

WÓJT GMINY RYBNO

PLAN OGÓLNY GMINY RYBNO
CZĘŚĆ II
UZASADNIE

ETAP OPINIOWANIA I UZGADNIANIA

user



2026 R.

WÓJT GMINY RYBNO



PLAN OGÓLNY GMINY RYBNO

CZĘŚĆ II UZASADNIENIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO Rok 2026

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

Funkcja	Nazwisko	Uprawnienia do planowania przestrzennego
Kierownik opracowania	mgr Dagmara Kownacka	Art. 5 ust. 3 i 5 ust. opizp
Główny Projektant	inż. arch. Anna Talaga	Art. 5 ust 1 ust. opizp (upr. MGPiB nr 1412/93)
Projektant	mgr inż. arch. Larysa Nitecka	Art. 5 ust 4 ust. opizp
Projektant	mgr inż. Monika Skoczyńska	Art. 5 ust 4 ust. opizp
Projektant	mgr Michał Polański	

Spis treści

1. WSTĘP	7
1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA	7
1.2. ROLA PLANU OGÓLNEGO W SYSTEMIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	7
1.3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	7
1.4. UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO	9
2. POLITYKA PRZESTRZENNA OKREŚLONA W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH	10
2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY RYBNO NA LATA 2016 -2025	10
Misja w zakresie infrastruktury społecznej	10
2.2. STRATEGIA POWIATU DZIAŁDOWSKIEGO	10
2.3. STRATEGIA GOSPODARCZA WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO	12
2.3.1. Cel strategiczny:	12
2.4. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO	12
3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE GMINY RYBNO	15
3.1. PROGNOZA LUDNOŚCI W GMINIE RYBNO NA 2045 R.	15
3.1.1. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca w Gminie Rybno w roku 2045	16
3.2. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)	16
3.3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ NA OBSZARZE GMINY RYBNO	18
3.3.1. Rezerwa terenu pod zabudowę wyznaczona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.	18
3.3.2. Rezerwa terenu w lukach zabudowy istniejącej poza ustaleniami planu	19
Perspektywiczne zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym	19
Powierzchnia terenów niezabudowanych	19
Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13c ust. 2 pkt. 1-3 i art. 13h ust. 2 pkt 1.	21
3.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 upzp)	22
4. CELE, KTÓRYM SŁUŻY PLAN OGÓLNY GMINY	25
4.1. GŁÓWNY KIERUNEK WYZNACZANIA NOWYCH TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.	25

4.2. WIELOWARSTWOWE UWARUNKOWANIA POLITYKI	25
4.3. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	26
4.3.1. Standardy infrastruktury społecznej	26
4.3.2. Standardy parametrów zabudowy	26
5. UZASADNIENIE USTALENIA STREF PLANISTYCZNYCH NA OBSZARZE GMINY RYBNO, W KONTEKŚCIE UWARUNKOWAŃ.	28
5.1. UZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	28
5.2. UZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY USŁUGOWEJ	29
5.3. ZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ	29
5.4. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH POZOSTAŁYCH	30
5.5. UZASADNIENIE USTALENIA STREF NA TERENACH CENNYCH PRZYRODNICZO OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	30
5.6. UZASADNIENIE USTALENIA STREF NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁACH PRZECIWPOWODZIOWYCH ORAZ PASACH O SZER. 50 M OD STOPY WAŁU	32
5.7. UZASADNIENIE WPROWADZENIE PROJEKTOWANYCH STREF NA OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	33
5.8. UZASADNIENIE WPROWADZENIA STREF NA TERENACH ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	33
5.9. UZASADNIENIE WPROWADZENIA STREF NA OBSZARZE STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY	34
5.10. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	34
5.11. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	35
5.12. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	35
5.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. Poz. 840 oraz z 2023 r. Poz. 951, 1688 i 1904), ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	35
5.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	35
5.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	35

- 5.16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 35
- 5.17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI 36
- 5.18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ 36
- 5.19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE 36
- 5.20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ 36
- 5.21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO 36
- 5.22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ 36
- 5.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU 37
- 5.24. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA W TYM UJĘCIA WODY, LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ZOSTAŁY UJĘTE STREFACH SR, SO, SJ, SN, SZ ORAZ SN. 38
- 5.25. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE 38
- 5.26. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO 39
- 6. USTALENIA STREF PLANISTYCZNYCH PLANU OGÓLNEGO GMINY RYBNO 42
 - 6.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH 42
 - 6.2. STANDARDY URBANISTYCZNYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH 42
 - 6.3. UDZIAŁ POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH STREF W STOSUNKU DO POWIERZCHNI GMINY. 43
- 7. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH 44

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1) Art. 13. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj Dz. U. z 202 poz. 1130).
- 2) Art. 13a ust. 1 Ustawy z dnia 22 kwietnia 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 537);
- 3) Art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z 8 czerwca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj Dz. U. 2024 poz. 609 z późn. zm.).
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
- 5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- 6) Ustawa z dnia 2 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112),
- 7) Rozporządzenie z dnia 9 września 2002 r. Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. poz. 155) oraz właściwymi przepisami szczególnymi.
- 8) Uchwała Nr III/20/2024 Rady Gminy w Rybnie z dnia 25.06.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rybno.
- 9) Umowa nr PGN.272.7.2025 z dnia 23 stycznia 2025 r.

1.2. ROLA PLANU OGÓLNEGO W SYSTEMIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym ustalane są zasady długoterminowej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego, politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1.3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego gminy Rybno. Na obszarze gminy brak terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Podstawą do tworzenia ustaleń planu ogólnego gminy jest przyjęta przez Radę Gminy lokalna strategia rozwoju gminy, z której cel główny i cele cząstkowe przełożone zostają na zagospodarowanie przestrzeni obszaru Gminy.

Wpływ na zagospodarowanie obszaru gminy mają także uwarunkowania zewnętrzne wynikające z przyjętej polityki ponadlokalnej, w tym działania strategiczne, a także specyfiki terenu, jego położenia w stosunku do układu komunikacyjnego, ukształtowania terenu, zasobów przyrodniczych, kulturowych, bogactwa zasobów podziemnych, jego historii.

Podstawą planu ogólnego jest polityka przestrzenna gminy Rybno określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniające politykę państwa.

Zgodnie z art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami, w planie ogólnym uwzględnia się znajdujące się na obszarze gminy:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szer. 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 1) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej,

- 2) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 3) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

1.4. UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego sporządza się obligatoryjnie wraz z projektem tego planu.

Uzasadnienie planu odnosi się do uwarunkowań zawartych w części I „Analiza uwarunkowań rozwoju stanowiących podstawę planu ogólnego Gminy Rybno”. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej.

Wpływ na ustalenia planu ogólnego mają uwarunkowania polityczne, strategiczne, programowe oraz uwarunkowania fizjograficzne, przyrodnicze, demograficzne, infrastrukturalne. Uzasadnienie zawiera wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego.

Dokument składa się z pięciu rozdziałów:

Rozdział I – Polityka przestrzenna określona w dokumentach strategicznych

Rozdział II – Możliwości rozwoju Gminy Rybno

Rozdział III – Cele, którym służy plan ogólny Gminy

Rozdział IV – Uwzględnienie w planie uwarunkowań rozwoju przestrzennego

W Rozdziale I skupiono się na realizacji celów określonych w dotychczasowych dokumentów strategicznych i planistycznych, tj. strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, planu zagospodarowania województwa, obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy. Przyjmując ich realizację na obszarze Gminy.

W Rozdziale II sprecyzowano możliwości rozwojowe Gminy oraz zapotrzebowanie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej według obliczonej prognozy ludności do 2045 r. oraz uzasadnienie ustalenie stref planistycznych.

W Rozdziale III określone zostały cele, którym ma służyć plan ogólny.

W Rozdziale IV określono założenia przestrzenne wynikające z upzp oraz przepisów odrębnych zaktualizowanych do uwarunkowań lokalnych.

Rozdział IV „Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym na obszarze Gminy Rybno”, w którym opisano uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz rozwojowych przy ustalaniu poszczególnych stref.

ROZDZIAŁ I

2. POLITYKA PRZESTRZENNA OKREŚLONA W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH

2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY RYBNO NA LATA 2016 -2025

Wizją rozwoju Gminy Rybno jest obszar zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego o wysokiej atrakcyjności i konkurencyjności w regionie, dzięki wykorzystaniu walorów przyrodniczych i wielopokoleniowego kapitału społecznego.

Głównymi kierunkami gospodarczego rozwoju gminy są rolnictwo, turystyka i sektor małych i średnich przedsiębiorstw, które wspierane są poprzez sprzyjającą ich rozwojowi infrastrukturę.

Mieszkańcy gminy aktywnie partycypują w życiu społecznym między innymi poprzez działalność organizacji pozarządowych. Realizowane inwestycje i stale poprawiająca się sytuacja ekonomiczna gminy wpływa na wzrost komfortu życia mieszkańców, liczby turystów odwiedzających gminę i konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców na tle regionu.

Misja w zakresie infrastruktury społecznej.

Gmina Rybno miejscem przyjaznym i bezpiecznym dla mieszkańców w każdym wieku. Miejscowościami i zasobami zaspokajającymi popyt na wszelkie usługi i świadczenia zdrowotne, społeczne, socjalne, specjalistyczne, a także kulturalne, integracyjne oraz rekreacyjne swoich mieszkańców. Gmina otwarta na sugestie i potrzeby wielopokoleniowej społeczności lokalnej, a jako najwyższy priorytet traktująca dobro aktualnych i potencjalnych mieszkańców. Zwiększanie jakości życia mieszkańców Gminy oraz wzrost ich aktywności społecznej i ekonomicznej.

Misja w zakresie infrastruktury technicznej

Gmina Rybno miejscem zrównoważonego rozwoju przy zachowaniu najważniejszych dla regionu walorów przyrodniczych, naturalnych i krajobrazowych. Rozwój infrastruktury gminy jest zbieżny z działaniami prośrodowiskowymi i ekologicznymi w skali ponadregionalnej. Działania władz gminy dążących do zmniejszenia problemu emisji, spalania śmieci oraz zagospodarowania okolic rzeki Wel oraz jezior do celów rekreacyjno - turystycznych.

Misja w zakresie gospodarki

Gmina Rybno nastawiona na ciągły rozwój i współpracę z instytucjami wspierającymi, organizacjami pozarządowymi, interesariuszami zewnętrznymi w celu wykreowania wspólnej przestrzeni dla przedsiębiorstw i organizacji prowadzących działalność na terenie Gminy. Gmina Rybno miejscem przyjaznym dla przedsiębiorców, inwestorów oraz osób aktywnie poszukujących pracy, która wspiera ich na różnorodnych etapach aktywności.

2.2. STRATEGIA POWIATU DZIAŁDOWSKIEGO

Powiat działdowski obejmuje 5 gmin wiejskich i 1 miasto Działdowo, najbardziej na północny zachód wysunięta jest Gmina Rybno.

WIZJA PRZYSZŁOŚCI I CEL NADRZĘDNY

Wizja przyszłości jest to wewnętrznie spójny obraz pragnień i dążeń mieszkańców służący jako punkt wyjścia do istotnych zobowiązań podmiotów uczestniczących w zarządzaniu rozwojem społeczno-gospodarczym. Wypracowana wizja zrównoważonego rozwoju powiatu działdowskiego określa przyszły stan powiatu, funkcjonującego według zasad gwarantujących trwałą i zrównoważony rozwój.

Przy opracowywaniu wizji uwzględniono następujące składniki:

Środowisko naturalne – jakie w przyszłości ma być środowisko, jakie zasoby trzeba będzie chronić, a jakie zachować;

Infrastrukturę – jaka infrastruktura podniesie jakość życia mieszkańców, będzie chronić zasoby przyrodnicze lub im zagrażać;

Rozwój gospodarczy – jaki kierunek rozwoju ma dominować w przyszłości;

Rozwój społeczny – jakie są tendencje demograficzne, ile w przyszłości potrzeba będzie zasobów, by zaspokoić rosnące potrzeby, jaka będzie jakość życia społecznego - poziom bezpieczeństwa i dostatku;

Ład przestrzenny – jaka w przyszłości ma być struktura użytkowania ziemi na cele osadnicze, przemysłowe, turystyczne, rolnicze;

Władze lokalne – czy należy poprawić strukturę zarządzania i układ jednostek organizacyjnych.

WIZJA POWIATU DZIAŁDOWSKIEGO W 2015 ROKU

1. Powiat posiada rozwiniętą gospodarkę tworzoną zarówno przez inwestorów zewnętrznych, jak i wewnętrznych oraz zróżnicowany sektor usług;
2. Mieszkańcy powiatu mają zapewnioną bogatą ofertę pracy;
3. Powiat dysponuje sprawnym systemem oświaty i edukacji na wszystkich szczeblach;
4. Mieszkańcy powiatu są zintegrowani przy realizacji wspólnych celów, identyfikują się z powiatem, nie odczuwają objawów bezrobocia i recesji gospodarczej;
5. Powiat posiada sprawny, zaspokajający w pełni potrzeby społeczności lokalnej i przybyszów system infrastruktury technicznej i społecznej;
6. Powiat jest atrakcyjnym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i sportowo-turystycznym, ma pozycję znanego powszechnie i stawianego jako przykład sukcesu ośrodka gospodarczego. Kontynuacją wypracowanej wizji zrównoważonego rozwoju powiatu jest określenie jego celu nadrzędnego, który ujmuje, w sposób hasłowy, istotę wizji.

Cele główne strategii odpowiadają na pytania: jaki rozwój, jakie kierunki działań zapewniają realizację celu nadrzędnego?

Należy przyjąć, że cele główne - kierunki rozwoju, w odróżnieniu od celu nadrzędnego osiągniemy w całości, ponosząc za ich realizację pełną odpowiedzialność. Przy określeniu kierunków priorytetowych rozwoju gospodarczego pomocnym okazało się zidentyfikowanie istotnych problemów w powiecie i gminach, które ograniczają rozwój gospodarczy. W wyniku konsultacji społecznych wypracowano trzy główne kierunki priorytetowe (cele główne) rozwoju gospodarczego powiatu działdowskiego:

1. POLEPSZENIE WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ FUNKCJONOWANIA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH

2. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GOSPODARKI

3. INTEGRACJA I AKTYWIZACJA MIESZKAŃCÓW POWIATU

2.3. STRATEGIA GOSPODARCZA WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO

2.3.1. Cel strategiczny:

Inteligentna produktywność podstawą każdej działalności gospodarczej powinna być odpowiedź na pytanie o produktywność. Firmy oraz instytucje otoczenia biznesu w regionie nadrabiającym zaległości infrastrukturalne, położonym na uboczu głównej krajowej sieci współpracy regionów metropolitalnych, ponoszą większe od swoich konkurentów nakłady (czasu i pieniędzy), by przezwyciężyć często obiektywne trudności (np. odległość, niski potencjał ludnościowy).

Uzasadnienie: kierunki interwencji planowane przez Rząd RP są zbieżne z planowanymi działaniami samorządu województwa.

Cel strategiczny

Oczekiwane efekty interwencji Kompetencje przyszłości Dobra dostępność do usług publicznych o wysokiej jakości. Odnowione funkcje obszarów zdegradowanych,

Rozwinięta e-administracja

Inteligentna produktywność

Włączenie w inteligentne specjalizacje regionu Przedsiębiorcze dzieci i młodzież

Rozwinięta ekonomia społeczna

Oczekiwana zmiana przestrzenna

Kreatywna aktywność

Mocne fundamenty

Sieć centrów rozwoju lokalnego - Osoby starsze włączone w programy aktywności społecznej. Aktywne i efektywne partnerstwa lokalne i ponadlokalne

Uzupełnione braki w zakresie infrastruktury technicznej

Satysfakcjonująca dostępność komunikacyjna

Wysokie wykorzystanie OZE i czyste środowisko

Wysokiej jakości środowisko przyrodnicze

Powiązania funkcjonalne na linii najbliższe miasto – wieś

Powiązania funkcjonalne na linii ośrodek powiatowy – wieś

Atrakcyjne przestrzenie wypoczynku.

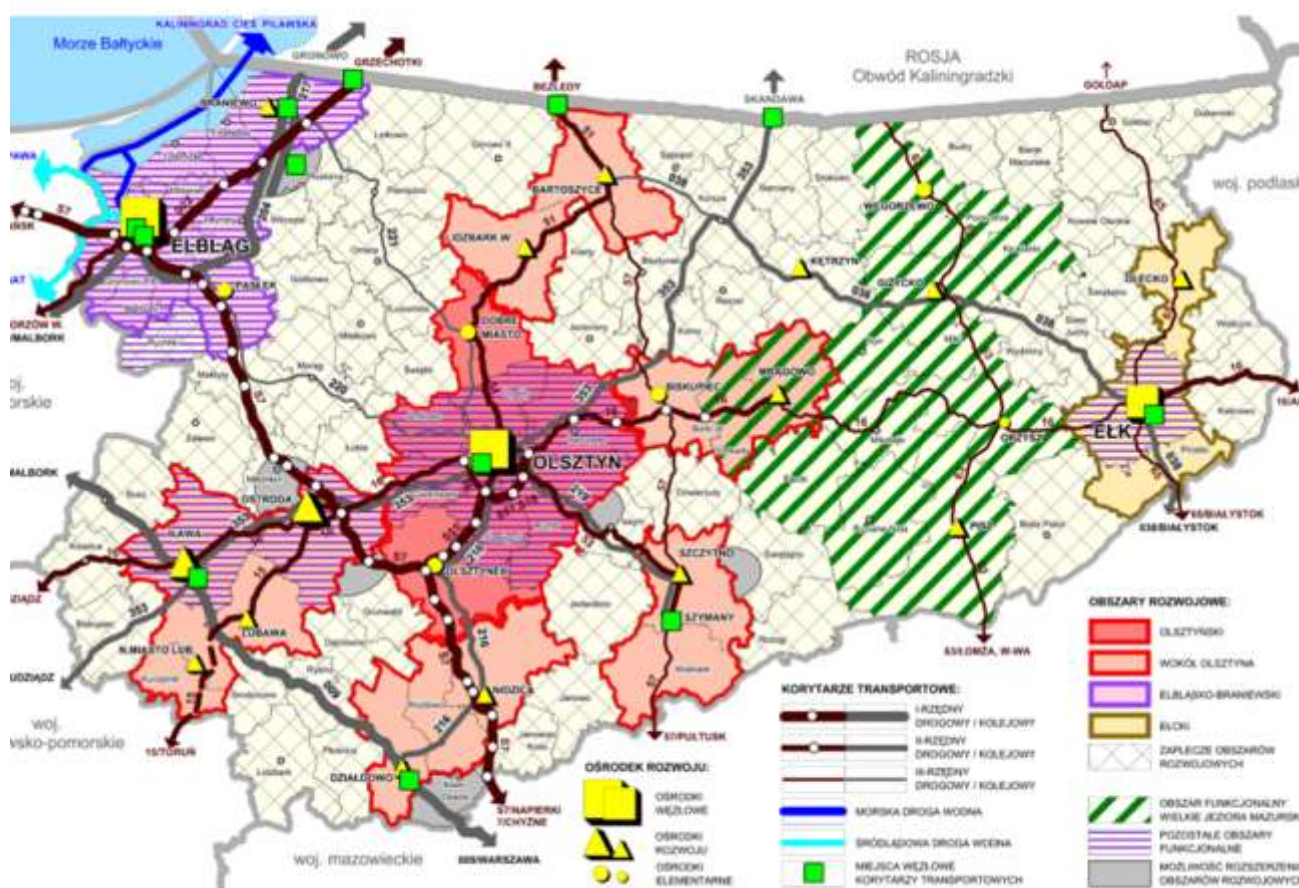
2.4. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO

Przyjęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2018.4173, ogłoszony: 04.10.2018) cele i kierunki polityki przestrzennej oraz zasady i działania, są

spójne z celami i ustaleniami „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”, „Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie 2010-2020”, „Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju”, krajowych programów i dokumentów strategicznych oraz „Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do 2025 roku”.

Plan uwzględnia istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego województwa, mając na uwadze wizję optymalnego kształtu przestrzeni regionu i poziom rozwoju społeczno-gospodarczego, w perspektywie obowiązywania Planu województwa.

14. Obszary rozwojowe



ŹRÓDŁO: Plan województwa – warmińsko – Mazurskiego

Cel główny polityki przestrzennej województwa warmińsko – mazurskiego

Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawa kształtowania polityki przestrzennej województwa.

W planie ogólnym gminy Rybno uwzględnia się cele szczegółowe polityki przestrzennej województwa, w tym:

- 1) Dążenie w gospodarowaniu przestrzenią do uporządkowania i harmonii pomiędzy różnymi elementami i funkcjami tej przestrzeni dla ochrony ładu przestrzennego, jako niezbędnego wyznacznika równoważenia rozwoju.

- 2) Podwyższenie konkurencyjności regionu, w szczególności poprzez podnoszenie innowacyjności i atrakcyjności jego głównych ośrodków miejskich.
- 3) Poprawa jakości wewnętrznej regionu poprzez promowanie integracji funkcjonalnej i tworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, z wykorzystaniem potencjałów wewnętrznych.
- 4) Poprawa dostępności terytorialnej regionu w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez rozwijanie systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- 5) Zachowanie i odtwarzanie wysokiej jakości struktur przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych regionu oraz zrównoważone korzystanie z zasobów środowiska, stanowiące istotny element polityki rozwoju województwa.
- 6) Zwiększenie odporności przestrzeni województwa na zagrożenia naturalne i antropogeniczne oraz utratę bezpieczeństwa energetycznego, a także uwzględnianie w polityce przestrzennej regionu potrzeb obronnych państwa.

Dla realizowania wymienionych wyżej celów polityki przestrzennej województwa przyjmuje się w planie ogólnym politykę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając istniejące uwarunkowania i potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego, jednocześnie przyjmuje się wspieranie działań jednostek gospodarczych realizujących przedsięwzięcia rozwijające gminę, a co za tym idzie także region, województwo oraz kraj.

Jednocześnie w planie uwzględnia zachowanie równowagi przyrodniczej oraz zasobów dla obecnych mieszkańców i przyszłych pokoleń.

Plan ogólny uwzględnia politykę województwa wynikającą z przyjętych dokumentów poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, łagodzenie konfliktów przestrzennych oraz im zapobieganie. W kontekście zrównoważonego rozwoju i kształtowania przestrzeni przyjmuje się, że każda działalność zmieniająca przestrzeń warunkowana jest pozytywnym jej wpływem na ład przestrzenny lub co najmniej nie zagraża ładowi przestrzennemu i ładowi ekologicznemu.

Gmina Rybno to obszar znajdujący się w regionie o wyjątkowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych. Liczne uwarunkowania, w tym m.in.: sytuacja społeczna, gospodarcza, silna presja turystyczna, zjawisko suburbanizacji wymagają podejmowania szczególnie rozważnych działań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

ROZDZIAŁ II

3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE GMINY RYBNO

3.1. PROGNOZA LUDNOŚCI W GMINIE RYBNO NA 2045 R.

Zgodnie z przepisami § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, którą wyraża się w liczbie mieszkańców, jest wynikiem obliczeń uwzględniających prognozowaną liczbę mieszkańców, powierzchnię użytkową mieszkań oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na jednego mieszkańca.

Do obliczeń przyjęto poniższe wzory :

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi z 2023 r. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane z 2013 r. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane z 2003 r.

Prognozowana liczba ludności w Gminie Rybno w roku 2045

Do analizy przyjęto „Prognozę ludności dla Polski na lata 2023-2060 (poziom - powiaty)” opublikowaną przez GUS dnia 20 grudnia 2023 r. (z <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>).

W roku 2024 liczba ludności w Gminie Rybno wynosiła 6659 mieszkańców.

W roku 2045 liczba ludności wynosić będzie 5442 mieszkańców

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną liczbę mieszkańców powiększamy o 5% (M_{20})

$$5442 \times 1,05 = 5714$$

Do obliczeń przyjmujemy na perspektywę (na rok 2045) 5714 mieszkańców w Gminie Rybno.

3.1.1. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca w Gminie Rybno w roku 2045

Na podstawie informacji z portalu „Polska w liczbach” (<https://www.polskawliczbach.pl/>...>GminaRybno>) Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2023 r. wyniosła ogółem w Gminie Rybno 2154 m².

Powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca wyniosła w:

- 2003 r. (P₋₂₀) 21,7 m²,
- 2013 r. (P₋₁₀) 21,9 m²
- 2023 r. (P₀) 27,3 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2045 r. (P₂₀)

$$P_{20} = 3 \times 27,3 - 2 \times 21,9 = 39,6 \text{ m}^2 / 1 \text{ mieszkańca (2045 r.)}$$

$$P_{20} = 81,9 - 43,98 = 37,92 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 37,92 \text{ m}^2 / 1 \text{ mieszkańca (2045 r.)}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2045 r. wynosi 37,92 m² /1 mieszkańca.

W związku z faktem, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca nie osiągnęła wymaganego minimum określonego w § 3 ust. 8 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, czyli 40 m²/1 mieszkańca.

Do obliczeń przyjęto wartość powierzchni użytkowej mieszkania na j osobę wynoszącą

$$P_{20}/1 \text{ mieszkańca} = 40 \text{ m}^2$$

3.2. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

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

W roku 2025 m² powierzchnia mieszkaniowa dla wszystkich mieszkańców w Gminie Rybno powinna wynosić

$$5714 \times 40 = 228\,560 \text{ m}^2$$

Powierzchnia mieszkalna do realizacji

$$PUM = 2154 \times 86,3 = 185890 \text{ m}^2$$

$$ZAP = 5714 - 185890/40 = 5714 - 4647 = 1066,75 \text{ osób}$$

Do obliczeń przyjęto 1067 osób, dla których do 2045 r. należy wybudować nowe mieszkania.

Przyjęto założenie, że w zabudowie wielorodzinnej wybudowanych będzie 25 % wszystkich

mieszkań, w zabudowie jednorodzinnej 70 % mieszkań oraz w zabudowie zagrodowej 5% mieszkań (nowych siedlisk).

Do roku 2045 zapotrzebowanie na terenie gminy należy przeznaczyć mieszkania w:

Zabudowie wielorodzinnej – $1067 \times 0,15 = 160$ mieszkań.

Zabudowie jednorodzinnej – $1067 \times 0,80 = 854$ mieszkań.

Zabudowie zagrodowej – $1067 \times 0,05 = 54$ nowe siedliska.

Razem = 1068 mieszkań

1) Zabudowa wielorodzinna 160 mieszkań

16 mieszkań w bloku dwuklatkowym 4 kondygnacyjnym

do wyliczeń przyjęto 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dwuklatkowych, czterokondygnacyjnych.

Powierzchnia zabudowy dla 1 budynku - 900 m².

Powierzchnia zabudowy strefy planistycznej 30%

$$900 = 30 \%$$

$$x = 100\%;$$

zapotrzebowanie terenu dla 1 budynku wielorodzinnego $(800 \times 100) / 30 = 2666 \text{ m}^2 = 0,2666 \text{ ha}$ na 1 budynek

10 budynków $\times 0,2666 = 26660 \text{ m}^2$, wliczając komunikację (15%) oraz rekreację (10%), powiększamy teren o 25%

$$26660 \times 1,25 = 33325 \text{ m}^2 = 3,3325 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie terenu pod nową zabudowę wielorodzinną wynosi 3,3325 ha.

Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizować w miejscowości Rybno.

2) Zabudowa jednorodzinna 854 działek budowlanych

średnia powierzchnia działki 1500 m²

$$854 \times 1500 = 1\,281\,000 \text{ m}^2 = 128,1 \text{ ha}$$

plus 15 % na komunikację

Razem na zabudowę jednorodziną potrzeba

$$128,1 \times 1,15 = 1\,473\,150 \text{ m}^2 = 147,315 \text{ ha}$$

Dla realizacji z zabudową mieszkaniową jednorodziną do 2045 r. niezbędne jest przygotowanie 147,315 ha pod budownictwo jednorodzinne.

3) Zabudowa zagrodowa

Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową wynosi 3 000 m².

$$54 \times 3\,000 = 166\,200 \text{ m}^2 = 16,62 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową do 2045 r. wynosi 18,063 ha.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na perspektywę do 2045 r. wynosi

$$147,315 + 3,3325 + 16,62 = 156,8475 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie, na perspektywę do 2045 r., na nową powierzchnię pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz zagrodową wynosi 156,8475 ha, przyjęto do obliczeń 156,85 ha.

3.3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ NA OBSZARZE GMINY RYBNO

Zgodnie z przepisami upzp oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w planie ogólnym obliczona została chłonność terenów niezabudowanych (ChTN), w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, czyli w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. W obliczeniach uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przeanalizowano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w obrocie prawnym, i obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych a przeznaczonych w planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową.

Wynik analizy chłonności terenów niezabudowanych (ChTN) w m² powierzchni terenów budowlanych wykazano w odrębnym opracowaniu oraz zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego w liczbie mieszkańców [osoby].

3.3.1. Rezerwa terenu pod zabudowę wyznaczona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze Gminy Rybno znajduje się 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu ustaleń planów pod uwagę wzięto tylko te, które wyznaczają funkcję zabudowy mieszkaniowej, część ustaleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej jest już zrealizowana. Pod uwagę wzięto tylko te plany, które wyznaczają tereny pod zabudowę mieszkaniową, gdzie realizacja zabudowy nie została zakończona. Do nich należą:

- Uchwała Nr [XXX/12/2002](#) z 1.03.2002 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rybno oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w części dotyczącej fragmentów wsi: Nowa Wieś, Naguszewo i Jeglia
- Uchwała Nr [VII/86/2003](#) z 10.09.2003 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i wsi Rybno w miejscowościach: Rybno, Nowa Wieś, Grądy, Żabiny, Prusy
- Uchwała Nr [XXIII/61/05](#) z 29.12.2005 r.- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w miejscowości Wery
- Uchwała Nr [XXVII/12/09](#) z 27.02.2009 r.-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w miejscowości Rybno
- Uchwała Nr [LV/408/2023](#) z 27.09.2023 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno, gm. Rybno
- Uchwała Nr [LX/450/2024](#) z 28.02.2024 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno, gm. Rybno.

W granicach wyżej wymienionych planów znajdują się jeszcze tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową lecz niezabudowane, w tym:

FUNKCJA, PRZEZNACZENIE TERENU	SYMBOL	POWIERZCHNIA w ha
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN, MNW, MNB	59,1197
Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	MNU	1,2137
Zabudowa usługowo - mieszkaniowa	MNUP	0,2636
Zabudowa mieszkaniowo - rekreacyjna	MR	1,2347
Razem		61,8317

3.3.2. Rezerwa terenu w lukach zabudowy istniejącej poza ustaleniami planu

Przeanalizowano tereny zabudowane w zabudowie poszczególnych miejscowości. Pomierzono i obliczono luki w zabudowie istniejącej, w tym tereny już podzielone na działki. Z obliczeń wynika, że powierzchnia luk w istniejącej zabudowie w całej gminie wynosi 41,2367 ha

Perspektywiczne zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym

Z wyżej przytoczonych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę wynika, że do 2045 roku oprócz istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dodatkowo będzie zapotrzebowanie na 156,85 ha pod zabudowę mieszkaniową, w tym dla jednorodzinnej 147,315 ha i dla wielorodzinnej 3,3325 ha i 16,62 ha dla z zabudową zagrodową.

W obowiązujących planach miejscowych powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową jeszcze nie zabudowanych razem wynosi 61,8317 ha. Terenów wolnych do zabudowy a jeszcze niezabudowanych tzw. luk w zabudowie wynosi 41,2367 ha.

$$61,8317 + 48,2367 = 110,0684 \text{ ha} = 110,07 \text{ ha}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP).

$$70 \% \text{ przekłada się na } 156,85 \times 0,70 = 109,795 \text{ ha}$$

$$130 \% \text{ przekłada się na } 156,85 \times 1,30 = 203,905 \text{ ha}$$

$$109,795 \text{ ha} < 156,85 \text{ ha} < 203,905 \text{ ha}$$

156,85 ha - zapotrzebowanie terenu na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na tereny nowe dla zabudowy mieszkaniowej, poza terenami wolnymi do zabudowy wynikającymi z planów miejscowych oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz lukami w zabudowie, do 2045 r.:

$$156,85 - 110,07 = 46,78 \text{ ha}$$

wynosi 46,78 ha.

Powierzchnia terenów niezabudowanych

Ze względu na brak ustawowej definicji powierzchni terenów niezabudowanych w planie ogólnym przyjęto,

że tereny takie obejmują grunty niezabudowane lub nieurbanizowane znajdujące się w otoczeniu zabudowanym, które nie zostały dotychczas zainwestowane, utrzymując naturalny, nieprzekształcony charakter oraz walory środowiskowe, lub grunty ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lecz jeszcze niezabudowane, czasem już podzielone geodezyjnie na działki budowlane.

W tym celu przeanalizowano znajdujące się w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Odrębna mapa załączona do uzasadnienia wskazuje lokalizacje tych terenów łącznie z powierzchnią działki budowlanej.

Dla wykluczenia terenów budowlanych pozostały teren gminy poddano analizie, w której wytypowano użytki gruntowe, szczególnie grunty chronione klas I – III, grunty leśne, wody powierzchniowe o dużej powierzchni, grunty podmokłe, grunty szczególnie zagrożone powodzią, grunty objęte ochroną prawną np. rezerваты, obszary Natura 2000, tereny Parków Krajobrazowych i ich otulinę, korytarze ekologiczne, czyli te obszary, które będą stanowiły strefę rolniczą lub strefę otwartą bez prawa zabudowy.

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną mogą znaleźć się tereny usług, tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową mogą znaleźć się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury a nawet tereny usług. W związku z powyższym na podstawie dostępnych danych i przyjętych założeń obliczono maksymalną chłonność terenów stricte mieszkaniowych dla poszczególnych stref przyjmując założenia uwidocznione w poniżej zamieszczonej tabeli:

Strefa funkcjonalna POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych wg mpzp w strefie ha	Razem powierzchnia tzw. luk w istniejącej zabudowie poza mpzp ha	Razem terenów niezabudowanych przeznaczonych w mpzp oraz luk w istniejącej zabudowie ha	Udział zabudowy mieszkaniowej w strefie	Udział zabudowy mieszkaniowej do powierzchni stref	Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej ha	Suma powierzchni poszczególnych stref na obszarze gminy ha
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0	1,1277	2,3871	0,72	0,72	16,6200	23,67

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	61,8317	41,7351	100,5667	0,3	0,224	147,3150	657,634
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	3,1327	5,3739	8,5067	0,16		3,3325	534,47
RAZEM	61.8317	48,2367	110,0713			156,8475	1215,774

Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13c ust. 2 pkt. 1-3 i art. 13h ust. 2 pkt 1.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, upzp, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest mniejsza niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

$$70 < x < 130$$

Przy czym $x = 156,85 \text{ ha} \approx 157 \text{ ha}$

$$110 \text{ ha} < 157 \text{ ha} < 204 \text{ ha}$$

Zgodnie z procedurą opracowania planu ogólnego wpłynęło 79 wniosków, z których 42 dotyczyły przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniając powyższe wyniki, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ wynosząca więcej niż 70 % wartości, lecz nie przekraczająca 130 % wartości określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na terenach wynikających z obowiązujących mpzp, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach poza obowiązującymi mpzp, na których uzasadniony jest rozwój zabudowy uwzględniający politykę przestrzenną Gminy w oparciu o lokalne uwarunkowania, spełniając tym samym wymogi art. 13d ust. 1 albo 3 upzp.

Dlatego też uwzględniono część wniosków, na tereny nie wykluczone z zabudowy, o których wyżej, oraz znajdujące się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, lub gdzie jest dostępność do infrastruktury. Odrębne zagadnienie stanowią tereny indywidualnej zabudowy letniskowej i rekreacji, która uwzględniona jest w dodatkowym profilu strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej. Gmina Rybno jest gminą turystyczną ze względu na znajdujące się tu jeziora, w związku z tym automatycznie tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej powiększają powierzchnię stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Razem terenów wolnych do zabudowy mieszkaniowej Gmina Rybno posiada 110,07 ha. Nową zabudowę należy realizować na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w

obrocie prawnym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w wyznaczonych obszarach w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz nowych planów opracowanych zgodnie z planem ogólnym w strefach wielofunkcyjnych zabudowy jednorodzinnej, strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oraz w strefach z zabudową zagrodową.

Na pozostałe tereny oznaczone w planie ogólnym jako planistyczne strefy wielofunkcyjne SW. SJ i SZ, które nie są ujęte w obowiązujący mpzp, wydanych decyzjach o warunkach zabudowy lub wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, na które będzie można wydać warunki, należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Należy tu nadmienić, że na obszarze Gminy Rybno znajduje się wiele jeszcze terenów rolnych podzielonych na działki. Tereny te zabudowane mogą być w następnym terminie po zabudowaniu terenów przeznaczonych w planach miejscowych, obszarów uzupełnienia zabudowy w zabudowie oraz wyznaczone strefy planistyczne zabudowy mieszkaniowej, na które należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zatem w planie ogólnym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na terenach wynikających z obowiązujących mpzp oraz na obszarach poza obowiązującymi mpzp, na których uzasadniony jest rozwój zabudowy uwzględniający politykę przestrzenną gminy w oparciu o lokalne uwarunkowania, spełniając tym samym wymogi art. 13d ust. 1 albo 3 upzp.

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej realizowanej do 2045 roku w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową należy przygotować 157 ha nowych terenów poza już wyznaczonymi w miejscowych planach. Dotyczy to szczególnie miejscowości:

- RYBNO,
- Hartowiec, Tuczek, Żabiny, Koszelewy, Kopaniarze, Rumian, Szczupliny, Nowa Wieś.

3.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 upzp)

Zgodnie z przepisami upzp, w planie ogólnym gminy dopuszcza się określenie obszaru uzupełnienia zabudowy, który nie stanowi obowiązkowego elementu planu ogólnego gminy. Celem wyznaczenia ww. obszaru jest ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, których realizacja przyczynia się do rozpraszania zabudowy, szczególnie na obszarach nieobjętych mpzp. Obszar taki ma umożliwić wykorzystanie luk w zabudowie i wypełnianie przestrzeni na terenach ukształtowanej zabudowy, która w sposób czytelny pozwala na ustalenie zasad sytuowania nowych budynków, harmonijnie wpisanych w otoczenie. Określenie obszaru uzupełnienia zabudowy daje możliwość przede wszystkim na kształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość, uwzględniając wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne. Ponadto pozwala na zahamowanie trendu rozpraszania zabudowy, ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz zmniejszenie kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Wyznaczony w planie ogólnym gminy obszar uzupełnienia zabudowy stanowić będzie podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze objętym planem ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, który obejmuje wytypowane tereny zurbanizowane, gdzie dalszy rozwój zabudowy, oprócz polityki przestrzennej określonej w mpzp, zasadny jest także na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa.

Sposób wyznaczenia takiego obszaru regulują przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W ramach procesu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy przeprowadzono wszystkie czynności wskazane w przepisach ww. rozporządzenia.

Zidentyfikowano budynki o funkcjach określonych w przepisach ww. rozporządzenia na podstawie Klasyfikacji Środków Trwałych. Dane pozyskano z bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków EGiB, a w przypadku budynków niewykazanych w ww. bazie, z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BD0T500. Ponadto w zakresie budynków niewykazanych w ww. bazach lub w przypadku braku informacji na temat rodzaju funkcji budynków, dane pozyskano z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BD0T10k. Zasięg terytorialny obejmuje budynki w granicach Gminy Rybno. Do wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (stan na 24 stycznia 2025 r., licencja nr Gk.6621.6.9.2025_2803_N), nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy (uchwała nr III/20/2024 Rady Gminy Rybno z dnia 25.06. 2024 r.).

Wyznaczono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (z wyjątkiem budynków gospodarczych), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.

- Wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach oraz do powstałych obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą;
- Wewnątrz powstałych obszarów wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- Następnie usunięto pas terenu stanowiący różnicę wyznaczonych wcześniej krzywych: wg ww. zasad w pkt 1-3 (krzywa 50 m) oraz wg ww. zasady w pkt 4 (krzywa 40 m).

Wyznaczony w ww. sposób obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Powyższe ograniczenia dotyczą:

- obszarów, na których obowiązują mpzp oraz obszarów objętych zaawansowaną procedurą sporządzenia mpzp, gdzie uzyskano uzgodnienia instytucji przewidzianych przepisami upzp,
- obszarów cennych przyrodniczo oraz kulturowo, gruntów leśnych, wytypowanych gruntów rolnych wymagających ochrony, obszarów zieleni miejskiej, niezabudowanych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- podstawowego układu komunikacyjnego oraz rezerw niezbędnych dla realizacji inwestycji komunikacyjnych o

podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy.

Zasięg wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy czasami został rozszerzony w zakresie dopuszczonym przepisami ww. rozporządzenia, o nie więcej niż 25% powierzchni obszaru stanowiącego różnicę powierzchni powstałych wg ww. zasad w pkt 1-3 (krzywa 50 m) oraz pkt 4 (krzywa 40 m).

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy dostosowany został do granic stref planistycznych obejmujących tereny zurbanizowane, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, gdzie dalszy rozwój zabudowy możliwy jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa. Powyższy obszar obejmuje tkankę zabudowy miejscowości o dość zwartej zabudowie.

ROZDZIAŁ III

4. CELE, KTÓRYM SŁUŻY PLAN OGÓLNY GMINY

4.1. GŁÓWNY KIERUNEK WYZNACZANIA NOWYCH TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

Głównym celem planu ogólnego jest zahamowanie rozproszonej zabudowy, szczególnie zabudowy mieszkaniowej.

W planie ogólnym powierzchnia terenów przeznaczona pod zabudowę jest ściśle związana z liczbą zamieszkiwanej w gminie ludności oraz jej liczba w okresie perspektywicznym. W Gminie Rybno liczba ludności rok rocznie maleje. W roku 2024 liczba ludności w Gminie Rybno wynosiła 6659 mieszkańców. Wg prognoz opracowanych przez GUS w roku 2045 liczba ludności wynosić będzie 5442 mieszkańców, która powiększona o 5 % wynosi 5714 osób w roku 2045.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone jako realizacja celów określonych wyżej przy uwzględnieniu dotychczasowych dokumentów planistycznych, tj. strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, planu zagospodarowania województwa, obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy.

W stosunku do ustalonej przez GUS liczby ludności oblicza się powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną lub zagrodową. Pozostałe elementy planu takie jak usługi, przemysł, tereny rolne lub chronione przed jakąkolwiek zabudową stanowią uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone jako realizacja celów określonych wyżej przy uwzględnieniu dotychczasowych dokumentów planistycznych, tj. strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, planu zagospodarowania województwa, obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy.

4.2. WIELOWARSTWOWE UWARUNKOWANIA POLITYKI

Wielowarstwowe uwarunkowania polityki przestrzennej najbliższych latach wynikają z:

- 1) Uwarunkowań przyrodniczych, kulturowe znajdujących się na obszarze Gminy Rybno;
- 2) Polityki wynikającej z dokumentów ponad gminnych, w tym Strategii Województwa Warmińsko – Mazurskiego, Planu zagospodarowania województwa Warmińsko – Mazurskiego, Strategii Powiatu Działdowskiego;
- 3) Strategii Gminy Rybno;
- 4) Uwarunkowań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Wielowarstwowe uwarunkowania stanowią podstawę opracowania planu ogólnego gminy. Szczegółowo zostały opisane w części I pt. „Plan ogólny Gminy Rybno, Analiza uwarunkowań rozwoju Gminy” zgodnie z art. 13d upzp uwarunkowania występujące na obszarze Gminy Rybno zostały odniesione do każdego punktu. Do części opisowej opracowano część graficzną.

W Rozdziale I skupiono się na realizacji celów określonych w dotychczasowych dokumentów strategicznych i planistycznych, tj. strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, planu zagospodarowania województwa, obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy. Przyjmując ich realizację na obszarze Gminy.

W Rozdziale II sprecyzowano możliwości rozwojowe Gminy oraz zapotrzebowanie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej według obliczonej prognozy ludności do 2045 r.

Rozdział IV „Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym na obszarze Gminy Rybno”, w którym opisano uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz rozwojowych przy ustalaniu poszczególnych stref.

4.3. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

W planie ogólnym ustala się gminne standardy urbanistyczne dotyczące infrastruktury społecznej, gabarytów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Głównymi standardami urbanistycznymi infrastruktury społecznej dla Gminy Rybno są:

- obiekty nauki w postaci szkół podstawowych
oraz
- tereny rekreacji i wypoczynku w postaci zieleni publicznej, w tym lasów państwowych oraz plaż.

4.3.1. Standardy infrastruktury społecznej

Za podstawowe standardy przyjęto:

- odległość od zabudowy mieszkaniowej do szkoły podstawowej – 3 000 m,
- odległość od zabudowy mieszkaniowej do terenów zielonych – 3 000 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha
lub/i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.
lub/i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.

4.3.2. Standardy parametrów zabudowy

1) Standardy parametrów zabudowy

Standardy parametrów zabudowy zostały ustalone dla danej strefy w zależności od jej miejsca w gminie, profilu funkcjonalnego strefy planistycznej oraz funkcji i rodzaju zabudowy.

W standardach zabudowy określa się:

- wysokość zabudowy
- intensywności zabudowy.

2) Standardy zagospodarowania terenu

Standardy zagospodarowania terenu zostały ustalone dla poszczególnych stref w zależności od miejsca w gminie, profilu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy.

Standardy wysokości zabudowy zostały ustalone jako ograniczenia chroniące krajobraz przed niekorzystnymi zmianami, których nie aprobowałaby większość lokalnej społeczności, a także jako ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Standardy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do obszarów ustalono zgodnie z dotychczasowymi standardami istniejącej zabudowy w tym zakresie, co ma również na celu zachowanie charakteru i krajobrazu tych miejscowości, w zgodzie z podanymi w rozporządzeniu MRiT (Dz. U. 2023 poz. 2758) oraz wielowarstwowymi uwarunkowaniami polityki przestrzennej w najbliższych latach.

ROZDZIAŁ IV

5. UZASADNIENIE USTALENIA STREF PLANISTYCZNYCH NA OBSZARZE GMINY RYBNO, W KONTEKŚCIE UWARUNKOWAŃ.

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej Gminy, przyjętej w Strategii Rozwoju Gminy Rybno i ustaleniach obowiązujących mpzp. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów upzp oraz zaktualizowane w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszar uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Następnie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w planach miejscowych.

Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizy istniejącego zagospodarowania, warunki zabudowy przyjęte w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną Gminy oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Obszar gminy podzielony został na 12 stref planistycznych. Wyznaczone zostały strefy SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, S.C, SG, SO oraz SK. Na obszarze gminy Rybno nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (strefa SH).

5.1. UZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jest perspektywiczna liczba mieszkańców w Gminie powiększona o 5 % oraz przyjęte wskaźniki powierzchni mieszkaniowej w okresie 20 letnim, które zostały przedstawione w Rozdziale II. Na obszarze Gminy Rybno zabudowa mieszkaniowa znajduje się w trzech wielofunkcyjnych strefach planistycznych: SW, SJ i SZ

Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmuje obszary już zabudowane (przede wszystkim w miejscowości Rybno, ale także w innych miejscowościach) a także rezerwy terenowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (nieraz już podzielone na działki), tereny położone w najbliższej okolicy terenów zabudowanych, wnioskowane do ujęcia w planie ogólnym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy z dostępem do infrastruktury oraz obszary uzupełnienia zabudowy na terenach zabudowanych i zagospodarowanych.

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajduje się zabudowa letniskowa i rekreacja indywidualna, a z uwagi na turystyczny charakter gminy ze względu na istniejące liczne jeziora łatwo dostępne oraz tereny leśne, chętnych na takie zagospodarowanie jest dużo. Tereny istniejącej zabudowy letniskowej znajdujące się w sąsiedztwie jezior oraz tereny predysponowane do jej powiększenia zostały objęte strefą SJ, a wliczając jeszcze ogrody działkowe, tereny usług, tereny leśne i drogi zdecydowanie powiększa powierzchnie tej strefy.

Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje tereny, już zabudowane osiedli wielorodzinnych w Rybnie oraz zabudowę wielorodzinną w budynkach realizowanych w ramach budownictwa mieszkaniowego państwowych gospodarstw rolnych w Szczuplinach, Tuczkach, Koszalewach, Koszalewkach, Rapatach i Gralewie. Przyjęto założenie, że 15 % mieszkań na obszarze Gminy Rybno będzie realizowane w zabudowie wielorodzinnej. Wobec tego strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną objęte zostały tereny zabudowy wielorodzinnej już zrealizowanej oraz wyznaczono strefę zabudowy wielorodzinnej w Rybnie powiększając tereny już zabudowane o dodatkowe tereny na realizację nowych mieszkalnych budynków wielorodzinnych.

Strefa SZ – Gmina Rybno to przede wszystkim gmina rolnicza, w każdej miejscowości znajdują się gospodarstwa rolne oraz zabudowania siedlisk, w których znajdują się budynki mieszkalne oraz gospodarcze niezbędne do produkcji rolnej. Strefa wielofunkcyjna zabudowy zagrodowej obejmuje tereny, istniejącej zabudowy zagrodowej powiększone o obszary uzupełnienia zabudowy oraz o tereny wskazane dla realizacji funkcji produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych obejmując jednocześnie tereny rolne, na których może być realizowana zabudowa zagrodowa. Plan ogólny daje możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach objętych strefą SZ (wg obecnej wiedzy na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który należało będzie opracować jeżeli będą rolnicy, którzy by chcieli wybudować nową zagrodę).

5.2. UZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Strefa SU – wielofunkcyjna strefa zabudowy usługowej obejmuje usługi administracyjne, społeczne, handlu i gastronomi. Strefą objęto tereny już zabudowane powiększając je o nowe tereny w środkowej (centralnej) części Gminy Rybno oraz usługi sportu i rekreacji we wschodniej części Gminy przy drodze do Nowej Wsi. W pozostałych miejscowościach w strefie zabudowy usługowej znajdują się tereny szkół podstawowych, tereny kultu religijnego, usługi handlu, usługi pozostałe. Niejednokrotnie strefa zabudowy usługowej obejmuje pojedynczą działkę ze względu na parametry zabudowy szczególnie wysokość).

Strefa UH – strefa usług handlu wielkopowierzchniowego nie występuje na obszarze Gminy Rybno.

5.3. ZASADNIENIE WYZNACZENIA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

Gmina Rybno położona jest poza dużymi ośrodkami miejskimi, główną działalnością produkcyjną gminy jest produkcja rolna, turystyka oraz wydobywanie kopalin.

Strefa SR – strefa produkcji rolniczej obejmuje tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny wielkotowarowej produkcji rolnej (także tereny po byłych państwowych gospodarstwach rolnych) tereny akwakultury oraz rybactwa. W strefie jest dopuszczane są tereny elektrowni słonecznych wiatrowej i wodnej oraz tereny biogazowni.

Strefa SP – strefa gospodarcza obejmuje obszar istniejącej zabudowy produkcyjnej z możliwością jej uzupełnienia.

Strefa SG – strefa górnictwa obejmująca tereny górnictwa i wydobywania, na terenach, gdzie udokumentowane zostały zasoby dóbr podziemnych.

5.4. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH POZOSTAŁYCH

Strefa SO – strefa otwarta obejmuje obszary obecnie wolne od zabudowy, w części objęte przyrodniczą ochroną prawną, w celu ich ochrony przed chaotycznym zainwestowaniem i zabetonowaniem kosztem obszarów niezbędnych dla ochrony zdrowia, klimatu i krajobrazu gminy. Strefa ta winna również stanowić zahamowanie budownictwa mieszkaniowego, a tym samym zahamowanie jego nadmiernego rozwoju dla wyższej jakości przestrzeni. Strefą objęto tereny objęte ochroną przyrodniczą, o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, tereny leśne.

Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji obejmuje obszary o dużej wartości przyrodniczej w tym tereny leśne oraz tereny niezabudowane - przestrzeń otwarta charakterystyczna z możliwością zagospodarowania rekreacyjnego w postaci parków, boisk, zieleni urządzonej, placów zabaw z możliwością zagospodarowania turystycznego w postaci domów wczasowych oraz obiektów sportowych.

Strefa SC – strefa cmentarzy obejmuje teren cmentarza wraz z parkingiem i usługami związanymi z funkcją główną oraz obiektami sakralnymi.

Strefa SK – strefa komunikacyjna – wyznaczająca główne osie komunikacyjne gminy w okresie perspektywistycznym, oparta o główny układ komunikacji drogowej obecnie drogi wojewódzkiej klasy głównej, drogi powiatowej relacji Dąbrówno - Tuczek - Płońsk – Gródki oraz drogi powiatowej relacji Wierzbica - Gutowo - Rumian – Rybno, klasy Z. Strefą komunikacyjną objęta jest magistralna linia kolejowa relacji Warszawa - Gdynia z przystankiem w Rybnie i Gralewo - Stacja, docelowo kolei dużych prędkości.

Strefa SI – strefa infrastruktury technicznej obejmująca tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Funkcja turystyczna. Walory przyrodniczo – krajobrazowe, duża ilość jezior z łatwym dostępem do wody, krętą rzeką Wel, zróżnicowanym ukształtowaniem terenu oraz licznymi zabytkami stwarza możliwości rozwijania funkcji turystycznej, która zresztą tu się rozwinęła. Katalog stref nie przewidywał tej funkcji. Jedynie możliwe jest umieszczenie usług turystycznych w usługach realizowanych w strefie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej SJ lub SW (apartamenty), strefie SN lub zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej w strefie SJ, tak też zrobiono.

5.5. UZASADNIENIE USTALENIA STREF NA TERENACH CENNYCH PRZYRODNICZO OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Urozmaicona rzeźba terenu wraz z rzeką Wel łączącą jeziora Rumian, Zarybinek, Tarczyńskie, Grądy, tworzy malowniczy kompleks przyrodniczo-krajobrazowy. Na obszarze Gminy ochroną przyrodniczą objęto większość terenu, ustanowione zostały obszary Natura 2000, rezerwat, Park Krajobrazowy wraz z otuliną, obszary chronionego krajobrazu, wnioskowane do utworzenia są użytki ekologiczne. Znajdziemy tu także liczne drzewa lub zespoły drzew stanowiące pomniki przyrody.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - OSTOJA WELSKA PLH280014 obejmuje odcinek rzeki Wel i jej doliny (włącznie z Torfowiskiem Kopaniarze), wraz z przyległymi do niej obszarami bagiennymi tzw. Ostoje Koszelewskie, Zompy Jeglijskie i jezioro Neliwa wraz z otoczeniem. Teren ten w planie ogólnym objęty został strefą otwartą bez prawa zabudowy.

Rezerwat Jezioro Neliwa, którego celem jest ochrona zanikającego mezotroficznego jeziora wraz z niewielkim fragmentem zlewni, zachowanie krajobrazu przedmiotowego obszaru obejmującego dużą liczbę zbiorowisk roślinnych związanych z jeziorem, ochrona siedliska chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt objęty został w planie ogólnym strefą otwartą SO bez prawa zabudowy.

Tereny przeznaczone pod utworzenie czterech rezerwatów przyrody, w tym:

- Kopaniarze gdzie przedmiotem ochrony jest teren leśny położony na kilku oddziałach leśnych pokryty grądem, borem mieszanym, borem sosnowym świeżym i brzezina bagienną
 - Ostoje Koszelewskie gdzie przedmiotem ochrony będą stanowiska reliktowych i rzadkich gatunków roślin oraz miejsca bytowania i lęgów wielu ptaków
 - Olszyny Grzybińskie gdzie przedmiotem ochrony będzie zespół naturalnych olsów i łąg olszowych wzdłuż rzeki Wel
 - Dolina Strugi Rumiańskiej gdzie przedmiotem ochrony będą głównie reliktowe i rzadkie rośliny
- w planie ogólnym Gminy Rybno objęte zostały strefą otwartą SO z zakazem zabudowy.

Welski Park Krajobrazowy obejmuje obszary koncentracji walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i rekreacyjnych, związane z dorzeczem rzeki Wel. W obrębie gminy, Park zajmuje całą jej południowo - zachodnią część (od Gronowa do Koszelew), oraz część środkowo - północno - wschodnią (rejon między Rybnem i jez. Zarybinek, a rynną jez. Rumian). Wokół parku została utworzona otulina parku, która na terenie gminy Rybno obejmuje jej część środkowo - północną (między Jeglią, Truszczykami, Rumianem i Rybnem). Na terenie parku zabudowę zagrodową objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ z możliwością budowy nowych siedlisk, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drobne usługi znajdujące się w zwartej zabudowie wsi objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, z zachowaniem parametrów zabudowy historycznej z zachowaniem swoistego charakteru zabudowy wiejskiej oraz krajobrazu rolniczego. W zwartej zabudowie wsi wyróżniono tereny zabudowane zabudowa usługową taką jak szkoły, obiekty sakralne itp., ze względu na wyróżnienie parametrów objęto strefą usługową SU.

Obszary chronionego krajobrazu, w tym: Hartowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Welskiego Parku Krajobrazowego – Dębierz, Naguszewski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Chronionego Krajobrazu - Grzybiny to tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszary chronionego krajobrazu jako formę ochrony przyrody ustanawia się na terenach o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, tam gdzie procesy antropogeniczne nie zniszczyły tych wartości. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. Tereny te, szczególnie w sąsiedztwie jezior zabudowane są zabudową turystyczną, usługową i mieszkaniową służącą w większości do obsługi ruchu turystycznego w sezonie letnim. Turystyka jest z jednym z działów gospodarki kraju i ma duże znaczenie w dochodach gmin a w rezultacie powiększa dochodu narodowego. Część terenów już zabudowanych i zagospodarowanych na cele zabudowy mieszkaniowo – turystycznej, gdzie często część budynku mieszkalnego jednorodzinnego przeznaczona jest

pokoje dla turystów objęta została strefą wielofunkcyjną zabudowy mieszkaniowej SJ. Na tych terenach, dla zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązują wszystkie normy prawne dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, które winny być przywołane w miejscowych planach zagospodarowania lub decyzjach administracyjnych dotyczące ochrony. Pozostałe tereny niezagospodarowane, w tym pokryte roślinnością objęte zostały strefą otwartą SO bez prawa zabudowy, tereny upraw rolniczych objęte zostały strefą produkcji rolniczej SR z możliwością budowy gospodarstwa rolnego, uwarunkowanego przepisami odrębnymi, obowiązującymi na danym terenie. Tereny jezior oraz tereny do nich przyległe predysponowane do rekreacji i wypoczynku, tworzenia plaż, parków oraz placów publicznych dla miejsc spotkań objęto strefą rekreacji i wypoczynku SN.

Pomniki przyrody są to pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Ochrona pomników przyrody obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych.

Ważną częścią przestrzeni Gminy, którą objęto strefą otwartą SO, stanowią użytki ekologiczne lub tereny proponowane do objęcia ochroną prawną, do których należą:

- ponad 3-kilometrowy odcinek doliny rzeki Wel od miejscowości Grabacz do jez. Tarczyńskiego.
- rozległy kompleks zarastających potorfii, wilgotnych łąk, zarośli i lasów zwanych Torfowiskiem Koszelewki.
- zmeliorowane i częściowo wyeksploatowane torfowiska niskie, przyległe do kompleksu grądów leśnictwa Kostkowo, ciągnące się od jez. Neliwa (proj. Rezerwat) w stronę Jeglii i Gronowa.
- torfowiska niskie o cechach naturalnych przy jez. Zarybinek, po jego zachodniej stronie.
- łąg olszowy ze starym drzewostanem, położony po zachodniej stronie rzeki Wel, na północ od wsi Grabacz.

5.6. UZASADNIENIE USTALENIA STREF NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁACH PRZECIWPOWODZIOWYCH ORAZ PASACH O SZER. 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy Rybno występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego od rzeki Wel. RZGW opracowuje cyklicznie mapy zagrożenia powodziowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się głębokości i prędkości przepływu wody w klasach określających stopień zagrożenia dla ludzi i sposób oddziaływania wody na obiekty budowlane, zgodnych z Rozporządzeniem:

W stosunku do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, podstawowe działania związane z ochroną przeciwpowodziową obejmują przede wszystkim szczelne wały przeciwpowodziowe, zapewnienie pełnej sprawności technicznej istniejących urządzeń przeciwpowodziowych poprzez prowadzenie remontów, konserwacji oraz bieżących napraw wynikających z dokonywanych okresowo przeglądów rowów i kanałów melioracyjnych oraz urządzeń technicznych w tym pomp do osuszania bądź nawadniania polderów.

Na tych obszarach winien istnieć zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną, dlatego w miarę możliwości na terenach niezabudowanych ustalono strefy otwarte SO lub strefy produkcji rolniczej bez prawa zabudowy budynków innych niż związanych z gospodarką wodną lub infrastruktury technicznej niezbędnej do utrzymania ochrony powodziowej. Na tych terenach obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne.

5.7. UZASADNIENIE WPROWADZENIE PROJEKTOWANYCH STREF NA OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze Gminy Rybno znajdują się tereny zmeliorowane w sąsiedztwie rzeki Wel, która przebiega przez całą gminę.

Melioracja terenów rolnych następuje na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach i ma na celu odprowadzenia wody za pomocą rowów melioracyjnych i urządzeń technicznych, a w okresie suszy nawodnieniu terenów rolnych.

Melioracja – to zabiegi mające na celu trwałe polepszenie rolniczych zdolności produkcyjnych gleb. Do zabiegów tych zaliczamy: drenowanie ceramiczne i PVC, wykonywanie rowów nawadniająco-odwadniających, budowę zbiorników retencyjnych, regulację rzek, ochronę przeciwpowodziową, nasadzenia roślinnością terenów zalewowych i nieużytków rolnych (fitomelioracje). Melioracje wodne umożliwiają regulację stosunków wodnych w glebie dzięki nawadnianiu gruntów na obszarach z niedoborem wody lub odwadnianiu terenów, gdzie występuje jej nadmiar.

System wodno – melioracyjny spełnia rolę sterującą stanami wody. Dzięki niemu możliwe jest odprowadzanie wody z terenu w okresach jej nadmiaru (odwodnienie) oraz doprowadzenie jej do terenu (nawodnienie) w okresach niedoboru. Czynnikiem bezpośrednio sterującymi są stany wody w rowach, kanałach i innych urządzeniach, za pomocą których zmienia się uwilgotnienie gleb.

System wodno – melioracyjny zaliczany do wielkich systemów, w których wyróżniamy systemy obwałowań oraz odwadniania (nawadniające i odwadniające). System obwałowań związany jest z rzekami. Jego elementami są odcinki wałów i budowle znajdujące się w korpusie wałów zabezpieczające teren przed zalaniem.

Na terenie gminy w północno – zachodniej i zachodniej części gminy znajdują się tereny zmeliorowane o dużej wilgotności i wysokim poziomie wód podziemnych. Rowy są regularnie czyszczone i modernizowane. Zaopatrywane są w elementy zapobiegające cofaniu się wody morskiej do systemu melioracyjnego. Wykonywane są przepusty pod przeszkodami.

Na terenach, gdzie poziom wody jest wysoki, staraniem człowieka powstały stawy rybne, które z jednej strony obniżają poziom wody w gruncie, z drugiej rozwija się tu działalność gospodarcza przy produkcji i przetwarzaniu ryb. Na tych terenach wprowadzono strefy produkcji rolnej SR. Obowiązuje w realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu ochrona urządzeń melioracyjnych, budowa w odległości 50 m od stopy wału oraz inne przepisy takie jak Prawo Wodne, Prawo Ochrony Środowiska itp.

5.8. UZASADNIENIE WPROWADZENIA STREF NA TERENACH ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze Gminy Rybno nie stwierdzono osuwisk, zsuwów, obrywów i innych tego rodzaju przemieszczeń gleby.

5.9. UZASADNIENIE WPROWADZENIA STREF NA OBSZARZE STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY

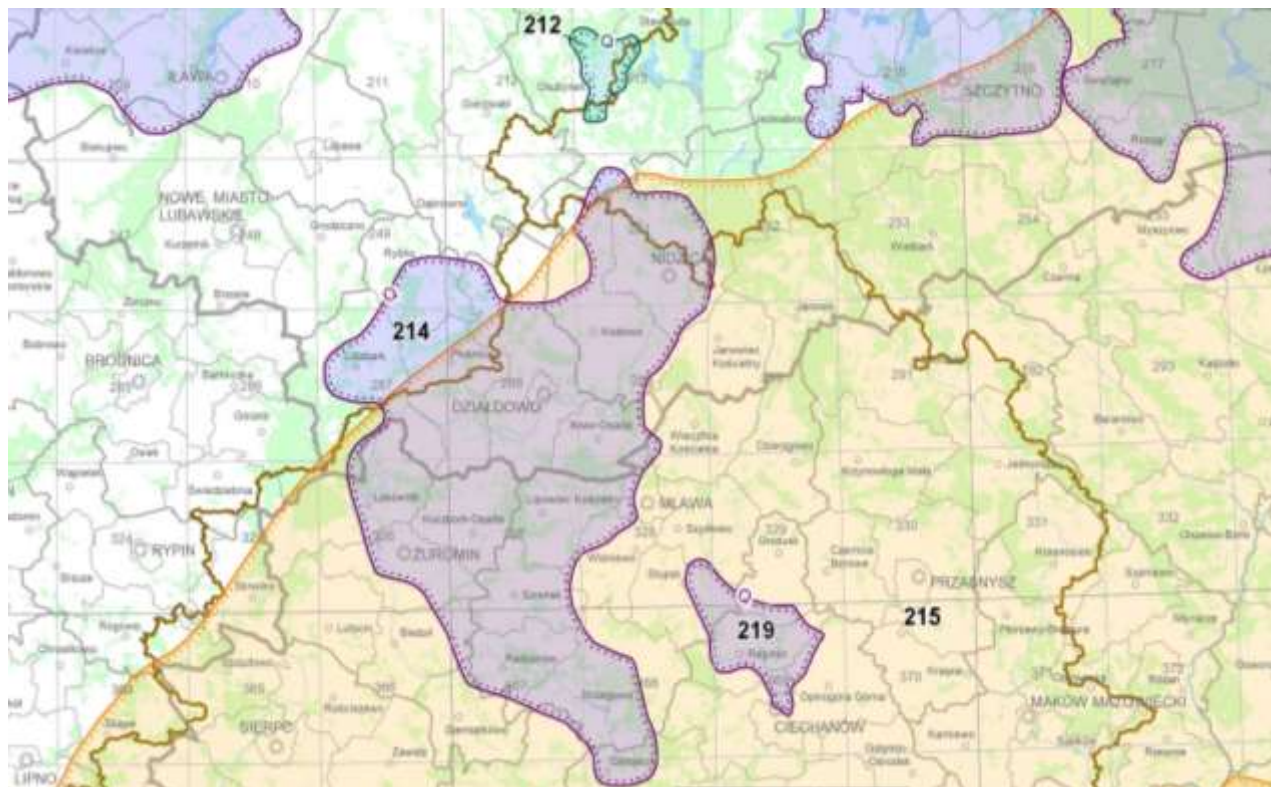
Na terenie gminy znajduje się 5 komunalnych ujęć wody na terenie gminy w: Hartowcu, Gralewie, Rybnie, Koszelewach, Rapatach. Wszystkie ujęcia wody posiadają strefy ochronne wynikające z odrębnych przepisów. Strefy te są wyznaczone w terenie i odpowiednio zabezpieczone.

Ze względu na niewielkie obszary objęte ujęciem wody i strefą wokół niego (poniżej 5000 m²) tereny te włączone są do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)

5.10. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Prawo ochrony środowiska w art. 98 stanowi, że wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają ochronie polegającej na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania oraz utrzymywaniu równowagi zasobów tych wód. W tych celach, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie Wodnym, tworzy się między innymi obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zbiornik GZWP Działdowo posiada ustanowiony obszar ochrony zbiornika. Na całkowitej powierzchni zbiornika objętego obszarem ochrony, wyróżniono obszar najwyższej ochrony (ONO), który obejmuje powierzchnię 1650 km² oraz obszar wysokiej ochrony (OWO) obejmujący powierzchnię 140 km². Zróżnicowanie obszaru zbiornika warunkuje możliwości zagospodarowania terenu poszczególnych terenów położonych w zasięgu GZWP 214. Na obszarze Gminy Rybno znajduje się strefa OWO.



Źródło: Zbiorniki wód podziemnych

5.11. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z danymi z Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie tereny górnicze na obszarze Gminy Rybno posiadają złoża: Rumian, Żabiny II, Żabiny IV.

Wyznaczono na obszarze Gminy Rybno tereny górnicze i objęto je strefą górnictwa SG. Tereny te przed rozpoczęciem eksploatacji winny mieć opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Po wyeksploatowaniu kopaliny obowiązuje wykonanie rekultywacji terenu w oparciu o ustalony kierunek rolny, wodny, turystyczny lub leśny zawarty w decyzji na koncesje.

5.12. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na obszarze Gminy Rybno nie znajdują się uzdrowiska oraz ich strefy ochronne.

5.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. Poz. 840 oraz z 2023 r. Poz. 951, 1688 i 1904), ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W granicach gminy Rybno występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną. Do rejestru zabytków województwa warmińsko - mazurskiego prowadzonego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z terenu Gminy Rybno wpisano 8 zabytków z obszaru Gminy Rybno. Ochroną konserwatorską należy objąć historyczne wiejskie układy osadnicze: Hartowiec, Rumian i Koszelewy. Do ewidencji zabytków województwa warmińsko – mazurskiego wpisano 24 zabytki z terenu gminy. Gmina posiada Gminą Ewidencję Zabytków Gminy Rybno przyjętą uchwałą przez Radę Gminy.

Praktyczne wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego to rozwój turystyki, działania edukacyjne, promocyjne. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać zasady ochrony poszczególnych obiektów w zależności od ich wartości historycznej i kulturowej.

5.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze Gminy Rybno nie znajdują się pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne. Na cmentarzu parafialnym w Rybnie znajduje się wydzielona część, która stanowi cmentarz wojenny żołnierzy poległych w II wojnie światowej z 1939 roku, który objęto strefą cmentarza SC.

5.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Oprócz terenów kolejowych włączonych w obszar planu ogólnego, na obszarze Gminy Rybno nie znajdują się inne tereny zamknięte.

5.16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Przekształceń i rehabilitacji wymagają obiekty zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej zaniedbane po byłych terenach państwowych gospodarstwach rolnych. Rewitalizacją powinny zostać objęte zabudowania

gospodarcze i służące prowadzeniu działalności rolniczych, oraz zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na terenach popegeerowskich. Przekształceń i rehabilitacji wymagają obiekty zabudowy mieszkaniowej o dysharmonijnych formach architektury takich jak: gabaryty, bryły, kształty dachów, czy kolorystyka.

Obszarami wymagającymi rekultywacji są tereny kopalniane po wyeksploatowaniu kopalin. Na tych terenach zgodnie z decyzją administracyjną na wydobywanie kruszywa, w której jest kierunek zagospodarowania terenów.

5.17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na obszarze Gminy Rybno nie stwierdzono terenów zdegradowanych. Tereny po byłym wysypisku śmieci zostało zrehabilitowane.

Dachy zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej kryte eternitem, szczególnie na terenach byłych pgr-ów należy sukcesywnie wymienić, a eternit poddać utylizacji na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi

5.18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Wyznaczenie obszarów cichych leży w gestii Starosty. Starosta Powiatowy na obszarze Gminy Rybno nie wyznaczył obszarów cichych ani w aglomeracji ani poza aglomeracją.

5.19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Tereny gruntów rolnych, w tym gruntów ornych, pastwisk i łąk objęto strefą rolną SR jako tereny przeznaczone pod uprawy rolne z możliwością realizacji dużych gospodarstw produkcji rolnej.

Na obszarze Gminy Rybno gleby są niskiej jakości, większość z nich należy do V i VI klasy. Gleb kl. IIIa razem na terenie całej gminy jest tylko 3 ha, natomiast kl. IIIb jest 100 ha.

Tereny lasów oraz tereny zalesione stanowiące duże powierzchnie objęto strefą otwartą, tereny o mniejszej powierzchni włączone są do różnych stref planistycznych przeważnie SN, SR lub SJ.

5.20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na obszarze Gminy Rybno nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Również nie przewiduje się, że na terenie gminy mogą powstać takie zakłady.

5.21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Gmina Rybno nie ma styczności z morzem, więc na jej obszarze nie znajduje się pas techniczny oraz pas ochronny brzegu morskiego.

5.22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Obiekty infrastruktury społecznej znajdujące się w Gminie Rybno stanowią zespół urządzeń publicznych zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne ludności. W polityce społecznej występują w dwóch układach: w roli instytucjonalnej i funkcjonalnej.

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi w zakresie prawa, bezpieczeństwa, oświaty i nauki, kultury, opieki społecznej i służby zdrowia itp. (np. szkoły, instytucje administracji samorządowej oraz państwowej). W planie ogólnym tereny administracji w tym Urząd Gminy, Urząd Pocztowy, Posterunek Policji I Filia Banku Spółdzielczego I Filia Banku PKO objęto strefą usługową SU. Do strefy usługowej włączono gminny ośrodek pomocy społecznej, który oprócz statutowej działalności pomocy prowadzi także dzienny Dom Pobytu „Senior” w Jegli I Rybnie, Centrum Aktywności Lokalnej w Hartowcu, Klub Seniora w Naguszewie, Tuczach, Szczuplinach I Żabinach, przedszkole i szkoły podstawowe w Rybnie, Żabinach, Rumianie, Koszelewach, Hartowcu i Jagli a także szkoły ponadpodstawowe takie jak liceum ogólnokształcące i zasadnicza szkoła zawodowa w Rybnie.

Usługi kultury takie jak Centrum Kultury, w którym znajduje się świetlica i sala kinowa, Biblioteka Publiczna w Rybnie, zespół kościołów w Rybnie, kościoły w Rumianie, Hartowcu, Koszelewach oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji wraz z boiskiem, oraz obiekty sportowe takie jak kort tenisowy, bieżnia i plac zabaw oznaczono strefą usługową SU.

Rekreacja i wypoczynek na terenie gminy w pozostałych miejscowościach odbywa się na Placach zabaw które znajdują się w: Rybnie, Hartowcu, Jegli, Rumianie, Koszelewach, Żabinach i Szczuplinach, które w planie ogólnym włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefy z zabudową zagrodową.

Na obszarze Gminy Rybno znajdują się tereny leśne w odległości do 3 000 km a także plaże i tereny rekreacyjne związane z licznymi jeziorami. Te tereny objęto strefą rekreacji i wypoczynku SN.

Znajdujące się na terenie Gminy czynne cmentarze w Rybnie, Hartowcu, Koszelewach i cmentarz w Rumianie objęte zostały strefą cmentarzy SC.

Na terenach usług publicznych istnieje obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień oraz poprzez działania mające na celu usuwanie barier, a także zapobieganie ich powstawaniu. Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmują przede wszystkim dostępność architektoniczną i komunikacyjną.

5.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Główny korytarz komunikacyjny relacji północ – południe na obszarze Gminy Rybno stanowi droga wojewódzka nr 538 relacji Lubawa (od drogi krajowej nr 16) Nidzica (do drogi krajowej szybkiego ruchu nr S7) oraz magistrala kolejowa Warszawa – Gdynia.

Z uwagi na to, że plan ogólny uwidoczni tylko drogi klasy zbiorczej „Z” i wyższej do planu ogólnego uwzględnione zostaną tylko drogi:

- wojewódzka nr 538, klasy G,
- droga powiatowa 1255 N relacji Dąbrówno - Tuczki - Płońnica – Gródki, klasy Z

- droga powiatowa 1267 N relacji Wierzbica - Gutowo - Rumian – Rybno, klasy Z
- magistralna linia kolejowa Warszawa – Gdynia na której planowana jest modernizacja tej linii i dostosowanie jej możliwości eksploatacyjnych do podniesienia prędkości: pociągów pasażerskich dla taboru klasycznego do 300/h o pociągów towarowych –do 120 km/h.

Wyżej wymienione tereny w swoich granicach objęte zostały strefą komunikacyjną SK.

5.24. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA W TYM UJĘCIA WODY, LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ZOSTAŁY UJĘTE STREFACH SR, SO, SJ, SN, SZ ORAZ SN.

Na obszarze Gminy Rybno przechodzi linia tranzytowa wysokiego napięcia 220 KV relacji Włocławek – Olsztyn. W miejscowości Tuczek znajduje się GPZ 110/15, który jest zasilany linią 110 KV z GPZ Lidzbark oraz linią 110 KV z GPZ Działdowo.

Zgodnie z planem rozwoju Krajowej Elektroenergetycznej Sieci Przesyłowej przez teren gminy Rybno projektowana jest, po trasie istniejącej linii 200 KV, elektroenergetyczna dwutorowa linia napowietrzna 2 x 400 kV relacji Płock - Olsztyn Mątki.

Na terenie Gminy farmy energetyki odnawialnej w postaci fotowoltaiki znajdują się w strefach: rolniczej SR i otwartej SO. W latach 2019 – 2020 Gmina wydała 13 decyzji o warunkach zabudowy na farmy fotowoltaiczne razem o mocy 13 MW.

5.25. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Nie otrzymano rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego dla obszaru Gminy Rybno, o które Wójt Gminy Rybno wystąpił w 2024 r.

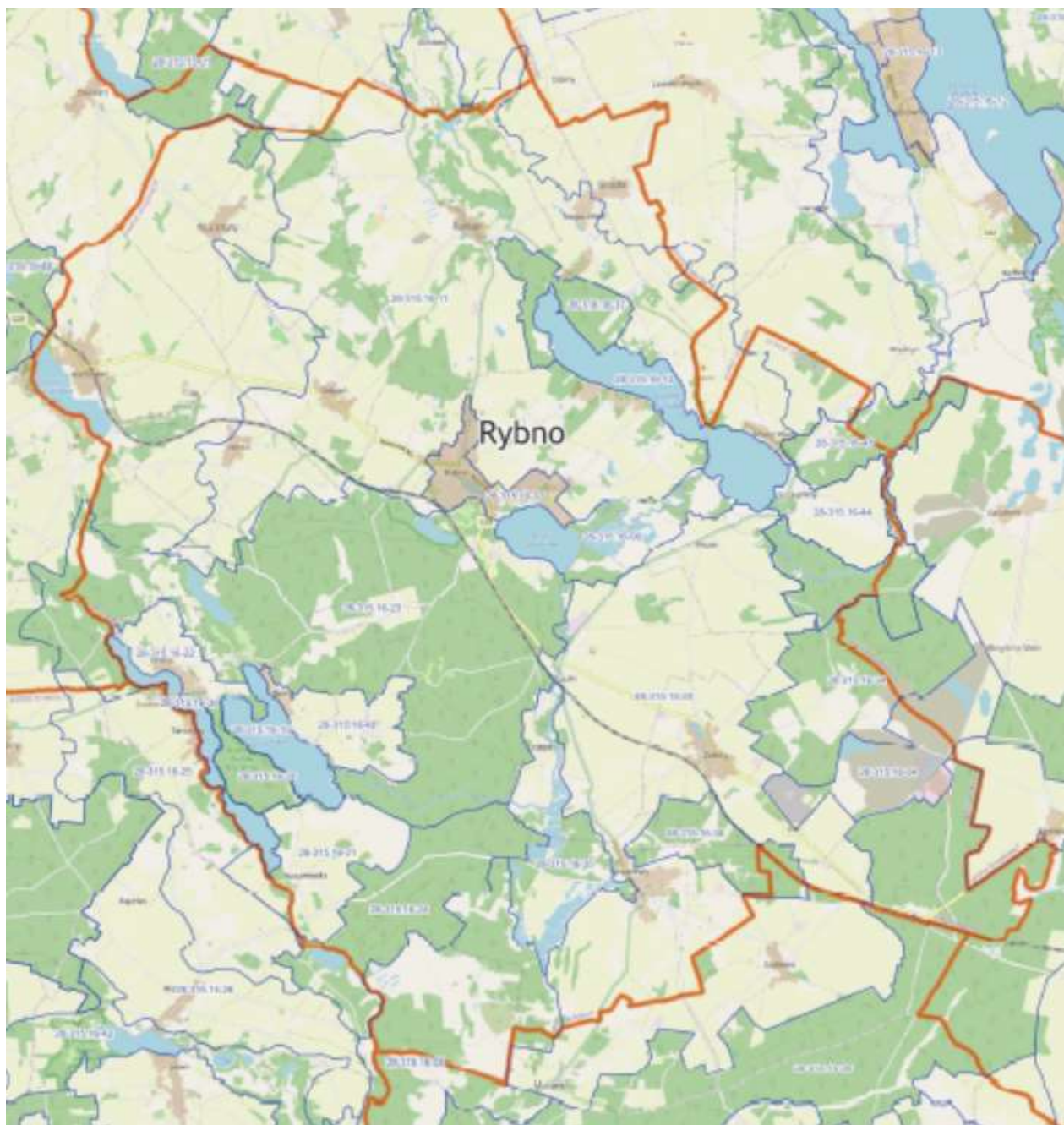
Sejmik Województwa warmińsko – Mazurskiego dnia 25 marca 2025 r. przyjął Uchwałę Nr XI/183/2025, tym samym uchwalił Audyt Krajobrazowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Do krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Rybno zaliczono:

- ✓ „Las Dolina Rzeki Wel” - 28 - 315.16 - 45
- ✓ „Las Ostrów Tarczyński” - 28 – 315.16 – 20

Krajobrazy wyznaczone w „Audycie Krajobrazowym”

28 – 315.15 – 68; 28 – 315.15 – 01; 28 – 315.15 – 48;
28 – 315.16 – 45 ; 28 – 315.16 – 11 ; 28 – 315.16 – 34 ; 28 – 315.16 – 09 ; 28 – 315.16 – 08 ; 28 – 315.16 – 26 ;
28 – 315.16 – 24; 28 – 315.16 – 23 ; 28 – 315.16 – 20 ; 28 – 315.16 – 07; 28 – 315.16 – 06; 28 – 315.16 – 22;
28 – 315.16 – 37; 28 – 315.16 – 40; 28 – 315.16 – 39; 28 – 315.16 – 35; 28 – 315.16 – 25 ; 28 – 315.16 – 04;
28 – 315.16 – 19; 28 – 315.16 – 21; 28 – 315.16 – 20 ; 28 – 315.16 – 24; 28 – 315.16 – 28; 28 – 315.16 – 44 ;



MAPA KRAJOBRAZÓW. Audyt Krajobrazowy Województwa Warmińskiego – Mazurskiego WBPP Olsztyn

Obszary wskazane w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińskiego – Mazurskiego jako krajobrazy priorytetowe wyróżnione na obszarze gminy Rybno objęto strefą otwartą SO.

Tereny o wysokich walorach krajobrazowych objęto strefą otwartą SO lub strefą rekreacji i wypoczynku SN.

5.26. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Gmina Rybno położona jest w północno - zachodniej części województwa Warmińskiego - Mazurskiego w powiecie działdowskim. Graniczy od północy z gminą Fijewo (Powiat Lubawski), od północnego - zachodu z gminą

Grodziczno (Powiat Nowe Miasto Lubawskie), od północnego - wschodu z gminą Dąbrówno (Powiat Ostródzki) oraz od południowego - zachodu z miastem i gminą Lidzbark (Powiat Działdowski), od strony południowej z gminą Płońsk (Powiat Działdowski), od strony, a od strony wschodniej z gminą Działdowo (Powiat Działdowski). Gmina Rybno zajmuje powierzchnię 147.5 km², na której położone jest 25 miejscowości. Zajmuje około 15,3 % powierzchni Powiatu Działdowskiego.

Gmina Rybno położona jest na głównym szlaku komunikacyjnym powiązań kolejowych i drogowych. Do najważniejszych należy droga wojewódzka relacji Nowe Miasto Lubawskie z Nidzica, obecnie droga zbiorcza, w planach przewidziana do przebudowy do parametrów klasy głównej z obejściem miejscowości Rybno po stronie południowej. Przez teren gminy przebiega również magistralna linia kolejowa Warszawa - Gdańsk, której planuje się modernizację dla pociągów o dużych prędkościach.

Przez teren gminy przebiega również linia tworząca ważny węzeł komunikacyjny kolejowy: Warszawa - Działdowo - Gdańsk.

W gminie Rybno występują 2 główne typy krajobrazów przyrodniczych: rolniczy oraz leśny. Obszar gminy, ze względu na wartości przyrodnicze i krajobrazowe można podzielić się na:

- ✓ obszary o dużej wartości przyrodniczej; obejmujące południowo - zachodnią część gminy z dużym kompleksem leśnym, jeziorami i dużymi mokradłami wraz z jeziorami w północno - wschodniej części gminy i doliną rzeki Wel łączącą te obszary. W obrębie tych obszarów znajdują się prawie wszystkie tereny ocenione jako szczególnie cenne przyrodniczo (istniejące i projektowane rezerваты przyrody i użytki ekologiczne) oraz znaczenie jako ciągi ekologiczne dla migracji zwierząt.
- ✓ obszary o przeciętnej wartości przyrodniczej; obejmujące pozostałą część terenów gminy. Są to w przewadze tereny rolne z niewielkimi odosobnionymi kompleksami rolniczymi i lokalnymi zabagnieniami.

Obszary o dużych wartościach przyrodniczych winne być objęte strefą planistyczną otwartą z zakazem zabudowy lub tylko z dopuszczoną lokalizacją obiektów do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych.

Obszar gminy ze względu na przydatność gospodarczą - dla rolnictwa – dzieli się na:

- ✓ obszary korzystne dla upraw rolnych - obejmują północną część gminy, a charakteryzują się dominacją przestrzenną gleb średniurodzajnych IV klasy bonitacyjnej;
- ✓ obszary mało korzystne dla upraw rolnych - obejmują pozostałą część rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, a charakteryzują się występowaniem w przewadze gleb słabourodzajnych, V i VI klasy bonitacyjnej, wśród których w mniejszości zalegają "wyspowo" gleby średniurodzajne.

Obszary przydatności rolniczej, oraz obszary na których występują obiekty produkcyjne po byłych państwowych gospodarstwach rolnych należy objąć planistyczną strefą produkcji rolnej SR.

Wrażliwość obszaru gminy na antropopresję wynika głównie z położenia jej w zlewni jezior - akwenów wodnych o słabej zdolności do samooczyszczania (w stosunku do wód płynących). Dla ochrony jezior powinno się eliminować zanieczyszczenia punktowe poprzez budowę systemu oczyszczania ścieków. Dopływy rozproszone powinno się minimalizować przez tworzenie wokół wód powierzchniowych, głównie wokół jezior - stref

ochronnych, które winny być zagospodarowywane trwałą zielenią i niezabudowywane. Ochronę jezior należałoby dodatkowo realizować przez redukcję biogenów w ich dopływach: np. poprzez budowę zbiorników wodnych na ich biegu przed ujściem.

Na terenach o słabej izolacji użytkowego poziomu wód podziemnych w gospodarce ściekowej powinno się unikać stosowania szamb oraz odprowadzenia ścieków do ziemi. Tereny te powinny być objęte priorytetem w oczyszczaniu ścieków z ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych. Powinno się na tych terenach promować rolnictwo ekologiczne, a także zalesienia. Ewentualne odstępstwa od tych zasad mogłyby dotyczyć jedynie pojedynczych przypadków np. zagród rolniczych położonych w oddaleniu od jednostek osadniczych w oddaleniu od jezior.

Największym ośrodkiem osadniczym jest miejscowość Rybno. Mniejsze ośrodki to Hartowiec, Koszelewki, Tuczo i Rumian. Miejscowości te należy rozwijać ograniczając zabudowę mieszkaniową niezwiązaną z rolnictwem na pozostałym terenie. Tereny te należy objąć strefami planistycznymi zabudowy mieszkaniowej SN.

Gmina ze względu na dużą ilość jezior oraz tereny leśne oraz wartości krajobrazowe i kulturowe ma predyspozycje do rozwoju funkcji turystycznej, która posiada znaczenie w gospodarce narodowej, szczególnie że również rolnictwo ze względu na słabą bonitację gleb ma ograniczone możliwości. Wszystkie tereny gdzie znajdują się predyspozycje rozwoju turystyki wraz z jeziorami, na których może odbywać rekreacja należy objąć strefą planistyczną wypoczynku i rekreacji SN.

Obszar gminy Rybno znajduje się w I hydrogeologicznym regionie północnomazowieckim. Na jej obszarze zbiorniki wód podziemnych o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych i związane są z występowaniem zasobów wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 214 Działdowo.

Na tym obszarze należy wyeliminować lokalizację zakładów produkcyjnych zanieczyszczającą środowisko, w tym glebę i powietrze.

ROZDZIAŁ V

6. USTALENIA STREF PLANISTYCZNYCH PLANU OGÓLNEGO GMINY RYBNO

6.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Na obszarze Gminy Rybno wyznacza się następujące strefy:

- 1) 12 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- 2) 146 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ,
- 3) 269 stref wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ,
- 4) 17 stref usługowych – SU,
- 5) 10 stref gospodarczych SP,
- 6) 18 stref produkcji rolniczej SR,
- 7) 12 stref infrastrukturalnych SI,
- 8) 19 stref zieleni i rekreacji SN,
- 9) 6 stref cmentarzy SC,
- 10) 6 stref górnictwa SG,
- 11) 57 stref otwartych SO,
- 12) 5 strefa komunikacyjna SK.

Na obszarze Gminy Tolkmicko nie wyznacza się strefy handlu wielkopowierzchniowego SH.

Na obszarze wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy OUZ. Razem na obszarze Gminy Rybno wyznaczono 115 obszarów uzupełnienia zabudowy.

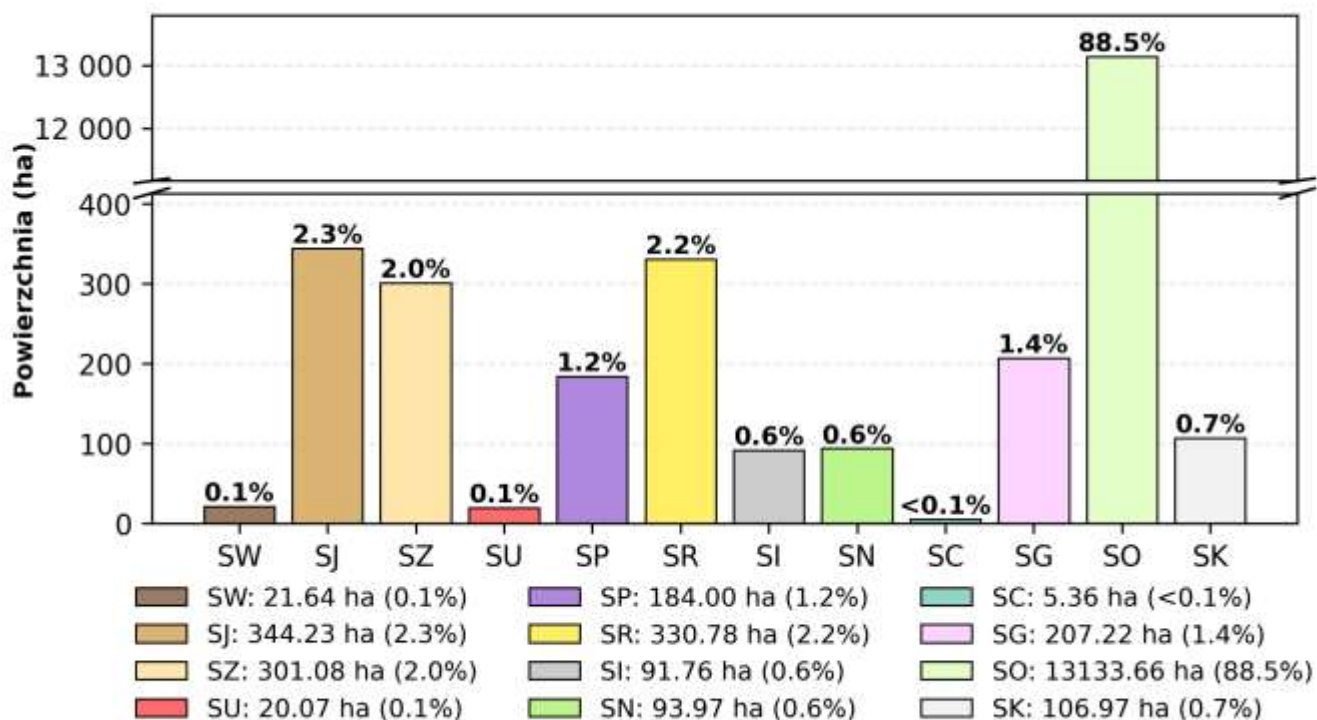
6.2. STANDARDY URBANISTYCZNYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

W strefach planistycznych wyznaczonych na obszarze Gminy Rybno zgodnie z obowiązującymi prawa ustalony jest:

- 1) profil podstawowy funkcjonalny stref planistycznych;
 - 2) profil dodatkowy opcjonalnie;
- oraz standardy urbanistyczne:
- 3) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:
 - a) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - b) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6.3. UDZIAŁ POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH STREF W STOSUNKU DO POWIERZCHNI GMINY.

Poniżej zamieszczony wykres obrazuje udział powierzchni poszczególnych stref do całkowitej powierzchni Gminy Rybno.



7. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

1. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025, zarząd Województwa Warmińsko – mazurskiego; Olsztyn 2018 r.
2. Raport Gminy Rybno, 2023 r.
3. Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rybno; 2020 r.
4. Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130).
5. Ustawa z 8 czerwca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj Dz. U. 2024 poz. 609 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775 z póź. zm.);
7. Rozporządzenie z dnia 3 grudnia 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775);
8. Rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
9. Audyt Krajobrazowy Województwa warmińsko – mazurskiego (Uchwała nr XI/183/25 Sejmiku Wojew. Warmińsko – Mazurskiego z dn. 23. 03 2025 r.).