URZĄD MIEJSKI W GRABOWIE
1 MAJA 21
99-150 GRABÓW
www.gminagrabow.pl

PLAN OGÓLNY GMINY GRABÓW
UZASADNIENIE

GRABÓW 2026 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY:	MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH
PROJEKTANCI:	MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK
WSPÓŁPRACA:	MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA

I. WSTĘP....7

PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GRABÓW 7

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 7

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY 7
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO 8
3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA....8
3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY 8
3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU 11
3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH....11
3.4. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY 12
3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY....12
3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH 12
3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI 12
3.8. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ 12
3.9. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 12
A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków....13
B. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków 13
C. Zabytki archeologiczne....13
3.10. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE 14
3.11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE 14
3.11.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE....14
3.11.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE 14
3.12. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA....14
3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 14
3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI 14
3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ....14
3.16. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE....14
3.17. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ 15
3.18. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO....15
4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU 15
4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA 15
4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA 16

4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 17

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE 18

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE 20

7. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ 20

8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY 23

9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE 29

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO 29

1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH 29

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ 30

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) 30

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 31

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA

1. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH
2. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ
3. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH
4. RAPORT PLANU OGÓLNEGO GMINY – PODGLĄD ZAWARTOŚCI PLIKU GML

I. WSTĘP

PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GRABÓW

ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr VI/32/24 Rady miejskiej w Grabowie z dnia 14 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grabów.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Grabów w granicach administracyjnych.

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Grabów obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Grabów na lata 2022-2030. Dokument ten określa długofalowe możliwości rozwoju gminy, a także stanowi wytyczną dla opracowań planistyczno-strategicznych obowiązujących w Gminie Grabów. W strategii wskazano najważniejsze kierunki działań, których realizacja ma zapewnić gminie rozwój. Wskazano między innymi: rozwój infrastruktury, w tym sieci drogowej i infrastruktury technicznej, zachowanie rolniczego charakteru, wykorzystanie niematerialnego i materialnego dziedzictwa kulturowego do wzmacniania identyfikacji i budowania tożsamości lokalnej oraz promocji gminy Grabów. Wskazano również mądre planowanie przestrzenne mające prowadzić do polepszenia warunków życia na terenie gminy oraz zachodnie dobrego stanu środowiska naturalnego. Jak wskazano w Strategii, *gmina Grabów powinna zadbać o najważniejsze potrzeby swoich mieszkańców równocześnie kształtując rozwój strefy gospodarczej i środowiskowo-przestrzennej. Osiągnięcie wyznaczonych celów powinno skutkować osiągnięciem zrównoważonego rozwoju gminy Grabów, który przełoży się na wzrost jakości życia mieszkańców oraz rozkwit gospodarczy z jednoczesnym poszanowaniem środowiska naturalnego i jego zasobów. Ponadto istotne jest dążenie do wyeliminowania lub unikania wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, które występują w granicach gminy.*

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego, które współdecydują o przyszłości regionu.
Plan zawiera cele i kierunki polityki przestrzennej województwa podzielone na 2 części: odnoszące się do całego obszaru województwa oraz Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi jako Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi. Gmina Grabów została zakwalifikowana jako ośrodek gminny, częściowo objęty strefami odziaływania od: ośrodka regionalnego – miasto Kutno oraz od ośrodka ponadlokalnego – miasto Łęczyca, a także w strefą powiązań funkcjonalnych układu bipolarnego Łódź-Warszawa. Gmina Grabów została wskazana w:

1. Rozwoju energetyki wykorzystującej OZE poprzez lokalizację gminy częściowo w strefie wód geotermalnych preferowanych dla ciepłownictwa;
2. Rozwoju systemów kanalizacyjnych – komunalne oczyszczalnie ścieków znajdujące się w gminie;
3. Zachowaniu materialnych zasobów dziedzictwa kulturowego przez:
    a. Zapewnienie ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego regionu, dzięki utrzymaniu form ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanie do rejestru zabytków obiektów z wojewódzkiej ewidencji zabytków,
    b. Wzmacnianie ochrony obszarowej dla szczególnie cennych form zabytkowego krajobrazu kulturowego regionu dzięki ustanowieniu ochrony obszarowej cennych form krajobrazu kulturowego,
    c. Poprawę stanu zachowania i właściwe wykorzystanie dziedzictwa kulturowego regionu poprzez zintegrowane działanie rewitalizacyjne w ośrodku osadniczym oraz konserwację, restaurację i rewaloryzację zabytków reprezentatywnych;
4. Rozwoju różnorodnych form turystyki w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej, wzmacnianiu infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej jako ośrodek sportowy;
5. Zachowaniu walorów krajobrazowych i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
    a. Ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego przywracając wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym,
    b. Ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu kulturowego poprawiając jakość przestrzeni publicznych, szczególnie w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz zachowując i odtwarzając historyczne kompozycje zieleni,
    c. Kształtowanie ładu przestrzennego chroniąc przestrzenie o znacznej ekspozycji widokowej oraz przeciwdziałając rozwojowi chaotycznej urbanizacji.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Grabów występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 „Pradolina Warszawsko – Berlińska” PLB100001,
- Obszar Natura 2000 „Pradolina Bzury – Neru” PLH100006,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej,
- Korytarz Ekologiczny „Dolina Nidy”,
- 2 pomniki przyrody.

A. Obszar Natura 2000 „Pradolina Warszawsko – Berlińska” PLB100001

Obszar specjalnej ochrony ptaków obejmujący odcinek Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej pomiędzy Łowiczem a Dąbiem. Na ukształtowanie terenu miała wpływ epoka lodowa, dokładnie zlodowacenie środkowopolskiego stadium Warty, a następnie zlodowacenie bałtyckie w fazie leszczyńskiej. Ukształtowały one wypukłości w terenie: Wzgórza Domaniewickie, Górę Św.

Małgorzaty oraz Morenę Kutnowską. Obszar charakteryzuje się płaską pradoliną o szerokości kilku kilometrów usytuowana równoleżnikowo. Pradolinę odwadniają dwie, silnie przekształcone rzeki: Ner i Bzura. Ner należący do dorzecza Odry płynie wśród rozległych łąk kośnych, pastwisk i turzycowisk. W bezpośredniej bliskości koryta rzeki rosną pozostałości dawnych lasów łęgowych. Dno pradoliny przecinają kanały, zadrzewienia i doły potorfowe. Bzura należąca do dorzecza Warty charakteryzuje się doliną porośniętą suchymi, wielogatunkowymi łąkami kośnymi i pastwiskami, przechodzącą w bardziej podmokłe tereny porośnięte łozami, szuwarami turzycowymi i trzcinowiskami. W pradolinie występują stawy rybne. Ich kompleksy znajdują się we wschodniej części obszaru pradoliny tworząc istotną w skali kraju ostoje ptaków wodno-błotnych. Przenikanie się przyrody i efektów działalności gospodarczej człowieka w granicach Pradoliny zaowocowało wytworzeniem się specyficznej mozaiki siedlisk przyrodniczych złożonych z łąk, pastwisk, pól uprawnych, turzycowisk, zarośli wierzbowych, łęgów, starorzeczy, stawów i cieków.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszar Natura 2000 „Pradolina Warszawsko – Berlińska" PLB100001. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO.*

B. Obszar Natura 2000 „Pradolina Bzury – Neru" PLH100006

Obszar obejmujący odcinek Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej pomiędzy Łowiczem a Dąbiem, ściśle powiązany z obszarem specjalnej ochrony ptaków "Pradolina Warszawsko – Berlińska" PLB100001. Na ukształtowanie terenu miała wpływ epoka lodowa, dokładnie zlodowacenie środkowopolskiego stadium Warty, a następnie zlodowacenie bałtyckie w fazie leszczyńskiej. Ukształtowały one wypukłości w terenie: Wzgórza Domaniewickie, Górę Św. Małgorzaty oraz Morenę Kutnowską. Obszar charakteryzuje się płaską pradoliną o szerokości kilku kilometrów usytuowana równoleżnikowo. Płaskie i zatorfione dno obszaru ciągnie się od Soboty w kierunku zachodnim, przecina wododział Wisły i Odry, sięgając miejscowości Dąbie. Zalegająca warstwa torfu osiąga miąższość do 4 m w okolicach Łęczycy i stopniowo się zmniejsza w kierunku wschodnim. Miejscami staje się bardzo cienka i odsłania piaski rzeczna tworząc lokalne wydmy. Rzeka Ner, która odwadnia zachodnią część pradoliny płynie sztucznym, wyprostowanym korytem wśród rozległych łąk kośnych, pastwisk i turzycowisk. W bezpośredniej bliskości koryta rzeki rosną pozostałości dawnych lasów łęgowych. Dno pradoliny przecinają kanały, zadrzewienia i doły potorfowe. Na peryferiach Łęczycy do obszaru wpływa rzeka Bzura, która podobnie jak rzeka Ner jest silnie przekształcona. Jej dolina porastają łozy, szuwary turzycowe i trzcinowiska. Odcinek Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej zajęty przez dolinę Bzury charakteryzuje się występowaniem kompleksów leśnych leżących na jej dnie lub krawędzi. Są to w większości olsy porzeczkowe. Największe z nich znajdują się koło wsi Ktery, Goślub, Młogoszyn i Pęcławice.

Znaczną część obszaru zajmują użytki zielone takie jak: łąki kośne i pastwiska oraz użytki rolne. Niemal cały teren użytkowany jest rolniczo, miejscami intensywnie. Niewielkie połacie lasów łęgowych zachowały się nad rzeką Bzurą w okolicy miejscowość Ktery i Pęcławice oraz nad rzeką Ner w okolicy Leszna. Obecnie w pradolinie zaobserwować można zjawisko regeneracji tych lasów na porzuconych łąkach wzdłuż cieków wodnych. Stawy rybne zapewniają również przetrwanie wielu gatunkom roślin związanych ze zbiornikami wodnymi. Przenikanie się przyrody i efektów działalności gospodarczej człowieka w granicach Pradoliny zaowocowało wytworzeniem się specyficznej mozaiki siedlisk przyrodniczych złożonych z łąk, pastwisk, pól uprawnych, turzycowisk, zarośli wierzbowych, łęgów, starorzeczy, stawów i cieków. Obszar jest najcenniejszym obszarem bagiennym w środkowej części kraju.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszar Natura 2000 „Pradolina Bzury – Neru" PLH100006. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO.*

C. Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej

Obszar został wyznaczony w 1988 r. i obejmuje powierzchnię 36 650 ha. Przedmiotem ochrony jest zachowanie walorów przyrodniczych pradoliny, która powstała w okresie plejstoceńskim. Pradolina łączy doliny dwóch rzek: Wisły i Warty. Wyznaczony obszar wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych. Został wyznaczony na terenach istniejących już obszarów: Bolimowsko Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki oraz Doliny Bzury. Postanowiono dodatkowo objąć ochroną część Pradoliny na wschód od Łowicza do granicy z województwem mazowieckim oraz w zachodniej części (obszary położone na terenie gmin: Wartkowice, Świnice Warckie, Grabów i Uniejów) w celu uzyskania ciągłości obszarów chronionych.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO.*

D. Korytarz ekologiczny „Dolina Nidy"

Korytarz ekologiczny należący do odcinka korytarza paneuropejskiego – Korytarza Północno-Centralnego. Jest to jeden z siedmiu głównych korytarzy ekologicznych rozpoczynający się w Puszczy Białowieskiej i przechodzi przez Lasy Mielnickie, dolinę Bugu, Puszczę Białą, gdzie rozdziela się na dwa główne odgałęzienia – jedno prowadzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszczę Kurpiowską i Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, a drugie dochodzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszczę Kampinoską i dolinę Wisły, skąd przez Puszczę Bydgoską, Lasy Sarbskie, Puszczę Notecką i Lasy Lubuskie dochodzi do Parku Narodowego Ujście Warty.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice korytarza ekologiczny „Dolina Nidy". W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO.*

E. Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są 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 (ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

(t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.).
W granicach gminy występują 2 pomniki przyrody (wg GDOŚ, stan na 02.2025 r.). Wśród nich wyróżnić można pojedyncze drzewa:

- Lipę drobnolistną *Tilia cordata* „Grabowska”,
- Dąb szypułkowy *Quercus robur*.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia pomniki przyrody. Ich lokalizacja została uwzględniona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ oraz w strefie cmentarzy SC.

3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Dla rzeki Ner przepływającej przy granicy gminy Grabów zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, ustalono, że teren gminy Grabów, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%).

Ponadto teren gminy Grabów, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe, a tym samym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Tereny te występują również w granicach strefy infrastrukturalnej SI.

3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Grunty zmeliorowane stanowią obszary, które dla osiągnięcia możliwości intensywnego użytkowania rolniczego poddane zostały kompleksowym zabiegom melioracyjnym, obejmującym między innymi wdrożenie drenażu oraz stworzenie sprawnych systemów odwodnieniowych. W związku z tym, planując zagospodarowanie tych zmeliorowanych terenów pod funkcje mieszkalne, gospodarcze lub usługowe, konieczne jest uwzględnienie wymogów w zakresie utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń służących do melioracji.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia granice obszarów gruntów zmeliorowanych. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO, a tereny te docelowo mają pozostać w użytkowaniu rolniczym.

3.4. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy nie zidentyfikowano potencjalnych miejsc występowania ruchów masowych oraz terenów zagrożonych tymi ruchami.

3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Grabów zlokalizowane są dwa ujęcia wody: Grabów i Chorki. Jednakże nie zostały ustalone dla nich strefy ochronne.

3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Grabów nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Grabów występują udokumentowane złoża kopalin – surowców ilastych ceramiki budowlanej, piasków i żwirów oraz soli kamiennych.

Złoża kopalin na terenie gminy Grabów

Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina	Powierzchnia złoża [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Stan zagospodarowania
Grabów	IB 3067	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,70	odkrywkowy	Eksploatacja złoża zaniechana
Pociecha	KN 18776	Piaski i żwiry	4,21	-	Rozpoznane szczegółowo
Kłodawa	SK 15408	Sole kamienne	25 320,75	-	Złoże rozpoznane wstępnie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice złóż. Złoże Grabów zostało uwzględnione w strefie infrastrukturalnej SI, strefie usługowej SU oraz w strefie otwartej SO. Złoże Pociecha zostało uwzględnione w strefie górnictwa SG. Natomiast złoże Pociecha zostało uwzględnione w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, usługowej SU, infrastrukturalnej SI i otwartej SO.

3.8. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Grabów położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowisk.

3.9. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Grabów przedmiotem ochrony konserwatorskiej są obszary figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i są to historyczne cmentarze i park dworski.

A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 1446 ze zm.) przedstawia poniższa tabela.

Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
1.	Byszew	zespół dworsko-parkowy (dwór, oficyna ogrodnicza, park) z 2 poł. XIX w.	48/306 z dnia 14 maja 1984 r.
2.	Besiekiery	Ruiny zamku z 1560r.	66/243 z dnia 1 sierpnia 1967 r.
3.	Srebrna	Zespół dworsko-parkowy (dwór, park) z końca XIX w.	491/232 z dnia 16 listopada 1993 r.
4.	Smolice	Zespół dworsko-parkowy (dwór, park) z 4 ćw. XIX w.	307/49 z dnia 14 maja 1984 r.
5.	Jastrzębia	Zespól dworski (spichlerz, resztki parku) z 2 poł. XIX w.	51/309 z dnia 14 maja 1984 r.
6.	Grabów	Kościół Parafialny p.w. św. Stanisława Biskupa i Męczennika z 1838r.	253/443 z dnia 25 lipca 1967 r.
7.	Pieczew	Kościół Parafialny p.w. św. Rozalii z 2 ćw. XVIII w.	255/527 z dnia 9 sierpnia 1967r.
8.	Sobótka Stara	Kościół Parafialny p.w. św. Mateusza z ok. 1879r.	308/50 z dnia 21 maja 1984 r.
9.	Sobótka Nowa	Zespół kościoła Mariawitów (kościół, plebania) z 1907r.	310/52 z dnia 21 maja 1984r.

Źródło: ***Rejestr zabytków nieruchomych województwa łódzkiego, stan na luty 2026 r.***

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

B. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Grabów występują liczne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to: układ urbanistyczny w miejscowości Grabów, zabytki architektury, w tym cmentarze, parki, dwory, kościoły, domy mieszkalne. W gminnej ewidencji ujęte zostały również stanowiska archeologiczne. Najstarsze z nich datowane są na epokę kamienia. Pełen wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami gminy Grabów na lata 2019-2022, przyjętym uchwałą Nr XIX/102/15 Rady Gminy Grabów z dnia 23 września 2019 r.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

C. Zabytki archeologiczne

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy Grabów znajduje się 407 obiektów archeologicznych wpisanych do gminnej

ewidencji zabytków i są to: cmentarzyska ciałopalne, osady, ślady osadnictwa, punkty osadnictwa, folwark, fortyfikacja polowe, obozowiska, cmentarzyska, kościół.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia stanowiska archeologiczne objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.10. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Grabów nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3.11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

3.11.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Grabów nie występują tereny zamknięte RON.

3.11.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

Przez teren gminy Grabów nie przebiegają linie kolejowe, w związku z tym nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

3.12. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Grabów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, w zakresie zadań ponadlokalnych wyznaczył dla obszaru gminy Grabów rekultywację zamkniętego składowiska odpadów komunalnych w Sławęcinie.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia obszar wymagający rekultywacji. W jego granicach wyznaczona została strefa infrastrukturalna SI.

3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Grabów nie obowiązują programy rewitalizacji. W związku z tym w obszarze gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji.

3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Rada powiatu łęczyckiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym na terenie gminy Grabów obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

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

Na terenie gminy Grabów występuje wiele gruntów rolnych klas chronionych, a mianowicie niemal 38% powierzchni całkowitej gminy.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia grunty rolne klasy III, IIIa, IIIb. Znajdują się one głównie w strefie otwartej SO. występują również w strefie: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, usługowej SU, infrastrukturalnej SI, zieleni i rekreacji SN, cmentarzy SC, komunikacyjnej SK.

Grunty leśne na terenie gminy Grabów zajmują ok 7% powierzchni.

Sposób uwzględnienia w POG
Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy SC, SI, SG, SJ, SN, SP, SR, SU, SZ. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

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

W gminie Grabów przy ulicy Reymonta 7A zlokalizowany jest zakład DRIVA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Domaniewska 37 lok. 2.43, 02-637. Zakład zajmuje się eksploatacją jednej instalacji amoniakalnej. W instalacji chłodniczej znajduje się 6 Mg amoniaku (NH_3). Zakład wpisany jest do Bazy Poważnych Awarii jako tzw.: „potencjalni sprawcy" wystąpienia poważnej awarii. Jednakże nie jest wskazany w wykazie jako zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie gminy Grabów nie występuje pas nadbrzeżny.

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

4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Baza oświatowa
Na terenie gminy Grabów funkcjonuje 9 oddziałów przedszkolnych znajdujących się przy szkołach podstawowych oraz 4 szkoły podstawowe:
- Szkoła Podstawowa im. Jana Kochanowskiego w Grabowie,
- Szkoła Podstawowa im. Prof. Wacława Felczaka w Chorkach,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Starej Sobótce,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Koszutskiej w Kadzidłowej.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki.

Na terenie gminy Grabów w **zakresie kultury** od 2017 r. funkcjonuje Gminne Centrum Kulturalno-Biblioteczne w Grabowie. Obywają się w nim stałe zajęcia takie jak: nauka gry na instrumentach dętych, nauka tańca, nauka gry na gitarze oraz warsztaty szydełkowania. Organizowane są również różne wydarzenia: warsztaty kulinarne, ferie zimowe dla najmłodszych, recitale poetyckie itp.

Baza sportowa

Na terenie gminy Grabów Gminne Centrum Kulturalno-Biblioteczne odpowiada również za krzewienie kultury fizycznej i aktywnych form spędzania czasu wolnego. Działa Ludowy Klub Sportowy Victoria Grabów, w ramach którego odbywają się treningi drużyn piłkarskich oraz sekcja kickboxingu.

W <u>zakresie podstawowej opieki zdrowotnej</u> na terenie gminy Grabów funkcjonują dwa niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej:

- Gramed w Grabowie,
- Salmed w Starej Sobótce.

<u>Sposób uwzględnienia w POG</u>
Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.

4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Infrastruktura drogowa

W gminie Grabów sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszymi elementami składowymi regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

Drogi powiatowe

Numer drogi	Przebieg	Klasa
2172E	Nowe - Marynin - Zalesie - Opiesin - Kurzjama - Grabów - Nagórki	G
2500E	Walew - Łubno - Sobótka Nowa - Radzyń	G
2506E	Topola Królewska - Kłodawa	G
2521E	Topola Królewska - Błonie - Siemszyce - Chorki - Grabów - gr. woj. wlkp. (Dąbie)	G
2522E	Błonie - Łęka - Gać - Leszno - gr. woj. wlkp. -(Kupinin)	Z
2527E	Rośle Wielkie - Besiekiery - Sobótka Nowa	Z
2532E	Besiekiery – Rybnik	Z
2534E	Chrzanowo – Nowa Sobótka	L
2536E	Krzewata - Kadzidłowa - Grabów	Z
2537E	Głębokie - Pieczew	Z
2538E	Byszew Grabowski - Grabów - gr. woj. wlkp. - (Drzewce)	Z
2539E	Byszew - Lisice - Tarnówka	Z
2541E	Chorki - Borucice	Z
2542E	Grabów - Pilichy - Siedlec	Z
2543E	Leszno - Zbylczyce - Świnice Warckie	Z

Źródło: Starostwo Powiatowe w Łęczycy

Na obszarze gminy istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu.

Infrastruktura kolejowa

Przez gminę Grabów nie przebiegają linie kolejowe.

<u>Sposób uwzględnienia w POG</u>
Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej. Główne trakty komunikacyjne zlokalizowane są w strefie SI. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.

4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Grabów zwodociągowana jest w 100%. W jej granicach zlokalizowane są dwie stacje uzdatniania wody w miejscowościach: grabów i Chórki. Zaopatrzenie w wodę odbywa się za pośrednictwem 6 wodociągów:

- Grabów (dostarcza wodę do miejscowości: Grabów, Kolonia Grabów, Pusta Wieś, Żaczki, Łyżki, Kurzjama, Potrzasków, Jaworów, Pociecha, Filipów, Olszewa, Czajki, Bowętów, Żale, Sławęcin, Besk Stary, Brudzeń, Grabów Parcela, Smolice, Teofilki, Byszew, Goraj, Leszno, Goszczędza, Celinów, Besk Nowy, Rybnik, Besiekiery, Ostrówek, Srebrna, Aleksandrówek, Jastrzębia),
- Chorki (dostarcza wodę do miejscowości: Chorki, Smolice, Gać, Borów, Golbice, Budki, Borucice, Szłapy),
- Mazew, gmina Daszyna (dostarcza wodę do miejscowości na terenie gminy Grabów: Nowa Sobótka, Wygorzele, Kotków, Sobótka Kolonia, Odechów, Ksawerów, Ksawerówek, Stara Sobótka, Rochów),
- Umień, gmina Olszówka (dostarcza wodę do miejscowości: Adamów, Kadzidłowa, Karolew, Brzezinka, Smardzew),
- Krzewo, gmina Dąbie (dostarcza wodę do miejscowości: Pieczew, Kobyle, Biała Góra),
- Rdutów, gmina Chodów (dostarcza wodę do miejscowości: Radzyń, Nowa Wieś i Piotrkówek).

Gospodarka ściekowa

We wsi Grabów zlokalizowane są dwie oczyszczalnie ścieków. Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków systemu LEMNA, która funkcjonuje od 1997 r. Odprowadzane są do niej ścieki z miejscowości Grabów i Kolonia Grabów. Oczyszczalnia posiada pozwolenie wodno-prawne na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego i dalej do Kanału Królewskiego i rzeki Ner. W obszarze gminy zainstalowane są trzy oczyszczalnie NEBRASKA M-4 odpowiadające za obsługę szkół podstawowych wraz z mieszkaniami nauczycieli w miejscowościach: Chorki, Kadzidłowa i Stara Sobótka. Druga oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna znajduje się w Starej Sobótce i obecnie jest przebudowywana.

Skanalizowane zostały następujące miejscowości: Grabów i Kolonia Grabów. Łączna długość sieci kanalizacyjnych wynosi około 15 km, co przenosi się na niski procent skanalizowania gminy – niespełna 20% mieszkańców ma dostęp do sieci kanalizacyjnej. W przypadku gospodarstw nieskanalizowanych nieczystości są gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie są dowożone do oczyszczalni lub odprowadzane przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków. W gminie powstała również kanalizacja deszczowa o długości 2,2 km z której wody odprowadzane są bez oczyszczania do rowu przydrożnego i dalej do Kanału Królewskiego.

Gospodarka odpadami

Za odbiór odpadów w gminie odpowiada Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Gmina Grabów organizuje selektywną zbiórkę odpadów takich jak: zużyte baterie, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny oraz odpady foliowe używane w rolnictwie (worki po nawozach, folia ogrodnicza i o kiszonkach, sznurek rolniczy). Na terenie gminy funkcjonuje także Punk Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany przy ul. Reymonta 11 B w Grabowie.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Grabów nie istnieją urządzenia sieci przesyłowej. Jednakże, teren gminy może być rozważany pod lokalizację zadania pod nazwą Budowa dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV od nowej stacji elektroenergetycznej 400 KV w okolicach Kutna do nowej stacji elektroenergetycznej w okolicach Konina. Zamierzenie jest na etapie koncepcji, a dokładny przebieg linii nie został jeszcze określony.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną w gminie Grabów odbywa się przez sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Gospodarstwa domowe wraz z mniejszymi podmiotami gospodarczymi obsługiwane są przez linie niskiego napięcia, natomiast większe przedsiębiorstwa obsługiwane są za pośrednictwem linii średniego napięcia. Głównym punktem zasilania jest stacja zlokalizowana w Kraskach (gm. Świnice Warckie).

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Grabów przebiega rurociąg przesyłowy dalekosiężny relacji Płock – Ostrów Wielkopolski służący do transportu produktów naftowych o średnicy DN 400. Jednakże przez gminę nie przebiegają sieci przesyłowe oraz brak jest sieci gazociągowej.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI a pozostała część w strefie SO. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dla województwa łódzkiego został uchwalony Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.). Na terenie gminy Grabów wyznaczony został krajobraz priorytetowy „Pradolina Bzury – Neru (Łęka-Dobrogosty)". Jest to krajobraz bagienno-łąkowy – głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk. Obszar ten charakteryzuje się szeroką na kilka kilometrów płaską pradoliną usytuowaną równoleżnikowo. Krajobraz kulturowy związany jest z obecnością śladów rozwoju osadnictwa w dolinie Bzury oraz Neru. Ponadto w obrębie krajobrazu zlokalizowane są obiekty zabytkowe.

W rekomendacjach i wnioskach wskazane zostały obszary do uzupełnienia stanu wiedzy:

1. Słone łąki w wilczkowicach (zbiorowiska słonorośli oraz stanowiska rzadkich gatunków roślin słonoroślowych) i dolina Neru k. Dąbia (siedliska ptaków wodno-błotnych na terenach rozległych zalewowych łąk, turzycowisk i szuwarów) – przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody (np. jako rezerwat przyrody), zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Neru – przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody jako obszar chronionego krajobrazu, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
3. Pradolina Neru (fragment pradolinny wykorzystywany przez Pisie na odcinku od Balina do Sędowa. W rejonie błot malownicze zbiorniki wodne, a na całym odcinku liczne podmokłości z siedliskami roślinności szuwarowej) – przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody (np. jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy), zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W rekomendacjach i wnioskach dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego (gminnego) wskazano:

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym

wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, między innymi: ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych, w tym prowadzących do długotrwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego; zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, zwłaszcza podmokłych; niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.

2. Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych: unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji.
3. Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie, między innymi: realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji, elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez: ujednolicenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych; ujednolicenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych.

W zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu wskazano następujący zakres rekomendacji i wniosków:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej, m.in.: kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego); maksymalne zachowanie zadrzewień; na terenach użytkowanych rolniczo - zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.
2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej: realizacja zabiegów na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami); podtrzymanie lub wprowadzenie ekstensywnego utrzymania łąk jako dominującej formy gospodarowania w krajobrazie (m.in. koszenie, wypas); renaturyzacja mokradeł, w tym starorzeczy; zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej oraz miejsc pamięci narodowej.
3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego; cyfryzacja granic form ochrony przyrody; opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących; opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowe; powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych: uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego; zaleca się wzmożenie ochrony

krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; utrzymanie funkcji krajowych (uzupełniających) korytarzy ekologicznych: Dolina Bzury-Neru, biocentrów: Pradolina Warszawsko-Berlińska oraz obszarów rdzeniowych: Pradolina Warszawsko-Berlińska, zapewniających ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6. OPRACOWANIE **EKOFIZJOGRAFICZNE**

Kluczowym elementem planowania przestrzennego jest uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego, które stanowi podstawowe źródło wiedzy o środowisku przyrodniczym i jego wzajemnych relacjach z zagospodarowaniem terenu gminy. Dokument ten identyfikuje i analizuje uwarunkowania wynikające z budowy geologicznej, rzeźby terenu, klimatu lokalnego, stosunków wodnych, szaty roślinnej oraz występowania obszarów chronionych.

7. MAKSYMALNE **W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie wartości M_{20}

Dla gminy Grabów w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku

Tabela nr 1. Liczba ludności w gminie Grabów w latach 2003 – 2023

Lata	Liczba ludności
2004	6555
2005	6510
2006	6438
2007	6364
2008	6327
2009	6358
2010	6378
2011	6335
2012	6229
2013	6176
2014	6127
2015	6122
2016	6086
2017	6055

2018	5997
2019	5892
2020	5522
2021	5421
2022	5360
2023	5298
2024	5268

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2004 - 2024 można zauważyć znaczny ubytek ludności w gminie Grabów. Największy spadek ludności odnotowano w roku 2020 (370 osoby). Ogółem dane GUS z lat 2004-2024 ukazują, że w gminie Grabów ubyło **1287** mieszkańców, tj. około **64 osoby na rok**.

Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Grabów w latach 2025 – 2044

lata	liczba ludności
2025	5 179
2026	5 121
2027	5 081
2028	5 045
2029	4 997
2030	4 929
2031	4 861
2032	4 789
2033	4 720
2034	4 650
2035	4 580
2036	4 516
2037	4 452
2038	4 390
2039	4 320
2040	4 252
2041	4 187
2042	4 126
2043	4 059
2044	3 986

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2060 w perspektywie 20 lat w gminie Grabów wynosi **3 986** osób zgodnie z tabelą nr 2. Zgodnie ze wzorem wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość $\mathbf{M_{20} = 4\ 185}$ **osób**.

Wartość PUM_0

Dla gminy Grabów w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2024. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas **PUM_0=176 534 m²**.

Obliczenie wartości P_{20}

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

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

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

gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z §3 ust. 7, w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.
Dla gminy Grabów wybrano wzór drugi. Zgodnie z danymi GUS wartość:
P_0 dla gminy Grabów w 2024 r. wynosiła **33,5 m²**,
P_{-20}, przyjęta dla roku 2004 wynosiła **26,2 m².**

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość **P_{20}** dla gminy Grabów wynosi **40,8 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE

Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$ZAP = 4\,185 \text{ osób} - 176\,534 \text{ m}^2 / 40{,}8 \text{ m}^2$$

ZAP = (- 142) osób

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, *w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000*. Mając powyższe na uwadze,

ZAP = 1000 osób

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

zapotrzebowanie	liczba osób
70%	700
100%	1000
130%	1300

Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Grabów wynosi 1300 osób.

8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie* oraz *chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.
Dla miasta i gminy Grabów dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamych terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie dla najnowszych danych dla 2024 r. (wartość **P_{20} = 33,5 m^2**).
Obliczenia zostały zobrazowane w poniższej tabeli.

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XII/80/2003) MR	300,28	300,28	5%	150140,00	1,5	0,1	70%	157647,00	4706
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XII/80/2003) MN	22,10	22,10	30%	66300,00	1,5	0,5	70%	69615,00	2078
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XLI/246/2006)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabow (uchwała nr X/47/07)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXII/119/2008)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabow (uchwała nr XXII/121/2008)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXXIX/214/10)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXIII/165/2013)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nt XXIII/164/2013)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabow (uchwała nr XXXII/234/14)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXXII/235/14)	0,62	0,62	30%	1860,00	1,5	0,5	70%	1953,00	58
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXXII/233/14)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XXXII/232/14)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr VIII/33/15)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XLV/202/17)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr XLV/203/17)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr LII/239/17)	7,28	7,28	30%	21840,00	1,5	0,5	70%	22932,00	685
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr LV/374/23) MN	3,98	3,98	30%	11940,00	1,5	0,5	70%	12537,00	374

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów (uchwała nr LV/374/23) MW	0,30	0,30	40%	1200,00	2,0	0,8	70%	1680,00	50
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Besiekiery (uchwała nr LXIV/433/24)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Grabów Wieś, Ostrówek, Pokrzywnia i Sobótka Stara (uchwała nr XII/73/25)	0,00	0,00	0%	0,00	1,5	0,0	70%	0,00	0
									7951

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych wynosi **7 951 osób**.

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), 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 towarzyszącymi.
Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane).
Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2024 r., tj. 33,5 m^2.
Poniższa tabela szczegółowo obrazuje wszystkie obliczenia.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (luki w istniejącej zabudowie, w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy)	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę MN (70%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
luki w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy	35,15	24,605	30%	73815,00	1,5	0,5	70%	77505,75	1900

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **1900 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 7 951 osób plus 1 900 osób **tj. 9 851 osób.** Stanowi to **985,1% zapotrzebowania na nową zabudowę.**

9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Grabów w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 1000 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. 70% zapotrzebowania tj. **ZAP* 70% = 700 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP * 130% = 1300 osób**.
Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Grabów wynosi **zatem między 700 osób, a 1300 osób**.
Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:
- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **7951 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **1900 osób**

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 9851 osób**.** Stanowi to **985,1% zapotrzebowania na nową zabudowę.**

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Obszar gminy Grabów w swych granicach administracyjnych, z wyjątkiem terenów należących do Resortu Obrony Narodowej, pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalone zostały m.in: potencjał demograficzny, i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:
SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

SU – strefy usługowe,
SP – strefy gospodarcze,
SR – strefy produkcji rolniczej,
SI – strefy infrastrukturalne,
SN – strefy zieleni i rekreacji,
SG – strefy górnictwa,
SC – strefy cmentarzy,
SO – strefy otwarte,
SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie miasta i gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Znaczna część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowego, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.
Szczegółowe informacje tj. strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym miasta i gminy Grabów odstąpiono od określenia gminnych standardów infrastruktury społecznej.

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Cała gmina pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej w przypadku chęci zmiany przeznaczenia terenu na cele mieszkaniowe, zagrodowe, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

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

$$Pp = 25\ \% * (Pb – Pu)$$

gdzie:

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

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Grabów wynosi Pb = 619,0 ha, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi Pu = 167,4 ha. Wobec powyższego:

Pp = 25 % * (619,0 ha – 167,4 ha)

Pp = 112,87 ha

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż 112,87 ha.

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym miasta i gminy Grabów nie utworzono obszaru zabudowy śródmiejskiej (OSZ).