m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31502,54	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej											mieszkaniowej i usługowej										
	0,30											0,60										
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej											na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej										
	1,00											0,50										
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej											na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej										
	-											0,50										
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																					
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																					
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	1949,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7766,59	1880,52	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5953,98	-	-	-	-
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - X (przyjęta uchwałą Nr LII/388/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 r.)																						
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	5914,31	-	-	-	-	-	7034,34	44602,20	-	20551,41	2336,68	2358,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej[m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4157,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	3523,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej							mieszkaniowej i usługowej							usługowej							
	0,30							0,50							0,40							
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej							na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej							na terenach zabudowy usługowej							
	1,00							0,50							-							
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej							na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej							na terenach zabudowy usługowej							
	-							0,50							1,00							

<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																							
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																							
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	1117,80	-	-	-	-	-	1329,49	8429,82	-	3884,22	1096,50	445,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	887,87	-	-	-	1047,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - XI (przyjęta uchwałą Nr LII/389/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014r.)																								
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]	9989,25	8624,33	14625,16	-	10800,49	80758,43	-	-	-	-	-	-	-	-	49110,27	-	-	19423,46	-	-	100789,45	7036,96		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej [m²]	-	-	-	-	-	11525,05	-	-	-	-	19377,91	-	-	-	-	2210,88	-	3254,86	-	-	8472,18	-		
tereny zabudowy usługowej [m²]	-	-	-	-	2499,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m²]	-	-	27127,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2051,06	-	-	-	-	-	-	-		
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej					mieszkaniowo-usługowej					usługowej					produkcyjnej i usługowej								
	0,30					0,50					0,60					0,70								
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	na terenach zabudowy mieszkaniowej					na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej					na terenach zabudowy usługowej					na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej								
	1,00					0,50					-					-								
<i>współczynnik usług</i>	na terenach zabudowy mieszkaniowej					na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej					na terenach zabudowy usługowej					na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej								
	-					0,50					1,00					-								
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90																							
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,70																							
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	1887,97	1630,00	2764,15	-	2041,29	17078,54	-	-	-	-	3662,42	-	-	-	9281,84	348,21	-	4183,68	-	-	20383,57	1329,99		
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	944,96	1815,20	-	-	-	-	3052,02	-	-	-	-	348,21	-	512,64	-	-	1334,37	-		

chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	11963,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	904,52	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap - XII (przyjęta uchwałą Nr XIII/80/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 6 listopada 2015r.)																						
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	-	-	-	-	-	9990,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10790,46	-	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34736,65	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej						mieszkaniowo-usługowej									produkcyjnej i usługowej						
	0,30						0,50									0,80						
współczynnik mieszkaniowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej						na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej									na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej						
	1,00						0,50									-						
współczynnik usług	na terenach zabudowy mieszkaniowej						na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej									na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej						
	-						0,50									-						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90																					
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,70																					
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	1888,17	-	-	-	-	-	-	-	-	1699,50	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1699,50	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych i usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17507,27	-	-	-	-	-	-	-

Podsumowując, chłonność obszarów niezagospodarowanych w gminie Rychwał (położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wynosi:

- *ok. 256 800 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 185 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 520 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.*

Ostateczna chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów niezagospodarowanych (położonych poza ww. obszarami), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę w gminie Rychwał wynosi zatem:

- *ok. 323 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 208 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 522 080 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej.*

13. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Rychwał do 2048 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Rychwał na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- obserwowany spadek liczebności gospodarstw domowych w gminie,
- położenie w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich - Konina, Kalisza, Koła czy Turka,
- planowana rozbudowa drogi krajowej nr 25 do parametrów głównej ruchu przyspieszonego,
- dobre powiązania komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi w regionie,
- planowana eksploatacja złóż węgla brunatnego na terenie gminy,
- prowadzona przez gminę polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- zmiany strukturalne w rolnictwie, odchodzenie od produkcji w małych gospodarstwach rolnych i zmiany w źródłach dochodów.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas niezabudowanych,
- koncentracji zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych (miejscowości),
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnianie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
 - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz

jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Rychwał w roku 2048 wyniesie ok. 8 540 osób i wzrośnie w stosunku do 2018 r. o ok. 1,55% (o ok. 130 osób).

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Rychwał w 2016 r. wynosiła 26,9 m². Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w państwach Unii Europejskiej.

Zgodnie z raportem Eurostatu w 2013 r. w Polsce prawie połowa ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co plasuje Polskę na niechlubnym trzecim miejscu wśród krajów UE. Gorsze warunki są tylko w Rumunii i na Węgrzech. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ok. 53 m². Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Rychwał (gmina miejsko-wiejska, z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową, cechująca się niską intensywnością) należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości 50,0 m² na jednego mieszkańca.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. Należy pamiętać, iż z racji funkcji miasta duży procent usług stanowią usługi publiczne (administracji, oświaty, zdrowia).

Oprócz zapotrzebowania na tereny usług publicznych, należy wyznaczyć tereny pod usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m..

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię o funkcji usługowej przeanalizowany został stosunek powierzchni terenów usługowych do powierzchni terenów mieszkaniowych, a także oparto się na wskaźnikach urbanistycznych z literatury przedmiotu. Ogólna powierzchnia terenów zainwestowanych pod usługi stanowi ok. 102 ha, co stanowi 21% powierzchni terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową. Zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do 25% (proporcjonalnie do wzrostu zapotrzebowania na pozostałe funkcje).

Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również uwzględniając możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- rosnąca liczba mieszkańców, która wpływa na wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,

- planowana eksploatacja złóż węgla brunatnego na terenie gminy,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- rozwinięta sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej, jaka może zostać zrealizowana na potencjalnych terenach aktywności gospodarczych, przeanalizowane zostały tereny zabudowane wykorzystywane do celów produkcyjnych na terenie gminy Rychwał. Intensywność zabudowy została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji poszczególnych budynków (dane ewidencji gruntów i budynków) oraz powierzchni ewidencyjnej działki/działek, na których inwestycja została zrealizowana. Obecnie zabudowa na terenach aktywności gospodarczych, terenach zabudowy produkcyjno – usługowej oraz na terenach składów i magazynów stanowi około 8% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Rychwał. W związku z planowanymi inwestycjami na terenie gminy (zwłaszcza rozbudowy drogi krajowej nr 25), korzystną lokalizacją (w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich), przeznaczeniem terenów na ten cel w planach miejscowych i prognozowanym wzrostem zapotrzebowania na towary i usługi w gminie prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzroście 3-krotnie do poziomu 15%.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również odnosząc się do możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie w sąsiedztwie drogi krajowej i wojewódzkiej, a także w pobliżu węzła na autostradzie A2,
- położenie w sąsiedztwie miasta powiatowego, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

Tabela 19. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rychwał w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

A		B		C		D		E		F		G		H	
Prognozowana liczba mieszkańców w 2048 r. [os.]		Funkcja zabudowy		Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę		Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]		Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m ²]		Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m ²]		Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m ²]		Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m ²]	
8540	mieszkanio-wa (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	50 m ² /os.		25%		427 000		555 100		323 500		194 148		+37 452	
	usługowa	prognostozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej		15%		128 100		166 530		208 900		23 153		-65 523	
	produkcyjno-usługowa	prognostozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej		15%		64 050		83 265		522 080		15 450		-454 265	

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w tabeli 19. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obliczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej, na terenie gminy stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 12,5 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej przyjęto, że jego wzrost będzie proporcjonalny do przyrostu powierzchni zabudowy mieszkaniowej, co wynika bezpośrednio z prognoz demograficznych. Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, aby gmina Rychwał posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej. Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność społeczeństwa to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz Gminy, strategii rozwoju gminy Rychwał oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

Zgodnie z bilansem przedstawionym w tabeli 19. na terenie gminy Rychwał obecna rezerwa terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę usługową przekracza prognozowane zapotrzebowanie o ok. 65 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy uwzględnieniu przyjętej dla tej funkcji intensywności zabudowy daje powierzchnię ok. 13 ha.

W projekcie Studium zrezygnowano z ok. 18 ha terenów aktywizacji gospodarczej w północnej części Rychwału (w rejonie drogi krajowej nr 25), które zostały wyznaczone w dotychczas obowiązującym dokumencie. Tereny te w obowiązującym planie miejscowym zostały przeznaczone pod uprawy polowe.

W związku z powyższym, w przypadku występowania na danym terenie korzystnych czynników środowiskowych i przestrzennych dla realizacji zabudowy o funkcji usługowej, uznaje się za uzasadnione wyznaczenie nowych terenów o tej funkcji w ilości ok. 5 ha. Tym bardziej, że wielkość powierzchni usługowych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren, m.in. poprzez migrację ludności poszukującej nowych miejsc pracy.

14. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych. Źródłami finansowania mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne, środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

W rozdziale 3 niniejszej analizy przekalkulowano nakłady, jakie gmina poniosła na realizację ww. zadań od 2012 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2018-2032 w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej [tabela 4].

Oszacowano, że prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 11,32 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 5,43 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się „możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.”

Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 6 ww. ustawy „w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej”.

Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, na terenie gminy Rychwał stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Należy zatem zbadać możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na niezagospodarowanych terenach, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, w perspektywie 30-letniej. Tylko w wypadku, gdy Gmina będzie w stanie zrealizować ww. inwestycje na tych terenach, w Studium będzie można wskazać nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyły do tego uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Rychwał, dla których obliczono powierzchnię

terenu przeznaczanego pod zabudowę oraz łączną długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo powstałych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w tabeli 20.

Tabela 20. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP (opracowanie własne)

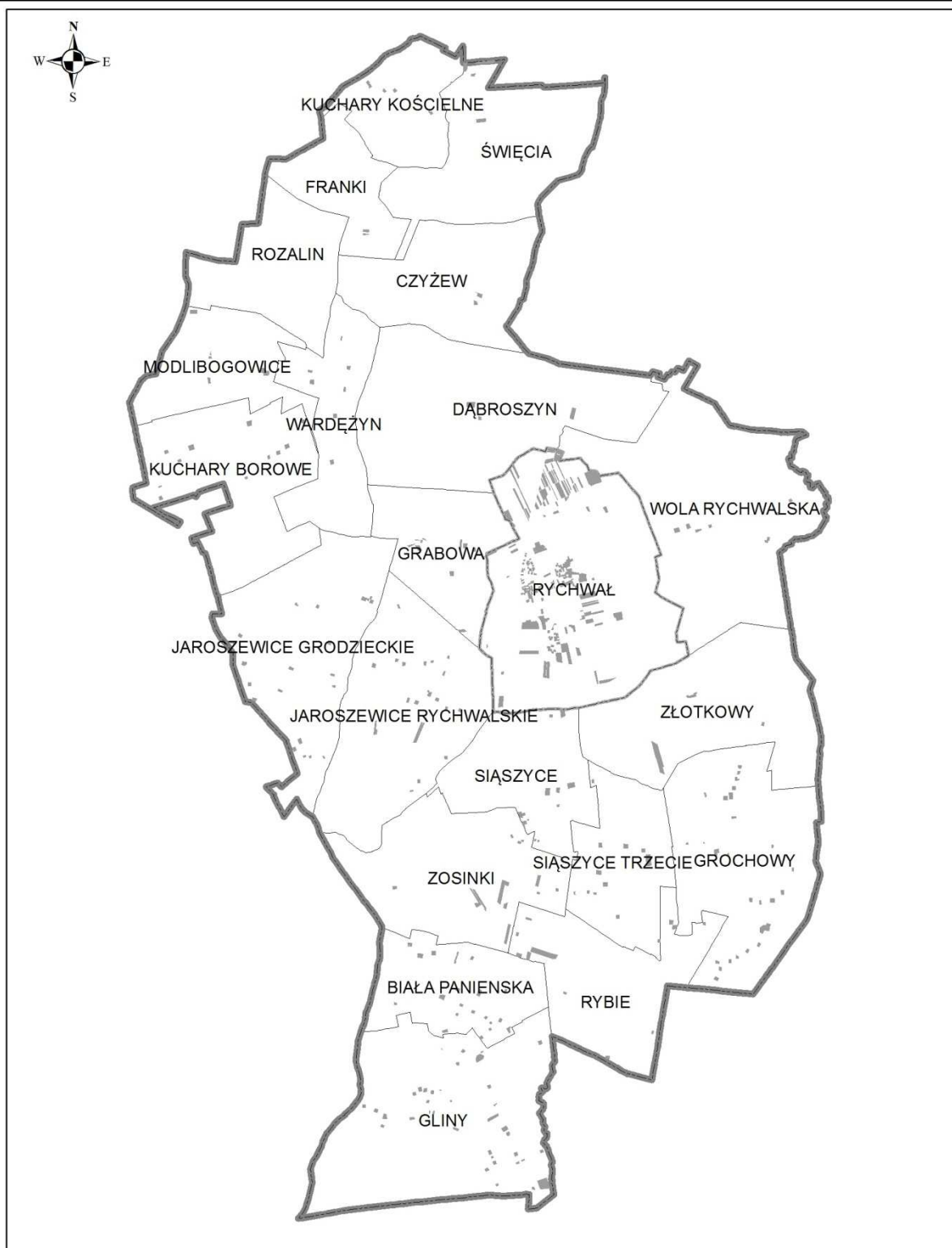
Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym	Powierzchnia terenu zabudowanego [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
uchwała Nr XIII/80/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 6 listopada 2015 roku - załącznik 3	3,43	466	135,86
uchwała Nr LII/389/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 roku - załącznik 5a	0,86	214	248,84
uchwała Nr LII/388/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 roku - załącznik 1	1,54	386	250,65
uchwała Nr LII/388/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 4 września 2014 roku - załącznik 5a	1,67	337	201,80
uchwała Nr XXXII/248/2013 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.	49,09	3596	73,25
Średni przelicznik			180,00

Na podstawie wydatków na inwestycje z zakresu dróg publicznych i sieci wodno-kanalizacyjnej, jakie Gmina Rychwał ponosiła od 2012 r. obliczono, że:

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 215 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 130 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 180 000 zł.

Na rysunku 9. przedstawiono obszary rozwoju zabudowy w gminie bez dostępu do drogi publicznej (wyznaczone w planach miejscowych oraz na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

Rysunek 9. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Rychwał bez dostępu do drogi publicznej (*opracowanie własne*)



Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy w gminie Rychwał bez dostępu do drogi publicznej (przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych i w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), wynosi ok. 134 ha. Przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha

terenu zabudowanego [tabela 20.] obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 24 km dróg. Zakładając, że w liniach rozgraniczających tych dróg zrealizowana zostanie również sieć wodociągowa i kanalizacyjna, koszt inwestycji z zakresu budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej na tych terenach wyniesie ok. 12,6 mln zł.

Ponadto w analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 17,5 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą pozbawione dostępu do drogi publicznej oraz mediów, koszt realizacji ww. inwestycji na tych terenach wyniesie ok. 1,65 mln zł.

Zgodnie z prognozą wydatków na ww. inwestycje w gminie do 2048 r. [tabela 4], przy utrzymaniu obecnego poziomu wydatków na te cele, gmina Rychwał będzie w stanie zrealizować wskazane inwestycje w perspektywie 30-letniej. Należy ponadto pamiętać, że na części terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy posiadających dostęp do drogi publicznej konieczna będzie realizacja sieci wodociągowej (w niewielkim stopniu, ponieważ niemal wszystkie obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiadają dostęp do sieci wodociągowej), kanalizacyjnej oraz modernizacja istniejących dróg. Przyjmując dane z opracowanej prognozy wydatków na ww. inwestycje [tabela 4], Gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu budowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także niezbędnej infrastruktury społecznej towarzyszącej terenom mieszkaniowym i usługowym w perspektywie 30-letniej.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

15. WYNIK ANALIZY

Zgodnie z obliczoną chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzone analizy demograficzne, społeczne i ekonomiczne oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rychwał uznano za zasadne.

Na podstawie rozdziału 13. niniejszej analizy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono nowe tereny pod zabudowę:

- ok. 10,0 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ok. 1,0 ha terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- ok. 1,8 ha terenów zabudowy usługowej.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

16. SPIS TABEL I ILUSTRACJI

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Rychwał	31
Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Rychwał	36
Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Rychwał	37
Rysunek 4. Obszary przeznaczone do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał	40
Rysunek 5. Obszary przeznaczone do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał niezagospodarowane	43
Rysunek 6. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Rychwał	50
Rysunek 7. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Rychwał	54
Rysunek 8. Obręby ewidencyjne pod względem liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2013-2018 (do 31.01.2018) w gminie Rychwał	58
Rysunek 9. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Rychwał bez dostępu do drogi publicznej	85

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Rychwał w latach 1995-2016	7
Wykres 2. Liczba ludności gminy Rychwał w latach 1995 – 2018 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej	8
Wykres 3. Liczba ludności gminy Rychwał w latach 1995 – 2018 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji logarytmicznej	9

SPIS TABEL:

Tabela 1. Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Rychwał w latach 2012-2017	11
Tabela 2. Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Rychwał w latach 2012-2017	13
Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w gminie Rychwał	17
Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Rychwał na lata 2018-2048	18
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych	22
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD	23
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości	23
Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2010-2017	24
Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki.	25
Tabela 10. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Rychwał	34
Tabela 11. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał	41

Tabela 12. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał - niezagospodarowanych	44
Tabela 13. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Rychwał – przeznaczone pod zabudowę	48
Tabela 14. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Rychwał – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji	51
Tabela 15. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy Rychwał w latach 2013-2018 (do 31.01.2018 r.)	56
Tabela 16. Powierzchnia wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy	60
Tabela 17. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Rychwał	63
Tabela 18. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę	68
Tabela 19. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rychwał w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy	81
Tabela 20. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w mpzp ...	84