

# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY GRODZIEC



Zespół autorski:

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek

Grodziec, styczeń 2026 r.

## Spis treści

1. Wstęp.....	4
1.1 Przedmiot opracowania .....	4
1.2 Podstawy formalno-prawne opracowania .....	4
1.3 Metody pracy i materiały źródłowe.....	5
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.....	7
2.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Grodziec.....	7
2.2 Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz Gminnej Strategii Rozwoju .....	8
2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania .....	12
2.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	12
2.3.2 Strefy ochronne ujęć wód .....	14
2.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych .....	15
2.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	15
2.3.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	15
2.3.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	16
2.3.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	17
2.3.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych .....	17
2.3.9 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	23
2.3.10 Obszary zamknięte.....	23
2.3.11 Obszary ograniczonego użytkowania zgodnie z planem zagospodarowania województwa wielkopolskiego .....	24
2.3.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	25
2.3.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	25
2.3.14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne .....	26

2.3.15 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	28
2.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami ....	28
2.4.1 Obiekty infrastruktury społecznej .....	28
2.4.2 Obiekty infrastruktury technicznej .....	29
3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....	32
3.1 Sytuacja demograficzna .....	32
3.2 Dane wyjściowe .....	34
3.3 Schemat obliczeń .....	35
3.4 Obliczenie wartości $M_{20}$ .....	35
3.5 Wartość $PUM_0$ .....	35
3.6 Obliczenie wartości $P_{20}$ .....	35
3.7 Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy .....	37
4. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie .....	37
5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych .....	42
6. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy .....	52

## **1. Wstęp**

### **1.1 Przedmiot opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Grodziec wywołany uchwałą Rady Gminy Grodziec Nr IV/23/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grodziec oraz o rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Grodziec, położonej w powiecie konińskim w województwie wielkopolskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 118 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając 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.

Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Grodziec wyznaczono strefy planistyczne odpowiadające specyfice i uwarunkowaniom przestrzennym gminy, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

### **1.2 Podstawy formalno-prawne opracowania**

Plan ogólny dla gminy Grodziec sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr IV/23/2024 Rady Gminy Grodziec z dnia 25 lipca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grodziec oraz o rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

### 1.3 Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania;
- „Strategia Rozwoju Gminy Grodziec na lata 2024-2034” - Uchwała nr VIII/51/2024 Rady Gminy Grodziec z dnia 28 listopada 2024 roku.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodziec (Uchwała Nr XXXVII/271/2014 Rady Gminy Grodziec z dnia 21 sierpnia 2014 roku r w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziec - ostatnia zmiana studium);
- Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku, (Uchwała nr XVI/287/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r);
- Gminny Program opieki nad zabytkami Gminy Grodziec na lata 2024-2027 (Uchwała Nr LXIV/487/2024 Rady Gminy Grodziec z dnia 25 stycznia 2024 r.)

Inne źródła:

- Materiały kartograficzne – Zbiór danych bazy danych EGiB z dnia 11 marca 2025 roku

- Usługi sieciowe:

<https://zabytek.pl>

<https://geoserwis.gdos.gov.pl>

<https://inspire.gios.gov.pl>

<https://baza.pgi.gov.pl/>

<https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>

<https://sip.gison.pl/grodziec>

<https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html>

<https://uzdrowiska-pgu.pl>,

<https://geologia.pgi.gov.pl>

- wtyczki w programie Quantum Gis: BDOT10k\_GML\_SHP, Wody Polskie)
- wizje terenowe (marzec 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (marzec 2025 r.),

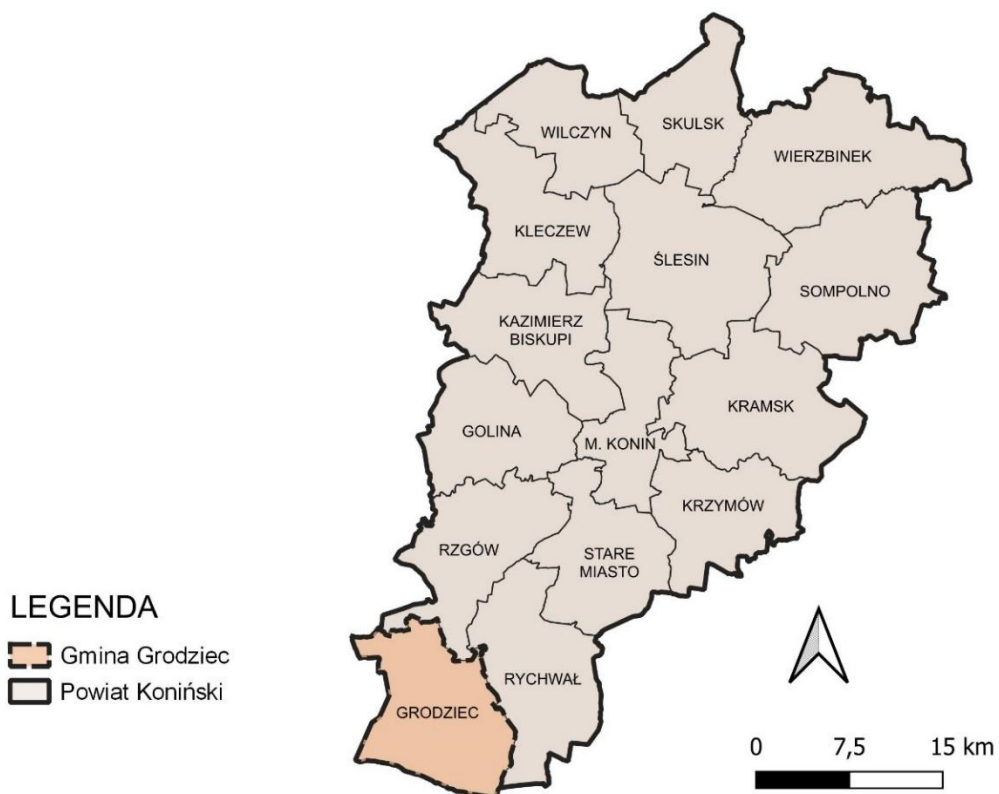
## 2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

### 2.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Grodziec

Gmina Grodziec jest gminą wiejską położoną w powiecie konińskim, we wschodniej części województwa wielkopolskiego.

Według danych GUS Gmina Grodziec w roku 2024 liczyła 4 910 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosiła 42 os./km<sup>2</sup>. Powierzchnia gminy wynosi natomiast ok. 118 km<sup>2</sup>, z czego powierzchnia użytków rolnych stanowi 58%, zaś powierzchnia leśna to 36,8%.

W skład gminy wchodzi 18 sołectw: Biała, Biała Kolonia, Biskupice, Bystrzyca, Czarnybród, Grodziec, Janów, Junno, Królików, Królików Czwarty, Łądek, Łagiewniki, Nowe Grądy, Stara Ciświca, Stary Borowiec, Stare Grądy, Wielołęka, Zaguźnica.



Rys. 1. Lokalizacja gminy Grodziec na tle powiatu konińskiego  
Źródło: Opracowanie własne

Sieć dróg na terenie Gminy Grodziec tworzą drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie. Oś komunikacyjną Gminy stanowi droga wojewódzka nr 443 relacji Jarocin-Tuliszków (długość na terenie Gminy – 9,4 km). Ponadto na obszarze Gminy występuje rozbudowana sieć dróg powiatowych i gminnych. Odległość z miejscowości Grodziec do jednostki miejskiej o znaczeniu powiatowym – Konina wynosi 27 km, podróż samochodem zajmuje ok. 25 minut. Miasta o znaczeniu wojewódzkim – Poznań i Łódź znajdują się w odległości kolejno 105 km i 143 km.

Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo. Funkcję uzupełniającą stanowią: funkcja mieszkaniowa, handel i usługi świadczone dla ludności i dla sektora rolnictwa.

## **2.2 Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz Gminnej Strategii Rozwoju**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku Gmina Grodziec zaklasyfikowana została do dwóch obszarów funkcjonalnych: Wiejski Obszar Funkcjonalny oraz Wschodni Obszar Funkcjonalny.

Wschodni Obszar Funkcjonalny obejmuje subregion koniński i stanowi miejsce koncentracji przemysłu wydobywczo-energetycznego. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego WOF będzie stworzenie nowych podstaw dla podtrzymania funkcjonowania istniejącego przemysłu energetycznego i oparcia go na innych nośnikach energii, zarówno istniejących w regionie, jak i zewnętrznych.

Gmina Grodziec ponadto znajduje się w obszarze wiejskim wymagającym wsparcia procesów rozwojowych oraz w obszarze ochrony gleb dla celów produkcji rolnej.

Gmina Grodziec została również zaliczona do obszarów ochrony krajobrazów kulturowych ze względu na występowanie w jej granicach obszarów cennych kulturowo.

Gmina Grodziec ze względu na słabą dostępność oraz jakość usług publicznych, a także mały potencjał ośrodków miejskich, słabo rozwiniętą sieć osadniczą i zaburzoną strukturę demograficzną znalazła się w obszarach o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych.

Z uwagi na zachodzące przemiany gospodarcze o charakterze strukturalnym oraz zmiany na lokalnych rynkach pracy, prowadzące do osłabienia znaczenia gospodarczego niektórych obszarów oraz koncentracji negatywnych zjawisk społecznych i degradacji przestrzeni zabudowanej, gmina Grodziec została zaliczona do obszarów tracących dotychczasowe funkcje społeczno-gospodarcze. Ponadto gmina Grodziec została zakwalifikowana do obszarów o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe, co wynika w szczególności z ograniczonego dostępu do infrastruktury kanalizacyjnej, opieki przedszkolnej, usług zdrowotnych i kulturalnych, a także z relatywnie długiego czasu dojazdu do ośrodków subregionalnych.

Szczegółowe ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego dla gminy Grodziec:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
  - Grodziec – ośrodek gminny,
  - strefy niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
  - Pызdrski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – regionalne obszary węzłowe,
  - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Bawół,
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
  - lasy,
  - obszary predysponowane do zalesień,
  - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
  - wody płynące i stojące,
  - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
  - planowane zbiorniki małej retencji wodnej,
  - strefy wododziałowe,
  - geostanowiska,
  - doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
  - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
    - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności

gruntów ornych 6,7,9)

- łąki,
  - złoża kopalin energetycznych – węgiel brunatny,
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki:
- dobra kultury materialnej i niematerialnej:
    - obszar cenny kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego,
    - stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej,
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- droga wojewódzka nr 443 (klasa techniczna G),
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- nie dotyczy.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 wskazuje, że jedną z istotnych barier rozwoju obszarów wiejskich jest ograniczona dostępność do usług publicznych, postępująca degradacja tkanki osadniczej oraz zagrożenie dla walorów przyrodniczych, wynikające między innymi z niedostatecznego poziomu rozwoju infrastruktury technicznej. W dokumencie tym podkreślono również potrzebę podejmowania działań służących ochronie gleb rolnych, umożliwiających prowadzenie produkcji rolniczej oraz wspierających realizację zasad zrównoważonego rozwoju poprzez racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ochronę środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego na obszarze gminy Grodziec należy uwzględnić realizację następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym:

1. w obszarze gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa – działanie: Regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, inwestycja: Odbudowa Czarna Struga Defet w km 0+000 - 35+985
2. w obszarze gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa – działanie: Regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, inwestycja: Odbudowa Kanału Czarnobrodzkiego w km 0+000 - 8+900
3. w obszarze wydobywanie złóż kopalin – działanie: Eksploatacja węgla brunatnego, inwestycja: Eksploatacja węgla brunatnego ze złoża Piaski.

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego znajduje się wykaz planowanych przedsięwzięć nieujętych jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie sieci i urządzeń gazowniczych - Budowa SRP Tuliszków oraz gazociągów średniego ciśnienia na terenach gmin Tuliszków, Władysławów, Rychwał i Grodziec.

W Strategii Rozwoju Gminy Grodziec na lata 2024-2034 do głównych celów i kierunków działań gminy w zakresie zagospodarowania przestrzeni zaliczono między innymi:

- budowę, rozbudowę i przebudowę gminnej infrastruktury drogowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- stworzenie spójnej sieci tras rowerowych łączących poszczególne miejscowości,
- budowę, rozbudowę i przebudowę oświetlenia ulicznego, budowę przejść dla pieszych, sygnalizacji świetlnej i poprawę stanu oznakowania drogowego,
- budowę zintegrowanej sieci zielonych stref przesiadkowych,
- budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej wraz ze stacjami uzdatniania wody oraz kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami i siecią monitoringu,
- rozbudowę i przebudowę oraz remonty gminnej oczyszczalni ścieków,
- budowę, rozbudowę i przebudowę oraz remont budynków i obiektów użyteczności publicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- rewitalizację, rekultywację terenów po przemysłowych i rolniczych,
- rozwój energii odnawialnej, rozwój ekologicznych źródeł ciepła,
- podniesienie poziomu jakości powietrza poprzez termomodernizację budynków użyteczności publicznej.

## 2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

### 2.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze Gminy Grodziec znajdują się następujące tereny objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych:

- Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu (34,9 km<sup>2</sup> na terenie Gminy Grodziec 29,6% powierzchni gminy) – krajobraz jest mozaiką lasów, łąk i torfowisk oraz pól uprawnych. Utworzono go w celu ochrony terenów o cechach środowiska zbliżonego do stanu naturalnego. O wartości przyrodniczej tego terenu w dużej mierze stanowią ptaki, szczególnie wodno-błotne. Swoje miejsca lęgowe mają tu m.in. perkozki, bąki, gęgawy, cyranki, płaskonosy, kropiatki, derkacze, kszuki, krwawo dzioby, rycyki i rybitwy czarne, a dla regionu charakterystyczne są także: błotniak łąkowy, dudek, przepiórka, dziwonia i kulik wielki;

- Natura 2000: Specjalny obszar ochrony siedlisk Puszcza Pyzdrowska - jest to teren położony na Równinie Rychwalskiej, która od północy graniczy z Doliną Konińską, będącą rozszerzeniem Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Na obszarze Puszczy Pyzdrowskiej spotkać można szereg ekosystemów. Z uwagi na piaszczystą, nieurodzajną glebę dominują tutaj siedliska borowe, czyli lasy iglaste zajmujące 91,2% regionu, dalej znajdują się wydmy -największą spotkać można pomiędzy wsiami Stara Ciświca i Łądek, tereny podmokłe zajmujące tylko 0,4% powierzchni, największe skupisko bagienne leży w dolinie Czarnej Strugi i stanowi znaczącą ostoję ptaków, a także naturalne lasy lęgowe nad nieuregulowaną rzeczką Bawół.

- pomniki przyrody:

Na terenie gminy Grodziec ustanowiono kilka pomników przyrody o charakterze jedno- i wieloobiektowym. Obejmują one zarówno pojedyncze drzewa, grupy drzew, jak i głazy narzutowe. Szczegółowe zestawienie pomników przyrody zlokalizowanych na obszarze gminy przedstawiono w tabeli poniżej.

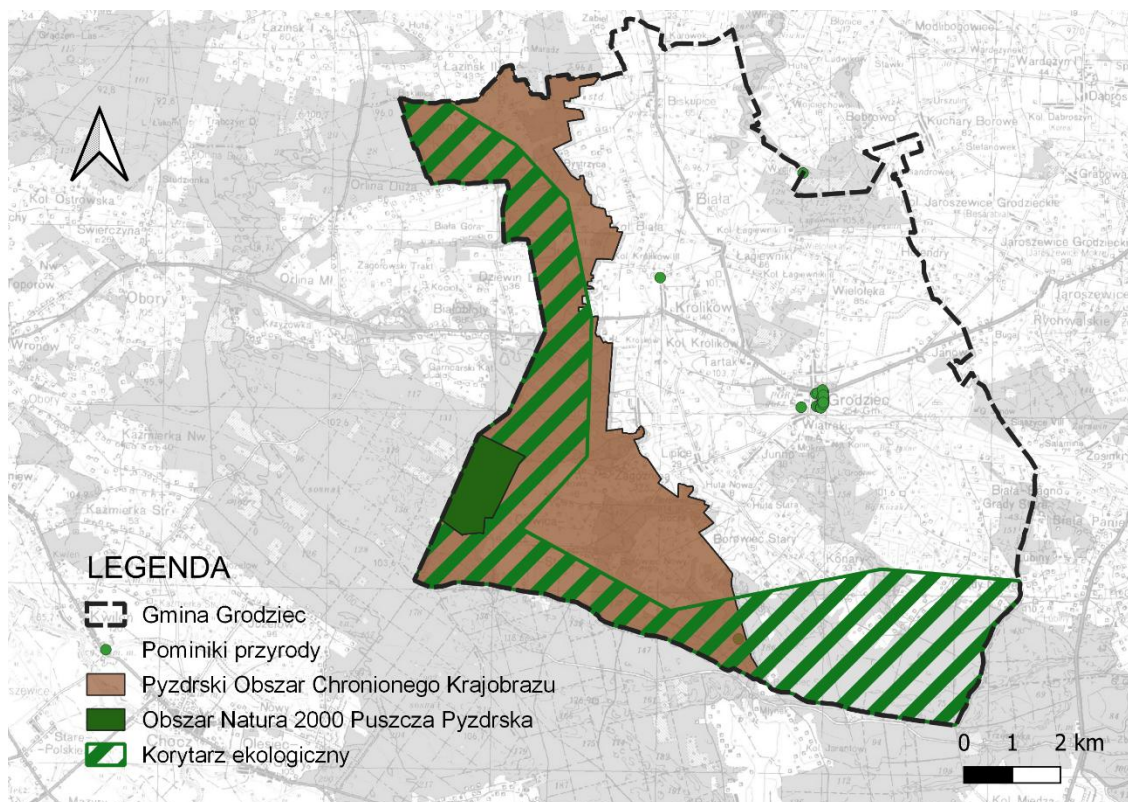
Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie gminy Grodziec

Lp.	Rodzaj	Forma	Gatunek	Lokalizacja	Data ustanowienia
1.	Drzewo pn. „Anna”	Jednoobiektowy	dąb szypułkowy (Quercus robur)	dz. nr 2469/22 obręb Grodziec PGR	25.10.1956 r.
2.	Aleja grabowa	Wieloobiektowy	grab pospolity (Carpinus betulus L.)	dz. nr 366 Obręb Grodziec	29.08.1956 r.
3.	Drzewo pn. „Michał	Jednoobiektowy	dąb szypułkowy (Quercus robur)	dz. nr 5237/2 ob. Borowiec Stary	16.12.1980 r.
4.	Grupa drzew pn. „Grodzieszczanki”	Wieloobiektowy	dąb szypułkowy (Quercus robur)	dz. nr 366 Obręb Grodziec	25.10.1956 r.
5.	Głaz narzutowy pn. „Grzegorz”	Jednoobiektowy	-	dz. nr 681 obręb Królików	29.08.1956 r.
6.	Głaz narzutowy, pn. „Piotr”	Jednoobiektowy	-	Leśnictwo Łągiewniki oddz. 90 k, dz. nr 5090/1	23.03.1957 r.

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie centralnego rejestru form ochrony przyrody*

- Korytarz Ekologiczny Dolina Warty (34,4 km<sup>2</sup> na terenie Gminy Grodziec – 29,2% powierzchni gminy).

Rys. 2. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Grodziec



*Źródło: Opracowanie własne*

### 2.3.2 Strefy ochronne ujęć wód

Na terenie gminy Grodziec nie występują strefy ochronne ujęć wód ustanowione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Na terenie Gminy występuje łącznie 6 ujęć, z których pobierana jest woda na podstawie uzyskanych pozwoleń wodnoprawnych:

- pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, z dwóch ujęć zlokalizowanych na działce nr ewid. 416, obręb Łągiewniki;
- pobór wód podziemnych z utworów neogeńskich (mioceńskich) ze studni nr 1 i 3 zlokalizowanych na działkach nr 368/1 obręb Grodziec, studni nr 2 zlokalizowanej na działce nr 327/4 obręb Grodziec, ujęcie zlokalizowane na dz. nr 2510/6 obręb Grodziec.

### **2.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Prawie wszystkie grunty wymagające uregulowania stosunków wodnych zostały zmeliorowane. Duża część gleb to gleby bardzo słabe i często rolniczo nieprzydatne oraz nieużytki. Położone są one głównie w okolicach wsi Borowiec, Konary, Grądy Stare.

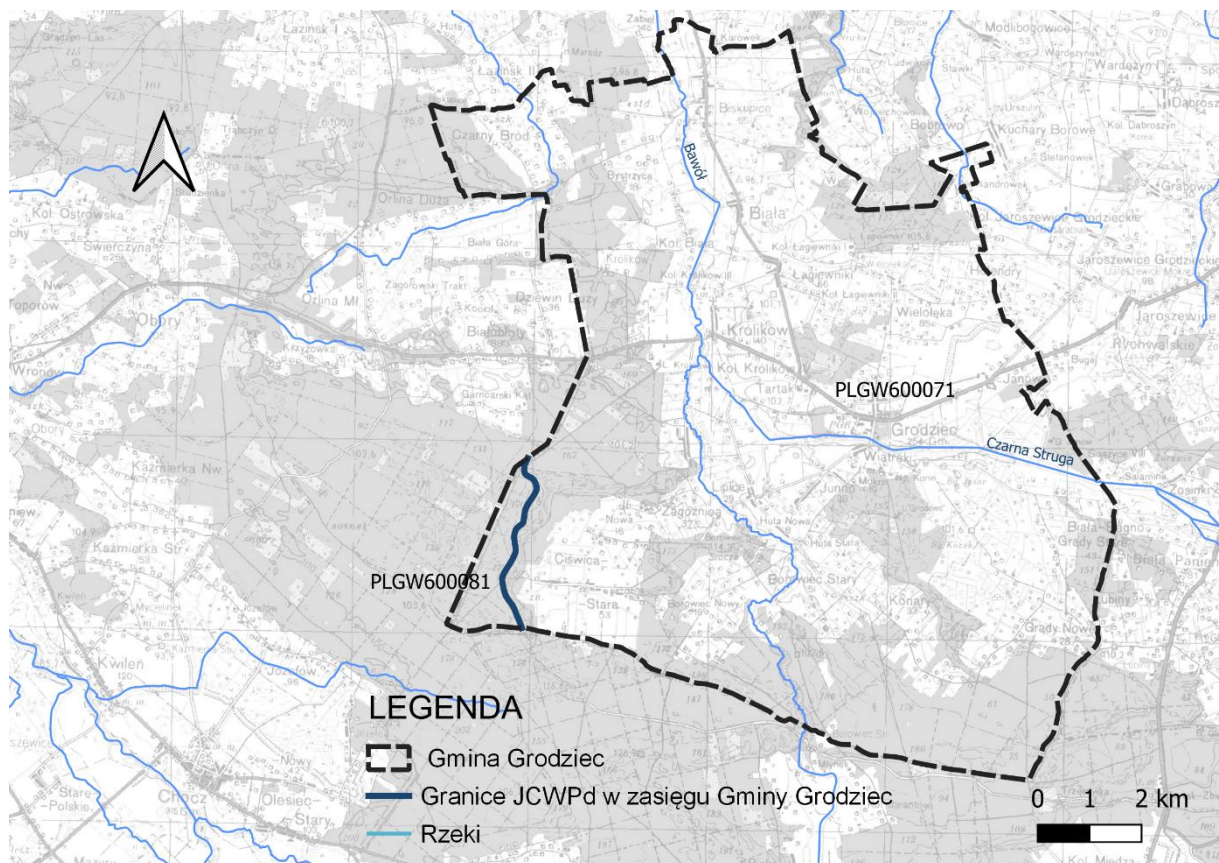
### **2.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na terenie gminy Grodziec zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonymi w SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.

### **2.3.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Gmina Grodziec położona jest w obszarze dwóch jednolitych części wód podziemnych: w większości w obszarze (JCWPd) nr 71 (kod PLGW600071) oraz w zachodniej części (JCWPd) nr 81 (kod PLGW600081). Ponadto gmina znajduje się poza obszarami głównych zbiorników podziemnych (GZWP).

Rys. 3. Jednolite Części Wód Podziemnych oraz rzeki na terenie gminy Grodziec

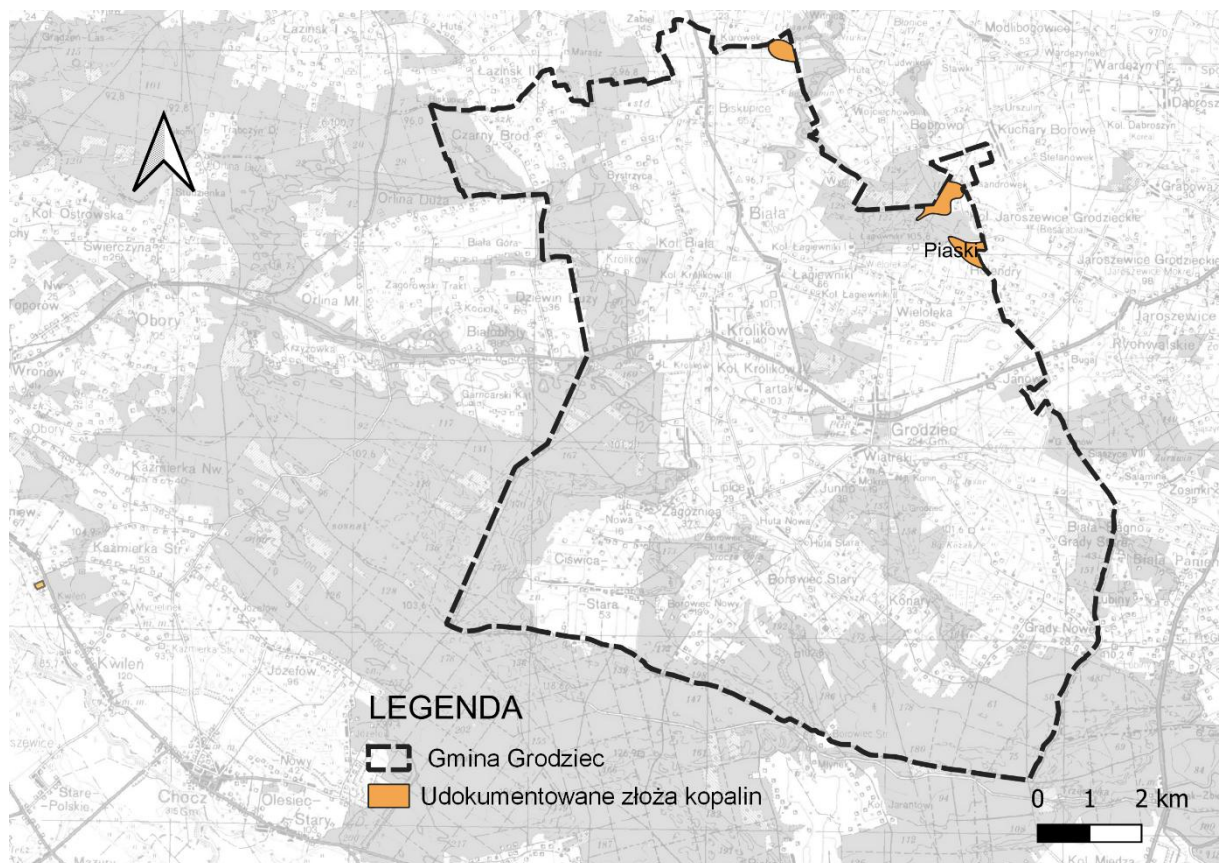


Źródło: Opracowanie własne

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

Gminna Grodziec jest uboga w surowce mineralne. Zgodnie z bazą danych Państwowego Instytutu Geologicznego, (MIDAS - podsystem Rejestr Obszarów Górniczych) na terenie Gminy Grodziec znajduje się 1 udokumentowane złożo węgla brunatnego pn. Piaski. Nie jest obecnie eksploatowane.

Rys. 4. Udokumentowane złoża na terenie Gminy Grodziec.



*Źródło: Opracowanie własne*

### 2.3.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

### 2.3.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Na obszarze gminy Grodziec znajdują się liczne zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

*Rejestr zabytków:*

BISKUPICE

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:

a. dwór nr 55, mur., ok. 1820 r., rozbud. k. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-328/70 z dnia 21 maja 1984 r.

b. oficyna, mur., 1 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-329/71 z dnia 21 maja 1984 r.

c. park, 1 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-328/70 z dnia 21 maja 1984 r.

d. gorzelnia, ob. dom nr 56, mur., 2 poł. XIX w.

Rejestr zabytków: A-329/71 z dnia 21 maja 1984 r.

GRODZIEC

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. WOJCIECHA, ul. Plac ks. abp.

Bronisława Dąbrowskiego:

a. kościół, mur., 1893-1900 r.,

Rejestr zabytków: A-311/53 z dnia 14 maja 1984 r.

b. plebania nr 2, mur., k. XIX w.

Rejestr zabytków: A-311/53 z dnia 14 maja 1984 r.

ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY, ul. Parkowa:

a. pałac nr 6 a, mur., 1639 r., przebud. 1785 r., rozbud. 1800 r.,

Rejestr zabytków: A-23/336 z dnia 22 stycznia 1949 r.

b. dwór (oficyna) nr 6, mur., 1830 r.,

Rejestr zabytków: A-137/732 z dnia 12 września 1969 r.

c. park, ok. poł. XVIII w., XIX w.

Rejestr zabytków: A-16/36 z dnia 16 grudnia 1948 r.

#### KRÓLIKÓW

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA:

a. kościół, mur., XV w., przebud. 1763-1804 r., 1846 r., 1863 r.,

Rejestr zabytków: A-74/57 z dnia 5 lutego 1965 r.

b. mur cmentarny, mur., 2 poł. XIX w.

Rejestr zabytków: A-74/57 z dnia 5 lutego 1965 r.

6.2. Wykaz zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków

#### BISKUPICE

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:

a. dwór nr 55, mur., ok. 1820 r., rozbud. k. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-328/70 z dnia 21 maja 1984 r.

b. oficyna, mur., 1 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-329/71 z dnia 21 maja 1984 r.

c. park, 1 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-328/70 z dnia 21 maja 1984 r.

d. gorzelnia, ob. dom nr 56, mur., 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-329/71 z dnia 21 maja 1984 r.

e. magazyn spirytusu, ob. dom nr 65, mur., 2 poł. XIX w.,

f. ośmiorak nr 57 A, mur., 2 poł. XIX w.,

g. ośmiorak nr 57 B, mur., 2 poł. XIX w.

#### GRODZIEC

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. WOJCIECHA, ul. Plac ks. abp.

Bronisława Dąbrowskiego:

a. kościół, mur., 1893-1900 r.,

Rejestr zabytków: A-311/53 z dnia 14 maja 1984 r.

b. dzwonnica, mur., k. XIX w.,

c. kostnica, mur., pocz. XX w.,

d. plebania nr 2, mur., k. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-311/53 z dnia 14 maja 1984 r.

e. cmentarz, XVIII w., przekształcony ok. 1893 r.

ZESPÓŁ CMENTARZA RZYMSKOKATOLICKIEGO, ul. Wiejska:

a. cmentarz, 2 poł. XIX w.,

b. brama, 2 poł. XIX w.

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA EWANGELICKO-AUGSBURSKIEGO, ul. Główna:

a. kościół, mur., 1846-1866 r.,

b. pastorówka nr 32, mur., 1864-1868 r.

CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, ul. Zwierzyniecka, ok. 1870

KAPLICZKA, ul. Parkowa, mur., XIX/XX w.

ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY, ul. Parkowa:

a. pałac nr 6 a, mur., 1639 r., przebud. 1785 r., rozbud. 1800 r.,

Rejestr zabytków: A-23/336 z dnia 22 stycznia 1949 r.

b. dwór (oficyna) nr 6, mur., 1830 r.,

Rejestr zabytków: A-137/732 z dnia 12 września 1969 r.

c. park, ok. poł. XVIII w., XIX w.,

Rejestr zabytków: A-16/36 z dnia 16 grudnia 1948 r.

d. ruina budowli parkowej, mur., 1 poł. XIX w.

e. gorzelnia, ul. Targowa 5 f, mur., 1830 r.

ul. Główna

DOM NR 1, mur., ok. poł. XIX w.

DOM NR 22, mur., pocz. XX w.

ul. Wiejska

DOM NR 9, mur., 1 ćw. XX w.

JANÓW

ZESPÓŁ FOLWARCZNY:

a. cielętnik, mur., 2 poł. XIX w.,

b. owczarnia, mur., 2 poł. XIX w.,

KONARY

CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, k. XIX w.

KRÓLIKÓW

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA:

a. kościół, mur., XV w., przebud. 1763-1804 r., 1846 r., 1863 r.,

Rejestr zabytków: A-74/57 z dnia 5 lutego 1965 r.

b. mur cmentarny, mur., 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków: A-74/57 z dnia 5 lutego 1965 r.

c. dzwonnica, mur., 1865 r.,

d. cmentarz przykościelny, XVIII w.,

d. plebania nr 78 a, mur., pocz. XX w.

CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI, poł. XIX w.

KRÓLIKÓW CZWARTY

KAPLICZKA, mur., ok. poł. XX w.

ŁAGIEWNIKI

KAPLICZKA, mur., ok. poł. XX w.

NOWE GRĄDY

CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, XIX w.

DOM NR 22, drewn., ok. poł. XIX w.

STARE GRĄDY

CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, k. XIX w.

DOM NR 19, drewn., pocz. XX w.

STARY BOROWIEC

CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, pocz. XX w.

WIELOŁĘKA

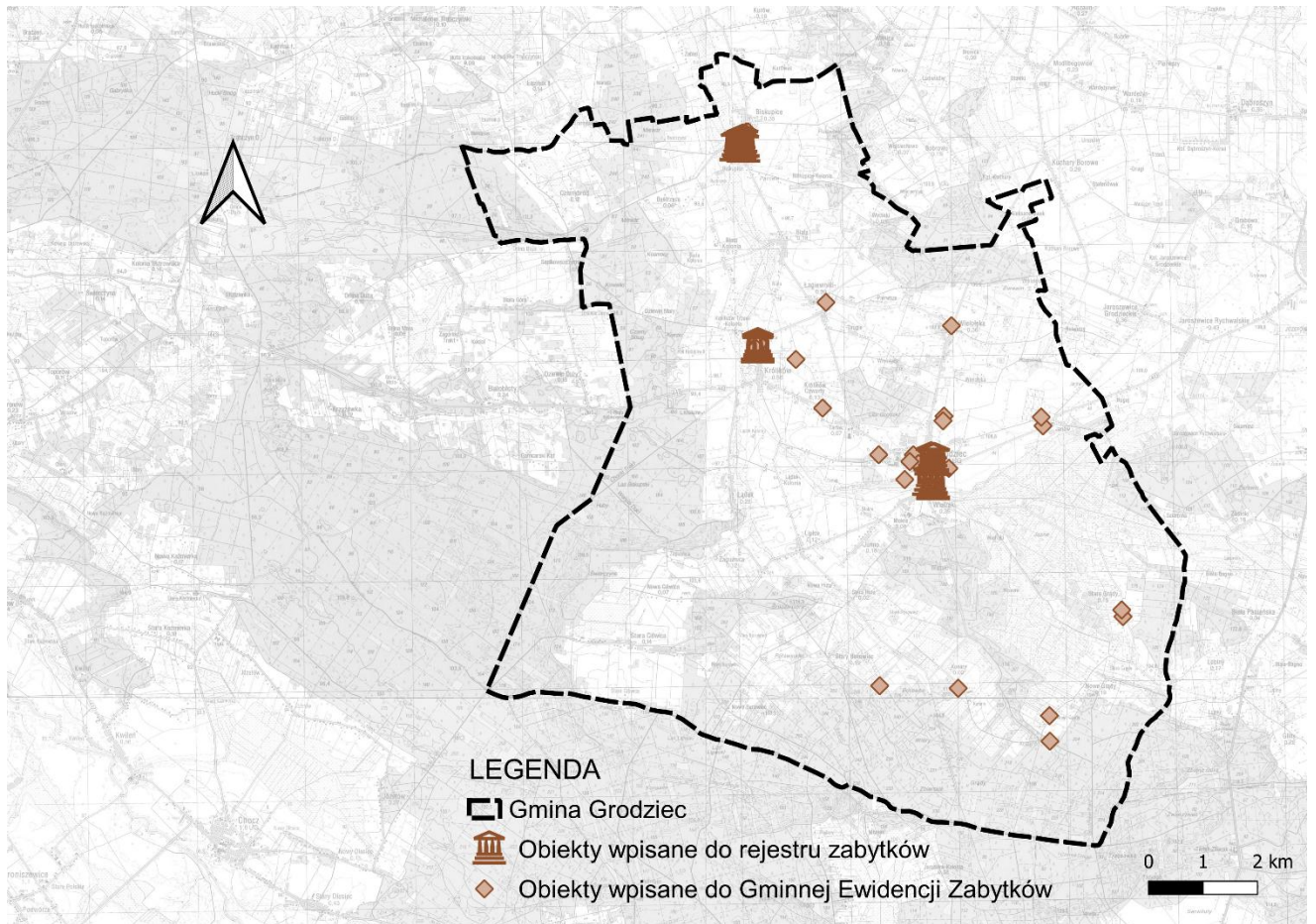
CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, XIX/XX w.

Na terenie gminy Grodziec znajdują ponadto się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Są to:

1. Grodzisko stożkowe w miejscowości Biskupice – st. 1, ob. AZP 59-38/1, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 23/Wlkp/C decyzją z dnia 06.07.1992 r.
2. Grodzisko stożkowe w miejscowości Królików – st. 1, ob. AZP 60-38/50, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 31/Wlkp/C decyzją z dnia 06.09.1992 r.

Grodzisko w miejscowości Biskupice położone jest w dolinie Czarnej Strugi na wschód od wsi. Aktualnie posiada postać niskiego kolistego nasypu, o średnicy około 30 m i wysokości około 1 m (według informacji mieszkańców nasyp został w XIX w. częściowo zniwelowany i służył jako „góra wiatrowa”). Otoczony jest pozostałością płytkiego rowu o szerokości około 2-3 m. Na stanowisku Muzeum Okręgowe w Koninie przeprowadziło w roku 1983 badania sondażowe. Ujawniły one na szczycie stożka zarys rowu fundamentowego czworobocznej budowli, najprawdopodobniej drewnianej o wymiarach 5 x 5 m. Niewielka ilość materiału zabytkowego - fragmenty kilku naczyń i 2 groty bełtów kuszy – wskazywałyby na bardzo krótki okres użytkowania grodziska. Natomiast duża ilość spalenizny sugeruje, że uległo ono spaleni. Chronologię grodziska ustalono na podstawie materiału zabytkowego na XIII-XIV w. Stanowisko w Królikowie to natomiast grodzisko pierścieniowate o średnicy około 32 m i wysokości wałów do 5 m, otoczone fosą, o chronologii wczesnośredniowiecznej.

Rys. 5. Obszar występowania zabytków na terenie Gminy Grodziec.



*Źródło: Opracowanie własne*

### **2.3.9 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Grodziec nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

### **2.3.10 Obszary zamknięte**

Na obszarze gminy Grodziec nie zewidencjonowano występowania terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe (zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie

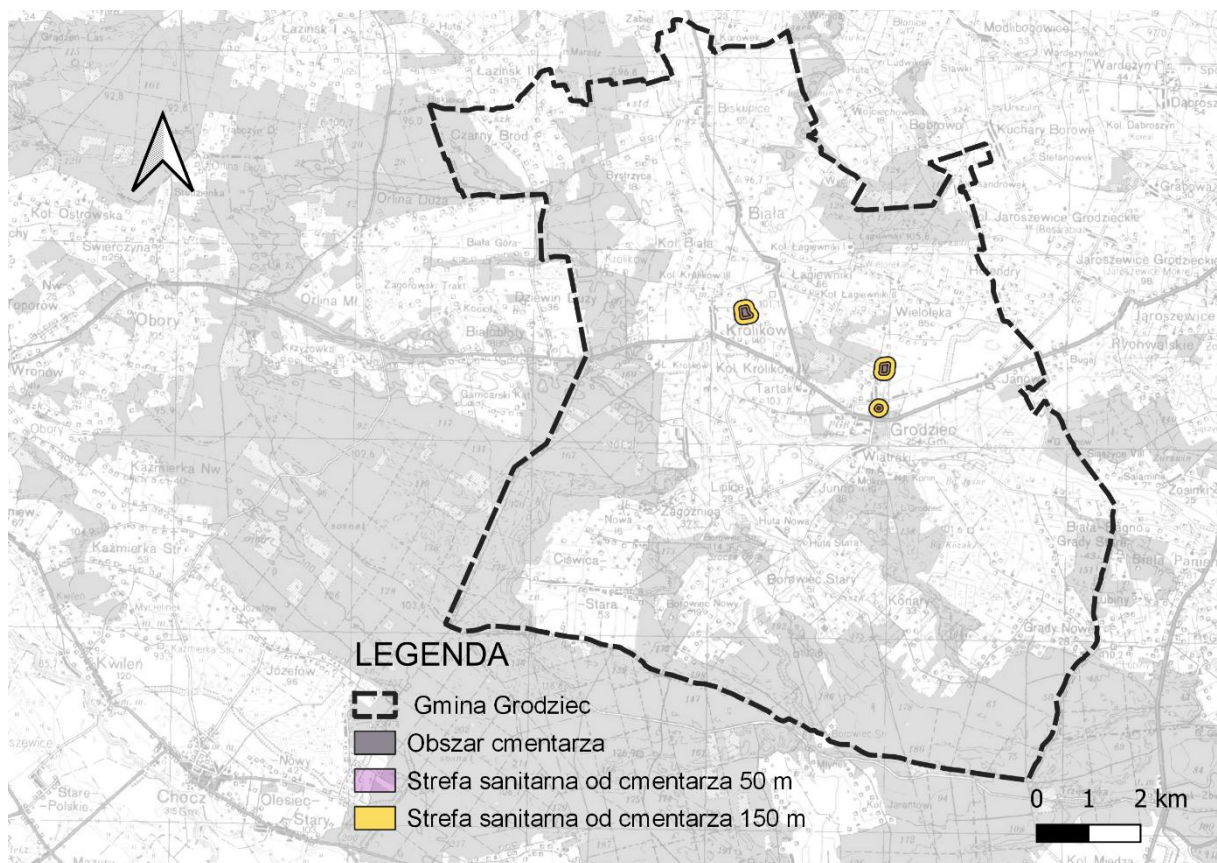
ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi. W obszarze administracyjnym gminy Grodziec nie występują również tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej (zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej - Dz. Urz. Min. Obr. Nar. 2024 r. poz. 115)

#### **2.3.11 Obszary ograniczonego użytkowania zgodnie z planem zagospodarowania województwa wielkopolskiego**

Na terenie gminy Grodziec nie ustanowiono Obszarów ograniczonego użytkowania. Ponadto na podstawie danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie teren Gminy Grodziec nie został również zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze gminy Grodziec funkcjonują trzy czynne cmentarze, dla których obowiązują strefy sanitarne wynikające z przepisów odrębnych.

Rys. 6. Strefy sanitarne od czynnych cmentarzy



Źródło: Opracowanie własne

### 2.3.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Grodziec nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

### 2.3.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Grodziec zgodnie z uchwałą nr XV/92/2025 z dnia 15 maja 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Grodziec wyznaczono obszar zdegradowany.

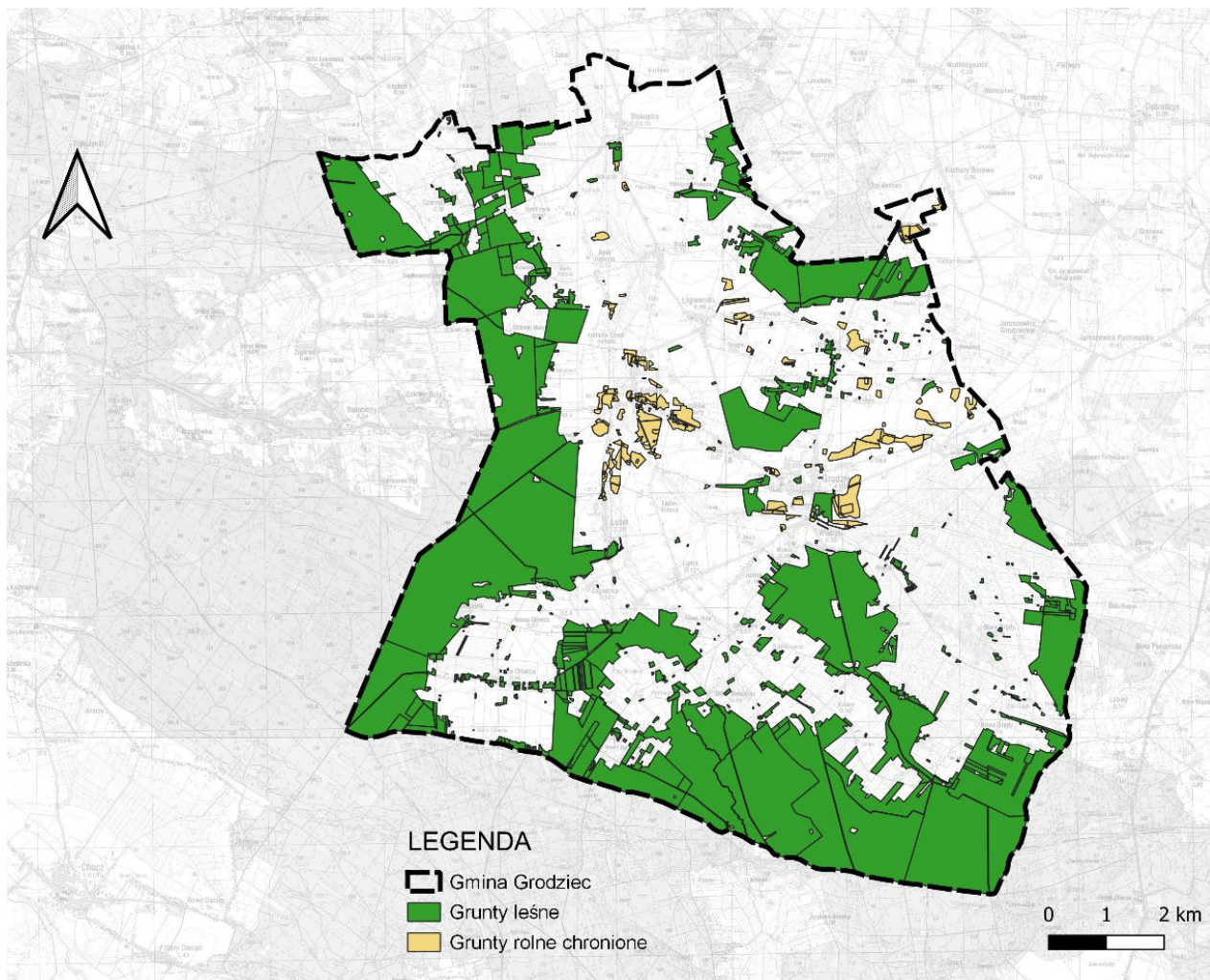
Obszar rewitalizacji obejmuje miejscowości: Biała, Biskupice, Lipice, Łagiewniki oraz centralną część Grodźca (ulice: Główna, Pl. ks. Abp. Bronisława Dąbrowskiego, Mickiewicza, Ogrodowa, Parkowa, Polna, Targowa, Wiejska od skrzyżowania Polna/Mickiewicza na południe, Zwierzyniecka).

#### **2.3.14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne**

Grunty rolne chronione to głównie grunty klasy III oraz w niewielkim procencie klasy II. Ich największe występowanie zdiagnozowano w centralnej i zachodniej części gminy. Łączna powierzchnia gruntów rolnych klas chronionych wynosi 211,17 ha, co stanowi około 1,79% udziału w powierzchni gminy.

Grunty leśne natomiast zewidencjonowane na terenie gminy stanowią 4409,73 ha co stanowi 36,8% udziału w powierzchni całej gminy.

Rys. 7. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: Opracowanie własne

### **2.3.15 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Grodziec, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **2.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami**

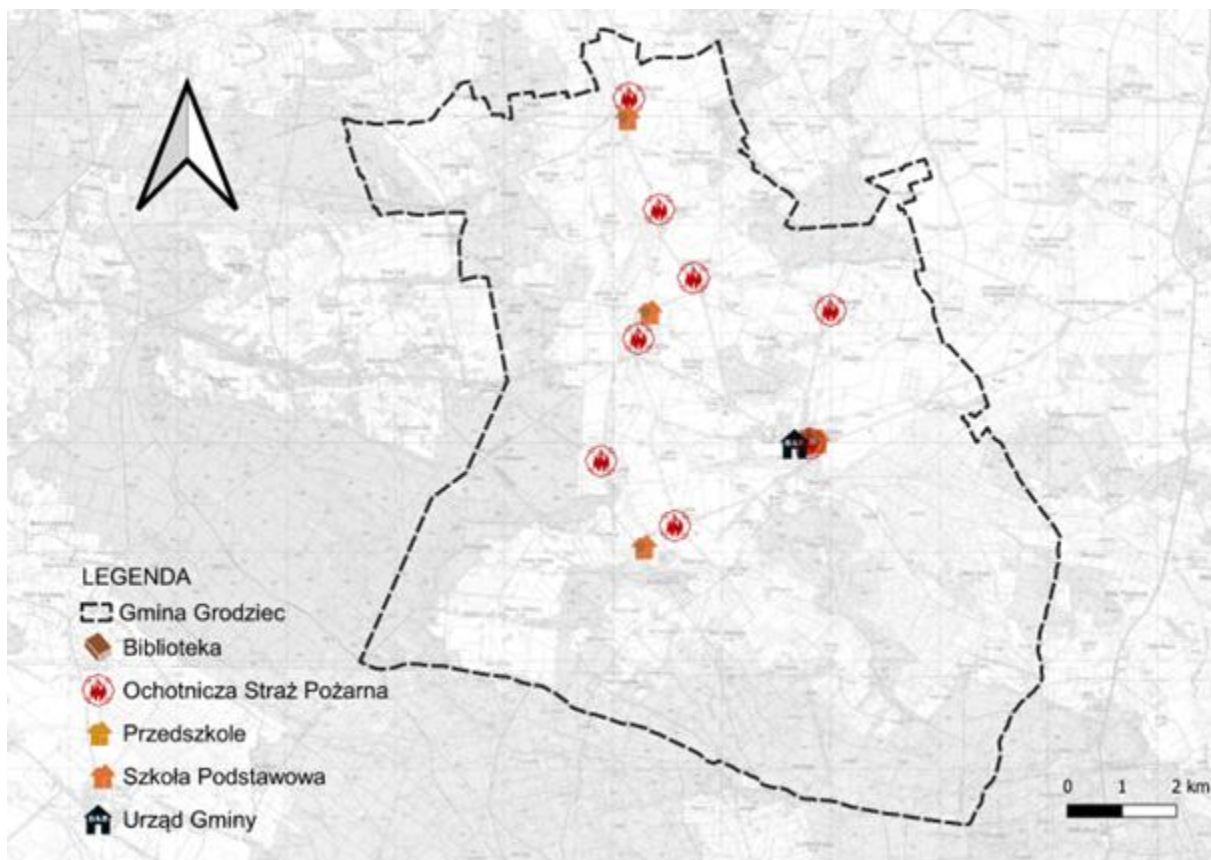
### **2.4.1 Obiekty infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy Grodziec funkcjonują jednostki infrastruktury społecznej zapewniające mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych w zakresie edukacji, kultury, administracji, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa. W zakresie oświaty na obszarze gminy działają dwie publiczne szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa im. Marii Dąbrowskiej w Groźcu oraz Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Królikowiea także dwie niepubliczne szkoły podstawowe w Lipicach i Biskupicach.

Istotnym elementem infrastruktury społecznej są również obiekty kultury, w tym Gminna Biblioteka Publiczna oraz świetlice wiejskie zlokalizowane w poszczególnych miejscowościach gminy. Na terenie gminy działają także instytucje administracji publicznej, w szczególności Urząd Gminy Grodziec oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, realizujący zadania w zakresie wsparcia socjalnego mieszkańców.

System infrastruktury społecznej uzupełniają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, obiekty opieki zdrowotnej, a także obiekty sakralne i cmentarze. Rozmieszczenie tych obiektów odpowiada strukturze osadniczej gminy i zapewnia mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych, stanowiąc ważny element funkcjonowania lokalnej społeczności.

Rys. 8. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



*Źródło: Opracowanie własne*

#### 2.4.2 Obiekty infrastruktury technicznej

Podmiotem odpowiedzialnym za zaopatrywanie mieszkańców gminy w wodę oraz odprowadzanie ścieków jest Gmina Grodziec. Zadania te realizowane są za pośrednictwem Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Grodziec.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r. dostęp do sieci wodociągowej posiadało 99,10% mieszkańców gminy. Łączna długość eksploatowanej sieci wodociągowej na jej terenie wynosiła w tym czasie 130 km.

Dostęp do sieci kanalizacyjnej miało natomiast 15% mieszkańców, przy całkowitej długości sieci wynoszącej 13,0 km. Pozostali mieszkańcy korzystają z indywidualnych systemów odprowadzania ścieków, takich jak szamba i przydomowe oczyszczalnie ścieków.

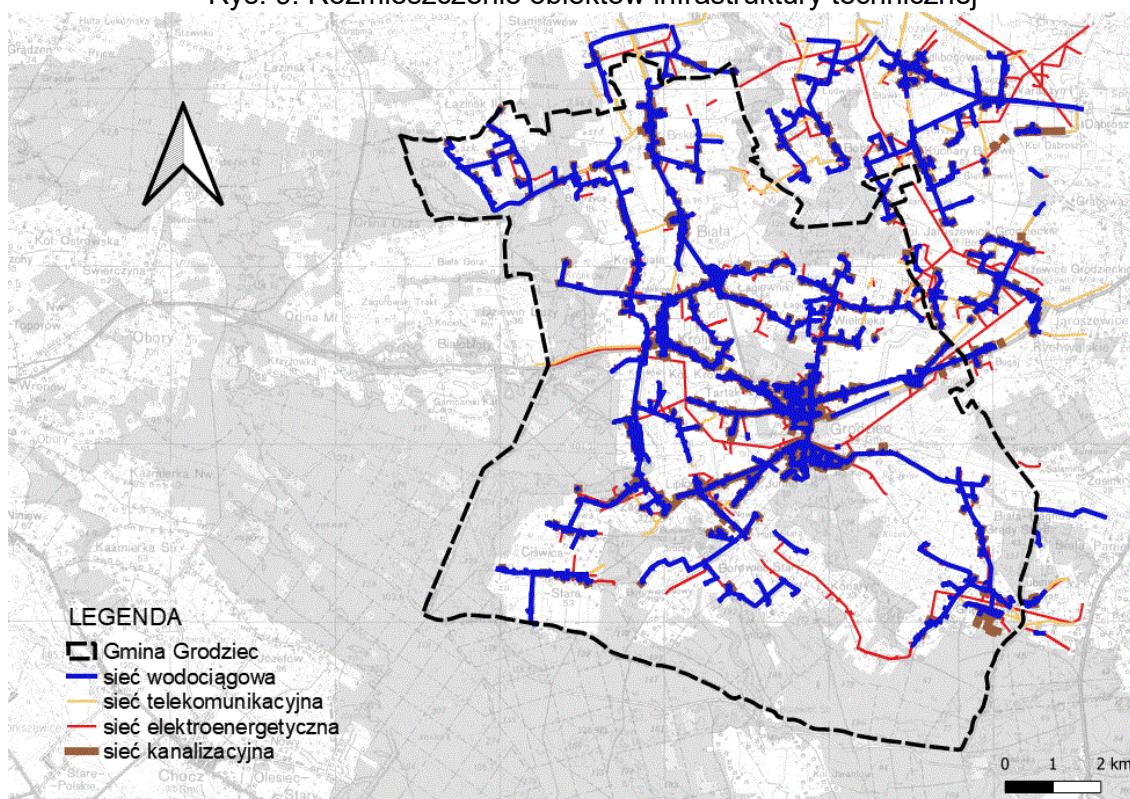
Gmina przeprowadza coroczne kontrole tego typu instalacji, a także dysponuje własnym transportem do wywozu nieczystości ciekłych.

Oczyszczalnia ścieków znajduje się w miejscowości Grodziec, przy ul. Zwierzynieckiej 7A, jej przepustowość wynosi 300 m<sup>3</sup> na dobę. Szacuje się, że obecna wydajność oczyszczalni jest wystarczająca zarówno dla aktualnej liczby mieszkańców, jak i w przypadku jej wzrostu. Niemniej jednak niezbędne są działania modernizacyjne, szczególnie w zakresie technologii oczyszczania ścieków.

Głównym operatorem sieci internetowej na terenie Gminy Grodziec jest firma INEA, która świadczy usługi szerokopasmowego dostępu do Internetu w następujących miejscowościach: Grodziec, Janów, Junno, Mokre, Tartak, Lipice, Łądek, Królików, Królików Czwarty, Łągiewniki, Biała, Biała Kolonia, Wielołęka oraz Biskupice.

Do miejscowości wykluczonych cyfrowo, czyli pozbawionych dostępu do szerokopasmowego Internetu, należą: Grądy Nowe, Grądy Stare, Czarnybród, Ciświca Stara, Ciświca Nowa, Zaguźnica, Borowiec Stary, Borowiec Nowy, Stara Huta, Aleksandrówek, Wycinki oraz Bystrzyca.

Rys. 9. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej



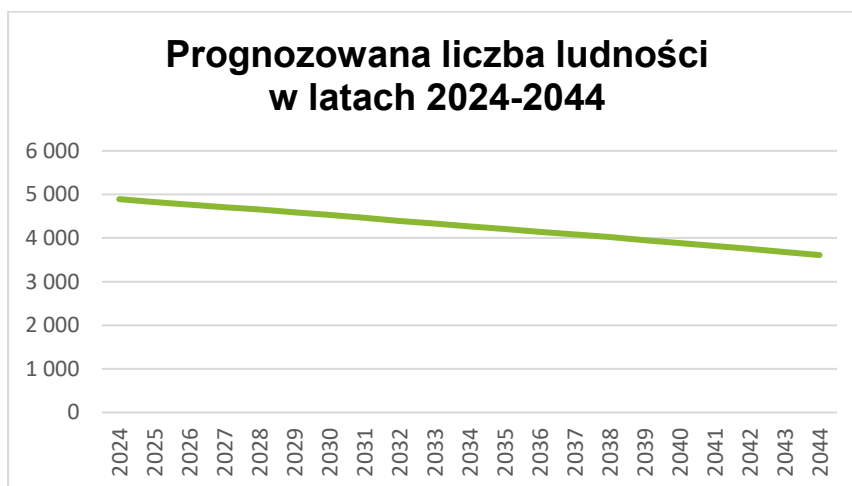
Źródło: Opracowanie własne

### 3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 r.p.o.g. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. Iloraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyraża liczbę osób, która „pomieści się” w aktualnym zasobie mieszkaniowym zgodnie ze wzrastającym standardem mieszkaniowym za 20 lat. Wynikiem odjęcia tej wartości od ogółu prognozowanej liczby ludności jest liczba ludności, dla której należy przewidzieć nowe mieszkania w perspektywie 20 lat. Wskaźnik ten dotyczy wyłącznie wyznaczonych w planie ogólnym gminy stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową.

#### 3.1 Sytuacja demograficzna

Zagadnienia, których dotyczy niniejsze opracowanie, bazują m.in. na liczbie ludności kształtującej się na przestrzeni ok. 40 lat - do obliczeń wykorzystuje się bowiem zarówno dane historyczne, jak i dane prognostyczne. W dostępnych opracowaniach można zaobserwować trend odpływu ludności z terenu gminy Grodziec. W oparciu o dane opracowane przez Główny Urząd Statystyczny liczba osób w wieku produkcyjnym stanowi przewagę nad grupą społeczeństwa starzejącego się. Prognoza GUS wskazuje na dalszy spadek liczby ludności gminy do ok. 3610 mieszkańców w roku 2044 (spadek o 1300 w stosunku do roku 2024; wyk. 1; tab. 2).



Wyk. 1 : Prognozowana liczba ludności w gminie Grodziec w latach 2024-2044  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 2 Liczba ludności w latach 2004-2024 oraz prognoza liczby ludności GUS na lata 2025-2044

Rok	Rzeczywista liczba osób w latach 2004-2024 [os.]	Prognoza GUS na lata 2025-2044 [os.]
2004	5251	
2005	5247	-
2006	5237	-
2007	5225	-
2008	5253	-
2009	5231	-
2010	5271	-
2011	5288	-
2012	5258	-
2013	5264	-
2014	5249	-
2015	5246	-
2016	5256	-
2017	5220	-
2018	5206	-
2019	5160	-
2020	5077	-
2021	5039	-
2022	4998	-
2023	4949	-
2024	4910	-
2025	-	4828
2026	-	4763
2027	-	4704
2028	-	4655
2029	-	4592

2030	-	4529
2031	-	4468
2032	-	4 392
2033	-	4332
2034	-	4267
2035	-	4207
2036	-	4143
2037	-	4083
2038	-	4022
2039	-	3952
2040	-	3888
2041	-	3822
2042	-	3753
2043	-	3683
2044		3 610

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

### **3.2 Dane wyjściowe**

Jako dane wyjściowe do przeprowadzenia obliczeń pozyskano informacje o ogólnej liczbie mieszkańców gminy oraz powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Informacje te udostępniane są przez Główny Urząd Statystyczny i podlegają aktualizacji w ujęciu rocznym w oparciu o informacje sprawozdawcze gmin. Zgodnie z § 3 ust. 4 r.p.o.g. do obliczeń należy przyjąć dane z tego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. Oznacza to, że do obliczeń należy wykorzystać dane aktualne na 31 grudnia 2024 r.

W obliczeniach wykorzystano również prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną. Również te informacje udostępniane są przez Główny Urząd Statystyczny w prognozie liczby ludności gmin na lata 2023-2060. Zgodnie z § 3 ust. 5 r.p.o.g. przy obliczeniu 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 (a więc 31 grudnia 2024 r.). W związku z tym do obliczeń przyjęto wartość

liczby ludności prognozowaną na rok 2044. Dzięki dostępności danych udostępnianych przez statystykę publiczną nie skorzystano z alternatywnych rozwiązań dopuszczonych w § 3 ust. 6 r.p.o.g.

### 3.3 Schemat obliczeń

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 r.p.o.g.:

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

**ZAP** - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>**- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### 3.4 Obliczenie wartości M<sub>20</sub>

Główny Urząd Statystyczny prognozuje, że w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Grodziec wyniesie 3 610 osób. Wartość tę, zgodnie ze wzorem, należy powiększyć o 5%, co przekłada się na wartość 3 790,5 osób, zaokrąglając w górę uzyskujemy wynik wynoszący 3791 osób.

### 3.5 Wartość PUM<sub>0</sub>

Najnowsze dane przedstawiające łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Grodziec pochodzą z 2024 r. Powierzchnia ta wynosiła wówczas 142 486 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Obliczenie wartości P<sub>20</sub>

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w § 3 ust. 3 r.p.o.g.:

$$(1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad \text{lub} \quad (2) P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

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 danymi GUS w 2024 r. na jednego mieszkańca gminy Grodziec przypadało 29,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ( $P_0$ ). W latach 2004 i 2014 było to odpowiednio 24,4 m<sup>2</sup> ( $P_{-20}$ ) oraz 25,6 m<sup>2</sup> ( $P_{-10}$ ). Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia zgodnie z ww. wzorami:

$$(1) P_{20} = 3 * 29,0 m^2 - 2 * 25,6 m^2 = 35,8 m^2$$

$$(2) P_{20} = 2 * 29,0 m^2 - 24,4 m^2 = 33,6 m^2$$

Na podstawie §3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z powyższym wzorem jest mniejsza niż 40m<sup>2</sup>, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup>/os. Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 3791 \text{ os} - 142\,486 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2/\text{os} = 3791 \text{ os} - 3562,15 = 228,85 \text{ osób}$$

Na podstawie §3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

### **3.7 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy**

Zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 u.p.z.p., 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. Przekładając to na grunt obliczania chłonności terenów objętych planami również należy uwzględnić te tereny w pierwszej kolejności.

W gminie Grodziec nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej.

#### **4. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie**

Podobnie jak w przypadku zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zgodnie z § 3 ust. 1 r.p.o.g. chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Wskaźnik ten dotyczy wyłącznie wyznaczonych w planie ogólnym gminy stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. Chłonność oblicza się uwzględniając:

1. powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, a także
2. chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z §3 ust. 12 r.p.o.g. do obliczenia (...) chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane (np. geometrie działek ewidencyjnych, geometrie obowiązujących planów miejscowych itp.) aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

Luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, jako tereny niezagospodarowane, niedostatecznie wykorzystane lub zdegradowane, położone w obrębie wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one w szczególności wolne działki budowlane, tereny powstałe w wyniku rozbiórek

oraz inne niezainwestowane fragmenty przestrzeni, posiadające dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.

Wyznaczenie tych obszarów ma na celu efektywne wykorzystanie rezerw terenowych poprzez uzupełnienie i dogęszczenie istniejącej zabudowy, ograniczenie presji na zagospodarowanie nowych terenów oraz racjonalizację rozwoju przestrzennego jednostki osadniczej, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Określenie powierzchni terenów niezbędnych pod nową zabudowę mieszkaniową przeprowadzono na podstawie prognozowanego przyrostu liczby mieszkańców, wskaźników struktury gospodarstw domowych oraz lokalnych parametrów zagospodarowania działek budowlanych.

Metodologia obliczania chłonności terenów niezabudowanych przyjęta w planie ogólnym gminy Grodziec została dostosowana do specyfiki struktury przestrzennej gminy oraz uwarunkowań planistycznych wynikających z braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zabudowy mieszkaniowej, co uniemożliwia określenie chłonności w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy wynikające z ustaleń planów miejscowych.

Z tego względu chłonność terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej określono w oparciu o analizę istniejącej struktury osadniczej gminy, obejmującą w szczególności: rozmieszczenie istniejącej zabudowy, wielkość i strukturę działek budowlanych występujących w poszczególnych miejscowościach, ukształtowane ciągi zabudowy wzdłuż dróg publicznych, występowanie luk w istniejącej zabudowie.

Przyjęta metodologia polegała na określeniu potencjalnej liczby nowych działek budowlanych możliwych do wydzielenia na terenach niezabudowanych, w szczególności w obrębie istniejących struktur osadniczych oraz w obszarach stanowiących uzupełnienie zabudowy.

Takie podejście jest uzasadnione charakterem gminy Grodziec, która ma wyraźnie wiejski i rolniczy charakter, a zabudowa mieszkaniowa ma w przeważającej części formę zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej o stosunkowo niskiej intensywności. W konsekwencji rozwój zabudowy odbywa się głównie poprzez dogęszczanie istniejących układów osadniczych oraz wypełnianie luk w zabudowie, a nie poprzez realizację dużych, planowanych zespołów zabudowy.

Przyjęta metoda pozwala zatem na określenie chłonności terenów w sposób odpowiadający rzeczywistym warunkom przestrzennym gminy oraz pozostaje zgodna z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią i ograniczania rozpraszania zabudowy.

Do obliczeń przyjęto zapotrzebowanie na poziomie 500 nowych mieszkańców. W celu oszacowania liczby nowych jednostek mieszkaniowych wykorzystano przeciętną liczbę osób w gospodarstwie domowym wynikającą ze spisu powszechnego z 2021 r., wynoszącą 4 osoby, co odpowiada powstaniu około 125 nowych gospodarstw domowych.

Dla określenia powierzchni gruntów niezbędnych do ich realizacji zastosowano wskaźnik średniej powierzchni działki budowlanej w gminie Grodziec, zgodnie z danymi pozyskanymi z ewidencji gruntów i budynków (klasyfikacja użytków oznaczonych jako B) wynoszący 1300 m<sup>2</sup>.

W konsekwencji łączna powierzchnia terenów niezbędnych pod realizację prognozowanej liczby gospodarstw domowych wynosi około 162 500 m<sup>2</sup>, tj. 16,25 ha. (125\*1300 m<sup>2</sup> = 162 500 m<sup>2</sup>).

Zgodnie z zasadami bilansowania w planie ogólnym suma chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w zabudowie) powinna mieścić się w przedziale:

- minimum 70% ZAP = 11,38 ha,
- maksimum 130% ZAP = 21,13 ha.

Oznacza to, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminie powinna mieścić się w powyższym zakresie, zapewniając realną możliwość realizacji prognozowanego zapotrzebowania oraz uniknięcie nadpodaży terenów budowlanych i rozpraszania zabudowy.

Przyjęte w analizie parametry zagospodarowania terenów mieszkaniowych zostały określone w oparciu o dane statystyczne oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne, co umożliwi wiarygodne ustalenie relacji pomiędzy powierzchnią gruntów przeznaczonych pod zabudowę a liczbą potencjalnych mieszkańców. Za podstawę obliczeń przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1300 m<sup>2</sup>, odpowiadającą dominującemu modelowi parcelacji dla zabudowy jednorodzinnej na obszarze gminy, a także przeciętną liczbę osób w gospodarstwie domowym na poziomie 4 osób.

$$1 \text{ działka} = 4 \text{ osoby} = 1300 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ osoba} = 1300 / 4 = 325 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ ha} (10\,000 \text{ m}^2) / 325 \text{ m}^2 = \text{ok. } 30,8 \text{ osoby/ha}$$

$$16,25 \text{ ha} \times 31 \text{ osób/ha} \approx 504 \text{ osoby}$$

$$11,38 \times 31 \text{ osób/ha} \approx 353 \text{ osoby (minimum 70\% ZAP)}$$

$$21,13 \times 31 \text{ osób/ha} \approx 655 \text{ osób (maksimum 130\% ZAP)}$$

Zestawienie wskazanych parametrów pozwala określić jednostkowe zapotrzebowanie terenowe przypadające na jednego mieszkańca, które wynosi około 325 m<sup>2</sup>. W konsekwencji możliwe jest wyznaczenie wskaźnika zaludnienia terenów mieszkaniowych w ujęciu powierzchniowym, stanowiącego istotny element bilansowania rozwoju przestrzennego w planie ogólnym. Przy uwzględnieniu, że jeden hektar obejmuje 10 000 m<sup>2</sup>, przyjęte założenia przekładają się na wskaźnik zaludnienia na poziomie około 31 mieszkańców na hektar.

W odniesieniu do ustalonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 500 mieszkańców zastosowanie znajduje zasada bilansowania terenów rozwojowych, zgodnie z którą łączna chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania. W ujęciu demograficznym oznacza to konieczność zapewnienia możliwości przyjęcia liczby mieszkańców w przedziale od 353 do 655 osób.

Tak określony zakres chłonności stanowi podstawę do wyznaczenia skali terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, zapewniając jednocześnie realizację prognozowanego zapotrzebowania oraz zachowanie rezerwy planistycznej niezbędnej dla etapowania rozwoju. Przyjęte wartości pozostają zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, umożliwiając równoważenie potrzeb inwestycyjnych z koniecznością ograniczania nadpodaży terenów budowlanych oraz przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w wyznaczonych w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych strefach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową pomniejszone i powiększone o 30% kształtują się następująco:

**353 os. < ZAP < 655 os.**

Oznacza to, że wyznaczając strefy planistyczne możliwe jest wyznaczenie takiej ilości nowych terenów wielofunkcyjnych strefach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową - również poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi - które pokryją brakujące zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym gminy Grodziec wyznaczono nowe strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni 21,02 ha, stanowiące podstawę realizacji prognozowanego rozwoju osadniczego gminy. Zakres tych stref określono w oparciu o bilans zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, analizę istniejącej struktury osadniczej oraz możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów.

Pomimo prognozowanego spadku liczby ludności, potrzeby mieszkaniowe nie ulegają proporcjonalnemu zmniejszeniu, co wynika ze zmian struktury gospodarstw domowych, wzrostu standardu zamieszkania oraz lokalnych procesów migracyjnych. Czynniki te uzasadniają utrzymanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie wyższym niż wynikający wyłącznie z prognozy demograficznej.

Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią łącznie 21,02 ha, przy przyjętym wskaźniku zaludnienia wynoszącym około 31 mieszkańców na hektar, umożliwiają osiedlenie się około 652 mieszkańców ( $21,02 \text{ ha} \times 31 \text{ osób/ha} \approx 627 \text{ mieszkańców}$ ), co odpowiada górnej granicy dopuszczalnego przedziału bilansowego i potwierdza zgodność przyjętych rozwiązań z zasadami bilansowania rozwoju przestrzennego.

Wyznaczone w planie ogólnym tereny przeznaczone pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej w całości pokrywają się z obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz zostały zlokalizowane w obrębie istniejących struktur osadniczych gminy. Obejmują one przede wszystkim luki w zabudowie, rozumiane jako niezabudowane działki lub ich zespoły położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewnia kontynuację istniejących funkcji przestrzennych, umożliwia racjonalne dogęszczanie zabudowy oraz sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. Jednocześnie ogranicza ono zjawisko rozpraszania zabudowy oraz presję na tereny otwarte, w tym grunty rolne i obszary cenne przyrodniczo.

Przyjęty sposób wyznaczenia terenów nowej zabudowy, ograniczony wyłącznie do obszarów uzupełnienia zabudowy oraz luk w istniejącej strukturze osadniczej, pozostaje w bezpośredniej zgodności z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz wykazaną chłonnością terenów, co wyklucza nadpodaż terenów budowlanych i zapewnia zachowanie racjonalnych proporcji pomiędzy terenami zabudowy a terenami otwartymi.

## **5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych**

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 wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) dopuszcza wyznaczenie 13 stref planistycznych o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych.

W planie ogólnym gminy Grodziec ustalono 11 następujących stref planistycznych które definiują przeznaczenie i sposób zagospodarowania przestrzeni:

- a) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefa usługowa,
- e) SP – strefa gospodarcza, obejmująca działalność przemysłową i magazynową,
- f) SR – strefa produkcji rolniczej, związana z działalnością rolniczą i hodowlaną,
- g) SI – strefa infrastrukturalna, obejmująca tereny techniczne i obsługi infrastruktury,

- h) SN – strefa zieleni i rekreacji, przeznaczona na parki, tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
- i) SC – strefa cmentarzy, obejmująca istniejące i planowane tereny grzebalne,
- k) SO – strefa otwarta, obejmująca tereny rolnicze, łąki i pastwiska,
- l) SK – strefa komunikacyjna, obejmująca drogi, linie kolejowe i inne elementy infrastruktury transportowej.

Dla każdej z wyznaczonych stref z wyjątkiem strefy otwartej (SO), oraz strefy komunikacyjnej (SK) określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Określono zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref od pkt a do f, fakultatywnie dla stref od pkt g) do i).

W tabeli nr 3 opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Grodziec.

Tabela 3. Przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Grodziec

Lp.	Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Przyczyny wyznaczenia danej strefy planistycznej
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w zasięgu Obszaru Uzupełnienia Zabudowy oraz poza nim, Wyznaczono w miejscowości Grodziec
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca w zasięgu OUZ Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca poza OUZ; Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono na terenach na których występuje OUZ, zlokalizowane są w miejscowości Grodziec, Biskupice, Junno
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	Istniejąca zabudowa zagrodowa występująca w zasięgu OUZ; Istniejąca zabudowa zagrodowa występująca poza OUZ; Nowe tereny zabudowy zagrodowej wyznaczono w miejscowości Grodziec, Stara Ciświca, Junno
4.	Strefa usługowa	SU	Istniejąca zabudowa usługowa występująca poza OUZ; istniejąca zabudowa usługowa występująca w zasięgu OUZ; Obszary, dla których w Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny usług (...), w ramach dokończenia założenia urbanistycznego lub w miejscach obecnie występujących usług – według wiedzy związanej z obecnym zapotrzebowaniem; Nowe tereny zabudowy usługowej wyznaczono w pobliżu drogi wojewódzkiej DW443 oraz na terenach

			należących do Gminy Grodziec terenach i wobec których Gmina ma plany inwestycyjne Wyznaczono przede wszystkim w obrębie miejscowości Grodziec, Lipice, Janów, Królików Czwały, Królików, Wielołęka, Janów, Stary Borowiec, Nowe Grądy, Stara Ciświca, Nowa Ciświca
5.	Strefa gospodarcza	SP	Istniejąca zabudowa produkcyjna lub magazynowa występująca poza OUZ i w niewielkim stopniu w zasięgu OUZ; Wyznaczono nowe strefy gospodarcze na terenach na których planowana jest budowa Odnawialnych źródeł energii, tereny te znajdują się poza obszarami chronionymi Wyznaczono przede wszystkim w obrębie miejscowości Grodziec, Janów, Królików Czwały, Królików, Wielołęka, Biała, Stary Tartak, Łądek, Junno, Mokre, Stary Borowiec, Nowe Grądy
6.	Strefa produkcji rolniczej	SR	Istniejąca zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych; Tereny stanowiące część gospodarstw rolnych znajdujące się w sąsiedztwie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową Dość równomiernie wyznaczone na obszarze całej gminy.
7.	Strefa infrastrukturalna	SI	Istniejące tereny obiektów infrastruktury technicznej Wyznaczono w miejscowości Grodziec, Łagiewniki
8.	Strefa zieleni i rekreacji	SN	Istniejące i planowane tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji; Wyznaczono w miejscowości Grodziec, Lipice, Łądek, Królików, Biała Kolonia, Biskupice, Czarnybród, Bystrzyca, Mokre

9.	Strefa cmentarzy	SC	Istniejące czynne cmentarze Strefę cmentarzy wyznaczono w miejscowości Grodziec oraz Królików
10.	Strefa otwarta	SO	Formy ochrony przyrody; Istniejące grunty leśne; Istniejące zwarte kompleksy użytków zielonych (łąk i pastwisk); Zwarte kompleksy gleb klas III, niebędące obecnie zagospodarowane/zabudowane, Obszary niezainwestowane położone poza OUZ; Tereny istniejących elektrowni wiatrowych oraz tereny na których planowane są inwestycje w zakresie elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznej
11.	Strefa komunikacyjna	SK	Istniejąca droga wojewódzka

*Źródło: Opracowanie własne*

W tabeli nr 4 wskazano liczbę poszczególnych kategorii stref planistycznych wyznaczonych w projekcie Planu Ogólnego Gminy Grodziec a także podano ich łączną powierzchnię.

Tabela 4. Strefy w planie ogólnym

Lp.	Symbol	Łączna liczba stref	Powierzchnia [ha]
1	SW	9	2,10
2	SJ	251	61,88
3	SZ	SZ	176,66
4	SN	33	79,82
5	SP	30	115,42
6	SR	511	466,03
7	SU	83	102,28
8	SI	3	2,46
9	SK	1	19,33
10	SC	3	3,75
11	SO	33	10752,40

*Źródło: Opracowanie własne*

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Grodziec wynika z konieczności zapewnienia racjonalnego i zrównoważonego kształtowania struktury przestrzennej gminy, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań środowiskowych, funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych. Strefy planistyczne zostały określone w oparciu o analizę aktualnego zagospodarowania przestrzennego gminy, rozmieszczenia istniejącej zabudowy, uwarunkowań przyrodniczych oraz kierunków rozwoju wynikających z dokumentów strategicznych i planistycznych obowiązujących na poziomie lokalnym i regionalnym.

Przy ich wyznaczaniu uwzględniono w szczególności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, chłonność terenów niezabudowanych oraz możliwość uzupełniania istniejącej zabudowy w ramach już ukształtowanej struktury osadniczej. Przyjęte rozwiązania mają na celu ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy oraz zapewnienie efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, co pozostaje zgodne z zasadą kształtowania ładu przestrzennego.

Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia również charakter funkcjonalny gminy Grodziec, w której dominującą funkcję pełni rolnictwo, uzupełniane przez funkcję mieszkaniową oraz usługi związane z obsługą ludności i rolnictwa.

Przyjęty podział na strefy planistyczne pozostaje w zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz kierunkami rozwoju określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Grodziec, w szczególności w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, racjonalnego gospodarowania przestrzenią, rozwoju infrastruktury technicznej oraz poprawy dostępności usług publicznych.

W rezultacie wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejących uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych gminy oraz zapewniają prowadzenie polityki przestrzennej w sposób uporządkowany, umożliwiający zrównoważony rozwój gminy przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz ochronie zasobów środowiska.

Wyznaczenie stref zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy Grodziec wynika z konieczności zapewnienia możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej w sposób uporządkowany oraz dostosowany do istniejącej struktury osadniczej gminy. Strefy te zostały wyznaczone przede wszystkim w obrębie miejscowości o już ukształtowanej zabudowie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych, co umożliwia kontynuację i uzupełnianie istniejących układów osadniczych.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wyznaczenie stref mieszkaniowych była analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynikająca z prognoz demograficznych oraz bilansu potrzeb mieszkaniowych gminy.

Strefy mieszkaniowe wyznaczono również z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w szczególności dostępu do dróg publicznych oraz możliwości obsługi w zakresie sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i innych elementów infrastruktury. Lokalizacja nowych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy sprzyja efektywnemu wykorzystaniu infrastruktury oraz ogranicza konieczność jej rozbudowy na terenach oddalonych od istniejących struktur osadniczych.

Przy wyznaczaniu stref zabudowy mieszkaniowej uwzględniono również uwarunkowania środowiskowe oraz konieczność ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W związku z tym rozwój zabudowy mieszkaniowej został ograniczony do obszarów najmniej kolizyjnych z punktu widzenia ochrony środowiska.

W rezultacie wyznaczone strefy zabudowy mieszkaniowej umożliwiają rozwój funkcji mieszkaniowej w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego charakteru gminy oraz ochronie jej zasobów przyrodniczych i krajobrazowych.

Wyznaczenie nowych stref zabudowy mieszkaniowej (SJ, SZ) w planie ogólnym gminy Grodziec (21,02 ha) skoncentrowano przede wszystkim w miejscowości Grodziec, natomiast pojedyncze tereny wyznaczono również w miejscowościach: Junno, Stara Ciświca oraz Biskupice. Tereny te zostały wyznaczone wzdłuż istniejących dróg publicznych, w nawiązaniu do ukształtowanych ciągów zabudowy, co umożliwia ich efektywne włączenie w istniejącą strukturę przestrzenną oraz zapewnia dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Lokalizacja nowych terenów mieszkaniowych w powyższych miejscowościach wynika z występowania zwartej struktury osadniczej oraz dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej i układu drogowego, co umożliwia racjonalne i ekonomiczne zagospodarowanie tych terenów. Wskazane obszary charakteryzują się również największą koncentracją usług publicznych na terenie gminy, co sprzyja ich dalszemu rozwojowi.

Jednocześnie rozwój zabudowy mieszkaniowej nie został przewidziany w większym zakresie w miejscowościach takich jak m.in. Czarnybród, Zaguźnica czy Nowa Ciświca, ze względu na ich rozproszoną strukturę zabudowy, ograniczony dostęp do infrastruktury

technicznej oraz występowanie uwarunkowań środowiskowych, w tym terenów leśnych i obszarów o podwyższonych walorach przyrodniczych.

Wyznaczone strefy obejmują w szczególności tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy, w tym luki w zabudowie oraz tereny przylegające do istniejących działek budowlanych, co umożliwia kontynuację istniejących układów osadniczych i ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych.

Zakres nowych terenów zabudowy mieszkaniowej został dostosowany do zapotrzebowania wynikającego z bilansu demograficznego, przy uwzględnieniu minimalnego poziomu określonego przepisami prawa, co zapewnia zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami rozwojowymi gminy a zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

W rezultacie przyjęte rozwiązania przestrzenne koncentrują rozwój zabudowy mieszkaniowej w obszarach najlepiej przygotowanych do jej obsługi, jednocześnie ograniczając presję inwestycyjną na tereny rolnicze i przyrodnicze.

Wyznaczenie stref usługowych (SU) w planie ogólnym gminy Grodziec wynika z potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków dla rozwoju działalności usługowej służącej obsłudze mieszkańców oraz lokalnej gospodarki. Strefy te zostały zlokalizowane przede wszystkim w obrębie miejscowości pełniących funkcję ośrodków lokalnych oraz w miejscach o dobrej dostępności komunikacyjnej, w szczególności w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i terenów zabudowy.

Przy wyznaczaniu stref usługowych istotnym czynnikiem natomiast była konieczność zapewnienia mieszkańcom gminy dostępu do podstawowych usług publicznych i komercyjnych, takich jak handel, usługi rzemieślnicze, usługi związane z obsługą rolnictwa, a także usługi społeczne, w tym oświata, kultura i administracja. Wyznaczenie tych stref umożliwia koncentrację działalności usługowej w miejscach najlepiej do tego przystosowanych, co sprzyja poprawie dostępności usług oraz ograniczeniu ich rozproszenia w przestrzeni.

Strefy usługowe (SU) zostały wyznaczone również z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Lokalizacja usług w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej sprzyja tworzeniu lokalnych centrów aktywności społeczno-gospodarczej oraz poprawie funkcjonowania struktury osadniczej gminy.

Wyznaczenie stref gospodarczych (SP) w planie ogólnym gminy Grodziec wynika z potrzeby stworzenia warunków dla rozwoju działalności gospodarczej oraz dywersyfikacji

funkcji gospodarczych na obszarze gminy. Strefy te zostały wskazane w miejscach o odpowiednich uwarunkowaniach przestrzennych i komunikacyjnych, umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej oraz związanej z rozwojem infrastruktury energetycznej.

Istotną przesłanką wyznaczenia stref SP była również konieczność zapewnienia terenów przeznaczonych pod rozwój instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych. Uwarunkowania przestrzenne gminy, w tym znaczny udział terenów otwartych oraz stosunkowo niewielka gęstość zaludnienia, sprzyjają lokalizacji tego typu inwestycji. Rozwój energetyki odnawialnej jest zgodny z kierunkami polityki energetycznej państwa oraz działaniami na rzecz transformacji energetycznej i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska.

Strefy gospodarcze wyznaczono z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania przestrzennego, dostępności komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do infrastruktury technicznej. Lokalizacja tych stref poza zwartą zabudową mieszkaniową pozwala na ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych oraz minimalizację oddziaływania inwestycji na warunki życia mieszkańców.

Wyznaczenie znacznego udziału stref produkcji rolniczej (SR) w planie ogólnym gminy Grodziec wynika przede wszystkim z rolniczego charakteru gminy oraz struktury użytkowania gruntów. Na obszarze gminy dominują użytki rolne, które stanowią ponad połowę jej powierzchni, a rolnictwo jest podstawową funkcją gospodarczą tego obszaru. W związku z tym konieczne było zapewnienie odpowiednich warunków dla utrzymania i dalszego rozwoju działalności rolniczej, co znalazło odzwierciedlenie w wyznaczeniu rozległych stref rolniczych w planie ogólnym.

Wyznaczenie stref SR pozwala na zachowanie ciągłości przestrzennej terenów użytkowanych rolniczo oraz ochronę gruntów rolnych przed niekontrolowanym rozpraszaniem zabudowy. Rozwiązanie to jest zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz z polityką przestrzenną ukierunkowaną na ochronę terenów wykorzystywanych do produkcji rolnej. Jednocześnie umożliwia ono prowadzenie działalności rolniczej, w tym lokalizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych z produkcją rolną, przy jednoczesnym ograniczeniu powstawania nowej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej na terenach o dominującej funkcji rolniczej.

Wyznaczenie stref SR pozostaje także zgodne z ustaleniami dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, które wskazują na potrzebę ochrony potencjału

produkcyjnego gleb oraz wspierania rozwoju funkcji rolniczej na obszarach wiejskich. Przyjęte rozwiązanie umożliwia zatem zachowanie dotychczasowego charakteru przestrzennego gminy Grodziec oraz prowadzenie zrównoważonej polityki przestrzennej uwzględniającej zarówno potrzeby rozwoju, jak i ochronę zasobów środowiska oraz krajobrazu.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono w celu zachowania oraz kształtowania terenów pełniących funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne. Obejmują one w szczególności tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacji i wypoczynku oraz obszary istotne dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy. Wyznaczenie tych stref ma na celu ochronę walorów środowiskowych oraz zapewnienie mieszkańcom dostępu do terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono w celu zapewnienia możliwości lokalizacji oraz funkcjonowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy. Obejmują one w szczególności tereny związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gospodarką odpadami, infrastrukturą energetyczną oraz innymi elementami systemów infrastruktury technicznej. Wyznaczenie tych stref umożliwia utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej przy jednoczesnym ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych z innymi funkcjami zagospodarowania.

Wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) obejmującą drogę wojewódzkiej na terenie gminy Grodziec wynika z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz ochrony pasa drogowego.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono w celu zachowania oraz ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Obejmują one w szczególności tereny gruntów rolnych chronionych, kompleksy gruntów leśnych, a także obszary objęte formami ochrony przyrody oraz tereny występowania stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Wyznaczenie stref SO ma na celu ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary o istotnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz zapewnienie zachowania ich wartości dla przyszłych pokoleń.

## **6. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy**

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (poz. 729).

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

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

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

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

pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości  $P_u$ ,  $P_b$ ,  $P_p$  zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi  $P_u = 1790705,71 \text{ m}^2$ .

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. Rozporządzenia wynosi  $P_b = 4866226,32 \text{ m}^2$ .

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

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

$$P_p = 25\% \times (4866226,32 \text{ m}^2 - 1790705,71 \text{ m}^2)$$

$$= 25\% \times 3075520,61 \text{ m}^2$$

$$= 768\,880,15 \text{ m}^2$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$(P_u) 1\,790\,705,71 \text{ m}^2 + (P_p) 768\,880,15 = 2\,559\,585,86 \text{ m}^2$$

W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym gminy Grodziec wynosi  $1\,990\,893,70 \text{ m}^2$ .

$$\text{OUZ dopuszczalny } 2\,559\,585,86 \text{ m}^2 > \text{OUZ wyznaczony } 1\,990\,893,70 \text{ m}^2$$

Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach, na których istnieje wykształcona lub częściowo wykształcona struktura osadnicza wymagająca uporządkowania i dogęszczenia. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono tylko w zakresie niezbędnym do uzupełnienia istniejącej struktury zabudowy, w szczególności poprzez wypełnianie luk pomiędzy budynkami oraz kontynuację istniejących ciągów zabudowy, przy zachowaniu zgodności z bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, uwarunkowaniami infrastrukturalnymi oraz zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Przyjęte rozwiązania uwzględniają konieczność koncentracji rozwoju osadniczego, ograniczania rozpraszania zabudowy oraz ochrony terenów rolnych (w szczególności klas I-III), przyrodniczych i otwartych, co wyklucza rozszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy na tereny inicjujące nowe struktury osadnicze lub wymagające tworzenia infrastruktury od podstaw.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony był w oparciu o użytki gruntowe, istniejące zagospodarowanie nieruchomości oraz granice działek ewidencyjnych. W przypadku rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas II-III szczególnie restrykcyjnie stosowano zasadę określoną w § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia, zmierzającą do maksymalnej ochrony gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych przed przeznaczeniem pod zabudowę.

Ze względu na charakter oraz parametry obecnej zabudowy nie znaleziono uzasadnienia dla wyznaczania w Planie Ogólnym Gminy Grodziec obszaru zabudowy śródmiejskiej.