
BURMISTRZ MIASTA I GMINY GRABÓW NAD PROSNĄ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY

GRABÓW NAD PROSNĄ

OPRACOWANIE :
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
ARCHITEKCI JACEK I MARLENA ŚWITOŃ
56-400 Oleśnica ,ul. Poprzeczna 12,
tel./fax. (0-71) 398 33 72

GŁ. PROJEKTANT
PROJEKTANCI

MGR INŻ.ARCH. GRZEGORZ ŚWITOŃ
MGR INŻ.ARCH. JACEK ŚWITOŃ
MGR INŻ. ELŻBIETA MAJCHRZAK
MGR INŻ. EWA SŁOWIKOWSKA
MGR INŻ. ARTUR ZELINKA
MGR INŻ ARCH. JADWIGA MACIEJOWSKA
MGR INŻ. KATARZYNA MACIEJOWSKA-BUJAK
DR ZBIGNIEW RINKE

ASYSTENT PROJEKTANTA
WSPÓŁPRACA

Zespół autorski zmiany Studium:

mgr Adam Derc (Z-169)
mgr inż. arch. Jerzy Zalewski (Z-185)

1999 - 2000 r., 2005 r. (zmiana)

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ GRABOWA NAD PROSNĄ
(NR XXIV/159/2000 Z DNIA 30 LISTOPADA 2000 r.)

SPIS TREŚCI
CZĘŚĆ 1
OPIS OGÓLNY

WSTĘP

Podstawy prawne opracowania

Materiały wejściowe do opracowania STUDIUM

Cel opracowania STUDIUM

Przebieg formalno prawny

CHARAKTERYSTYKA GMINY

Informacje ogólne

Warunki naturalne

Położenie i rzeźba terenu

Budowa geologiczna

Surowce mineralne

Warunki wodne

Gleby

Szata roślinna

Lasy

Świat zwierząt

Klimat

Struktura sieci osadniczej

CZĘŚĆ 2

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA GRABÓW NAD PROSNĄ**

**ANALIZA PROBLEMOWA - UWARUNKOWANIA I KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA**

Demografia

Mieszkalnictwo

Rolnictwo - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gospodarka leśna

Produkcja i działalność gospodarcza

Usługi

Turystyka i rekreacja

Środowisko przyrodnicze

Środowisko kulturowe

Komunikacja

Uzbrojenie terenu

Zadania służące realizacji ponad lokalnych celów publicznych,
wynikające z ustaleń studium byłego województwa kaliskiego

Obszary dla których sporządzenie planów miejscowych jest
obowiązkowe lub wynika z istniejących uwarunkowań

CZĘŚĆ 3.

**OPIS WIEJSKICH JEDNOSTEK OSADNICZYCH GMINY
UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

Obręb Bobrowniki

Obręb Bukownica

Obręb Chlewo

Obręb Dębicze

Obręb Giżyce

Obręb Grabów Pustkowie

Obręb Grabów Wójtostwo

Obręb Kamola Las
Obręb Książenice
Obręb Kuźnica Bobrowska
Obręb Marszałki
Obręb Palaty
Obręb Siekierzyn
Obręb Skrzynki
Obręb Smolniki

CZĘŚĆ 4

DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE

UWAGA: Mapy z inwentaryzacją urbanistyczną w/w wsi, stanowią odrębne opracowanie

ZMIANA STUDIUM

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Grabów n. Prosną, w zakresie zmiany trasy planowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew oraz zmiany przeznaczenia terenów na terenie miasta Grabów n. Prosną przy ulicy Ostrowskiej (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 450) i ulicy Grodzkiej (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 449) wykonano w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z póź. zm.), działając na podstawie upoważnienia Rady Miasta i Gminy Grabów n. Prosną, wyrażonego uchwałą Nr XVII/130/2004 z dnia 19 listopada 2004 r.

Zgodnie z art. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z póź. zm.), projekt zmiany Studium został przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej, a w dniach od do wyłożony do publicznego wglądu. W dniu przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedłożonym projektem zmiany Studium. W dniu Rada Miasta i Gminy Grabów n. Prosną podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z póź. zm.), efektem finalnym sporządzonej zmiany jest wersja jednolita rysunku oraz elaboratu tekstowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Grabów n. Prosną w formie papierowej oraz w formie elektronicznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
GRABÓW NAD PROSNĄ

CZĘŚĆ 1

OPIS OGÓLNY STUDIUM

WSTĘP

Opracowanie pt. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRABÓW
NAD PROSNĄ składa się z następujących części:

- Rysunek Nr 1** „**STRUKTURA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH**”
(zał. nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 Listopada 2000 r.)
- Rysunek Nr 2** „**IDEOGRAM UZBROJENIA TERENÓW WIEJSKICH**”
(zał. nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 Listopada 2000 r.)
- Rysunek Nr 3** „**STRUKTURA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU MIASTA**”
(zał. nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 Listopada 2000 r.)
- Rysunek Nr 4** „**IDEOGRAM UZBROJENIA TERENU MIASTA**”
(zał. nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 Listopada 2000 r.)
- Część opisowa** „**OPIS STUDIUM**”
(zał. nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 Listopada 2000 r.)

1. Podstawy prawne opracowania

- 1.1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13/96 poz.74 z późniejszymi zmianami),
- 1.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15/99 poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- 1.3. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z póź. zm.),**
- 1.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 1995 r. w sprawie trybu sporządzania programów, oraz negocjacji warunków wprowadzenia zadań rządowych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 8 poz.36),
- 1.5. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3 poz.40),
- 1.6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami),
- 1.7. Ustawa z dnia 31stycznia1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity Dz. U. Nr 49/94 poz. 196 z późniejszymi zmianami),
- 1.8. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93 poz.589),
- 1.9. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 lutego1990 r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem (Dz. U. Nr 15 poz.92),

- 1.10. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 września 1980 r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami (Dz.U. Nr 24 poz.90),
- 1.11. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66 poz.436),
- 1.12. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4 poz. 23),
- 1.13. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi (Dz. U. Nr 116, poz. 503),
- 1.14. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 5 listopada 1991 r. w sprawie ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504),
- 1.15. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 11 sierpnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska (Dz. U. Nr 107 poz. 676),
- 1.16. Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114 poz. 492),
- 1.17. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 stycznia 1995 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. Nr 13 poz.61),
- 1.18. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 kwietnia 1995 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. Nr 41 poz.214),
- 1.19. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. Nr 56/2000 poz. 679),
- 1.20. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami),
- 1.21. Ustawa z 24 października 1974 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 38 poz. 230 z późniejszymi zmianami),
- 1.22. Ustawa z 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. Nr 27, poz.96),
- 1.23. Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (Dz. U. Nr 96, poz.592),
- 1.24. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity Dz. U. Nr 23/2000 poz. 295),
- 1.25. Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (tekst jednolity Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1149 i 1150),
- 1.26. Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z 11 stycznia 1994 r. w sprawie zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach i archeologicznych wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 55.),
- 1.27. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami),
- 1.28. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz.741),
- 1.29. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14 poz. 60 z późniejszymi zmianami),
- 1.30. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430),

- 1.31. Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. Nr 90/98 poz.575 z późniejszymi zmianami),
- 1.32. Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odalanowska” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. U. Woj. Kal. Nr 5/95),
- 1.33. Rozporządzenie Nr 65 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1996 r. sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prozny i Kotlina Grabowska” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Woj. Kal. Nr 1 poz. 1 z 27.01.97 r.),
- 1.34. Ustawa z 27 października 1994 r o autostradach (Dz. U. Nr 127 poz.627),
- 1.35. Ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. w zmieniająca niektóre ustawy w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr.106 poz.668),
- 1.36. Uchwała Nr IX/70/99 z dnia 23 czerwca 1999 r Rady Miejskiej w Grabowie n/Prosną w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grabów n/Prosną.
- 1.37. Uchwała XVII/130/2004 z dnia 19 listopada 2004 r. Rady Miejskiej w Grabowie n/Prosną w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grabów n/Prosną w zakresie zmiany trasy planowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew oraz zmiany przeznaczenia terenów na terenie miasta Grabów n. Prosną przy ulicy Ostrowskiej (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 450) i ulicy Grodzkiej (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 449).

2. Materiały wejściowe wykorzystane przy opracowaniu " STUDIUM..."

- 2.1. Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grabów n/Prosną zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Grabowie n/Prosną Nr III/14/94 z dnia 01.08.1994 r., oraz Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów n/Prosną zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Grabowie n/Prosną Nr III/15/94 z dnia 01.08.1994 r. opracowane przez arch. Błażeja Mulczyńskiego i arch. Andrzeja Macieja Maleszkę z zespołem,
- 2.2. Wytyczne konserwatorskie do "STUDIUM" opracowane przez mgr inż. arch. Jadwigę Maciejowską i mgr inż. Katarzynę Maciejowską-Bujak w lutym – lipcu 2000 r. Wytyczne pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Opinia, Nr SOZ-Kal-2336/00 z dnia 28.07.2000 r.,
- 2.3. Opracowanie Fizjograficzne dla gminy Grabów n/Prosną z 1992 r. autorstwa dr Zbigniewa Rinke z zespołem,
- 2.4. Opracowanie Fizjograficzne dla miasta Grabów n/Prosną z 1992 r. autorstwa dr Zbigniewa Rinke z zespołem,
- 2.5. Opracowanie p.t. "Aneks do opracowania fizjograficznego wraz z diagnozą stanu środowiska przyrodniczego gminy Grabów n/Prosną", opracowany do kwietnia 2000 r.,
- 2.6. „Wstępna informacja o polityce przestrzennej państwa na terenie województwa kaliskiego” oprac. Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu przesłane Burmistrzowi Miasta i Gminy Grabów n/Prosną pismem Nr RRZP-7322/4-S/1/98 z dnia 24.03.1998 r.,

- 2.7. „Granica rolno-leśna dla gminy Grabów n/Prosną” opracowana przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Kaliszu w październiku 1998 r. Autor – mgr Wiesław Makiewicz,
- 2.8. Podstawowe dane statystyczne według miast i gmin za 1997 r. Urzędu Statystycznego w Kaliszu z 1999 r., cz. uzupełnione za rok 1999 w lipcu 2000 r.,
- 2.9. „Raport o stanie środowiska w województwie kaliskim w 1996 r.” Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska - Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Kaliszu,
- 2.10. „Ocena realizacji zadań ochrony środowiska w województwie kaliskim w latach 1995 - 1996” - oprac. Wojewody Kaliskiego z maja 1997 r.,
- 2.11. „Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z elementami ochrony środowiska miasta i gminy Grabów n/Prosną” opracowanie Przedsiębiorstwa Geologicznego „Polgeol” w Warszawie – Zakład w Łodzi,
- 2.12. Nadesłane wnioski, wytyczne i zalecenia od instytucji i urzędów powiadomionych o opracowywaniu "Studium..." pismem Zarządu Miasta i Gminy w Grabowie n/Prosną Nr ZMG-0043-2/25/1/99 z dnia 20.08.1999 r. (patrz kserokopie w części zawierającej dokumentację formalno-prawną studium),
- 2.13. Inwentaryzacja urbanistyczna terenu miasta i gminy wykonana w październiku 1999 r.,
- 2.14. Inwentaryzacja pośrednia z instytucji i urzędów wykonywana od września do grudnia 1999 r.,

3. Cel opracowania "STUDIUM..."

Zadaniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grabów n/Prosną" jest określenie polityki przestrzennej oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie tej gminy z uwzględnieniem uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej województwa.

Pod względem prawnym studium jest tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego, czyli wewnętrznym zobowiązaniem gminy do przestrzegania jego ustaleń. Po jego uchwaleniu przez Radę Miejską stanowić będzie materiał wyjściowy do sporządzania wszelkich planów miejscowych na terenie miasta i gminy, oraz materiał pomocniczy do przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla tych terenów gdzie planu miejscowego nie będzie.

Studium wskazuje również tereny dla których obowiązkowe jest opracowanie planów miejscowych na podst. Art. 6 ust.5 pkt 7, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3.1. Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji zgodnych ze studium, na obszarze gdzie brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wymaga się sporządzania takiego planu, o ile ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy szczególne, oraz ustalenia studium nie stanowią inaczej. W przypadkach tych ustalenie warunków zabudowy następuje w trybie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3.2. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji nie ujętych w studium wymaga opracowania planu miejscowego. Wyjątek od tej zasady stanowią ustalenia lokalizacji pojedynczych działek zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej.

- 3.3. W przypadku zmian dotyczących uwarunkowań lub kierunków zagospodarowania wynikających ze zmian:
- 3.3.1. układu komunikacyjnego,
 - 3.3.2. terenów objętych ochroną na podst. przepisów szczególnych,
 - 3.3.3. lokalizacji inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 - 3.3.4. lokalizacji zespołów mieszkalnych i usługowych o pow. powyżej 0,5 ha, należy dokonać analizy i stosownej zmiany studium w trybie określonym w ustawie jak dla sporządzenia studium.

4. Przebieg formalno-prawny opracowania

- 4.1. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium... Uchwała Nr IX/70/99 z dnia 23 czerwca 1999 r Rady Miejskiej w Grabowie n/Prosną,
- 4.2. Zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania studium Pismo Zarządu Miasta i Gminy w Grabowie n/Prosną Nr ZMG-0043-2/25/1/99 z dnia 20.08.1999 r.,
- 4.3. Przedstawienie projektu Studium Zarządowi Miasta i Gminy Grabów n/Prosną - sierpień 2000 r.,
- 4.4. Opiniowanie Studium przez organy właściwe do uzgodnień - wrzesień 2000 r.,
- 4.5. Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grabów nad Prosną przez Radę Miejską Grabowa nad Prosną - Uchwała Nr XXIV/159/2000 z dnia 30 listopada 2000 r.

II. CHARAKTERYSTYKA GMINY

Szczegółowej analizy stanu istniejącego dokonano w opracowanej w maju 2000 r. pod kierunkiem Andrzeja Denisowa. Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Grabów nad Prosną. Poniżej przytoczono najistotniejsze dane charakteryzujące gminę w oparciu o w/w Strategię oraz inne dostępne dane zebrane w trakcie opracowania Studium.

1. Informacje ogólne

Gmina Grabów n/Prosną jest gminą miejsko-wiejską. Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo. Gmina do końca 1998 r. wchodziła w skład 58 gmin województwa kaliskiego. Obecnie jest jedną z 226 gmin województwa wielkopolskiego i znajduje się w powiecie ostrzeszowskim. Na gminę składa się 16 obrębów geodezyjnych. W granicach administracyjnych zajmuje obszar 12319 ha, w tym tereny miasta 258 ha. Miasto Grabów n/Prosną pełni w strukturze jednostek osadniczych gminy funkcję ośrodka podstawowego o funkcji administracyjnej i usługowej dla obszaru gminy. Do ośrodków administracyjnych i gospodarczych pozostających w relacjach znaczących dla funkcjonowania i rozwoju miasta i gminy Grabów n/Prosną należy zaliczyć:

- Ostrzeszów – jako ośrodek powiatowy, z centrum administracji samorządu powiatowego, usług publicznych i komercyjnych, oraz ośrodek gospodarczy,
- Ostrów Wielkopolski – jako znaczący tradycyjny ośrodek gospodarczy i usługowy o dużym potencjale rozwoju,
- Kalisz – jako ośrodek administracyjny (była siedziba województwa, obecnie delegatury władz województwa wielkopolskiego), usług publicznych i komercyjnych, oraz ośrodek gospodarczy,
- Poznań – jako ośrodek administracyjny szczebla wojewódzkiego (regionalny), ośrodek usług publicznych i komercyjnych,
- Wrocław – jako pomocniczy ośrodek regionalny (stolica województwa dolnośląskiego) usług publicznych i komercyjnych.

W 1999 r. Gmina Grabów n/Prosną liczyła 7 951 osób. (stan na 31.12.99 r.) Kobiety, w liczbie 4 044 osób, stanowią 50,8 % ogółu ilości mieszkańców gminy. Użytkowanie gruntów w granicach administracyjnych przedstawia się następująco: użytki rolne zajmują ogółem 8 777 ha, tj. 71,3 % powierzchni gminy (w tym: grunty orne 6 821 ha, użytki zielone 1 956 ha), lasy pokrywają teren gminy na niezbyt dużej powierzchni 2 542 ha, tj. 20,6 % powierzchni gminy. Rolniczą wartość gruntów można określić jako niską lub przeciętną. Większość gleb posiada niskie klasy bonitacyjne. Gleby I i II klasy bonitacyjnej w ogóle nie występują. Gleby III kl. zajmują jedynie 43 ha co stanowi zaledwie 0,49. % ogółu gruntów. Dochody budżetu gminnego na koniec 1997 r. na mieszkańca wynosiły 172,7 zł, co plasowało gminę na 192 miejscu wśród 226 województwa wielkopolskiego. Podstawowe dane charakteryzujące gminę Grabów nad Prosną na tle gmin ościennych przedstawiono na wykresach.

2. Warunki naturalne

2.1. Położenie i rzeźba terenu

Gmina Grabów n/Prosną leży w południowej części województwa wielkopolskiego, w powiecie ostrzeszowskim, granicząc od północy z gminą Sieroszowice, od wschodu z gminami Kraszewice, Czajków i Galewice, od południa z gminą Doruchów, a od zachodu z gminami Ostrzeszów i Mikstat.

Według podziału Polski J. Kondrackiego na jednostki fizyczno geograficznej regionalizacji Polski gmina Grabów n/Prosna jest położona w prowincji Niziny Środkowopolskiej. Jej przeważająca część leży w makroregionie Nizina Południowo-wielkopolska, mezoregion Kotlina Grabowska. Zachodnia część gminy leży w makroregionie Wał Trzebnicki, mezoregion Wzgórza Ostrzeszowskie.

Kotlina Grabowska

W obrębie Kotliny Grabowskiej występuje:

- Wysoczyzna morenowa płaska,
- Obniżenia dolinne.

Wysoczyzna morenowa płaska to rozległa powierzchnia nieznacznie opadająca w kierunku południowym i południowo - wschodnim ku dolinie rzeki Prosny. Jest to głównie powierzchnia wysoczyzny morenowej płaskiej o spadkach poniżej 2 % - 3 % w wielu obszarach poniżej 1 %. Deniwelacje w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej nie przekraczają 10 – 20 metrów. Forma wysoczyzny morenowej płaskiej swoje powstanie zawdzięcza procesom głównie sedymentacji lodowca i późniejszym procesom zachodzącym w okresie peryglacjalnym.

Obniżenia dolinne. Formy dolinne to obniżenia nieckowate bezimiennych potoków, które są zagłębione poniżej powierzchni wysoczyzny nieznacznie o około 1 – 2 metry. Doliny tworzą miejscami rozległe nieckowate obniżenia o mało wyraźnych granicach morfologicznych. Mniejsze boczne doliny to formy nieckowate o niewielkiej głębokości i nieznacznym wcięciu w powierzchnię wysoczyzny.

Wzgórza Ostrzeszowskie

Pod względem morfologicznym można wyróżnić w obrębie Wzgórz Ostrzeszowskich następujące formy:

- Wzniesienia moreny czołowej,
- Wysoczyzna morenowa falista,
- Obniżenia dolinne,
- Wydmy.

Wzniesienia moreny czołowej to kopulaste wzniesienia o wysokości 20 – 30 metrów powyżej powierzchni moreny falistej. Spadki terenu dochodzą do 12 %, lokalnie do 15 – 20 %. Ekspozycja zróżnicowana w przewadze północna. Wzniesienia moreny czołowej zawdzięczą swoje powstanie spiętrzającej działalności lodowca w okresie jego transgresji.

Wysoczyzna morenowa falista stanowi skłony wzniesień moreny czołowej. Spadki w granicach 3 – 5 %, ekspozycja zróżnicowana w przewadze północna. Obniżenia dolinne w obrębie wzniesień moreny czołowej to przeważnie doliny nieckowate o małych rozmiarach w górnych partiach mające czasem kształt dolin wciosowych.

Wydmy występują jedynie w części południowej wysoczyzny morenowej falistej. Wydmy posiadają kształt wydłużonych pagórów o długości kilku kilometrów i wysokości 5 – 8 metrów lokalnie wyższe. Wydmy posiadają kierunek wschód – zachód. Na pozostałym terenie gminy występuje kilka form sztucznych, są to pozostałości po eksploatacji piasków dla celów lokalnych, w postaci niewielkich zagłębień o głębokości 1,0 – 1,5 metra.

2.2. Budowa geologiczna

W okresie trzeciorzędu obszar gminy był położony w obrębie basenu sedymentacyjnego, który został wypełniony osadami morskimi ligocenu górnego, a następnie utworami jeziernymi miocenu i pliocenu. Osady miocenyjskie to głównie ropy z przewarstwieniami piasków i cienkimi warstwami formacji burowęgla. Pliocen zaznaczył się akumulacją ropy pstrych. Strop wymienionych osadów jest silnie zaburzony, zwłaszcza w części zachodniej. Występuje na różnych głębokościach: w części zachodniej gminy płytko, miejscami bezpośrednio pod glebą, na pozostałym obszarze na głębokości 20 - 46 m.

Osady czwartorzędowe to utwory plejstocenyjskie i holocenyjskie, występujące bezpośrednio pod glebą. Osady plejstocenyjskie występują w postaci dwóch poziomów glin morenowych, rozdzielonych cienką warstwą piasków i żwirów. Utwory te są w części środkowej i wschodniej gminy przekryte warstwą piasków i żwirów wodno-lodowcowych o miąższości dochodzącej do 10 – 15 m., a w części zachodniej występują miejscami bezpośrednio pod glebą. Plejstocenyjskie osady rzeczne budują terasy rzeki Prozny. Najczęściej są to piaski drobne i pylaste, przechodzące ku stropowi w pyły, a nawet gliny. Osady holocenyjskie występują głównie we współczesnej dolinie rzeki Prozny. Najczęściej osady te wykształciły się jako niejednolita warstwa mad gliniastych o niewielkiej miąższości, następnie luźnych i średnio zagęszczonych piasków z przewarstwieniami namulów organicznych. Miejscami w starorzeczach występują warstwy torfów o niewielkiej miąższości.

2.3. Surowce mineralne

Na podstawie dotychczasowych badań, można stwierdzić, że gmina Grabów n/Prosną jest uboga w surowce mineralne. Na terenie gminy przeprowadzono rozpoznanie w zakresie następujących surowców mineralnych:

- ropy jezierne
- gliny morenowe
- piaski
- torfy

ropy jezierne. Występują w podłożu całego obszaru gminy jednak głębokość zalegania, praktycznie uniemożliwia ich eksploatację jako nieopłacalną. Złoża udokumentowane i obecnie eksploatowane znajdują się w cegielni Klapki. Zasoby w tym złożu według bilansu wynoszą jeszcze ok. 50 000 m³.

Gliny morenowe występują jedynie w zachodniej części gminy bezpośrednio pod warstwą gleby. Nie były prowadzone badania przydatności tego surowca do produkcji wyrobów ceramicznych w tym rejonie, ale przebadane gliny morenowe na terenach przyległych wskazują, znaczące domieszki węgla wapnia, żelaza i nie nadają się do produkcji wyrobów ceramicznych.

Piaski. Występują w bardzo ograniczonych zasobach na terenie gminy, głównie w postaci płatów na glinie morenowej lub ropy. Przeważają piaski nawodnione drobne, z dużym udziałem frakcji pylastej. Przeprowadzone badania geologiczne dla zbiornika Wielowieś-Klasztorna wykazały na terenie gminy złoża udokumentowane Grabów I, Grabów II, Grabów III, Giżyce i Zamość. Są to złoża zawodnione, o udziale frakcji pylastej do 20 %.

Ze względu znikomą przydatność dla budownictwa złoża te nie mają większego znaczenia gospodarczego.

Torfy. Na terenie gminy nie prowadzono szczegółowych badań w celu rozpoznania torfów. Stwierdzono pokłady torfów w starorzeczu doliny Prosny w rejonie wsi Dębicze. Ze wstępnych ocen są to torfy niskie, nawodnione, o małej miąższości i małej przydatności do eksploatacji.

2.4. Warunki wodne

2.4.1. Wody powierzchniowe

Główną rzeką odwadniającą gminę jest Prosna, lewy dopływ Warty. Prosna posiada koryto wcięte 2 – 3 m, silnie meandruje w płaskiej i miejscami podmokłej dolinie. Obok Prosny, której dolina stanowi oś odpływu wód powierzchniowych i podziemnych, przez obszar gminy przepływają: Struga Torzeniecka (Potok Torzeniecki), Struga spod Zalesia, Młynówka, Babia Rzeka. Wszystkie te ciekі uchodzą do Prosny z jej lewej strony. Z prawej strony brak dopływów wód powierzchniowych do Prosny.

Stany wód na Prośnie charakteryzują się systematycznym wzrostem od listopada do lutego, kulminacją w okresie roztopów (najczęściej luty), następnie systematycznym spadkiem od marca do czerwca, oraz niskim, ustabilizowanym stanem w lecie. Występują też krótkotrwałe wezbrania w okresie intensywnych opadów. W okresach wysokich stanów wód i dużych przepływów dolinie Prosny zagraża niebezpieczeństwo powodzi ze względu na brak zabezpieczeń przeciwpowodziowych. W przypadku wystąpienia wody 1% (stuletniej) praktycznie cała współczesna dolina rzeki może ulec zalaniu.

W obniżeniach dolinnych występują miejscami podmokłości głównie okresowe. Podmokłości stałe występują jedynie sporadycznie. Brak danych odnośnie zalewów terenów małych dolin przez wody roztopowe lub po okresie wzmożonych opadów atmosferycznych. Na odcinku przepływu Prosny przez gminę Grabów n/Prosną stan czystości wody ocenia się na II klasę. Niestety w dolnym biegu już przed Kaliszem na skutek zanieczyszczeń odprowadzanych do rzeki następuje całkowite zachwianie równowagi biologicznej - wody pozaklasowe.

Planowany zbiornik retencyjny na Prośnie Wielowieś Klasztorna wg ostatnich decyzji co do jego wielkości znajdzie się poza obszarem gminy, wobec czego jego wpływ na zmiany stosunków wodnych i klimatu dla gminy Grabów n/Prosną będzie znikomy. Jedynie północny skraj terenów gminy zagrożony będzie wodą cofkową w przypadku stanów katastrofalnych (zakładane max. spiętrzenie do 124 m n.p.m.).

2.4.2. Wody gruntowe

Charakterystykę warunków wodnych oparto na pomiarach wody w studniach i wierceniach, częściowo na podstawie danych uzyskanych od miejscowej ludności i na podstawie materiałów archiwalnych. W dolinie rzeki Prosny woda gruntowa występuje płytko 0 – 2 m., a w dolinach bocznych najczęściej na głębokości do 1 m. Na obszarach pozadolinnych woda gruntowa generalnie występuje płytko 1 – 2 m, głównie ze względu na występowanie w podłożu gruntów o mniejszej przepuszczalności.

Głębiej 3 – 6 m. woda występuje jedynie w rejonie Grabowa Wójtostwa, Dębicz, Zawad i Palat. Ponadto w zachodniej części terenu gminy występuje woda w postaci saczeń w glinie na różnych głębokościach. Trudno przepuszczalny charakter podłoża powoduje, że w okresie roztopów i po obfitych opadach deszczu w stropowej części glin wszędzie mogą pojawić się saczenia i to często bezpośrednio pod glebą.

2.4.3. Hydrogeologia

Rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na terenie gminy jest stosunkowo słabe z uwagi na małą ilość wierceń. W tym rejonie województwa Kaliskiego występują trzy poziomy wodonośne nadające się do budowy ujęć wód dla celów konsumpcyjnych:

- Poziom czwartorzędowy
- Poziom trzeciorzędowy
- Poziom jurajski

Poziom czwartorzędowy

Występuje w 2 przedziałach głębokościowych. Najczęściej na głębokości 2 – 5 metrów i głębszy w przedziale głębokościowym 25 – 50 metrów. Poziom płytszy to wody przypowierzchniowe w warstwie piasków na glinach, nie izolowane od powierzchni terenu. Z tego poziomu czerpie wodę część ujęć indywidualnych studziennych w poszczególnych wsiach. Wydajność 1-3 m³/h. Poziom głębszy czwartorzędowy stanowią soczewki piasku wśród glin morenowych., miejscami piaski o większej miąższości. Wody tego poziomu są najczęściej izolowane od powierzchni warstwą trudno przepuszczalną. Wydajność z pojedynczego otworu studziennego jest uzależniona od miąższości soczewki piaszczystej wśród glin lub miąższości warstwy piaszczystej oraz zasobności poziomu, rodzaju gruntu sypkiego. Wydajność mieści się w granicach 3 – 10 m³/h.

Poziom trzeciorzędowy

Poziom wodonośny to piaszczyste przewarstwienia wśród ilów. Poziom ten często składa się z kilku przewarstwień piasków. Poziom trzeciorzędowy występuje na terenie gminy na głębokości 20 – 90 metrów. Można uzyskać wydajność 8 - 30 m³/h. Wody tego poziomu znajdują się pod ciśnieniem hydrostatycznym typu artezyjskiego – lustro wody stabilizuje się 3 – 6 m. ponad poziomem terenu (samowypływ).

Poziom jurajski

Stanowią piaskowce na głębokości przekraczającej 150 – 200 metrów. Są to wody porowo-szczelinowe pod ciśnieniem, na terenie gminy nie rozpoznane. Chemizm wód jurajskich na terenach sąsiednich wskazuje na konieczność uzdatniania wody przeznaczonej do celów konsumpcyjnych. Wydajność z pojedynczych otworów wiertniczych waha się w granicach 40 - 120 m³/h, lecz głębokość występowania poziomu wód jurajskich powoduje, że koszty budowy ujęcia są znaczne.

2.5. Gleby i stan powierzchni ziemi

Na terenie Miasta i Gminy występuje kilka grup gleb, wytworzonych na różnym podłożu. Piaski fluwioglacjalno-peryglacjalne luźne lub słabogliniaste, stanowią 80% powierzchni gruntów ornych – gleby słabe V i VI klasa, żytnie i żytńiolubinowe Gleby murszaste lekkie, klasy V, zbożowo-pastewne. 10 % gruntów ornych zajmują bardzo dobre gleby klasy III – IV b, na ogół w typie czarnych ziem wytworzonych z piasków gliniastych na glinach lub glin lekko spiaszczonych. Znaczną powierzchnię zajmują mady rzeczne w dolinie Prosny - gleby klasy IV a, IV b i V. Dna dolin rzek i cieków oraz obniżeń terenowych wypełniają: mady, gleby mułowo-torfowe, murszowe, lokalnie gleby brunatne i czarne ziemie - jako użytki zielone klas IV, V i VI. Grunty orne o powierzchni 6 821 ha stanowią 55,4% obszaru

gminy. Użytki zielone o powierzchni 1956 ha stanowią 15,9% obszaru gminy. Razem użytki o powierzchni 8 777 ha stanowią 71,3 % obszaru gminy.

Oznaczenie kompleksu	nazwa kompleksu	powierzchnia (ha)	%
2	pszenny dobry	109,2	1,60
3	pszenny wadliwy	6,1	0,09
4	żytni bardzo dobry	137,7	2,02
5	żytni dobry	824,6	12,09
6	żytni słaby	2034,7	29,83
7	żytni najslabszy	2937,2	43,06
8	zbożowo-pastewny, mocny	146,6	2,15
9	zbożowo-pastewny, słaby	624,8	9,16

Największą powierzchnie zajmują kompleksy 5,6, 7 i 9, które stanowią 94,14 % powierzchni gruntów ornych w gminie. Na obszarze Miasta i Gminy Grabów n/Prosną nie ma gleb zdegradowanych chemicznie. Generalnie gleby są zakwaszone - jest to spowodowane opadami tlenków siarki. Gleby gminy zawierają metale ciężkie na poziomie naturalnym. Wyjątek stanowią pasy gruntów wzdłuż tras komunikacyjnych, gdzie podwyższona jest zawartość ołowiu. Dla ochrony części gleb najslabszych przed erozją i degradacją celowe staje się ich sukcesywne zalesienie zgodnie z opracowanym projektem granicy rolno-leśnej.

2.6. Szata roślinna

W gminie Grabów n/Prosną występuje wiele form szaty roślinnej. Obszary doliny Prozny tworzą kompleksy łąk przeplatane zakrzaczeniami i zadrzewieniami zieleni śródpolnej co bardzo urozmaica i uatrakcyjnia krajobraz płaskiej doliny rzecznej. W części południowo-zachodniej gminy znajduje się duży kompleks leśny (las państwowe nadleśnictwa Przedborów). Podobnie w części wschodniej znajduje się kompleks lasów (przewaga lasów prywatnych).

Pozostały obszar gminy, a szczególnie część południowa pokryta jest rozproszonymi enklawami leśnymi, które w połączeniu z bogatą zielenią śródpolną tworzy bardzo ciekawy, urozmaicony krajobraz, stwarzając wrażenie znacznie większej lesistości obszaru gminy niż ma to miejsce w rzeczywistości. Ponadto ważnym uzupełnieniem wymienionych wyżej form zieleni są aleje wzdłuż dużej części dróg. Część z nich stanowi bardzo charakterystyczny element krajobrazu gminy (np. aleje drzew owocowych), ale część wymaga sukcesywnej wymiany gatunkowej – aleje topolowe. Na obszarze miasta i gminy występuje kilka pomników przyrody:

- lipa drobnolistna o obwodzie 284 cm i wys. 26 m. w Parku Miejskim,
- dąb szypułkowy o obwodzie 340 cm i wys. 26 m. w Parku Miejskim,
- dąb szypułkowy o obwodzie 310 cm i wys. 20 m w Parku Miejskim,
- dwie lipy szerokolistne o obwodach 270 i 260 cm i wys. 25 m. przy Klasztorze Franciszkanów w Grabowie n/Prosną dąb bezszypułkowy w Giżycach.

Na terenie gminy planuje się utworzenie rezerwatu przyrody „Wawrzynek Wilcze łyko” o powierzchni 1,04 ha.

2.7. Lasy

W gminie Grabów n/Prosna lasy zajmują 2 542 ha co stanowi jedynie 20,6 % powierzchni. W tym lasy państwowe, głównie w zachodniej części gminy, administracyjnie należące do Nadleśnictwa Przedborów, zajmują 1 370 ha, a lasy prywatne 1 172 ha.

Głównym gatunkiem lasotwórczym na terenie gminy jest sosna, która zajmuje 92,8% powierzchni leśnej. Pozostałe gatunki to : świerk – 1,0%, buk – 0,1%, dąb – 2,5%, grab – 0,1%, brzoza – 1,9%, olsza – 1,6% i topola - 0,6%. Całość lasów gminy zaliczona została do I strefy zagrożenia przemysłowego. W związku z tym przewiduje się zwiększenie w składzie gatunkowym udziału Brzozy, sosny czarnej i dębu czerwonego dla siedlisk borowych, oraz sosny czarnej, modrzewia, dębu, olszy i lipy dla siedlisk leśnych.

Cechą charakterystyczną lasów w Gminie Grabów n/Prosna jest znaczne rozdrobnienie i rozproszenie terenów leśnych, co ze względów przyrodniczych jest niekorzystne z powodu braku specyficznych ekosystemów tworzących się w dużych kompleksach leśnych

2.8. Świat zwierząt

Dolina Prosny sprzyja dużej populacji i różnorodności ptaków chronionych. Stwierdzono istnienie 106 gatunków ptaków lęgowych. Całorocznej ochronie gatunkowej podlegają 93 gatunki, okresowej 11. Na uwagę zasługują: bocian biały, cyranka, trzmielojad, pustułka, kania czarna, przepiórka. Dolina jest też miejscem występowania chronionych gatunków ptaków i ssaków np.: huczek ziemny, karczownik czy nornik.

2.9. Klimat

Gmina Grabów n/Prosna wg podziału na regiony klimatyczne Polski wg Okołowicza zalicza się do regionu Śląsko-Wielkopolskiego, charakteryzującego się następującymi parametrami.

średnia temperatura roczna	7,7 – 7,8° C
średnia temperatura stycznia	- 2,0° C
średnia temperatura lipca	18,0° C
ilość opadu w roku	550 mm
długość okresu wegetacyjnego	210 - 220 dni
ilość dni b. mroźnych	20 - 22
ilość dni gorących (pow. 25° C)	30 - 32

Okres lata trwa około 98 - 101 dni. W ciągu roku występuje około 106 – 112 dni z przymrozkami, notowane już we wrześniu, aż do maja. Zachmurzenie średnie roczne jest nieco wyższe niż przeciętne dla Polski, w ciągu roku 135 –140 dni pochmurnych i ok. 40 całkowicie bezchmurnych. Pokrywa śnieżna trwa około 57 dni. Na całym obszarze obserwuje się przewagę wiatrów zachodnich ok.20 % i południowo – zachodnich ok. 15 %.

Klimat lokalny

Klimat lokalny wykazuje małe zróżnicowanie wynikające z mało urozmaiconej rzeźby terenu. Najlepsze warunki klimatu lokalnego mają obszary w zachodniej części gminy – położone wyżej, w sąsiedztwie kompleksów leśnych, odpowiednio przewietrzane i o korzystnym układzie solarnym.

Natomiast obszar doliny rzeki Prosny charakteryzuje się szczególnie niekorzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi, związanymi z morfologią

terenu oraz płytkim zaleganiem wód gruntowych. Tereny te są narażone na częste występowanie przygruntowych przymrozków, inwersji temperatur, stagnacji mas wilgotnego i chłodnego powietrza, tworzeniem się mgieł. Pozostały obszar gminy posiada przeciętne warunki klimatu lokalnego.

3. Struktura sieci osadniczej

W gminie znajduje się jedno miasto, 15 obrębów geodezyjnych. W skład miasta i poszczególnych wsi gminy wchodzi przysiółki, kolonie lub grupy zabudowań. Przynależność tych jednostek osiedleńczych podano w tabeli jak niżej.

Lp.	Nazwa jednostki osadniczej (miasta lub wsi)	Nazwy przysiółków, grup zabudowań, itp.
1	Grabów nad Prosną	-
2	Bobrowniki	Bobrowniki I, Bobrowniki II, Borek, Byliny (Bieliny), Hanobry, Huby, Kolebki, Kościółek, Rudnik, Protektorat
3	Bukownica	Huby Bukowieckie (Huby Wielkie), Huby za Torem, Huby za Cmentarzem, Jeże, Pustkowie, (Bułowe)
4	Chlewo	Huby Małe, Huby Wielkie, (Sęki, Chlewo Gajówka)
5	Dębicze	Kiełpin, Kopeć,
6	Giżyce	Akacyjki, Jeziorki, Mączniki, Wirginy (Wigryny)
7	Grabów Pustkowie	Kłapki
8	Grabów Wójtostwo	Biady, Nowy Dwór, (Wygoda)
9	Kamola Las (Kamela)	-
10	Książenice	(Fidela), Karolew
11	Kuźnica Bobrowska	Kolonie Marczykowskie
12	Marszałki	Zamysły, Siekierzyn
13	Palaty	Podgrabów
14	Siekierzyn	-
15	Skrzynki	Kopaniny, Zawady, Żurawiniec, Kopeć
16	Smolniki	Zamiejski Młyn

Wytłuszczono nazwy miejscowości umieszczone w Katalogu Miejscowości Województwa Wielkopolskiego wydanym przez Urząd Statystyczny w Poznaniu w marcu 2000 r. W nawiasach umieszczono nazwy rozbieżne z innymi materiałami źródłowymi. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych gminy przedstawia się następująco:

- Miasto Grabów n/Prosną – siedziba samorządu gminy jako ośrodek gminny o funkcji usługowej, administracyjnej, drobnego przemysłu i przetwórstwa rolno-spożywczego, wraz z ciążącymi ku miastu wsiami: Książenice, Grabów Wójtostwo, Palaty i część Giżyc.
- Wsie Bukownica, Marszałki, Chlewo, Giżyce, Skrzynki i Dębicze – jako ośrodki podstawowe oraz Grabów Pustkowie, Smolniki, Siekierzyn, Kuźnica Bobrowska i Bobrowniki – wsie o charakterze zachowawczym o znacznym rozproszeniu zabudowy bez ukształtowanego porządku urbanistycznego

Szczegółowy opis jednostek osadniczych zawarto w Części 2 opisu. W celu pełnego rozpoznania aktualnego poziomu urbanizacji jednostek osadniczych gminy, wykonano inwentaryzację urbanistyczną wszystkich wsi w skali 1: 5000 i innych w zależności od dostępnych map ewidencyjnych. Materiał ten posłużył do ustalenia zasięgu terenów zainwestowanych w tych jednostkach, a także do właściwej oceny ich możliwości rozwojowych. Wnioski wynikające z w/w pracy zawarto m.in. w pkt. 1.2.2. części III pt. Demografia.

III. ANALIZA PROBLEMOWA – UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

1. Demografia

1.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

W oparciu o dane Urzędu Statystycznego w Kaliszu liczba ludności, ruch naturalny i saldo migracji na obszarze gminy w latach 1990 r. 1998 r. i 1999 r. przedstawiała się następująco.

1990

Wyszczególnienie	Stan ludności		Urodzenia	Zgony	Przyrost Naturalny	Saldo Migracji
	Ogółem	Kobiety				
Gmina Grabów n/Prosną ogółem	7910	4036	b.d.	b.d.	+4	-7
Wsie	5920	3008	26	20	+6	+9
Miasto	1990	1028	b.d.	b.d.	- 2	-16

1998

Wyszczególnienie	Stan ludności		Urodzenia	Zgony	Przyrost Naturalny	Saldo Migracji
	Ogółem	Kobiety				
Gmina Grabów n/Prosną ogółem	7974	4054	94	131	-37	12
Wsie	2079	1060	15	14	+1	---
Miasto	5895	2994	79	117	-38	12

1999

Wyszczególnienie	Stan ludności		Urodzenia	Zgony	Przyrost Naturalny	Saldo Migracji
	Ogółem	Kobiety				
Gmina Grabów n/Prosną ogółem	7951	4044	89	113	- 24	5
Wsie	2053	1050	26	29	- 3	- 36
Miasto	5898	2994	63	84	- 21	41

Liczba ludności gminy waha się, bez wyraźnych tendencji spadkowych, a raczej ze słabą tendencją wzrostową. W ostatnim roku (1999) poprawił się wskaźnik przyrostu naturalnego z - 4,6 w 1998 r. do -3,0 ale i tak jest on bardzo niski na tle Gmin ościennych, w których większość ma wskaźnik dodatni (np. gm. Kobyla Góra + 5,2) . Podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy jest bardzo wysoki wskaźnik zgonów 14,2 (w 1998 r. był 16,3). Osoby w wieku ponad 65 lat stanowią 13,6 % ludności gminy.

Pozytywnym zjawiskiem jest natomiast dodatnie saldo migracji w gminie. W ramach ruchu ludności w obrębie gminy daje się zauważyć odpływ ludności z miasta na wieś. Tendencja ta prawdopodobnie utrwali się, ponieważ tereny wiejskie są obecnie postrzegane jako atrakcyjne miejsce zamieszkania. Zainteresowanie terenami wiejskimi jako miejscem do zamieszkania

prawdopodobnie nasili się, co może spowodować stopniowy wzrost liczby ludności wynikający z ruchów migracyjnych. Należy się jednak spodziewać głównie napływu ludności w wieku poprodukcyjnym i produkcyjnym niemobilnym, ale za to o wysokim statusie materialnym.

1.2. Kierunki rozwoju - ustalenia studium

- 1.2.1. Szacunkowo liczbę mieszkańców poszczególnych jednostek osadniczych gminy na okres perspektywiczny t.j. do około 2015 r. podano w tabeli jak niżej:

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców na perspektywę
1.	m. Grabów nad Prosną	2100
2.	Bobrowniki	500
3.	Bukownica	950
4.	Chlewo	450
5.	Dębicze	500
6.	Giżyce	530
7.	Grabów Pustkowie	170
8.	Grabów Wójtostwo	600
9.	Książenice	650
10.	Kuźnica Bobr.	250
11.	Marszałki	750
12.	Palaty	350
13.	Siekierzyn	40
14.	Skrzynki	580
15.	Smolniki	100
Razem		8.520

1.2.2. Prognoza rozwojowa

W wyniku analizy aktualnych tendencji i możliwości rozwojowych w gminie, stanu zainwestowania oraz warunków przyrodniczych i ekonomicznych założono tak duży przyrost liczby ludności dla zabezpieczenia odpowiednich elementów infrastruktury społecznej i technicznej na terenie gminy przy spełnieniu najbardziej optymistycznych prognoz demograficznych. W takiej sytuacji większość jednostek osadniczych gminy będzie się rozwijać w znaczący sposób, powodując tym samym zwiększony ruch budowlany. Do jednostek tych należeć będą:

- miasto Grabów n/Prosną – jako ośrodek gminny o funkcji usługowej, drobnego przemysłu, przetwórstwa i obsługi rolnictwa, siedziba samorządu gminy.
- wsie ciągnące do miasta: Książenice i Palaty – jako kontynuacja i rozwinięcie zabudowy miasta, głównie mieszkaniowej,
- wsie o potencjale i tendencjach rozwojowych: Bukownica, Marszałki, Chlewo, Grabów Pustkowie, Grabów Wójtostwo, Giżyce.
- wsie z możliwością rozwoju w oparciu o turystykę (szczególnie agroturystykę) oraz ruchy migracyjne ludności: Bobrowniki, Kuźnica Bobrowska, Dębicze, Skrzynki.
- wsie o charakterze zachowawczym: Smolniki i Siekierzyn.

Wzrostu przyrostu naturalnego może spowodować przede wszystkim przy poprawie sytuacji gospodarczej – nowe miejsca pracy dla ludzi młodych, co wpłynie również na zmianę proporcji pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi.

Znaczącym czynnikiem zwiększenia liczby mieszkańców gminy może być napływ ludności na tereny wiejskie traktowane jako atrakcyjne miejsce zamieszkania dla osób o wysokim statusie materialnym i osób w wieku poprodukcyjnym z obszarów miejskich.

Nie przewiduje się zwiększenia zatrudnienia w polowej i hodowlanej produkcji rolnej, która z racji warunków naturalnych, oraz rozdrobnienia gruntów rolnych, a także ogólnie złej sytuacji w rolnictwie - nie będzie w stanie rozwinąć gospodarki gminy i zwiększyć jej dochodów. Możliwości powstania dodatkowych miejsc pracy wiążą się raczej z rozwojem przetwórstwa rolno-spożywczego rozszerzeniem bazy usług oraz rozwojem wszelkich form rzemiosła i drobnej produkcji.

Warunki przyrodnicze na terenie gminy, stwarzają również możliwości rozwoju i zatrudnienia dla wielu drobnych i słabych gospodarstw poprzez przekształcanie gospodarstw w tzw. gospodarstw agroturystyczne nastawione na produkcję zdrowej żywności

Zarówno na podstawie prognoz statystycznych, oraz informacji zawartych w wytycznych do Studium ówczesnego województwa kaliskiego otrzymanych z WPU w Kaliszu można stwierdzić, że nie przewiduje się większych zmian ludnościowych na terenie gminy w okresie perspektywicznym t.j. do roku 2010-2015. Tym niemniej w studium założono najbardziej optymistyczną prognozę wzrostu gospodarczego i związane z tym zwiększenia liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego (odmłodzenie społeczeństwa), oraz ruchów migracyjnych ludności (napływ na tereny wiejskie).

2. Mieszkalnictwo

2.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

Sytuację w gospodarce mieszkaniowej w gminie i standardy zamieszkiwania w roku 1997 r. przedstawia tabela.

Stan zasobów	stan z 31.XII.1997 r.		
	miasto	wsie	razem
Ilość mieszkań	573	1338	1911
Ilość izb	2543	5712	8255
Powierzchnia użytkowa m ²	51 200	121 000	172 200
Przeciętna liczba:			
osób na mieszkanie	3,61	4,27	4,17
osób na izbę	0,85	1,00	0,97
pow. mieszkania na osobę w m ²	24,70	21,20	21,60

Znaczny wpływ na stosunkowo niskie zagęszczenie osób na izbę ma mały przyrost naturalny. Zdecydowaną większość stanowi zabudowa jednorodzinna w której ilość izb przekracza ilość mieszkańców w budynku. Sytuacja taka wyraża się korzystnym wskaźnikiem osób przypadających na izbę. W roku 1999 oddano do użytku 6 mieszkań o łącznej liczbie 39 izb i 890 m² powierzchni użytkowej, wszystkie budownictwa indywidualnego, najwięcej po Ostrzeszowie w powiecie.

2.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

Możliwości dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego zostały określone w studium poprzez wskazanie istniejących i nowych terenów możliwych do zabudowy mieszkalnej, w tym dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Granice tych terenów określono na rys. studium.

Powierzchnia wyznaczonych terenów przekracza rzeczywiste potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i wskazuje obszary predestynowane do zabudowy w dłuższym okresie czasu. Stworzenie tak dużej rezerwy potencjalnych terenów pod zabudowę pozwoli lepiej programować inwestycje infrastrukturalne, oraz zapobiegnie spekulacji gruntami budowlanymi. Plany miejscowe powinny etapować zmianę przeznaczenia terenów zależnie od potrzeb.

- 2.2.1. Potrzeby mieszkaniowej wspólnoty samorządowej gminy Grabów n/Prosną zabezpieczone będą w obrębie terenów w mieście Grabowie n/Prosną wskazanych do zabudowy na rys. studium.
- 2.2.2. Przyjęto zasadę, że na wskazanych terenach zabudowy mieszkaniowej, możliwa jest również zabudowa infrastruktury usługowej i drobnej wytwórczości, pod warunkiem przestrzegania zasady nie wykroczenia poza granice działki z uciążliwym oddziaływaniem prowadzonej działalności.
- 2.2.3. Wyklucza się zabudowę wielorodzinną (tzw. blokową) na terenach wiejskich, gdzie preferowana winna być zabudowa jednorodzinna na działkach o min. pow. 1000 m². Dopuszcza się jedynie budowę tzw. małych domów mieszkalnych, max. 6-rodzinnych, dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym oraz dachami stromymi.
- 2.2.4. Przy realizacji nowych obiektów i remontach należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie podane w dalszej części opisu i na rys. studium.
- 2.2.5. Wprowadza się bezwzględny zakaz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na terenach wyznaczonych w studium jako zagrożone woda stuletnią.
- 2.2.6. Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej - grunty rolne, oraz lasy w liniach rozgraniczających podanych na rys. studium – powinien być wyłączony z zabudowy.
- 2.2.7. Na terenach rozproszonej istniejącej zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej, poza obszarami dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych - dopuszcza się uzupełnienie tej zabudowy w obrębie działki siedliskowej lub terenie bezpośrednio przylegającym na odległość do 50 m, o ile nie koliduje to z przepisami szczególnymi, a uzbrojenie tego terenu wykonane będzie na koszt zainteresowanego.
- 2.2.8. Na terenach zwartej zabudowy wiejskiej wyznaczono w studium tereny pod dalszy rozwój jednostek osadniczych określone jako tereny zainwestowania wiejskiego. Na terenach tych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową i drobnej wytwórczości. Generalną zasadą obowiązującą przy lokalizacji poszczególnych funkcji na tych terenach jest wymóg ograniczenia uciążliwości, wywoływanej planowanym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, do granic własności działki. Za zgoda właścicieli terenów sąsiadujących ze sobą możliwe jest nakładanie się stref uciążliwego oddziaływania.
- 2.2.9. Dla zapewnienia ładu przestrzennego i stworzenia estetycznego wizerunku obszarów zainwestowania wiejskiego, proponuje się wprowadzenie obowiązujących standardów kształtowania zabudowy:
 - budynki mieszkalne, zagrodowe, usługowe - wolnostojące, o kubaturze do 2500 m³ (obiekty wymagające większej kubatury należy podzielić przestrzennie),

- wysokość max. do 2 kondygnacji z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - przekrycie dachami stromymi o symetrycznym układzie połaci dachu i kącie nachylenia połaci 40 – 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną, lub inne imitujące dachówkę,
 - ponadto zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej, w zakresie skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.
- 2.2.10. Istniejąca zabudowa na terenach j.w. winna być przy okazji remontów i modernizacji dostosowana do wymaganych standardów.
- 2.2.11. Powyższe standardy obowiązują dla obiektów funkcji podstawowej, oraz obiektów towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, itp.)
- 2.2.12. Wyjątkiem od stosowania powyższych standardów jest kształtowanie obiektów użyteczności publicznej, które winny być projektowane indywidualnie w nawiązaniu do otaczającej przestrzeni.
- 2.2.13. Na terenie miasta Grabowa n/Prosną, oraz Palat i Książenic wyznaczono tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej. Na terenach tych dopuszcza się również lokalizowanie innych funkcji pod warunkiem, że nie wpłynie ona ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej, poprzez wywoływanie jakiejkolwiek uciążliwości w rozumieniu przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich. Plany miejscowe sporządzane dla tych obszarów winny szczegółowo określić standardy zabudowy.
- 2.2.14. W studium wyznaczono również tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi jak dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, z tym, że ewentualna uciążliwość związana z prowadzeniem na tym terenie działalności usługowej nie powinna przekroczyć granic uciążliwości szkodliwej w rozumieniu przepisów o kształtowaniu i ochronie środowiska.

3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

3.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

Stan gleb przedstawiono w pkt. 2.5. W projekcie studium województwa obszar gminy Grabów n/Prosną zakwalifikowany został do strefy ekstensywnej gospodarki rolnej. Gmina jest gminą rolniczą o rozwiniętej produkcji roślinnej i hodowlanej opartej głównie na gospodarstwach rodzinnych. Średnia wielkość gospodarstwa wynosi 7,58 ha. Na ogólną ilość 1025 indywidualnych gospodarstw rolnych, 111 (10,8 %), to gospodarstwa o powierzchni powyżej 20 ha - czyli takie, które mogą być w pełni produkcyjne i dochodowe. Zaś ilość tzw. działek rolnych o wielkości do 1,0 ha, użytkowanych również przez osoby nie będące rolnikami, wynosi 124. Gospodarstwa o wielkości do 5 ha uznawane powszechnie za gospodarstwa nieprodukcyjne lecz konsumpcyjne w liczbie 451 stanowią 44% ogółu. Niespecjalistyczne gospodarstwa o wielkości od 5 do 20 ha są najczęściej gospodarstwami samowystarczalnymi, o znikomej dochodowości. W tej sytuacji przy obecnej słabej koniunkturze rynkowej większość gospodarstw nie należy do dochodowych. Strukturę wielkości indywidualnych gospodarstw rolnych obrazuje poniższe zestawienie.

Powierzchnia gospodarstw	Liczba gospodarstw	liczba gospodarstw razem
Do 1,00 ha	124	451
Od 1,01ha do 2,0 ha	112	
Od 2,01 ha do 3,0 ha	91	
Od 3,01 ha do 4,0 ha	60	
Od 4,01 ha do 5,0ha	64	
od 5,01 ha do 7,0 ha	100	463
od 7,01 ha do 10,1ha	142	
od 10,01ha do 15,0 ha	221	
Od 15,01ha do 20,0 ha	72	111
Od 20,01 ha do 50,0 ha	36	
powyżej 500 ha	3	
RAZEM	1025	1025

Wyposażenie gospodarstw rolnych w infrastrukturę techniczną (wg spisu rolnego z 1996 r.) obrazuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie rodzaju wyposażenia	Ilość gospodarstw rolnych		
	Miasto	wsie	razem
Liczba gospodarstw rolnych w gminie	86	1014	1100
Zaopatrzenie w wodę:			
Wodociąg sieciowy:			
bez podłączenia do gospodarstwa	5	8	13
z podłączeniem do gospodarstwa	67	881	948
wodociąg własny podłączony do studni:			
głębinowej	4	11	15
gospodarczej	6	59	65
studnia bez instalacji wodociągowej	4	55	59
Odprowadzenie ścieków			
do sieci kanalizacyjnej bez oczyszczania	12	-	106
z oczyszczaniem	-	-	-
do dołu gnilnego z oczyszczaniem lub z wywóz do oczyszczalni	62	47	85
do dołu gnilnego bez wywozu i oczyszczania	8	847	767
bez szamba i nie do kanalizacji	1	81	55
brak kanalizacji	3	40	234
Odpady stałe (śmieci)			
wywożone na zorganizowane wysypisko	40	57	404
zagospodarowane we własnym zakresie	46	958	749
Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz			
Wyposażenie w sieć elektryczną			
380 V	69	902	978
220 V	16	112	173
nie posiadające sieci	1	1	2
Zaopatrzenie w gaz z sieci	-	-	-
z butli gazowych	81	877	923
nie korzystających z gazu	5	138	230

Grunty rolne zajmują 71,3 % ogólnej powierzchni gminy i stanowią znaczny potencjał produkcji rolnej. Produkcja rolnicza nastawiona do niedawna była głównie na produkcję zwierzęcą t.j. trzodę chlewną, drób, bydło opasowe i mleczne, natomiast produkcja roślinna opiera się nadal na uprawie zbóż i ziemniaków. Brak opłacalności w/w produkcji sprawia, że kierunki te nie są przez rolników intensyfikowane, szczególnie w małych obszarowo gospodarstwach. O kondycji rolnictwa w gminie świadczy również stopień wykorzystania istniejących zabudowań gospodarczych, który przedstawia niżej zamieszczona tabela opracowana w oparciu o dane spisu rolnego z 1996 r. obejmująca miasto i wsie łącznie.

Rodzaj budynków	Liczba Budynków	Powierzchnia w m ²	Stopień wykorzystania w %		
			na dział. rolniczą	pozarolnicza	niewykorzystane
Obory	213	20143	97,3	0,2	2,5
Chlewnie	183	17798	97,9	-	2,1
Kurniki	192	12822	89,2	-	10,8
Stodoły	567	91691	98,4	-	1,6
Szklarnie	9	3479	100,0	-	-
Budynki wielofunkcyjne	741	124577	94,0	0,3	5,7

Jak wynika z tabeli największy regres odnotowano w hodowli drobiu. W pozostałych dziedzinach produkcji rolnej nie odnotowano tak znaczących spadków. Wybrane dane wg spisu rolnego 1997.

Powierzchnia zasiewów zbóż	
pszenica	465 ha
żyto	2022 ha
jęczmień	397 ha
owies	191 ha
pszenżyto	454 ha
mieszanki	916 ha
ziemniaki	1142 ha
warzywa	17 ha
Hodowla zwierząt	
bydło ogółem	5520 szt.
w tym krowy	2144 szt.
trzoda chlewna	17519 szt.
w tym lochy	1551 szt.
Produkcja żywca rzeźnego na 100 ha użytków rolnych	
bydło	63 szt.
trzoda chlewna	200 szt.
przeciętna powierzchnia użytków rolnych na 1 ciągnik	10.1 ha
przeciętna powierzchnia upraw ziemniaków na 1 kombajn ziemniaczany	6.60 ha
liczba gospodarstw drobiowych	5 szt.
liczba gospodarstw nasiennych	3 szt.
liczby punktów skupu trzody chlewnej i bydła rzeźnego - bez uboju	6 szt.
liczby punktów skupu trzody chlewnej i bydła rzeźnego przy masarniach	4 szt.
Użytki zmeliorowane na terenie gminy	
ogólna powierzchnia użytków rolnych	39.46%
melioracje nie odnowione	20%
ogólna powierzchnia użytków rolnych wymagających melioracji	40.0%
ogólna powierzchnia użytków rolnych nie wymagających melioracji	20%

3.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

- 3.2.1. W związku z walorami przyrodniczymi środowiska, oraz stosunkowo małym jego skażeniem dla większości małych gospodarstw zaleca się tworzenie gospodarstw ekologicznych nastawionych na produkcję tzw. zdrowej żywności, a także prowadzeniem usług z zakresu agroturystyki.
- 3.2.2. W trosce o walory środowiska naturalnego gminy, zaleca się na obszarach upraw rolnych stosowanie następujących ograniczeń w produkcji rolnej, a mianowicie:
- nie stosowanie pestycydów I i II klasy toksyczności.
 - zaniechanie powietrznego nawożenia gleb i przeprowadzania oprysków.
 - zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o charakterze przemysłowym w technologii bezściółowej.
 - zakaz wylewania gnojowicy w strefach przylegających do potoków i rowów melioracyjnych (w strefie min. 50 m)
 - ograniczenie obsady zwierząt do wielkości 50 DJP (1 DJP= 500 kg żywca), w obszarach zwartej zabudowy zagrodowej wsi.
 - ograniczenie tworzenia nowych wielkotowarowych ferm hodowlanych ze względu na zagrożenie środowiska, a szczególnie zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
- 3.2.3. Istniejące obiekty hodowlane i inne na terenach gospodarstw rolnych można przeznaczać poza funkcją produkcyjno-rolną i przetwórstwa rolnego, również na inne cele jak; produkcyjne, rzemieślnicze, przemysłowe i składowe - pod warunkiem, że nie spowoduje to uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej i usługowej nieuciążliwej i nie wpłynie na degradację środowiska naturalnego.
- 3.2.4. Intensyfikację plonów należy uzyskiwać poprzez stosowanie nawożenia organicznego, regulację stosunków wodnych, deszczowanie, stosowanie biologicznych środków ochrony roślin.
- 3.2.5. Należy systematycznie przeprowadzać rekultywację gruntów zdewastowanych i powyrobiskowych, oraz chronić grunty przed erozją poprzez zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa (nieopłacalna uprawa najsłabszych gruntów).

4. Gospodarka leśna

4.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

Stan lasów i ich charakterystykę podano w pkt. 2.7.

Lesistość - 20.60%

Powierzchnia lasów wg form własności:

- lasy ogółem 2.542,0 ha
- prywatne 1.172.0 ha
- państwowe 1.370,0ha

Lasy ochronne specjalnego przeznaczenia:

- wyłączony drzewostan nasienny sosny pospolitej 10,18 ha - leśnictwo Przytocznica,
- gospodarcze drzewostany nasienne sosny pospolitej – 24,66 ha - leśnictwo Wanda i leśnictwo Przytocznica,
- bory wilgotne i bagienne - 79.0 ha - leśnictwo Przytocznica i leśnictwo Michałów,
- lasy ochronne stanowiące cenne fragmenty przyrody – 53,39 ha - leśnictwo Michałów.

Lasy położone na zachód od miejscowości Bukownica, Chlewo znajdują się na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”, a lasy położone na wschód od szosy Grabów n/Prosną - Doruchów znajdują się na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Doliny Rzeki Prozny”. Całość lasów Nadleśnictwa Przedborów (tj. 1364,44 ha) położonych na terenie Miasta i Gminy Grabów n/Prosną znajduje się w I strefie zagrożenia z tytułu działalności przemysłu, co oznacza występowanie pewnych zagrożeń dla środowiska naturalnego.

4.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

Ustala się następujące zasady i warunki użytkowania oraz zagospodarowania kompleksów leśnych:

- 4.2.1. zakaz przeznaczania lasów i gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną, ochroną zdrowia i wypoczynkiem,
- 4.2.2. zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych i rzemieślniczych wywierających ujemny wpływ na lasy, grunty leśne i wody śródleśne w strefie przyleśnej t.j. (ok.250 m),
- 4.2.3. włączenie wszystkich lasów w sąsiedztwie miasta Grabowa n/Prosną oraz pozostałych lasów na terenie gminy - do lasów grupy I (las ochronny), których główną funkcją jest spełnianie zadań ogólnospołecznych a zwłaszcza glebochronnych, klimatycznych, wodochronnych, rekreacyjno-zdrowotnych i estetyczno-krajobrazowych wynikających z postanowień Ustawy o lasach,
- 4.2.4. uwzględnienie granicy rolno-leśnej z 1998 r.,
- 4.2.5. odbudowę naturalnych typów lasów siedliskowych,
- 4.2.6. utrzymanie i dalszy rozwój zadrzewień śródpolnych,
- 4.2.7. utrzymanie i dalszy rozwój zadrzewień przydrożnych,
- 4.2.8. zgodnie z art.14 ust 3 ustawy o lasach z 1991 r. zalesienie nowych obszarów wymaga sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Produkcyjna i usługowa działalność gospodarcza

5.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

Zdecydowana większość podmiotów gospodarczych w gminie działa na terenie miasta Grabów n/Prosną. Liczba podmiotów gospodarczych według form własności w gminie na dzień 31.12.1998 r. wynosiła 478, w tym sektor publiczny 14, sektor prywatny 464.

przedsiębiorstwa państwowe	1
spółdzielnie	4
zakłady osób fizycznych	409
spółki	36
cywilne	25
prawa handlowego	11
w tym z udziałem kapitału zagranicznego	5

Największe zakłady na terenie miasta to:

- Wielkopolska Wytwórnia Żywności „PROFI” – zatrudnia 195 osób,
- Wielkopolskie Tartaki „WITAR” - zatrudnia 60 osób,
- Producent odzieży „FAROPOL” - zatrudnia 35 osób,
- Producent mebli „JARYCH MEBLE” – zatrudnia 15 osób.

Natomiast na terenie gminy największe zakłady to:

- Producent mebli w Marszałkach – zatrudnia 44 osoby,
- Producent palet „ELKO” w Giżycach – zatrudnia 30 osób,
- Cegielnia w Kłapkach - Grabów Pustkowie – zatrudnia 22 osoby.

Rodzaj i liczba podmiotów gospodarczych osób fizycznych w 1999 r. ilustruje tabela:

BRANŻA	Liczba podmiotów
Blacharstwo i dekarstwo	3
Budownictwo	38
Elektromechanika	5
Fryzjerstwo	8
Garbowanie i wyprawianie skór	1
Gastronomia	11
Handel - Detal	97
Handel – Obwoźny	31
Handel hurtowy	5
Instalarstwo elektryczne	7
Instalarstwo sanitarno - grzewcze	2
Kamieniarstwo i betoniarnictwo	8
Krawiectwo	4
Malarstwo i tapetiarstwo	7
Mechanika pojazdowa	14
Młynarstwo	1
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	7
Piekarnictwo	4
Pozostała działalność usługowa	50
Pozostała działalność związana z prowadzeniem interesów	7
Pośrednictwo finansowe z wyjątkiem ubezpieczeń i funduszy	2
Produkcja artykułów spożywczych i napojów	2
Produkcja drewna i wyrobów z drewna i korka z wyjątkiem	

mebli	14
Produkcja odzieży , wyprawianie i barwienie skór futerkowych	1
Produkcja wyrobów z pozostałych	1
Surowców niemetalicznych	2
Sprzedaż pasz - produkcja	4
Stolarstwo	9
Surowce wtórne	2
Tapicerstwo	2
Transport lądowy	1
Ubezpieczenia i Fundusz emerytalno – rentowy	1
Ubój , produkcja masarska i sprzedaż	9
Usługi transportowe	35
Wulkanizacja	2
Ślusarstwo	13
RAZEM	409

Wobec ciągłych zmian w gospodarce związanych z procesem dostosowawczym przed wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej nie sposób przewidzieć kierunku dalszego rozwoju działających podmiotów gospodarczych. Z racji podanych wcześniej walorów gminy, zakłada się ,że wiodącym kierunkiem rozwoju produkcji winno być przetwórstwo rolne. Wobec znikomej dochodowości rolnictwa gmina winna zabiegać o dalsze umocnienie się i rozwój zakładów przemysłowych i rzemieślniczych jako stymulatorów rozwoju. Podstawowym zadaniem niniejszego studium w tej dziedzinie jest zabezpieczenie terenów dla tych celów wraz z określeniem ewentualnych ograniczeń ekologicznych i przestrzennych.

5.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

- 5.2.1. Głównym ośrodkiem rozwoju lokalnego przemysłu i rzemiosła pozostaje nadal miasto Grabów n/Prosną , z racji rozwiniętej częściowo infrastruktury technicznej. Poza miastem potencjalne możliwości rozwoju przemysłu i rzemiosła znajdują się głównie w: Palatach, Giżycach, Grabowie, Wójtostwo, Bukownicy, Marszałkach, Książenicach i Chlewie.
- 5.2.2. Na terenach wiejskich ze względów ekologicznych i ekonomicznych przyjęto zasadę lokalizacji drobnego przemysłu w pierwszej kolejności w istniejących i byłych ośrodkach obsługi rolnictwa lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie które z racji zainwestowania i usytuowania nie będą powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkalno-usługowej i powodować znaczących zmian w środowisku.
- 5.2.3. We wszystkich wsiach w obrębie ustalonych granic terenów zainwestowania wiejskiego mogą znaleźć lokalizację małe zakłady rzemieślnicze nieuciążliwe lub o małej uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki budowlanej.
- 5.2.4. Na terenie miasta Grabowa n/Prosną na bazie istniejących terenów wykorzystywanych pod produkcję i przemysł wyznaczono tereny zabudowy produkcji, drobnej wytwórczości i usług uciążliwych. Uciążliwość związana z planowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów nie może wykraczać poza wyznaczone granice tych terenów. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych

konserwatorskich. Na terenach tych wyklucza się lokalizowanie mieszkań.

- 5.2.5. Na wyznaczonych terenach produkcji, drobnej wytwórczości i usług uciążliwych co najmniej 50 % terenu działki powinno być zagospodarowane zielenią, w tym 30 % zielenią wysoka drzew.
- 5.2.6. Na terenie miasta wyznaczono również tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej o ograniczonej uciążliwości. Przeznaczone są one dla lokalizacji drobnych zakładów rzemieślniczych, hurtowni i dużych sklepów itp. Zasadą obowiązującą przy lokalizacji poszczególnych funkcji na tych terenach jest wymóg ograniczenia uciążliwości, wywoływanej planowanym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, do granic własności działki. Za zgoda właścicieli terenów sąsiadujących ze sobą możliwe jest nakładanie się stref uciążliwego oddziaływania.
- 5.2.7. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie mieszkań ściśle związanych z prowadzoną działalnością, wyłącznie jako lokale wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej, o ile prowadzona działalność i związana z nią uciążliwość nie przekracza dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich.
- 5.2.8. Na wyznaczonych terenach usług i produkcji o ograniczonej uciążliwości co najmniej 30 % terenu działki powinno być zagospodarowane zielenią, w tym 10 % zielenią wysoka drzew.

6. Usługi

6.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

6.1.1. Oświata i wychowanie

6.1.1.1. Przedszkola

Na terenie gminy działają dwa przedszkola w tym : przedszkole samorządowe do którego uczęszcza 25 dzieci (dwa oddziały w tym oddział „O”), oraz przedszkole publiczne prowadzone przez Siostry Salezjanki do którego uczęszcza 50 dzieci (dwa oddziały, bez oddziału „O”). W studium przyjęto, że ok. 70 % dzieci w wieku 3-6 lat winno być objęte wychowaniem przedszkolnym. Oznacza to, że w przyszłości należałoby zapewnić możliwość objęcia tym wychowaniem ok. 330 dzieci, w tym dla 75 dzieci z terenu miasta. Z powyższego zestawienia wynika, bardzo duże zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach na terenach wiejskich. Biorąc jednak pod uwagę specyfikę tych terenów i znaczne rozproszenie zabudowy, wielkość ta wydaje się mało realna. Tym niemniej warto rozważać możliwość tworzenia przedszkoli środowiskowych wspomaganych częściowo przez samorząd.

6.1.1.2. Szkoły podstawowe.

Aktualnie na terenie gminy działają 3 szkoły podstawowe i 5 filii wchodzących w skład szkoły w Grabowie n/Prosna.

6.1.1.3. Szkoły ponadpodstawowe

W gminie Grabów n/Prosna działa 1 gimnazjum zlokalizowane czasowo w szkole podstawowej w Grabowie n/Prosna. Planuje się budowę odrębnego obiektu gimnazjum, zgodnie ze specyfiką szkoły i wytycznymi Ministerstwa Edukacji.

6.1.1.4. Szkoły ponadgimnazjalne

W gminie Grabów n/Prosną działa na terenie miasta Zespół Szkół Rolniczych podlegający dyrekcji w Ostrzeszowie, w ramach którego funkcjonują:

- Liceum Rolnicze - o profilu rolno – spożywczym,
- Technikum - w systemie wieczorowym,
- Zasadnicza Szkoła Rolnicza.

6.1.2. Zdrowie i opieka społeczna

6.1.2.1. Przychodnie zdrowia

Na terenie gminy funkcjonują:

- Przychodnia Rodzinna – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej
- lekarze na 10 tys. ludności 5
- lekarze dentyści na 10 tys. ludności 1,25
- położne na 10 tys. ludności 1,25
- pielęgniarki :
 - stacjonarne na 10 tys. ludności 3,75
 - środowiskowe na 10 tys. ludności 3,75

Specjalistyczne przychodnie zdrowia i najbliższy szpital znajdują się w Ostrzeszowie. Na terenie gminy funkcjonuje 1 apteka.

6.1.2.2. Żłobki

Na terenie gminy nie ma żłobków

6.1.2.3. Pomoc społeczna

Forma pomocy	osób / rodzinę	ilość świadczeń
Zasiłki stałe	57	653
Okresowe	109	589
Pomoc kobietom w ciąży	14	174
Zasiłki rodzinne	4	21
Zasiłki pielęgnacyjne	10	92
Posiłki	258	37508
Usługi opiekuńcze	11+ 1 specjalistyczna	(4876+1088)godzin
Zasiłki celowe	151	brak
Pomoc dla kombatantów	11	12

Zatrudnienie w MGOPS - 8 osób:

- 4 opiekunki domowe na 1/2 etatu
- 4 pracownicy ośrodka

Na terenie gminy działają ponadto:

- świetlica socjoterapeutyczna (2 razy w roku organizowane są obozy terapeutyczne dla 45 dzieci)
- Klub AA „PROSNA”
- Państwowy Dom Pomocy Społecznej w Marszałkach
 - zatrudnia 70 osób
 - przebywa 166 pensjonariuszy

6.1.3. Handel i gastronomia

W połowie 1998 r. na terenie gminy funkcjonowały 102 podmioty gospodarcze branży handlowej - jako placówki stałe w budynkach i 31 jako podmioty handlu obwoźnego, oraz 11 lokali gastronomicznych. Liczba placówek, lokali i specjalności branżowych ulega często zmianie w zależności od sytuacji rynkowej.

6.1.4. Usługi kultury

Na terenie gminy znajduje się kilka obiektów przeznaczonych dla celów szeroko pojętej kultury. Są to:

- Centrum Kultury w Grabowie n/Prosną,
- Izba Pamiątek,
- biblioteka publiczna w Grabowie n/Prosną z filią w Bukownicy,
- świetlice wiejskie.

6.1.5. Łączność

Obecne w gminie funkcjonują 2 placówki pocztowe w Grabowie n/Prosną i Bobrownikach, oraz trzy centrale telefoniczne:

- centrala analogowa w Grabowie n/Prosną typ 32AB o pojemności (1200 stopień wykorzystania 100%),
- centrala ECWB w Bukownicy o pojemności 128 numerów,
- centrala cyfrowa 5ESS w Grabowie n/Prosną o pojemności 2000 numerów (z możliwością rozbudowy w zależności od potrzeb),
- Gmina Grabów nad Prosną podłączona jest pod sieć światłowodową.

6.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

- 6.2.1. W studium zrezygnowano z ustalania modelowej struktury usług komercyjnych, kształtującej się zależnie od potrzeb rynku i inicjatywy lokalnej. Lokalizacja usług może być ustalana na terenach przewidzianych pod zainwestowanie stosownie do potencjalnej uciążliwości na podstawie przepisów szczegółowych lub może być określona w planach miejscowych.
- 6.2.2. Lokalizacja usług niekomercyjnych może być ustalana na terenach przewidzianych pod zainwestowanie stosownie do potrzeb i przepisów szczegółowych, a w przypadku sporządzania planów miejscowych plan powinien rezerwować odpowiednie tereny pod te usługi.
- 6.2.3. Lokalizację usług należy ustalać w taki sposób aby ich ewentualne oddziaływanie uciążliwe nie wykraczało poza teren działki przeznaczonej na ten cel. O stopniu uciążliwości decydować powinien Powiatowy Inspektor Sanitarny, oraz Wojewoda w odniesieniu do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 6.2.4. Na terenie miasta Grabowa n/Prosną wyznaczono tereny usług w zabudowie zwartej, oraz tereny usług wraz z zielenią towarzyszącą. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich.

7. Turystyka i rekreacja

7.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

Obszar gminy Grabów n/ Prosną jest predysponowany do rozwoju szeregu odmian turystyki i rekreacji. Ustalenia projektu Studium województwa przewidują na tym terenie rozwój funkcji rekreacyjnej i innych form turystyki i wypoczynku. Mimo niewielkiej lesistości gminy cechą charakterystyczną lasów w Gminie Grabów n/Prosną jest znaczne rozdrobnienie i rozproszenie terenów leśnych, co w połączeniu z bogatą zielenią śródpolną tworzy bardzo ciekawy, urozmaicony krajobraz, stwarzając wrażenie znacznie większej lesistości obszaru gminy niż ma to miejsce w rzeczywistości. Położone na zachodzie i wschodzie gminy większe kompleksy leśne posiadają widoczne cechy przydatności dla celów rekreacyjnych. Są one jednak prawie zupełnie pozbawione obiektów i urządzeń rekreacyjnych oraz obsługi turystycznej. Obszary doliny Prozny tworzą kompleksy łąk przeplatane zakrzaczeniami i zadrzewieniami zieleni śródpolnej co w połączeniu z meandrującym korytem rzeki bardzo urozmaica i uatrakcyjnia krajobraz płaskiej doliny rzecznej. Znaczne rozproszenie zabudowy zagrodowej siedliskowej w południowej i centralnej części gminy, w połączeniu z często malowniczą lokalizacją wśród enklaw leśnych sprzyja rozwojowi argoturystyki. Oprócz wymienionych walorów naturalnych, w gminie znajdują się interesujące zabytki architektoniczne o których mowa w części dot. ochrony środowiska kulturowego. Również położenie gminy na przecięciu kilku szlaków komunikacyjnych ułatwia dostępność terenów rekreacyjnych dla pobliskich aglomeracji miejskich.

7.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

- 7.2.1. Wzdłuż rzeki Prozny wyznacza się tereny retencji wód powierzchniowych. Proponuje się na tych terenach budowę niewielkich zbiorników wodnych (stawów) o charakterze retencyjnym, rekreacyjnym i hodowlanym (w tym również łowiska komercyjne). Budowa każdego ze zbiorników powinna być poprzedzona ekspertyzą ekologiczną, a w razie potrzeby oceną oddziaływania na środowisko, oraz pozwoleniem wodnoprawnym.
- 7.2.2. Proponuje się rekreacyjne i krajoznawcze wykorzystanie rzeki Prozny poprzez możliwość urządzania kąpielisk, pól biwakowych i stanowisk wędkarskich, oraz poprzez udostępnienie rzeki dla krótkich spływów kajakowych w dogodnych warunkach hydrologicznych. Na rysunku studium wskazano potencjalne miejsca lokalizacji w/w przedsięwzięć. Ostateczne ustalenie lokalizacji wymaga ekspertyzy ekologicznej skutków dla środowiska przyrodniczego.
- 7.2.3. Proponuje się na całym obszarze gminy, ze szczególnym uwzględnieniem Bobrownik, Kuźnicy Bobrowskiej, Dębicz, Skrzynek, Siekierzyna, Hub Bukowieckich, Hub za Cmentarzem i Hub za Torem, rozwój gospodarstw agroturystycznych, wraz z niezbędną infrastrukturą, jako bazę dla turystyki rowerowej, pieszej, zbieractwa runa leśnego i jazdy konnej.
- 7.2.4. Na rysunku studium zaproponowano trasy rekreacyjnych dróg rowerowych, które nie wymagają specjalnego urządzania poza oznakowaniem szlaków i kierunków w punktach węzłowych.

- 7.2.5. W studium wyznaczono tereny pod zorganizowane zespoły urządzeń turystycznych, w tym zabudowy. Ewentualna zabudowa winna odpowiadać indywidualnym uwarunkowaniom lokalizacyjnym określonym na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania lokalizacji inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7.2.6. W studium wskazano tereny ekstensywnej zabudowy mieszkalnej letniskowej. Winna ona odpowiadać następującym parametrom:
- wielkość działki siedliskowej min. 30 arów
 - min. 80 % działki zagospodarowane zielenią, w tym min. 50 % zielenią wysoką drzew o doborze gatunkowym dostosowanym do zieleni istniejącej w okolicy.
 - zabudowa parterowa ewentualnie z poddaszem użytkowym
 - dopuszczalna kubatura do 2000 m³, obiekty wymagające większej kubatury należy podzielić na odrębne powiązane ze sobą bryły.
 - przekrycie zabudowy (w tym również gospodarczej) dachami stromymi
 - symetrycznym układzie połaci dachowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub innym pokryciem imitującym dachówkę.
 - kąt nachylenia połaci dachu 40-45°.
- 7.2.7. zaleca się kształtowanie architektury obiektów w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej (okres przed II wojną światową),
- 7.2.8. Studium dopuszcza lokalizacje urządzeń obsługi ruchu turystycznego w tym zabudowy, wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

8. Środowisko przyrodnicze

8.1. Ocena sytuacji, uwarunkowania i zagrożenia

- 8.1.1. Walory środowiska przyrodniczego gminy zostały omówione w pkt .2,
- 8.1.2. Na obszarze gminy występują różne formy ochrony przyrody:
- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Prosny i Kotlina Grabowska” ustanowiony Rozporządzeniem Nr 65 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1996 r.,
 - obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odalanowska” ustanowiony Rozporządzeniem Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r.,
 - część lasów na terenie gminy zakwalifikowano do grupy lasów ochronnych,
 - (wodochronnych i glebochronnych),
 - zlokalizowano na obszarze gminy sześć drzew uznanych z pomniki przyrody,
 - planowane jest utworzenie na zachodnim skraju gminy rezerwatu przyrody,
 - „Wawrzynek Wilcze Łyko”,
 - Dolina rzeki Prosny stanowi część korytarza ekologicznego o znaczeniu,
 - krajowym (sieć ECUNET),

- zlewnia rzeki Prosny podlega ochronie wód przed zanieczyszczeniem,
- obszary struktur hydrogeologicznych wysokiej ochrony zasobów wód podziemnych OWO „Dolina rzeki Prosny”,
- obszary bezpośrednio przyległe do rzeki Prosny i innych cieków, wskazane,
- do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne,
- ochrona korytarza dolinnego rzeki Prosny i innych cieków jako systemu,
- przewietrzania terenu,

8.1.3. Główne zagrożenia środowiska w gminie:

- zagrożenie terenów w dolinie Prosny zalaniem wodą stuletnią, oraz okresowo w czasie wezbrania wód,
- brak odpowiedniej sieci kanalizacji sanitarnej i systemu odprowadzania,
- i oczyszczania ścieków,
- brak odpowiedniego systemu gromadzenia, wywozu i utylizacji odpadów,
- zanieczyszczenie atmosfery poprzez stosowanie paliwa węglowego do,
- celów grzewczych,
- możliwość stopniowej erozji gleb o najłabszych klasach bonitacji,
- wzmożony ruch samochodowy powodujący nadmierny hałas i wibracje, oraz skażenie gleb wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych.

8.2. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

8.2.1. Warunki dotyczące użytkowania i zagospodarowania na obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odalanowska", zawarte są w obowiązujących ustaleniach paragrafu 2, 3 i 4 Rozporządzenia Wojewody Kaliskiego nr 63 w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odalanowska" z dnia 7 września 1995 r. (Dz.Urz.Woj.Kal. Nr 5/95 poz. 95).

Warunki te obowiązują także na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Prosny i Kotlina Grabowska” ustalonego Rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego Nr. 65 z dnia 20.12.96 r. (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 1, poz.1).

ZAKAZY

- wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz,
- wprowadzenia zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska,
- dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
- niszczenia obszarów zabagnionych i zatorfionych,
- prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,
- lokalizowania wysypisk odpadów, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb miejscowej ludności,
- likwidowania zadrzewień i zakrzaczeń.

NAKAZY

- ograniczeń eksploatacji na skalę wielkoprzemysłową surowców mineralnych i wód,
- stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi okolic obszaru chronionego krajobrazu,
- prowadzenia niezbędnych linii energetycznych wysokiego napięcia poza obszarami leśnymi,
- objęcia ścisłą ochroną wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- rekultywacji i zagospodarowania istniejących gruntów zdegradowanych,
- prowadzenia gospodarki leśnej zapewniającej ciągłość i trwałość lasu oraz zachowanie właściwego dla tego regionu składu gatunkowego według „Ogólnych zasad zagospodarowania lasów „wchodzących w skład obszaru chronionego krajobrazu,
- prowadzenie gospodarki rolnej nie doprowadzające do gleb i innych elementów środowiska, środków chemicznych ze szczególnym zwróceniem uwagi na ostrożność w stosowaniu pestycydów I i II grupy,
- zakładania nowych i uzupełniania istniejących zadrzewień.
- uwzględnianie w/w ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszaru chronionego krajobrazu.

8.2.2. Ustalenia dot. użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie ciągów ekosystemów wodno-leśnych obejmujących rzeki, doliny rzeczne i przyległe kompleksy leśne, obowiązujące na terenie całej gminy.

- ograniczenie inwestycji w dolinach rzek i innych cieków z wyjątkiem urządzeń techn. i sportowo turystycznych związanych z ciekami.
- konieczność rozwijania i pielęgnacji obudowy biologicznej cieków
- zakaz zabudowy poprzecznej dna dolin rzek utrudniającej swobodny spływ mas powietrza w celu przewietrzania tego obszaru.
- ograniczenia stosowania chemicznych środków ochrony roślin i rozwoju ferm wielkotowarowych, które dotychczas nie kolidują ze środowiskiem i funkcjami rekreacyjnymi.
- prowadzenie regulacji cieków wodnych pozwalającej na wyrównanie i kontrolę przepływów, retencja wód

8.2.3. Ustalenie ogólne dotyczące całego obszaru gminy:

- popularyzacja rolnictwa ekologicznego,
- rekultywacja nieużytków,
- tworzenie systemów zieleni śródpolnej, izolacyjnej oraz dolesienia na gruntach o najniższej przydatności dla rolnictwa,
- budowa oczyszczalni ścieków dla większości wsi,
- w lasach dostępnych dla wypoczynku wykonywać jedynie cięcia sanitarne i pielęgnacyjne zabiegi fitomelioracyjne,
- wzdłuż dróg i szlaków turystycznych tworzenie otuliny o szerokości 30-100 m z drzewostanu o dużym zwarcie i urozmaiconym składzie,
- ścisłe przestrzeganie obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na budowę stawów hodowlanych lub rekreacyjnych wg przepisów szczególnych.

8.2.4. Ustalenia w zakresie ochrony powierzchni ziemi, kopalin i wód.

- Gleby na obszarze gminy podlegają ochronie wg przepisów szczególnych. W studium określono najlepsze kompleksy glebowe w tym także kompleksy gleb pochodzenia organicznego.
- Należy stosować zasadę równoległej realizacji systemów zaopatrzenia w wodę z systemami odbioru i neutralizacji ścieków sanitarnych. Wobec zaległości w realizacji systemów oczyszczania ścieków należy je traktować priorytetowo przed budową nowych i rozbudową istniejących wodociągów.
- Istniejące i udokumentowane ujęcia wody podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych.
- Udokumentowane lub eksploatowane złoża surowców naturalnych określone w rys. studium i opisie podlegają ochronie. Na terenach tych nie należy przewidywać innego trwałego zagospodarowania i zabudowy.
- Wszelkie wody otwarte w tym także urządzenia melioracyjne i studnie podlegają ochronie przed zanieczyszczeniem i samowolną zmianą ich wykorzystania - na podstawie przepisów szczególnych.

8.2.5. W celu zachowania czystości powietrza zaleca się;

- budowę na terenie gminy gazowej magistrali przesyłowej, stacji redukcyjnej i sieci niskiego ciśnienia gazu ziemnego, a tym samym stopniową likwidację pieców na paliwo węglowe,
- Istniejące kotłownie należy sukcesywnie modernizować w celu ich przystosowania na gaz lub olej opałowy,
- dla złagodzenia oddziaływania spalin wzdłuż dróg wojewódzkich należy wszelkie wolne tereny w obrębie pasa drogowego obsadzać zielenią absorbującą trujące substancje lotne,
- należy sukcesywnie wyprowadzać istniejącą zabudowę mieszkalną ze strefy bezpośredniego oddziaływania jezdni tej drogi oraz stosować środki techniczne ograniczające uciążliwość, o ile nie koliduje to z wymogami konserwatora zabytków,
- na trasie głównych dróg tranzytowych na odcinkach biegnących przez zwarte obszary zabudowy mieszkalnej w mieście Grabowie n/Prosną, należy rozważyć zastosowanie szykan spowalniających ruch ze względu na bezpieczeństwo ruchu pieszych i ruchu lokalnego, a także z uwagi na bardzo negatywne oddziaływanie ruchu ciężkiego na stan techniczny przyległej zabudowy.

8.2.6. W zakresie ochrony świata roślinnego i zwierzęcego na terenie gminy, należy na podstawie ustaleń niniejszego studium oraz inwentaryzacji przyrodniczej:

- objąć opieką i ochroną rejon występowania chronionej roślinności i skupisk zwierząt (ptactwa),
- przeprowadzić specjalistyczne badania fauny i flory na terenie gminy w celu pełnego zbadania i przyjęcia prawnych form ochrony tych miejsc,
- ochroną i zabiegami pielęgnacyjnymi oraz renowacją należy objąć nieliczne zespoły zieleni w obrębach wsi przy dawnych folwarkach i

majątkach a także przy szkołach, cmentarzach i kościołach, oraz zaznaczonych zespołów zieleni przydrożnej.

8.2.7. Szczególnym rodzajem szaty roślinnej gminy są zasoby leśne, wymagające zabiegów pielęgnacyjnych.

- zaleca się przystąpić do sukcesywnego zalesiania wyznaczonych terenów w studium i w opracowanej „Granicy rolno-leśnej”.

8.2.8. W zakresie ochrony środowiska przed odpadami komunalnymi i poprodukcyjnymi, należy:

- ze względu na warunki fizjograficzne i przestrzenne nie przewiduje się na terenie gminy lokalizacji pod budowę składowiska odpadów,
- istniejące składowisko komunalne, nie spełniające wymogów ochrony środowiska, należy częściowo zrehabilitować, a częściowo zmodernizować i urządzić składowisko tymczasowe,
- w najbliższym czasie przystąpić do wdrożenia systemu gromadzenia i wywozu odpadów na składowisko poza teren gminy,
- z uwagi na warunki fizjograficzne gminy brak jest możliwości właściwej lokalizacji mogilnika i grzebowiska odpadów zwierzęcych,
- proponuje się w porozumieniu z sąsiednimi gminami przy udziale administracji powiatowej szukać rozwiązań wspólnych, w tym również budowy nowego mogilnika na innych terenach.

8.2.9. Studium adaptuje istniejące czynne cmentarze i rezerwuje teren na powiększenie cmentarza w mieście Grabowie n/Prosną i planowany cmentarz w Dębiczach.

9. Środowisko kulturowe

9.1. Charakterystyka topografii gminy

Gmina Grabów n/Prosną położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym. W krajobrazie gminy dużą rolę odgrywają lasy, zwłaszcza w jej południowej części. Przez jej wschodnią część przepływa rzeka Proсна. Jej dopływy, zwłaszcza lewobrzeżne, dawały okazję do sytuowania na nich w przeszłości młynów wodnych.

9.2. Rozmieszczenie zabudowy. Układy osadnicze

Ośrodkiem gminy jest Grabów n/Prosną, miasteczko lokowane na prawie niemieckim jeszcze w średniowieczu. Jego zabudowa jest niejednolita: współistnieją obok siebie kamieniczki i „wiejskie chałupy”, a na przedmieściach wille przed i powojenne oraz wiejskie zagrody. Osadnictwo na pozostałym obszarze gminy ma charakter niejednolity. W zachodniej oraz we wschodniej części gminy przeważają zwarte jednostki osadnicze: Bukownica, Chlewo, Skrzynki – o wyraźnym ulicowym charakterze, a przynajmniej takiej genezie. Zupełnie wyjątkowe pod tym względem są Dębicze, których układ jest nietypowy (promienisto-radialny), i to nie tylko w skali gminy. Na północ i na południe od Grabowa n/Prosną znajdują się osady o luźnej, „amorficznej” strukturze. Są to między innymi Bobrowniki na południu, składające się z licznych, mniejszych przysiółków oraz Grabów Wójtostwo na północy, które tworzą rozrzucone w terenie zagrody, czasem zgrupowane po dwie lub trzy.

Na obszarze gminy znajdowało się niegdyś kilka majątków oraz folwarków. Do dnia dzisiejszego zachowały się zaledwie trzy założenia pałacowo-parkowe:

w samym Grabowie n/Prosną, w Giżycach oraz Marszałkach. W Chlewie istnieje jeszcze dawny park, choć znacznie zdegradowany. Z folwarków czytelny, choć słabo zachowany jest w Kuźnicy Bobrowskiej.

9.3. Typu i charakterystyka zabudowy

Zabudowa pochodzi głównie z 1. poł. XX w. Budowle jeszcze starsze to kościoły albo elementy dawnych majątków; wśród zabudowy wiejskiej tak wiekowe budynki są rzadkością. Zdarzają się jeszcze relikty wcześniejszej zabudowy: drewniane, parterowe budynki mieszkalne z dwuspadowymi dachami. Nieco częściej zdarzają się stodoły drewniane. Nie występują natomiast konstrukcje szachulcowe. Spotykane są następujące układy budynków:

- folwarki, tj. zespoły budynków gospodarczych i inwentarskich, zgrupowanych wokół dziedzińca - majdanu folwarcznego;
- zagrody, składające się zazwyczaj z budynku mieszkalnego, 1 lub 2 budynków gospodarczych, stodoły i prostokątnego podwórka między nimi;
- obejścia gospodarskie, składające się z domu mieszkalnego oraz niewielkiego budynku gospodarczego.

Najczęściej spotykanym typem budynku wiejskiego jest prostopadłościan na rzucie prosto-kąta o stosunku boków zbliżonym do 1:2, nakryty dwuspadowym dachem o kącie nachylenia ok. 45-40°. Wysokość budynków to zazwyczaj 1 kondygnacja z poddaszem, a nierzadko piwnicą. Budynki gospodarskie lub inwentarskie bywają często wyższe, gdyż kondygnacja strychowa wykorzystywana bywa jako magazynowa. Dachy budynków mieszkalnych często urozmaicone są naczółkami lub wystawkami. Niezwykle często spotykanym typem budynku, charakterystycznym dla tego terenu, jest budynek mieszkalny z jasno-czerwonej cegły, nietynkowany, z wystawką. Jest tu widoczne utrzymywanie miejscowej tradycji budowlanej, gdyż budynki te pochodzą sprzed II wojny światowej, jak i z czasów po jej zakończeniu.

Charakterystycznym elementem wielu wsi są kapliczki, pochodzące z różnego okresu. Pomimo, iż zachowana zabudowa to w większości budynki wiejskie, nie pretendujące do miana dzieł sztuki, zabudowa ta posiada znaczące walory zabytkowe: bryły budynków, dachy kryte najczęściej dachówką ceramiczną, skromny detal architektoniczny. Powyższe uwagi nie dotyczą miasteczka Grabów n/Prosną, którego zabudowa sytuowana jest w inny - miejski sposób

9.4. Zagrożenia środowiska kulturowego

9.4.1. Zagrożenia zabytkowych zespołów miejskich:

- brak rozwiązań komunikacyjnych w skali regionu, zwłaszcza w zakresie transportu ciężkiego oraz tranzytu; powoduje to niszczenie dróg przez ciężki transport;
- poszerzanie ulic i odsuwanie zabudowy w głąb działek. Powoduje to zmianę skali miasta, zmianę jego charakteru;
- lokalizowanie budynków niezharmonizowanych z otaczającą zabudową w zakresie formy lub usytuowania. Powoduje to powstanie chaosu urbanistycznego;
- lokalizowanie niewłaściwej w danym otoczeniu funkcji. Powoduje to degradację tegoż otoczenia;

9.4.2. Zagrożenia zabytkowych zespołów podworskich:

- skomplikowane stosunki własnościowo-prawne, powodujące brak właściciela lub niemożność zbycia obiektu;

- właściciel lub użytkownik, który nie jest przygotowany lub zainteresowany utrzymywaniem obiektu zabytkowego;
- istnienie kilku właścicieli lub użytkowników, którzy nie posiadają spójnego programu zagospodarowania obiektu. Skutkiem bywa wygradzanie mniejszych posesji, co niszczy jedność optyczną założenia;
- brak realnego programu użytkowego dla obiektu (nie ma zapotrzebowania na tak wielkie obiekty; także produkcja rolnicza nie wymaga takich obiektów);
- dzielenie zespołów na mniejsze jednostki i sprzedawanie ich lub przekazywanie w użytkowanie „po kawałku”

9.4.3. Zagrożenia krajobrazu kulturowego:

- lokalizacja dużych obiektów bez próby dostosowania formy architektonicznej do miejscowej, historycznej zabudowy;
- lokalizowanie nowej zabudowy niezgodnie z tradycyjną (np. sytuowanie mieszkalnych budynków wiejskich w środku działki, na wzór zabudowy willowej lub podmiejskiej), zanikanie zabudowy zagrodowej;
- stosowanie w wiejskiej zabudowie form niezgodnych z tradycyjną zabudową danego regionu, dotyczy to zwłaszcza dachów i ich pokrycia, lecz także detalu i pozostałych elementów architektonicznych (np. proporcji);
- stosowanie katalogowych domów typowych, nieuwzględniających cech regionalnych miejscowego budownictwa; podobnie bywa w przypadku architektury projektowanej na indywidualne zamówienie;
- brak prawnych możliwości egzekwowania realizacji obiektów budowlanych o architekturze uwzględniającej cechy regionalne;
- stosowanie materiałów budowlanych lub okładzin obcych miejscowej tradycji budowlanej, np. okładziny typu „siding”.

9.4.3. Zagrożenia parków:

- użytkowanie parków jako terenów leśnych (najczęściej w wykonaniu Lasów Państwowych);
- niewłaściwe zalesianie;
- pozyskiwanie drewna z zabytkowego drzewostanu;
- brak właściwej pielęgnacji roślinności parkowej;
- brak dozoru i prowadzenie rabunkowej wycinki drzew przez miejscową ludność;
- zaburzenie stosunków gruntowo-wodnych, zmieniające warunki wegetacji roślinności parkowej.

9.4.4. Zagrożenia cmentarzy:

- wandalizm;
- brak programu użytkowego dla takich terenów. Dotyczy to zwłaszcza cmentarzy już nieczynnych.

9.4.5. Zagrożenia układów dróg:

- niszczenie historycznych nawierzchni dla doraźnych korzyści (dywaniki asfaltowe);
- brak programów ochrony nawierzchni i brak woli ich ochrony;

- niewłaściwe wykonywanie urządzeń podziemnych i niszczenie nawierzchni, nieusuwanie lub niewłaściwe usuwanie skutków takich działań;
 - brak rozwiązań komunikacyjnych w skali regionu, zwłaszcza w zakresie transportu ciężkiego oraz tranzytu; powoduje to niszczenie dróg przez ciężki transport.
- 9.4.6. Zagrożenia pojedynczych obiektów budowlanych:
- niewłaściwa ocena zagrożeń i potrzeb;
 - brak lub niewłaściwa dokumentacja techniczna;
 - brak dokumentacji historyczno-konserwatorskiej;
 - niewłaściwi, niefachowi wykonawcy.
- 9.4.7. Zagrożenia ogólne:
- brak dostatecznych funduszy;
 - niedoceniać walorów obiektów zabytkowych;
 - brak świadomości walorów zabytkowych wielu zwykłych obiektów, np. budynków wiejskich, a zwłaszcza obiektów technicznych: dróg, mostków, przepustów, itp. urządzeń technicznych. W przypadku urządzeń technicznych dodatkowym problemem jest ich starzenie się technologiczne, powodujące nieużyteczność obiektu. Także, w przypadku remontowania, konieczność dostosowania do obecnie obowiązujących norm, co częstokroć uniemożliwia utrzymanie ich zabytkowych części. Dotyczy to zarówno obiektów technicznych, jak i budynków.

9.5. Ogólne zalecenia konserwatorskie

- 9.5.1. W otoczeniu wsi, stanowiących zwarte układy osadnicze należy utrzymać ten typ osadnictwa. Na pozostałym obszarze dopuszczalne jest swobodne sytuowanie zabudowy.
- 9.5.2. Istotne jest zachowanie utworzonego w naturalnym rozwoju wsi układu komunikacyjnego, a dodawanie nowych elementów winno się odbywać na zasadzie kontynuacji: logicznej i zgodnej z dotychczasowymi zasadami. Wobec powyższego niewłaściwe są „sięgacze” lub „ślepe” uliczki.
- 9.5.3. Na terenach, na których czytelna jest linia zabudowy, należy ją kontynuować przy wprowadzaniu nowej zabudowy.
- 9.5.4. W miejscowościach, gdzie występuje zabudowa zagrodowa, należy kontynuować ten typ zabudowy. Niedopuszczalne jest lokalizowanie nowych budynków pojedynczo, w środku działki. Taka zabudowa zupełnie zaburza historyczną strukturę wsi. W przypadku dobudowywania nowych budynków na terenie zagród już istniejących należy te obiekty tak lokalizować, aby stanowiły logiczną kontynuację dotychczasowego układu budynków (np. należy dobudować czwarty bok prostokąta).
- 9.5.5. Ze względu na walory widokowe gminy oraz dotychczasową tradycję budowlaną wskazane jest formowanie zabudowy zgodnie z zasadami:
- budynki niewysokie, 1 - 2 kondygnacje;
 - kształtowane na rzutach prostokątów;
 - z dachami stromymi, o kącie nachylenia ok. 40°, dwuspadowymi, symetrycznymi, naczółkowymi lub z wystawkami;

- operujące drobną formą architektoniczną;
 - zalecane są materiały tradycyjne (cegła, kamień, drewno, elewacje tynkowane lub ceramiczne, dachówka ceramiczna). Dopuszczalne są materiały współczesne, np. beton. Niewłaściwe są okładziny typu „siding”, a także blacha falista, eternit. Blacha powlekana dopuszczalna jest jedynie jako pokrycie i to w kolorze imitującym dachówkę ceramiczną. Niedopuszczalne są kolory „obce”: niebieski, zielony, żółty.
- 9.5.6. W miarę możliwości należy zachować funkcje poszczególnych części zespołów podworskich:
- pałac, dwór - funkcja rezydencjonalna lub inna, pozwalająca zachować obiektowi charakter dominującego ośrodka założenia,
 - folwarki - funkcje gospodarcze lub produkcyjne,
 - majdany folwarczne - place wolne od zabudowy lub innych przegród optycznych, pełniące funkcje gospodarcze,
 - park - teren zielony, stanowiący „tło” dla rezydencji, ewentualnie teren rekreacyjny,
 - polany parkowe - łąki krajobrazowe bez prowadzenia nasadzeń,
 - ścieżki, drogi - ciągi komunikacyjne,
 - tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni, zwłaszcza rosnące nad brzegami cieków wodnych.
- 9.5.7. Utrzymanie historycznych (lub zbliżonych do nich) funkcji tych obiektów umożliwi zachowanie wzajemnych relacji przestrzennych poszczególnych elementów zespołów, co jest jednym z głównych warunków zachowania ich zabytkowego charakteru.
- 9.5.8. Pożądane jest scalenie własnościowe poszczególnych majątków lub folwarków. Niezależnie jednak od tego, czy dany folwark należy do jednego właściciela, czy do wielu, należy zachować jego strukturę przestrzenną. W przypadku, gdy zamierza się budowę nowych obiektów na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie folwarku, należy je tak lokalizować, aby stanowiły one logiczną kontynuację dotychczasowego układu przestrzennego założenia.
- 9.5.9. Na terenie folwarków obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:
- należy zachować istniejącą zabudowę;
 - rozbiórki obiektów zabytkowych możliwe są jedynie w przypadku stwierdzenia ich złego stanu technicznego i wykonania odpowiedniej dokumentacji historyczno-architektonicznej; całość należy przedstawić i uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - lokalizowanie nowej zabudowy możliwe jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych lub jako logiczna kontynuacja zabudowy folwarcznej;
 - należy zachować w całości majdan folwarczny;
 - jeżeli wymieniony powyżej warunek nie jest możliwy do spełnienia, należy zachować jedność - przynajmniej optyczną - majdanu folwarcznego. Niedopuszczalne jest lokalizowanie na nim nowej zabudowy, wydzielanie działek wysokimi ogrodzeniami, sytuowanie tu zieleni wysokiej lub innych obiektów optycznie niszczących przestrzeń majdanu;

- winno się zachowywać zbiorniki wodne, znajdujące się na dziedzińcach folwarcznych.

9.5.10. Zaleca się utrzymanie i pielęgnowanie nazw miejscowych, potwierdzonych źródłowo.

9.6. Obiekty i obszary chronione. Definicje i wymogi

9.6.1. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni oraz poszczególne historyczne elementy tego układu: zabudowę (z wyłączeniem obiektów kolidujących), zieleń, nawierzchnie ulic, placów i chodników; ciek i zbiorniki wodne, oraz historyczne obiekty techniczne;
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy bezwzględnie zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym. Obiekty zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych obiektów lub elementów zespołów. W niektórych przypadkach zaleca się zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- obiekty dysharmonizujące należy usunąć lub pozostawić do śmierci technicznej. Dopuszcza się przekształcenie ich zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy. Analogicznie, tzn. usuwając lub przekształcając je w pożądanym kierunku, należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- należy utrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, dotyczące zabudowy, sieci komunikacyjnych oraz przyrodniczych elementów krajobrazu;
- w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu lub zespołu;
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową zabytkową;

- umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków. W niektórych przypadkach mogą być one niedopuszczalne;
- w niektórych przypadkach wymaga się opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy „A” lub programu rewaloryzacji dla obiektów, a zwłaszcza zespołów, zaniedbanych lub niewłaściwie użytkowanych. Opracowania te muszą być uzgadniane ze Służbą Ochrony Zabytków;
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- Wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, np. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, np. rozplanowanie dróg, ulic i placów, układ działek, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję zieleni, tereny zielone;
- należy zachować obiekty o wartościach zabytkowych; zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej lub przekształcenie zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy;
- w niektórych przypadkach wskazane jest uzupełnienie zabytkowego zespołu o nowe obiekty, usytuowane w miejscach dawnej zabudowy
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

- umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej. W strefie „K” z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, np.: rozplanowanie dróg i zabudowy, linie zabudowy, układ działek oraz kompozycję zieleni;
- należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem układu urbanistycznego. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wymagające znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- nowa zabudowa winna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz oraz dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły. Należy kontynuować dotychczasowy układ działek siedliskowych oraz rozplanowanie na nich zabudowy.
- Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym zaleceniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Wskazane jest operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego lica ścian zewnętrznych oraz urozmaicania dachów wystawkami;
- umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Otulina krajobrazowa

„Otulinę krajobrazową” wprowadzono celem ochrony panoramy oraz charakteru miasta Grabowa n/Prosną. Objęte nią obszary nie posiadają same w sobie walorów zabytkowych (z wyjątkiem terenów i obiektów zaznaczonych, jako zabytkowe), natomiast lokalizowane w niej inwestycje mają wpływ na wizerunek miasta. W strefie tej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- należy utrzymać zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz istniejące obiekty zabytkowe (również cmentarze);
- nie dopuszcza się realizacji inwestycji powodujących znaczne, degradujące przeobrażenia krajobrazu;
- nowa zabudowa winna być tak projektowana, aby nie deformowała sylwety lub panoramy miasta, musi więc mieć ograniczoną wysokość i operować drobną formą architektoniczną. Ponadto należy ją zharmonizować z wiejską zabudową typową dla całej gminy, jaka dominuje także na przedmieściach Grabowa n/Prosną (wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie). To zharmonizowanie może polegać jedynie na dostosowaniu formy zewnętrznej całego kompleksu do przedstawionych wymagań. Dopuszczalne jest również stosowanie barier optycznych, np. pasów zieleni;
- umieszczanie reklam lub innych tablic, deformujących sylwetę lub panoramę miasta jest niedopuszczalne. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych oraz reklam w sposób niekolidujący z widokiem miasta oraz we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „E” ochrony ekspozycji

Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych. Wymogi konserwatorskie w strefie „E” ustalane są każdorazowo indywidualnie dla poszczególnych obszarów. W strefie tej stosuje się (alternatywnie) następujące zapisy:

- całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
- zalecenia dotyczące nowej zabudowy (np. ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, proporcji bryły i formy dachu i in.);
- zakaz zalesiania obszarów, położonych w tej strefie;
- konieczność wykonania dodatkowych opracowań (np. panoram miejscowości lub jej fragmentów);
- zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym obiektem i deformujących jego sylwetę;
- w przypadkach proponowania rozwiązań niezgodnych z ustaleniami niniejszych wytycznych lub przez nie nieprzewidzianych niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji.

Strefa „W” ochrony reliktów archeologicznych

Strefa „W” ochrony reliktów archeologicznych obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej,

charakteryzujących się własną formą krajobrazową, wyróżniającą się w rzeźbie terenu. Obiektami tymi mogą być: grodziska wraz z otaczającymi je fosami, cmentarzyska kurhanowe lub pojedyncze kurhany, fortalicje, groble itp. Na obszarze strefy „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewitalizacją tego terenu;
- dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
 - porządkowych,
 - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie,
- przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaaprobowanych uprzednio przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony reliktyw archeologicznych muszą być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Prace budowlane lub ziemne muszą być poprzedzone wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

Rejon występowania zabytków archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych obejmuje obszar o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Na obszarze tej strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

UWAGA:

Zgodnie z powołaną wyżej ustawą „O ochronie dóbr kultury” z dnia 15 lutego 1962 roku:

- „Wykopaliska i znaleziska archeologiczne stanowią własność Państwa.” (Art. 24.1.);
- „Znalazca przedmiotu archeologicznego lub odkrywca wykopaliska obowiązani są zawiadomić niezwłocznie o znalezieniu lub odkryciu właściwego konserwatora zabytków albo zarząd właściwej gminy bądź też muzeum lub placówkę archeologiczną oraz zabezpieczyć znaleziony przedmiot lub odkryte wykopalisko.” (Art. 24.3.);

- „Zarząd gminy, muzeum lub placówka archeologiczna obowiązane są po otrzymaniu wiadomości o znalezieniu lub odkryciu niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.”(Art. 24.4.).

UWAGA:

Ustawą z dnia 19 lipca 1990 r. o zmianie ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. Nr 56, poz. 322) wprowadzono nowy sposób ochrony krajobrazu kulturowego poprzez ustanawianie stref ochrony konserwatorskiej, rezerwatów i parków kulturowych (Art. 5, punkt 12 nowelizowanej ustawy). Nowelizacja ta nie przewiduje istnienia zróżnicowanych stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „E”, „W”. Wobec braku aktów wykonawczych, definiujących nowe strefy oraz uwzględniając dotychczasową praktykę zastosowano w niniejszym opracowaniu strefy „A”, „B”, „K”, „E”, „W” oraz „Rejon występowania stanowisk archeologicznych”. W przypadku konieczności ich przetransponowania na obszary ochrony, przewidziane przez znowelizowaną ustawę, proponuje się następujące odpowiedniki:

- strefa „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej dla niewielkich obszarów (obiekty typu: zespół pałacowo-parkowy, klasztorny, kościelny, niewielkie zespoły budynków - **rezerwat kulturowy**,
- strefa „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej dla większych obszarów (wsie, miasta lub ich dzielnice) - **park kulturowy**,
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej, strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego - **strefa ochrony konserwatorskiej**.

9.6.2. Rejestr zabytków województwa wielkopolskiego

Rejestr zabytków województwa wielkopolskiego (d. kaliskiego) obejmuje wszelkie obiekty nieruchome („dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa”) wpisane doń prawomocną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekty te podlegają ochronie na mocy ustawy „O ochronie dóbr kultury” z dnia 15 lutego 1962 r. oraz innych aktów prawnych. Wszelkie działania dotyczące tych obiektów winny być prowadzone w oparciu o wytyczne właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i zgodnie z zatwierdzoną przezeń dokumentacją.

9.6.3. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa

Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., w których późniejsza działalność nie zatępiła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne. Do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa włączane są:

- 1) pojedyncze budynki lub ich zespoły,
- 2) urządzenia techniki, trwale posadowione w danym miejscu.

Ad 1.

Budowle należące do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa odznaczają się przynajmniej jedną z poniższych cech:

- a) posiadają bryłę oraz detal architektoniczny, charakterystyczne dla pewnego stylu lub regionu;

- b) pełnią istotną rolę w historycznym układzie przestrzennym miejscowości (wyznaczają linię zabudowy, stanowią zamknięcie wnętrza urbanistycznego lub znaczący akcent architektoniczny, organizują przestrzenie narożnik itp.);
- c) stanowią, wraz z innymi obiektami, zabytkowy zespół, np. zagrodę, folwark itp.;
- d) należą do najstarszych obiektów na danym terenie.

Obiektów tych dotyczą następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować ich historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu pod warunkiem, że nie powstały one podczas przebudów i nie kolidują z historyczną formą obiektu;
- b) należy również zastosować analogiczne do użytych tradycyjne materiały budowlane
- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- f) wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych. Niewskazane są okładziny typu „siding”;
- g) zamierzenia remontowe dotyczące tych obiektów należy zgłaszać w urzędzie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad 2.

W wykazie obiektów zabytkowych ujęto urządzenia techniczne trwale związane z miejscem posadowienia (mosty, przepusty, stopnie wodne itp.). Podstawowymi wymogami konserwatorskimi w przypadku tych obiektów jest:

- 1) zachowanie tych urządzeń oraz ich formy,
- 2) utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym.

9.6.4. Zieleń chroniona

Jako „zieleń chroniona” mogą występować następujące obszary i obiekty zielone:

- 1) założenia zielone: parki, ogrody, gazony, skwery ukształtowane przez człowieka; oznaczone jako „parki zabytkowe” lub „tereny zielone do zachowania”;
- 2) cmentarze powstałe przed 1945 r.. Ze względu na swą funkcję posiadają one odrębne oznaczenie;
- 3) oraz obiekty „punktowe”, czyli szpalery, aleje i pojedyncze drzewa pomnikowe.

Ad. 1.

Na terenach zieleni komponowanej (parków, ogrodów) obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) założenia te należy zachować w granicach historycznych. Niedopuszczalne jest dokonywanie podziałów własnościowych lub geodezyjnych tych terenów. W przypadku, gdy zostały już podzielone, należy dążyć do ich scalenia w granicach historycznych;
- 2) zagospodarowanie założeń zielonych należy prowadzić w oparciu o projekt zagospodarowania, wykonany przez architekta zieleni na podstawie analizy przekazów historycznych. Należy zachować poszczególne elementy

zabytkowego założenia: kompozycję, układ dróg i ścieżek, cieki i zbiorniki wodne, poszczególne okazy roślin, budowle i urządzenia ogrodowe i parkowe. Zamiana historycznej kompozycji (np. wobec jej zniszczenia) na współczesną winna być dobrze uzasadniona i uzgodniona z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 3) założenia te winny pozostać założeniami zielonymi; należy tu lokalizować funkcję rekreacyjną, reprezentacyjną lub rezydencjonalną;
- 4) funkcję hodowlaną mogą pełnić jedynie cieki i zbiorniki wodne;
- 5) założenia te należy uporządkować; wskazana jest ich rewaloryzacja. W przypadku, gdy nie przewiduje się rewaloryzacji danego obszaru, należy pozostawić zieleni naturalnemu rozwojowi;
- 6) stosunki gruntowo-wodne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należytym stanie; prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnych stosunków wodnych;
- 7) na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Wszelkie działania na ich terenie, także lokalizację nowych obiektów, należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków i wykonywać pod jej kontrolą.

UWAGA:

Niedopuszczalne jest kwalifikowanie terenów z zielenią komponowaną jako użytków rolnych, leśnych albo gruntów budowlanych! Winny one pozostać terenami zielonymi nieużytkowymi, gdyż zabronione jest prowadzenie na ich obszarze gospodarki leśnej lub działalności produkcyjnej.

Ad. 2.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone, np. miejsca spacerowe;
- 3) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza przez ogrodzenie go w sposób trwały. Funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot);
- 4) cmentarze te należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny, uzgodniony z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków sposób; usunąć samosiewy. Wszelkie działania wykraczające poza te wymogi należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Ad. 3.

W przypadku szpalerów i alei obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych (dopuszcza się ich poszerzenie);
- 2) właściwa pielęgnacja zieleni;
- 3) w przypadku szpalerów i alei usuwanie okazów chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

9.6.5. Chronione układy komunikacyjne

Chronione układy komunikacyjne zaznaczono na planszy i w tekście jako „układ dróg do zachowania”. Jako warunek ochrony uznano drogi o historycznym przebiegu lub pełniące istotną rolę w kształtowaniu przestrzennego układu miejscowości. Drogi te należy zachować przynajmniej w ich przebiegu. Ponieważ w większości przypadków nie istnieje lub nie jest zachowana pierwotna, kamienna nawierzchnia dróg, wymóg jej zachowania zaznaczony jest odrębnie. Ze stanowiska konserwatorskiego wskazane jest odtworzenie nawierzchni kamiennej we wszystkich miejscowościach. Należy także utrzymać - w przypadku ich zachowania - dawne krawężniki oraz nawierzchnię chodników z płyt granitowych lub kostek kamiennych oraz rynsztoki. Dopuszcza się nieznaczne poszerzanie dróg i ulic o kamiennych nawierzchniach, przy pomocy także kamiennego materiału. Winien on się jednak odróżniać od nawierzchni oryginalnej.

UWAGA

Integralną częścią niniejszego studium jest opracowanie pt. "WYTYCZNE KONSERWATORSKIE" autorstwa mgr inż. Katarzyny Maciejowskiej Bujak i mgr inż. arch. Jadwigi Maciejowskiej – pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kaliszu.

10. Komunikacja

10.1. Ocena sytuacji i uwarunkowania

10.1.1. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy biegnie nieeksploatowana linia kolejowa jednotorowa znajdująca się w fazie likwidacji. W najbliższym czasie spodziewane jest przekazanie przez Zachodnią Dyрекcję Kolei terenów, budynków i budowli po nie eksploatowanej linii kolejowej, w związku z czym w studium przewidziano na tych terenach inne zagospodarowanie stosownie do potrzeb.

10.1.2. Komunikacja drogowa

Na terenie gminy znajdują się następujące drogi wojewódzkie:

- droga nr 450 Ostrów – Kępno,
- droga nr 449 Ostrzeszów – Błaszki,
- droga nr 447 Grabów n/Prosna – Mikstat,

i powiatowe:

- droga nr 443 Grabów n/Prosna – Osiek,
- droga nr 459 Bukownica – Kuźnica Bobrowiska,
- droga nr 266 Miłaszka – Giżyck,
- droga nr 440 Przedborów – Bukownica,
- droga nr 404 Wyszczanów – Kuźnica Bobrowiska,
- droga nr 441 Grabów n/Prosna – granica województwa,
- droga nr 454 Wyszczanów - Bobrowniki,
- droga nr 455 Doruchów – Bobrowniki,
- droga nr 462 Bukownica – Przytocznica,
- ul. Przemysłowa,
- ul. Kolejowa.

Drogi publiczne na obszarze gminy mają długość ogółem 139.60 km,
z tego o nawierzchni twardej 86.40 km,

W tym :

- drogi wojewódzkie (przebiegające przez teren gminy)	31.40 km
- drogi wojewódzkie o nawierzchni twardej	31.40 km
- drogi powiatowe (przebiegające przez teren gminy)	38.10 km
- drogi powiatowe o nawierzchni twardej	31.80 km
- drogi powiatowe o nawierzchni ulepszone	6.30 km
- drogi gminne	70.10 km
- drogi gminne o nawierzchni utwardzonej	23.20 km

Powierzchnia dróg publicznych (w tys. m²) o twardej nawierzchni wynosi ogółem 472,
w tym:

drogi wojewódzkie	200 tys. m ²
drogi powiatowe	156 tys. m ²
drogi gminne	116 tys. m ²

Układ dróg na terenie gminy jest czytelny i zapewnia pełną obsługę wszystkich jednostek osadniczych gminy. Podstawowym problemem komunikacyjnym gminy jest ograniczenie uciążliwości wywoływanej transportem samochodowym w mieście Grabowie n/Prosną, poprzez etapowe wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum miasta.

10.1.3. Komunikacja zbiorowa

W zakresie komunikacji zbiorowej gmina obsługiwana jest komunikacją autobusową. Długość linii komunikacji autobusowych na terenie gminy wynosi 57,5 km, w tym PKS- 57,5 km, innych przewoźników 4,0 km. Liczba przystanków autobusowych wynosi 27 w tym jeden dworzec autobusowy w mieście Grabowie n/Prosną. Sieć komunikacji zbiorowej pokrywa 67 % długości wszystkich dróg publicznych na terenie gminy

10.1.4. Obsługa techniczna motoryzacji

Na terenie gminy funkcjonują dwie stacje paliw w tym jedna w Grabowie n/Prosną i jedna w Grabowie Wójtostwie. W Grabowie Wójtostwie ma swą siedzibę sekcja drogowa Zarządu Dróg Powiatowych. W 1999 r. na terenie gminy działało 16 zakładów rzemieślniczych tej branży, głównie mechaniki pojazdowej i blacharstwa samochodowego.

10.1.5. Kierunki zagospodarowania - ustalenia studium

10.1.5.1. W Studium zaproponowano korekty trasy obejścia miasta Grabowa n/Prosną od strony zachodniej, oraz nową trasę obejścia od strony wschodniej. Korekta obejścia zachodniego likwiduje kolizję z dwoma istniejącymi budynkami mieszkalnymi na włączeniu do istniejącej trasy w rejonie cmentarza, oszczędza tereny ogrodów działkowych i pozwala stworzyć bufor z zieleni izolacyjnej od istn. zabudowy mieszkaniowej, wykorzystując tereny po zlikwidowanej linii kolejowej, a w części południowej poprawia warunki włączenia w istniejącą trasę unikając kolizji z terenami zainwestowanymi. Propozycja nowej trasy obejścia wschodniego ogranicza ilość koniecznych przepraw przez Prosnę do jednej (poprzednio dwie), oszczędza tereny wyspy

pomiędzy dwoma korytami Prosny o dużych walorach krajobrazowych i turystycznych, wykorzystuje w części przebieg drogi wewnętrznej na terenie dawnej fermy i zakładu pierzarskiego. Trasy obydwu obejść zaplanowano tak, aby oprócz eliminacji uciążliwości komunikacyjnych z terenu centrum miasta wykorzystać aktywizującą rolę dróg tranzytowych dla rozwoju usług i drobnej produkcji na terenach przyległych wyznaczonych w studium na te cele, przy założeniu zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych i rozwiązań zapewniających płynność ruchu tranzytowego. Włączenia do istniejących tras zaplanowano w formie skrzyżowań pełniących funkcje szyszany wymagającej ograniczenia prędkości i uspokojenia ruchu. Układ taki ponadto lepiej nawiązuje do istniejącego układu urbanistycznego miasta.

- 10.1.5.2. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg winna odpowiadać przepisom szczególnym regulującym odległości zabudowy od dróg.
- 10.1.5.3. Na terenach zabudowanych wzdłuż dróg należy projektować chodniki dla pieszych, wydzielone ścieżki rowerowe, pasy zieleni izolacyjnej, oraz oświetlenie dróg przynajmniej w miejscach przejść dla pieszych, skrzyżowań i odcinków o utrudnionej widoczności.
- 10.1.5.4. Przy drogach i ulicach należy zabezpieczyć pas techniczny, w celu usytuowania w nim uzbrojenia technicznego terenu.
- 10.1.5.5. W planach miejscowych należy projektować rozwiązania komunikacyjne obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, tak aby ograniczać ilość zjazdów indywidualnych na drogi główne.
- 10.1.5.6. Warunki dostępności drogi i obsługi przez nią terenów przyległych określi indywidualnie Zarządca drogi na podstawie przepisów szczególnych.
- 10.1.5.7. Trasy obejść ustalone w obowiązującym planie utrzymano jako trasy alternatywne, do rozstrzygnięcia na etapie sporządzania nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. Uzbrojenie terenu

11.1. Zaopatrzenie w wodę

11.1.1. Ocena sytuacji.

Miasto Grabów nad Prosną oraz wszystkie wsie sołeckie znajdujące się w obrębie gminy Grabów n/Prosną są zwodociągowane. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych miejscowości odbywa się z 2 wodociągów grupowych i 1 wodociągu zbiorowego następującym układzie zatwierdzonych zasobów:

Wodociąg grupowy Palaty

Obejmuje swoim zasięgiem miasto Grabów nad Prosną oraz wsie: Palaty, Zawady, Giżyce, Grabów Wójtostwo, Grabów Pustkowie, Książenice – Smolniki, Skrzyżki, ½ Chlewo, Kopeć, Dębicze, Bobrowniki, Kuźnica Bobr. część miejscowości Marszałki. Z gminy Kraszewice miejscowości: Raławice, Mączniki i Jaźwiny oraz z gminy Sieroszewice część wsi Zamość.

Ujęcie (2 studnie głębinowe wykonane w 1978 r.) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” $Q = 166,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 4,45 - 4,55 \text{ m}$ (dec. z dnia 22.06.1978 r. wydana przez Wydział Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu) zlokalizowane jest na gruntach wsi Palaty i obejmuje działkę nr 72/1 o powierzchni $0,09 \text{ ha}$. Stacja Uzdatniania Wody położona jest na wschód od Grabowa, we wsi Palaty przy drodze Grabów – Błaszki, po jej prawej stronie i zajmuje działki 110, 113/11 o powierzchni $0,91 \text{ ha}$. W SUW woda poddawana jest procesowi uzdatniania w poniżej wymienionych procesach technologicznych: napowietrzanie otwarte, chemiczne utlenianie związków żelaza i manganu, filtracja w układzie dwustopniowym na czterech filtrach automatycznych. Uzdatniona woda magazynowana jest w dwóch zbiornikach wody czystej o pojemności $2 \times 273 \text{ m}^3$. Pojemność ta zapewnia wyrównanie nierównomierności w rozbiorach godzinowych oraz zabezpiecza potrzeby p. pożarowe i rezerwę awaryjną.

Decyzją Wojewody Kaliskiego (dec. Osgw 6210/1/92 z dnia 15.01.1992 r.) udzielone zostało pozwolenie wodno-prawne na pobór wód podziemnych z ujęcia które stanowią dwie studnie głębinowe: nr 1o głębokości $54,0 \text{ m}$ i wydajności $Q = 82,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i nr 2 o głębokości $53,0 \text{ m}$ i wydajności $Q = 84,0 \text{ m}^3/\text{h}$, w ilości:

$Q_{\text{maxh}} = 166,0 \text{ m}^3/\text{h}$,

$Q_{\text{śrd}} = 1895,0 \text{ m}^3/\text{d}$,

$Q_{\text{maxd}} = 3984,0 \text{ m}^3/\text{d}$,

Powyższą decyzją ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej, dla dwóch studni, o promieniu 10 m licząc od obudowy studni oraz strefę ochrony sanitarnej pośredniej o promieniu $50,0 \text{ m}$, licząc od granicy strefy bezpośredniej. Pozwolenie zostało wydane na okres 20 lat tj. do 2012 r. włącznie. Produkcja wody w 1999 r. wyniosła: $Q_r = 654,2 \text{ tys. m}^3$, natomiast sprzedaż $Q_r = 460,7 \text{ tys. m}^3$, straty wody z sieci wyniosły $Q_r = 193,5 \text{ tys. m}^3$. Produkcja wody za 11 miesięcy roku 2000 wyniosła: $Q_r = 425,2 \text{ tys. m}^3$, sprzedaż $Q_r = 402,3 \text{ tys. m}^3$, a straty wody z sieci wyniosły już tylko $Q_r = 22,9 \text{ tys. m}^3$.

Zużycie wody w poszczególnych miejscowościach, w roku 1999, kształtowało się następująco:

Grabów nad Prosną	218,7 tys. m^3/r .	(w tym gosp. dom. – 92,7 tys. m^3/r .)
Palaty	33,5 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 24,8 tys. m^3/r .)
Zawady	4,3 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 4,3 tys. m^3/r .)
Giżyce	19,6 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 19,6 tys. m^3/r .)
Grabów Wójtostwo	39,9 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 39,9 tys. m^3/r .)
Książenice – Smolniki	19,9 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 19,9 tys. m^3/r .)
Chlewo	13,4 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 13,4 tys. m^3/r .)
Skrzynki	8,2 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 8,2 tys. m^3/r .)
Kopeć	4,0 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 4,0 tys. m^3/r .)
Dębicze	4,3 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 4,3 tys. m^3/r .)
Bobrowniki	17,8 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 17,8 tys. m^3/r .)
Kuźnica Bobr.	9,0 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 9,0 tys. m^3/r .)
Marszałki	2,6 tys. m^3/r	(w tym gosp. dom. – 2,6 tys. m^3/r .)

W ramach wodociągu grupowego do sieci podłączona jest niżej wymieniona liczba gospodarstw domowych.

Lp.	Nazwa jednostki osadniczej	Długość sieci [km]	Liczba podłączeń do budynków
1	Grabów	12,5	408
2	Palaty	2,0	111
3	Zawady	2,2	40
4	Giżyce	8,3	95
5	Grabów Wójtostwo i Grabów Pustkowie	20,7	176
6	Książenice i Smolniki	19,9	137
7	Chlewo	8,8	76
8	Skrzynki	3,3	88
9	Kopeć	2,3	37
10	Dębicze	4,2	66
11	Bobrowniki	19,5	80
12	Kuźnica Bobr.	9,9	50
13	Marszałki	2,5	22
Razem		116,1	1386

Stan techniczny sieci i urządzeń wg oceny ZGKiM jest dobry.

Wodociąg grupowy Bukownica

Obejmuje swoim zasięgiem wsie: Bukownica, Marszałki i Siekierzyn. Ujęcie (dwie studnie głębinowe Nr 2 i Nr 3 o głębokości 72 m i 85 m) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” $Q = 53,0 \text{ m}^3/\text{h}$ (dec. z dnia 12.09.1970 r Nr G-423-115/70 wydana przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu) zlokalizowane jest na gruntach wsi Bukownica. Ze względu na dobrą jakość woda nie wymaga uzdatniania. W Stacja Uzdatniania Wody która składa się z: chloratora, sprężarki i hydroforów szt.2 (o pojemności $4,5 \text{ m}^3$ każdy) woda poddawana jest okresowo procesowi chlorowania. Decyzją Wojewody Kaliskiego (dec. Osgw 7211/28/88 z dnia 13.05.1988 r.) udzielone zostało pozwolenie wodno-prawne na pobór wód podziemnych z ujęcia które stanowią dwie studnie głębinowe: Nr 1 Nr 2 o łącznej wydajności $Q = 53,0 \text{ m}^3/\text{h}$, w ilości:

$Q_{\text{maxh}} = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$,

$Q_{\text{śrd}} = 575,0 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{\text{maxd}} = 675,0 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{\text{śrh}} = 38 \text{ m}^3/\text{h}$

Powyższą decyzją ustanowiona została strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej, dla dwóch studni, o promieniu 8 m licząc od obudowy studni. Pozwolenie zostało wydane na okres 15 lat tj. do 2003r. włącznie. W ramach wodociągu grupowego do sieci podłączona jest niżej wymieniona liczba gospodarstw domowych.

Lp.	Nazwa miejscowości	Długość sieci [km]	Liczba gospodarstw domowych
1.	Bukownica	16,0	192,0
2.	Siekierzyn	4,0	13,0
3.	Marszałki	10,0	86,0
Razem		30,0	291,0

Stan techniczny sieci wg oceny użytkownika jest dobry.

Wodociąg zbiorowy Chlewo wieś

Obejmuje swoim zasięgiem część wsi Chlewo, pozostali mieszkańcy wsi zaopatrywani są w wodę z wodociągu grupowego Palaty. Stacja Uzdatniania Wody, we wsi Chlewo, pracuje jedynie w okresie letnim, w okresie zimowym całość mieszkańców zaopatrywana jest w wodę z wodociągu grupowego Palaty. Ujęcie i SUW zlokalizowane są na gruntach wsi Chlewo. Ujęcie stanowi 1 studnia głębinowa o głębokości 101,0 m i zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” $Q = 28,2 \text{ m}^3/\text{h}$ z utworów miocenskich (dec.nr GT/G/8530/48/77 z dnia 06.06.1977 r wydana przez Wydział Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu). Decyzją Wojewody Kaliskiego (dec. Osgw 6210/55/93 z dnia 28.09.1993 r.) udzielone zostało pozwolenie wodno-prawne na pobór wód podziemnych w ilości:

$Q_{\text{maxh}} = 28,2 \text{ m}^3/\text{h}$,

$Q_{\text{maxd}} = 676,8 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{\text{roczne}} = 247032,0 \text{ m}^3/\text{rok}$

Powyższą decyzją ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m licząc od obudowy studni. Pozwolenie zostało wydane na okres 20 lat tj. do 2013 r. włącznie. Produkcja wody w 1999 r. wyniosła: $Q_r = 17,4 \text{ tys. m}^3$, natomiast sprzedaż $Q_r = 13,4 \text{ tys. m}^3$

Wodociąg Chlewo współpracuje z siecią wodociągową wodociągu grupowego Palaty i składa się z następujących elementów:

- ujęcie wody które stanowi studnia głębinowa,
- stacja uzdatniania wody wyposażona w dwa odżelaziacze połączone równolegle, hydrofor, sprężarkę i chlorator, filtr pośpieszny, sieć wodociągową,
- osadnik wód popłuczyn.

Wydajność godzinowa jest niewystarczająca dla potrzeb wsi, zarówno obecnie jak i docelowo, gdyż przekracza ona zatwierdzone zasoby w kat „B”. Połączenie sieci wodociągowej z wodociągiem grupowym Palaty, pozwoliło na wyrównanie niedoborów wody.

11.1.2. Kierunki rozwoju

Szacunkowe obliczenie zapotrzebowania wody na cele bytowo-komunalne przeprowadzono w oparciu o:

- orientacyjną liczbę ludności na okres perspektywiczny, tj. do około 2015 r.,
- scalone wskaźniki zapotrzebowania, które obejmują potrzeby gospodarstw domowych, przydomowej hodowli zwierząt gospodarskich, eksploatacji pojazdów i maszyn oraz usług i instytucji. Do obliczeń przyjęto jednostkowy wskaźnik- 200 l/Mkd oraz współczynnik nierównomierności dobowej - 1,3.

W „Studium ...” wyznaczone zostały tereny pod działalność związaną z aktywnością gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. W obliczeniach nie uwzględniono zatem zapotrzebowania wody na ten cel. Potrzeby wodne powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej. Bilans zapotrzebowania wody na cele bytowo-komunalne dla gminy Grabów nad Prosną.

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców na perspektywę	Zapotrzebowanie wody na cele bytowo-komunalne	
			$Q_{\text{śrd}}$ [m ³ /d]	Q_{maxd} [m ³ /d]
1.	m. Grabów nad Prosną	2100	420,0	546,0
2.	Palaty	350	70,0	91,0
3.	Giżyce	530	106,0	137,8
4.	Grabów Wójtostwo	600	120,0	156,0
5.	Książenice i Smolniki	750	150,0	195,0
6.	Chlewo	450	90,0	117,0
7.	Skrzynki	580	116,0	150,8
8.	Dębicze	500	100,0	130,0
9.	Bobrowniki	500	100,0	130,0
10.	Kuźnica Bobr.	250	50,0	65,0
11.	Marszałki	750	150,0	195,0
12.	Bukownica	950	190,0	247,0
13.	Siekierzyn	40	8,0	10,4
14.	Grabów Pustkowie	170	34,0	44,2
Razem			1704,0	2215,2

Ponieważ wszystkie wsie znajdujące się w obrębie gminy są zwodociągowane, w „Studium....” przewiduje się jedynie rozbudowę istniejących systemów wodociągowych na obszary planowanej zabudowy. Zwiększone zapotrzebowanie na wodę wymagać będzie rozbudowy SUW Palaty poprzez dobudowanie dodatkowych zbiorników na wodę czystą.

Zapotrzebowanie wody:

- $Q_{\text{śrd}} = 1895,0 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{\text{maxd}} = 3984,0 \text{ m}^3/\text{d}$

Zatwierdzone zasoby ujęć wody w kat.”B” $Q = 166,0 \text{ m}^3/\text{h}$ gwarantują pokrycie przewidywanego zapotrzebowania wody.

11.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

11.2.1. Ocena sytuacji

Wsie znajdujące się w obrębie gminy Grabów nad Prosną nie posiadają systemowych urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków. W poszczególnych wsiach istnieją jedynie odcinki kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe do cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych. Najczęściej stosowanymi urządzeniami do usuwania ścieków bytowo-gospodarczych są suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne okresowo opróżniane (o różnym stopniu technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych) oraz osadniki wykonane jako doły chłonne. Wywozem ścieków z szamb zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Grabowie nad Prosną. Częste są również przypadki odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do rowów przydrożnych i melioracyjnych. Na terenie wsi Grabów Pustkowie i Giżyce zrealizowano minioczyszczalnie zagrodowe. Jedynie miasto Grabów posiada mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków typu „ECOLO-CHIEF” o przepustowości $Q = 350 \text{ m}^3/\text{d}$. Oczyszczalnia zlokalizowana jest na terenie wsi Grabów Wójtostwo i oczyszcza ścieki z miasta Grabów n/Prosną i osiedla Palaty. W skład oczyszczalni wchodzi:

- studnia przelewowa,
- pompownia ścieków z krata,
- piaskownik Geigera,

- osadnik,
- komora beztlenowa,
- komora osadu czynnego,
- osadnik wtórny,
- komora stabilizacji osadu,
- pomiar przepływu ścieków,
- punkt zlewny,
- poletka do suszenia osadu,
- stacja dmuchaw z rozdzielnią.

Oczyszczalnia posiada pozwolenie wodno-prawne na odprowadzanie oczyszczonych ścieków miejskich i deszczowych jednym wylotem do rzeki Proсны w km 121 + 200 w ilości:

- pora sucha:
 - $Q_{\text{śrd}} = 240,0 \text{ m}^3/\text{d}$
 - $Q_{\text{maxd}} = 312,0 \text{ m}^3/\text{d}$
 - $Q_{\text{maxh}} = 20,8 \text{ m}^3/\text{h}$
- Pora deszczowa:
 - $Q_{\text{śrd}} = 344,0 \text{ m}^3/\text{d}$
 - $Q_{\text{maxd}} = 416,0 \text{ m}^3/\text{d}$
 - $Q_{\text{maxh}} = 25,1 \text{ m}^3/\text{h}$

Decyzja Wojewody Kaliskiego nr Osgs/6210/60/96 z dnia 16.12.1996 r. Na terenie miasta Grabów n/Prosną długość czynnej sieci kanalizacji ogólnospławnej wynosi 3,3 km natomiast na terenie osiedla Palaty 1,3 km. Liczba połączeń do budynków mieszkalnych wynosi obecnie: Grabów n/Prosną – 330, Palaty – 41. Ilość ścieków powstających w mieście w roku 1999 wyniosła:

$Q_r = 53,5 \text{ tys. m}^3$, tj. $Q_{\text{śrd}} = 146,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Osiedle Palaty:

$Q_r = 14,2 \text{ tys. m}^3$, tj. $Q_{\text{śrd}} = 38,9 \text{ m}^3/\text{d}$.

11.2.2. Kierunki rozwoju

Szacunkowe obliczenia ilości ścieków bytowo-komunalnych przeprowadzono przy założeniu, że ich ilość jest pochodną ilości dostarczanej wody. W osiedlach wiejskich dobowy odpływ ścieków wynosi zazwyczaj 75 - 85% potrzeb wodnych, ponieważ woda zużyta do podlewania roślin, polewania ulic oraz pojenia i utrzymania czystości zwierząt nie trafia do kanalizacji. Do obliczeń przyjęto odpływ ścieków równy 75% zapotrzebowania wody ($q_{\text{jedn.}} = 150 \text{ l/Mkd}$, $N_d = 1,3$).

Bilans ścieków bytowo-komunalnych powstających na obszarze gminy Grabów nad Prosną.

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców na perspektywę	Ilość ścieków	
			$Q_{\text{śrd}}$ [m ³ /d]	Q_{maxd} [m ³ /d]
1.	m. Grabów nad Prosną	2100	315,0	409,5
2.	Palaty	350	52,5	68,3
3.	Giżyce	530	79,5	103,3
4.	Grabów Wójtostwo	600	90,0	117,0
5.	Książenice - Smolniki	750	112,5	146,2
6.	Chlewo	450	67,5	87,7
7.	Skrzynki	580	87,0	113,1
8.	Dębicze	500	75,0	97,5
9.	Bobrowniki	500	75,0	97,5
10.	Kuźnica Bobr.	250	37,5	48,7
11.	Marszałki	750	112,5	146,2
12.	Bukownica	950	142,5	185,2
13.	Siekierzyn	40	6,0	7,8
14.	Grabów Pustkowie	170	25,5	33,2
Razem			1278,0	1660,7

Kierunki rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjęto w oparciu o opracowany przez Biuro Projektów Wodnych Melioracji i Inżynierii Środowiska „BIPROWODMEL” Poznań „Program kanalizacji wsi i budowy oczyszczalni ścieków na terenie gminy Grabów n/Prosną”. Koncepcja zakłada skanalizowanie wiejskich jednostek osadniczych o zabudowie zwartej oraz budowę systemu kanalizacji indywidualnych dla zabudowy luźnej i półzwartej. Budowa kanalizacji sanitarnej dla poszczególnych miejscowości w gminie Grabów n/Prosną ma za zadanie chronić zlewnie cieków wodnych rzeki Prozny i Młynówki przed zanieczyszczeniem.

Zgodnie z w/w koncepcją zakłada się realizację 3 systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków w następującym układzie:

- Miasto Grabów nad Prosną, wieś Palaty, Chlewo, Grabów Wójtostwo, Książenice wspólny system kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej) i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków o przepustowości $Q = 350,0 \text{ m}^3/\text{d}$ zlokalizowanej na gruntach wsi Grabów Wójtostwo, po jej rozbudowie. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Proсна. W w/w układzie jedynie miasto Grabów posiada kanalizację ogólnospławną.
- wieś Bukownica i Marszałki - wspólny system kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej) oraz grupowa oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na gruntach wsi Marszałki. Do planowanej oczyszczalni dowożone będą ścieki ze wsi Siekierzyn i Kuźnica Bobrowska.
- wieś Skrzynki, Zawady, Kopeć i Dębicze – wspólny system kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej) oraz grupowa oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na gruntach wsi Skrzynki.
- We wsiach Giżyce i Grabów Pustkowie utrzymuje się system indywidualnych mini oczyszczalni ścieków.
- We wsiach o rozproszonej i luźnej zabudowie: Bobrowniki, Kuźnica Bobrowska, Smolniki, Siekierzyn, gdzie budowa zbiorczych systemów kanalizacyjnych jest ekonomicznie i technicznie nieuzasadniona przewiduje się budowę lokalnych oczyszczalni lub wywóz ścieków z szamb do najbliższej oczyszczalni.

W celu odprowadzenia ścieków z terenów wskazanych w Studium pod zainwestowanie niezbędna będzie rozbudowa systemu kanalizacyjnego (sieci oraz przepompowni) ustalonego w/w „Koncepcji ...”. Planowane rozwiązania układów kanalizacyjnych pozwalają na etapowanie inwestycji. Wybór i kolejność realizacji zależy w głównej mierze od posiadanych środków finansowych Inwestora oraz od intensywności rozwijającego się zainwestowania. Do czasu realizacji w/w systemów kanalizacyjnych, ścieki bytowo-gospodarskie powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i w miarę potrzeb wywożone do punktu zlewnego fekalii, zorganizowanego w najbliższej działającej oczyszczalni ścieków. Dla wyznaczonych terenów pod działalność związaną z aktywnością gospodarczą dopuszcza się w okresie przejściowym tj. do czasu realizacji układu kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków dla wsi, budowę lokalnych systemów oczyszczania ścieków, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przyjętej technologii przez Starostwo Powiatowe w Ostrzeszowie. Przyjęta technologia nie powinna negatywnie wpływać na stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych oraz powodować degradacji gruntów i zieleni.

Dla terenów zabudowy uzupełniającej, położonej peryferyjnie w stosunku do głównych terenów zainwestowania na obszarze wszystkich wsi i znajdującej się poza zasięgiem planowanych systemów kanalizacji sanitarnej przewiduje się zorganizowanie wywozu ścieków sanitarnych do najbliższej zlewni zlokalizowanej na terenie oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się na tych terenach realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu. Zaleca się kompleksowe rozwiązywanie gospodarki ściekowej realizowanych obiektów w obrębie istniejącego zainwestowania jednostek osadniczych (budowa kanalizacji i oczyszczalni zarówno dla potrzeb projektowanych obiektów jak i dla zabudowy już istniejącej). Pokazane na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - ideogram uzbrojenia „ trasy przebiegu planowanych systemów kanalizacyjnych oraz lokalizacje urządzeń (oczyszczalnie, przepompownie) są orientacyjne. Ostateczna ich lokalizacja ustalona zostanie na etapie planów miejscowych.

11.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

11.3.1. Ocena sytuacji

Na terenie gminy funkcjonuje wysypisko odpadów komunalnych zlokalizowane w obrębie wsi Grabów Wójtostwo na wschód od drogi Grabów n/Prosną – Kalisz. Gminne wysypisko jest użytkowane nielegalnie gdyż nie spełnia wymogów ochrony środowiska. Do tej pory nie została wprowadzona segregacja odpadów powstających na obszarze gminy. Na terenie gminy znajduje się ponadto kilka „dzikich wysypisk”, które wymagają pełnej likwidacji, a teren uporządkowania i rekultywacji.

11.3.2. Kierunki rozwoju

Zwiększający się poziom konsumpcji, wprowadzanie do obiegu substancji o wyjątkowo długim okresie degradacji, postępująca urbanizacja powoduje systematyczny wzrost produkowanej masy odpadów. Ich racjonalne i możliwie optymalne zagospodarowanie stanowi jeden z podstawowych problemów do rozwiązania dla władz gminy. Obecny sposób utylizacji odpadów jest typowo ekstensywny, bowiem polega jedynie na pozabawianiu się ich poprzez wywożenie i składowanie na wysypisku. Brak jest stosowania na odpowiednią skalę nowoczesnych metod utylizacji i przetwarzania odpadów. W celu prawidłowego

rozwiązania problemu utylizacji odpadów należy opracować program gospodarki odpadami komunalnymi w gminie, który umożliwi całkowite odejście w perspektywie najbliższych lat od tradycyjnego sposobu składowania odpadów w formie zmieszanej. W/w program określić powinien zasady kierowania możliwie jak najmniejszej części odpadów na składowiska, a jak największej do ponownego wykorzystania. W zakresie gospodarki odpadami niezbędne jest podjęcie działań zmierzających do maksymalnego odzysku surowców wtórnych tak, aby na wysypisko kierowane były tylko te odpady, które nie mogą ulec dalszemu przerobowi.

W tym celu należy, niezależnie od pojemników na odpady bytowo-komunalne, przewidzieć pojemniki na surowce wtórne. Sprawne działanie tego systemu wymaga zapewnienia systematycznego odbioru surowców wtórnych i wywozu pozostałych odpadów na wysypisko gminne.

„Dzkie wysypiska” wymagają bezwzględnej likwidacji, a teren uporządkowania i rekultywacji o kierunku zgodnym z użytkowaniem i zagospodarowaniem przyległych terenów. W ramach porządkowania wyrobisk, dla których nie zostaną udokumentowane złoża zaleca się składowanie w nich odpadów mineralnych (obojętnych).

Budowa nowoczesnego składowiska odpadów stanowiłaby zbyt kosztowna inwestycję dla gminy. Z tego powodu Rada Miejska w Grabowie nad Prosną podjęła Uchwałę Nr 5 z dnia 23 lutego 1999r w sprawie budowy wspólnego wysypiska odpadów komunalnych wraz z gminami Czajków, Kraszewice i Ostrzeszów bez ustalenia wstępnej lokalizacji. W ramach w/w Uchwały prowadzone są rozmowy w sprawie przystąpienia (z udziałami) do realizacji Zakładu Utylizacji Odpadów na terenie wysypiska odpadów w Ostrowie Wielkopolskim wspólnie z powiatami: ostrowskim, krotoszyńskim, ostrzeszowskim i kępińskim. Dopuszcza się usytuowanie obiektów gospodarki odpadami w sąsiedztwie istniejącego wysypiska odpadów.

11.4. Zaopatrzenie w gaz

11.4.1. Ocena sytuacji

Na obszarze gminy brak jest sieci przesyłowej i rozdzielczej gazu. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz metodą bezprzewodową.

11.4.2. Kierunki rozwoju

W opracowywanym Studium proponuje się docelowo gazyfikację przewodową (gazem ziemnym wysokometanowym) poszczególnych wsi na terenie gminy. Decyzja o zasięgu gazyfikacji podjęta zostanie po opracowaniu „Koncepcji gazyfikacji gminy”, która powinna zawierać część ekonomiczną, określającą ocenę opłacalności dostawy gazu. Opracowanie winno uwzględniać zużycie gazu na cele bytowo-komunalne oraz grzewcze przez 100% mieszkańców. Decyzję o podjęciu inwestycji podejmie dostawca gazu tzn. w tym przypadku WOZG Poznań, oraz PGNiG-Warszawa. Czynniki wpływające na wybór wsi do gazyfikacji to: odległość od układów przesyłowych, wskaźniki gazyfikacji (techniczne i ekonomiczne), inicjatywy społeczne. Jako źródło zaopatrzenia gminy w gaz ustalono, zgodnie z opracowaną przez Biuro Studiów i Projektów Gazownictwa Gazoprojekt SA - Wrocław „Koncepcją gazyfikacji województwa kaliskiego”, projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700 i CN 8,4 MPa Odolanów - Tworzeń (Śląsk). Planowana trasa w/w gazociągu przebiega wzdłuż dwóch istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Odolanów - Tworóg, Tworzeń, między innymi przez obszar gminy Bralin, Kobyla Góra i gminy Ostrzeszów sąsiadującej z gminą Grabów n/Prosną. W celu gazyfikacji miejscowości na obszarze gminy należy wybudować gazociąg wysokiego ciśnienia

Dn 150 relacji Ostrzeszów, Doruchów, Grabów n/Prosną. Zgodnie z w/w koncepcją odgałęzienie gazociągu wysokoprężnego, zasilającego w gaz mieszkańców gminy Grabów n/Prosną, wyprowadzone będzie z gazociągu wysokoprężnego doprowadzonego do stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Ostrzeszowie. Stację redukcyjno-pomiarową I^o zlokalizowano w południowej części miasta Grabów n/Prosną. Powierzchnia terenu pod budowę stacji wynosi około 35 m. x 35 m.

Należy również zrealizować gazociągi średniego ciśnienia oraz przyłącza domowe. W zakresie technologii rozprowadzania gazu zakłada się model średniociśnieniowy z indywidualnymi reduktorami u odbiorców, co ma duży wpływ na obniżenie kapitałochłonności. Odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zawarte są w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz.U. Nr 139 poz. 686. Pokazane na rysunku „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy - ideogram uzbrojenia” trasy przebiegu projektowanych gazociągów wysokoprężnych oraz usytuowanie stacji redukcyjnych są orientacyjne. Ostateczna ich lokalizacja zostanie ustalona na etapie planów miejscowych.

11.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

11.5.1. Ocena sytuacji

Z uwagi na brak centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w ciepło, gmina Grabów nad Prosną posiada system gospodarki cieplnej rozproszony. W poszczególnych miejscowościach znajdują się jedynie lokalne (zakładowe) kotłownie, głównie na opał stały. Mieszkańcy gminy korzystają w przeważającej większości z indywidualnych źródeł ciepła, znajdujących się w poszczególnych gospodarstwach domowych (ogrzewanie piecowe lub etażowe co) opalanych węglem i koksem.

10.5.2. Kierunki rozwoju

W opracowywanym „Studium” przewiduje się utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Szczególnie należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscowościach na terenach których zostanie zrealizowana gazyfikacja.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń, a szczególnie warunków ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz normatywów środowiskowych w zakresie zanieczyszczenia powietrza.

11.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

11.6.1. Ocena sytuacji

Na terenie gminy występuje źródło energii elektrycznej w postaci głównego punktu zasilania do którego energia elektryczna doprowadzana jest liniami wysokich napięć 110 kV z kierunku GPZ110/15 kV – Ostrów Wielkopolski i GPZ110/15 kV Ostrzeszów. Zasilanie w energię elektryczną z sieci państwowej odbywa się liniami napowietrznymi średnich napięć 15 kV z GPZ 110 kV/15 kV Grabów nad Prosną. Wszystkie miejscowości na terenie gminy są zelektryfikowane. Przesyłanie energii elektrycznej odbiorcom odbywa się liniami średnich i niskich napięć napowietrznymi lub kablowymi poprzez stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, z których zdecydowaną większość stanowią stacje słupowe w wykonaniu napowietrznym. Według oceny Energetyki Kaliskiej - Rejonowego Zakładu Energetycznego w Ostrowie Wielkopolskim, stan techniczny sieci średniego napięcia na obszarze gminy jest dobry.

11.6.2. Kierunki rozwoju

W ramach rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Warszawa przewidują wzmocnienie krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych obiektów.

Z zakresu tego programu rozwojowego na terenie gminy planuje się realizację fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew. Linia ta, stanowiąca ważny element krajowej sieci przesyłowej umożliwi wyprowadzenie znacznej mocy z Elektrowni Bełchatów oraz pozwoli na zwiększony tranzyt mocy na kierunku wschód-zachód.

Dla terenów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy oraz proponowanych do zagospodarowania w opracowywanym Studium przewiduje się:

- budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
- przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową w/w terenów.

Liczba stacji, ich powiązanie w układzie sieciowym wsi oraz nowe trasy linii energetycznych powinny być określone w uzgodnieniu z Energetyką Kaliską - Rejonowym Zakładem Energetycznym w Ostrowie Wlkp. W celu poprawy istniejących warunków napięciowych niezbędny jest remont i budowa nowych stacji transformatorowych oraz remont i modernizacja istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia na terenie miasta Grabów n/Prosną, oraz wsi Bobrowniki i Kuźnica Bobrowska.

Zgodnie z Zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 r. (Monitor Polski Nr 3/85, poz. 24) dotyczącym szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego obowiązuje strefa ochronna, mierzona od skrajnego przewodu linii o szerokości: 14,5 m dla linii 110 kV. Pas terenu wolny od zabudowy dla powyższej linii, przyjęto: 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach).

12. Zadania służące realizacji ponad lokalnych celów publicznych, wynikające z ustaleń studium byłego województwa kaliskiego

12.1. Na terenie gminy Grabów n/Prosna nie występują zadania rządowe wpisane do rejestru wojewódzkiego

12.2. Proponowane przez autorów Studium b. województwa kaliskiego zadania rządowe występujące na obszarze gminy Grabów n/Prosna:

- Reelektryfikacja wsi.
- Realizacja zbiornika retencyjnego Wielowieś Klasztorna
- Ochrona obszarów chronionego krajobrazu:
 - Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska,
 - Dolina Prosny i Kotlina Grabowska.
- Ochrona pomników przyrody.
- Ochrona dziedzictwa kultury materialnej.
- Budowa obwodnicy miasta na trasie drogi nr 450
- Zwiększenie lesistości gminy
- Gazyfikacja miasta i gminy. Budowa rurociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej I stopnia wg opracowanego programu gazyfikacji gminy.
- Budowa dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew.

Wszystkie wymienione wyżej zadania, zostały w Studium gminy uwzględnione i wykazane na rysunku studium, oraz w części opisowej. Dokonano uszczegółowień uwarunkowań i w/w zadań w stopniu możliwym dla opracowania studialnego na podstawie dostępnych materiałów źródłowych i własnych propozycji planistycznych zaakceptowanych przez samorząd gminy.

13. Obszary dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe lub wynika z istniejących uwarunkowań

13.1. Obszary dla których opracowanie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych na terenie gminy Grabów n/Prosna nie występują

13.2. Obszary dla których obowiązek sporządzenia planów miejscowych wynika z istniejących uwarunkowań

Na terenie gminy z racji występujących uwarunkowań kulturowych, inwestycyjnych i przyrodniczych wyznaczono następujące obszary obowiązkowego sporządzenia planów miejscowych:

- **miasto Grabów n/Prosna wraz z częścią wsi Palaty i Książenice** - centrum i obszar wokół terenów zainwestowanych , w granicach obrębu geodezyjnego z poszerzeniem w kierunku Książenic i Palat.
- **Bukownica** - centrum i obszar wokół terenów zainwestowanych, z poszerzeniem w kierunku Marszałek.
- **Marszałki** - centrum i obszar wokół terenów zainwestowanych.
- **Chlewo** - centrum i obszar wokół terenów zainwestowanych.

Uwaga

Na rys. studium podano orientacyjne granice zasięgów w/w planów miejscowych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRABÓW NAD PROSNĄ

CZĘŚĆ 2

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA MIASTA GRABÓW NAD PROSNĄ

OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie i podstawowe uwarunkowania przestrzenne

- 1.1. Miasto Grabów n/Prosna położone nad rzeką Prosna w centralnej części obszaru gminy z przesunięciem w kierunku północno-wschodnim, stanowi dla gminy ośrodek administracyjny, usługowy i gospodarczy.
- 1.2. Miasto leży na przecięciu kilku szlaków komunikacyjnych o randze regionalnej i ponadlokalnej.
- 1.3. Miasto w granicach administracyjnych ma ograniczone możliwości dalszego rozwoju przestrzennego, głównie z racji barier przestrzennych w postaci rzeki Prosny i związanych z nią terenów dolinnych, okresowo zalewanych, o złych warunkach fizjograficznych.
- 1.4. Obszar miasta historycznego położony w bezpośrednim sąsiedztwie Prosny praktycznie nie ma możliwości dalszego rozwoju terytorialnego w sposób koncentryczny, stąd miasto rozwija się przestrzennie głównie w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim. Narastają również wokół miasta poza granicami administracyjnymi przedmieścia – osiedla mieszkaniowe na terenie Palat, Książenic i Grabowa Wójtostwo.

2. Środowisko przyrodnicze

- 2.1. Dominującym elementem środowiska przyrodniczego na obszarze miasta jest dolina rzeki Prosny wraz z dolinami bocznymi, okresowo podmokła i zalewana. Charakterystyka morfologiczna tego obszaru została zawarta w pkt. 2.1 i 2.2 części ogólnej opisu, jak również stan rzeki Prosny w pkt.2.4.1. Charakter rzeki Prosny i jej zlewni determinuje możliwości zagospodarowania tych terenów w formie błoni podmiejskich, bez możliwości zainwestowania. Tereny te są częścią większego ekosystemu doliny rzeki Prosny i częścią korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym (sieć ECONET), stąd wschodnia część miasta leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny”. Część tych terenów porastają skupiny drzew i krzewów tworząc atrakcyjne krajobrazowo i cenne przyrodniczo otoczenie meandrującej w tym rejonie Prosny.
- 2.2. Ponadto na terenie miasta występują różnorodne formy zieleni urządzonej, przy czym szczególną rolę pełni zabytkowy park przy ul. Kolejowej, w którym znajdują się trzy drzewa uznane za pomniki przyrody; dwa dęby szypułkowe i lipa drobnolistna. Inne ważniejsze elementy zieleni to zabytkowa aleja wzdłuż drogi do Grabowa Wójtostwo, oraz zieleń towarzysząca obiektom użyteczności publicznej (tu szczególnie przy Klasztorze Franciszkanów gdzie znajdują się dwie lipy szerokolistne uznane za pomniki przyrody), jak również skwer przy zbiegu ul. Kolejowej i Szkolnej.
- 2.3. Wschodnia część miasta leży w granicach zasobowych głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych.
- 2.4. Na stan higieny atmosfery podstawowy wpływ wywiera specyficzny klimat lokalny opisany w pkt. 2.9. oraz zanieczyszczenia powietrza, głównie spaliny samochodowe , a w okresie grzewczym pochodzące z opalania węglem (brak gazu sieciowego)
- 2.5. Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego na terenie miasta są potencjalne zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych

ściekami bytowymi i przemysłowymi lub odpadami niebezpiecznymi, ponieważ jeszcze nie wpelni skanalizowano tereny zainwestowane i brak ustaleń co do miejsca składowania odpadów niebezpiecznych.

3. Środowisko kulturowe

3.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków

- Układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowe miasta Grabowa wpisane są do rejestru zabytków pod numerem 702/A decyzją z dnia 14.03.1995 r.
- Klasztor oo. franciszkanów wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 111/A decyzją z dnia 02.11.1965 r.
- Kościół filialny, pofranciszkański, pw. NMP Niepokalanie Poczętej wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 613/A decyzją z dnia 30.12.1990 r.
- Kościół parafialny pw. Niepokalanego Serca NMP i św. Mikołaja wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 292/A decyzją z dnia 15.11.1969 r.
- Budynek mieszkalny nr 10 w Rynku wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 440/A decyzją z dnia 12.01.1983 r.

3.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES ulica, nr	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Serca N. Marii Panny i św. Mikołaja	Grodzka		
a.	kościół, mur.		1662-1664, 1870 r.	RZ 760/A, 13. 11. 1969
b.	plebania	Grodzka 12	1840 r. - 4. ćw. XIX w.	
2.	Zespół klasztorny oo. Franciszkanów:			
a.	kościół, ob. filialny, p.w. NMP Niepokalanie Poczętej		1658, 1723-1725 r.	RZ 613/A, 30. 12. 1990
b.	klasztor, ob. budynek mieszkalny		1723-1726 r.	RZ, 111/A 02. 11. 1965
3.	Kościół ewangelicki		1887 r.	
4.	Zespół dworski:			
a.	dwór, ob. Urząd Miasta i Gminy	Kolejowa nr 8	XVIII/XIX w.	
b.	oficyna mieszkalna	Kolejowa nr 6	1723-1726 r.	
5.	Stacja graniczna, ob. budynek mieszkalny	Grodzka nr 10	ok. 1900 r.	
	ul. dr Biegańskiego			
6.	Budynek mieszkalny	nr 4	2. poł. XIX w.	
7.	Budynek mieszkalny	nr 6	kon. XIX w.	
	ul. Godlewskiego, d. ul. Nowotki			
8.	Budynek mieszkalny	nr 2	po 1880 r.	
9.	Budynek mieszkalny	nr 4	po 1880 r.	

	ul. Grodzka			
10.	Budynek mieszkalny	nr 1	4. ćw. XIX w.	
11.	Budynek mieszkalny	nr 3	ok. 1900 r.	
12.	Budynek mieszkalny	nr 5	4. ćw. XIX w.	
13.	Budynek mieszkalny	nr 6	kon. XIX w.	
14.	Budynek mieszkalny	nr 8	2. ćw. XX w.	
	ul. Kaliska			
15.	Budynek mieszkalny	nr 2	kon. XIX w.	
16.	Budynek mieszkalny	nr 3	4. ćw. XIX w.	
17.	Budynek mieszkalny	nr 4	4. ćw. XIX w.	
18.	Budynek mieszkalny	nr 5	4. ćw. XIX w.	
19.	Budynek mieszkalny	nr 6	4. ćw. XIX w.	
20.	Budynek mieszkalny	nr 7	ok. 1930 r.	
21.	Budynek mieszkalny	nr 8	po 1918 r.	
22.	Budynek mieszkalny	nr 9	2. poł. XIX w.	
23.	Budynek mieszkalny	nr 11	lata 20-te XX w.	
24.	Budynek mieszkalny	nr 12	ok. 1920 r.	
25.	Budynek mieszkalny	nr 13	lata 20-te XX w.	
26.	Budynek mieszkalny	nr 14	lata 20-te XX w.	
27.	Budynek mieszkalny	nr 15	ok. 1900 r.	
28.	Budynek mieszkalny	nr 16	lata 20-30-te XX w.	
29.	Budynek mieszkalny	nr 18	kon. XIX w.	
30.	Budynek mieszkalny	nr 21	lata 20-te XX w.	
31.	Budynek mieszkalny	nr 25	ok. 1910 r.	
32.	Budynek mieszkalny	nr 27	4. ćw. XIX w.	
33.	Budynek mieszkalny (fragment)	nr 29	kon. XIX w.	
	ul. Kępińska			
34.	Budynek mieszkalny	nr 8	okres międzywoj.	
35.	Budynek mieszkalny	nr 14	4. ćw. XIX w.	
36.	Budynek mieszkalny	nr 15	pocz. XX w.	
37.	Budynek mieszkalny		3/4 ćw. XIX w.	
	ul. Klasztorna			
38.	Budynek mieszkalny	nr 1	ok. 1910 r.	
39.	Budynek mieszkalny	nr 2	2. poł. XIX w.	
40.	Budynek mieszkalny	nr 5	poł. XIX w.	
41.	Budynek mieszkalny	nr 7	1. ćw. XX w.	
42.	Budynek mieszkalny	nr 9	ok. 1900 r.	w wykazie omyłkowo nr 8
	ul. Kolejowa			
43.	Budynek mieszkalny	nr 1	ok. 1900 r.	
44.	Budynek mieszkalny	nr 2	4. ćw. XIX w.	
45.	Budynek mieszkalny	nr 4	po 1900 r.	
46.	Budynek mieszkalny	nr 11	lata 20-te XX w.	
47.	Budynek mieszkalny	nr 14	lata 20-30-te XX w.	
48.	Budynek mieszkalny	nr 18	ok. 1910 r.	
49.	Budynek mieszkalny	nr 21	lata 20-30-te XX w.	
50.	Budynek mieszkalny	nr 23	ok. 1910 r.	
	ul. Adama Mickiewicza			
51.	Budynek mieszkalny	nr 3	lata 20-30-te XX w.	w wykazie omyłkowo nr 5
52.	Budynek mieszkalny	nr 4	po 1918 r.	
53.	Budynek mieszkalny	nr 8	kon. XIX w.	
	ul. Ostrzeszowska			
54.	Budynek mieszkalny	nr 4	ok. 1900 r.	
55.	Budynek mieszkalny	nr 5	lata 20-te XX w.	

	pl. Powstańców Wielkopolskich			
56.	Budynek mieszkalny	nr 2	2. poł. XIX w.	
57.	Budynek mieszkalny	nr 3	2. poł. XIX w.	
58.	Budynek mieszkalny	nr 4	1892 r.	
59.	Budynek mieszkalny	nr 5	kon. XIX w.	
60.	Budynek mieszkalny	nr 8	ok. 1900 r.	
61.	Budynek mieszkalny	nr 10	4. ćw. XIX w.	
62.	Budynek mieszkalny	nr 11	4. ćw. XIX w.	
63.	Budynek mieszkalny	nr 12	4. ćw. XIX w.	
	Rynek			
64.	Budynek mieszkalny	nr 1	2. poł. XIX w.	
65.	Budynek usługowy	nr 2	przed 1918 r.	
66.	Budynek mieszkalny	nr 3	2. poł. XIX w.	
67.	Budynek mieszkalny	nr 5	po 1830 r.	
68.	Budynek mieszkalny	nr 6	po 1830 r.	
69.	Budynek mieszkalny	nr 7	poł. XIX w.	
70.	Budynek mieszkalny	nr 8	po 1880 r.	
71.	Budynek mieszkalny	nr 10	po 1830 r.	RZ 440/A 12. 01. 1983 r.
72.	Budynek mieszkalny	nr 16	po 1830 r.	
73.	Budynek mieszkalny	nr 18	kon. XIX w.	
74.	Budynek mieszkalny	nr 19	lata 20-te XX w.	
	ul. Henryka Sienkiewicza			
75.	Budynek mieszkalny	nr 1	2. poł. XIX w.	
76.	Budynek mieszkalny	nr 4	2. poł. XIX w.	
77.	Budynek mieszkalny	nr 6	kon. XIX w.	
78.	Budynek mieszkalny	nr 10	ok. 1900 r.	
79.	Budynek mieszkalny	nr 11	lata 20-te XX w.	
80.	Budynek mieszkalny, ob. w części Urząd Pocztowy	nr 12	lata 20-te XX w.	
81.	Budynek mieszkalny	nr 14	ok. 1900 r.	
82.	Budynek mieszkalny	19 czy 18	po 1900 r.	
	ul. Młyńska, d. Karola Świerczewskiego			
83.	Budynek mieszkalny	nr 2	lata 20-te XX w.	
84.	Budynek mieszkalny, (mur./szach.)	nr 3	pocz. XX w.	
85.	Budynek mieszkalny	nr 18	pocz. XX w.	w wykazie omyłkowo nr 16
	Proponowane do wykreślenia:			
101.	Zajazd, ob. budynek mieszkalny	Kępińska nr 9	2. poł. XIX w.	nie istnieje
102.	Budynek mieszkalny	Grodzka nr 2	2. poł. XIX w.	nie istnieje
103.	Budynek mieszkalny	Grodzka nr 11	2. poł. XIX w.	nie istnieje
104.	Budynek mieszkalny	Kępińska nr 4	lata 30-te XX w.	nie istnieje lub całk. przebudowany
105.	Budynek mieszkalny	Łączna nr 2	4. ćw. XIX w.	nie istnieje lub całk. przebudowany
106.	Budynek mieszkalny	Młyńska nr 5	2. pop. XX w.	nie istnieje
107.	Budynek mieszkalny	Ostrzeszowska nr 19	lata 20-te XX w.	nie istnieje
108.	Budynek mieszkalny	pl. Powst. Wielkop.nr 13	4. ćw. XIX w.	nie istnieje
109.	Budynek mieszkalny	Sienkiewicza nr 2	2. poł. XIX w.	nie istnieje
110.	Budynek mieszkalny	Sienkiewicza nr 5a	1. poł. XIX w.	

3.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Park podworski z XIX i XX w. Cmentarze: dawny ewangelicki, katolicki, dawny przy kościele parafialnym. Zadrzewienie przy kościele poewangelickim oraz przy rozwidleniu ulicy Kolejowej i Szkolnej.

4. Mieszkalnictwo

- 4.1. Charakterystykę mieszkalnictwa zawarto w części III opisu w pkt. 2.
- 4.2. Zabudowa mieszkaniowa na terenie miasta poza historycznym centrum to prawie wyłącznie zabudowa jednorodzinna, o niewielkim stopniu dekapitalizacji (dużo nowych budynków), niestety w przewadze o formie architektonicznej nie uwzględniającej lokalnej tradycji i wzorców – osiedla przy ul. Szkolnej, Kolejowej, Ostrzeszowskiej, 21 Stycznia
- 4.3. Na obszarze miasta historycznego zabudowa w dużym stopniu zdekapitalizowana wymagająca działań sanacyjnych. Obszar ten jest w części objęty ochroną konserwatora zabytków. Na północy tego obszaru (powyżej ul. Wodnej) nowa zabudowa jednorodzinna.

5. Usługi

- 5.1. Charakterystykę usług zawarto w części ogólnej opisu w pkt. 3.
- 5.2. Miasto jako ośrodek usługowy skupia na swoim terenie znakomitą większość
- 5.3. obiektów usługowych występujących w gminie.
- 5.4. Głównym skupiskiem usług handlu, potwierdzającym rangę centrum miasta jest rynek.
- 5.5. Nowym, tworzącym się ośrodkiem usług, ciężącym w kierunku nowych osiedli mieszkaniowych, jest rejon dworca PKS. W sąsiedztwie tego ośrodka znajduje się Urząd Miasta i Gminy w otoczeniu historycznego parku.
- 5.6. W północno-zachodniej części miasta zlokalizowany jest obszar usług sportu i rekreacji – stadion sportowy.
- 5.7. Pozostałe usługi komercyjne i niekomercyjne są zlokalizowane głównie na obszarze miasta historycznego.

6. Przemysł i rzemiosło

- 6.1. Charakterystykę przemysłu i rzemiosła zawarto w części ogólnej opisu pkt. 4
- 6.2. Tereny zabudowy przemysłowej i uciążliwego rzemiosła zlokalizowane są na terenie miasta w dwóch kompleksach: na wschód od ulicy Przemysłowej i na północny-zachód od ul. Ostrzeszowskiej. Są to tereny sąsiadujące częściowo z terenami mieszkaniowymi i usług oświaty

7. Komunikacja

- 7.1. Komunikacja kolejowa
Na terenie miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa i biegnie nieeksploatowana linia kolejowa jednotorowa znajdująca się w fazie likwidacji . W najbliższym czasie spodziewane jest przekazanie przez Zachodnią Dyрекcję Koleji terenów, budynków i budowli po nie eksploatowanej linii kolejowej, w związku z czym w studium przewidziano na tych terenach inne zagospodarowanie stosownie do potrzeb.
- 7.2. Komunikacja drogowa
Przez teren miasta przebiegają następujące drogi wojewódzkie:
 - droga nr 450 Ostrów – Kępno,
 - droga nr 449 Ostrzeszów – Błaszki,
 - droga nr 447 Grabów n/Prosna – Mikstat.Większość z w/w dróg przebiega przez centrum miasta. Podstawowym problemem komunikacyjnym jest ograniczenie uciążliwości wywoływanej

transportem samochodowym w mieście Grabowie n/Prosna, poprzez etapowe wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum miasta.

7.3. Komunikacja zbiorowa

Na terenie miasta, przy ul. Kolejowej usytuowany jest dworzec autobusowy PKS.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla całego obszaru miasta konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, w tym również dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosny”,
- należy utrzymać istniejącą i o ile to możliwe, powiększać tereny miejskiej zieleni publicznej,
- konserwować istniejące i obsadzać nowe aleje wzdłuż dróg i ulic,
- zachować podmokłe tereny w rejonie występowania cieków jako błonia miejskie, lub użytki ekologiczne (wyłączyć te tereny z przeobrażeń powierzchni ziemi i zainwestowania),
- należy zwiększać czystość wód powierzchniowych poprzez sukcesywną budowę kanalizacji,
- należy dążyć do ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza do atmosfery poprzez przechodzenie na ogrzewanie olejowe lub gazowe,
- należy dążyć do ograniczenia hałasu poprzez eliminowanie działalności powodującej hałas z terenów mieszkaniowych, oraz stosowania odpowiednich środków technicznych w celach ograniczenia emisji i przenikania hałasu,
- należy dążyć do ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych, poprzez sukcesywne eliminowanie uciążliwych dróg z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty.

2. Środowisko kulturowe

Postulaty

Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków kościoła poewangelickiego przy ul. Kaliskiej (narożnie z ulicą Parkową). Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków dawnego dworu, oficyny dworskiej oraz otaczającego je parku. Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków kamienicy nr 4 przy pl. Powstańców Wielkopolskich.

2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków

	ul. dra Biegańskiego		
86.	Budynek mieszkalny	nr 5	XIX/XX w.
87.	Budynek mieszkalny	nr 7	XIX/XX w.
	ul. Godlewskiego, d. ul. Nowotki		
88.	Budynek mieszkalny	nr 3	XIX/XX w.
89.	Budynek mieszkalny	nr 6	kon. XIX w.
90.	Budynek mieszkalny	nr 7	XIX/XX w.
91.	Budynek mieszkalny	nr 8	XIX/XX w.
	ul. Kępińska		

92.	d. Bożnica, ob. kościół Świadców Jehowy	nr 13	pocz. XX w.
	ul. Kolejowa		
93.	Budynek d. stacji kolejowej, ob. mieszkalny		pocz. XX w.
	Proponowane uzupełnienia: c.d.		
	pl. Powtańców Wielkopolskich		
94.	Budynek mieszkalny	nr 1	lata 90-te XIX w.
95.	Budynek mieszkalny	nr 6	pocz. XX w.
96.	Budynek mieszkalny	nr 7	pocz. XX w.
	Rynek		
97.	Budynek mieszkalny	nr 9	lata 20-te XX w. ?
	ul. H.Sienkiewicza		
98.	Budynek gospodarczy	nr 12	lata 20-te XX w.
99.	Budynek gospodarczy	nr 14	po 1900 r.
100.	Wieża ciśnień		

2.2. Strefa ochrony konserwatorskiej:

Strefa „A”

Strefą „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej objęto obszar miasta lokacyjnego, objęty wpisem do rejestru zabytków oraz część terenów przyległych, np. plac Powtańców Wielkopolskich wraz z otaczającą go zabudową. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni oraz poszczególne historyczne elementy tego układu: zabudowę (z wyłączeniem obiektów kolidujących), zieleń, nawierzchnie ulic, placów i chodników; ciek i zbiorniki wodne oraz historyczne obiekty techniczne;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy bezwzględnie zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym. Obiekty zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;
- 4) obiekty dysharmonizujące należy usunąć lub pozostawić do śmierci technicznej. Dopuszcza się przekształcenie ich zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy. Analogicznie, tzn. usuwając lub przekształcając je w pożądanym kierunku, należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- 5) należy utrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 6) pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, dotyczące zabudowy, sieci komunikacyjnych oraz przyrodniczych elementów krajobrazu;
- 7) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu lub zespołu;
- 8) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową zabytkową;

- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 10) podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 11) wymagane jest opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego strefą „A”. Opracowanie to musi być uzgodnione ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 12) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 13) Wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 14) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

Strefa „B”

Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, np. rozplanowanie dróg, ulic i placów, układ działek, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję zieleni, tereny zielone;
- 2) należy zachować obiekty o wartościach zabytkowych; zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 3) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej lub przekształcenie zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy;
- 4) w niektórych przypadkach wskazane jest uzupełnienie zabytkowego zespołu o nowe obiekty, usytuowane w miejscach dawnej zabudowy
- 5) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;

- 7) pożądane jest opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dawnego majątku (zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem) oraz fragmentu - wraz z zabudową - ulicy Kolejowej od granic strefy „A” do rozwidlenia na ulicę Ostrzeszowską. Opracowanie to musi być uzgodnione ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „E”

Strefą „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta objęto je od południa. W strefie tej obowiązują następujące zalecenia:

- 1) dotyczące nowej zabudowy: winna ona być tak projektowana, aby nie deformowała sylwety lub panoramy miasta, musi więc mieć ograniczoną wysokość i operować drobną formą architektoniczną. Ponadto należy ją zharmonizować z wiejską zabudową typową dla całej gminy, jaka dominuje także na przedmieściach Grabowa n/Prosną (wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie). To zharmonizowanie może polegać jedynie na dostosowaniu formy zewnętrznej całego kompleksu do przedstawionych wymagań;
- 2) zakaz zalesiania obszarów, położonych w tej strefie. Dopuszczalne są jedynie kępy drzew, urozmaicające krajobraz, natomiast nie dopuszcza się stosowania barier optycznych;
- 3) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym obiektem i deformujących jego sylwetę.
- 4) W przypadkach proponowania rozwiązań niezgodnych z ustaleniami niniejszych wytycznych lub przez nie nieprzewidzianych niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji.

Otulina krajobrazowa

„Otulinę krajobrazową” wprowadzono celem ochrony panoramy oraz charakteru miasta Grabowa n/Prosną. Objęte nią obszary nie posiadają same w sobie walorów zabytkowych (z wyjątkiem terenów i obiektów zaznaczonych, jako zabytkowe), natomiast lokalizowane w niej inwestycje mają wpływ na wizerunek miasta. W strefie tej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy utrzymać zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz istniejące obiekty zabytkowe (również cmentarze);
- 2) nie dopuszcza się realizacji inwestycji powodujących znaczne, degradujące przeobrażenia krajobrazu;
- 3) nowa zabudowa winna być tak projektowana, aby nie deformowała sylwety lub panoramy miasta, musi więc mieć ograniczoną wysokość i operować drobną formą architektoniczną. Ponadto należy ją zharmonizować z wiejską zabudową typową dla całej gminy, jaka dominuje także na przedmieściach Grabowa n/Prosną (wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie). To zharmonizowanie może polegać jedynie na dostosowaniu formy zewnętrznej całego kompleksu do przedstawionych wymagań. Dopuszczalne jest również stosowanie barier optycznych, np. pasów zieleni;
- 4) umieszczanie reklam lub innych tablic, deformujących sylwetę lub panoramę miasta jest niedopuszczalne. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych oraz reklam w sposób niekolidujący z widokiem miasta oraz we

właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;

- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Część północna, wschodnia i południowo-wschodnia wraz ze starym miastem położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

2.4. Inne uwagi i zalecenia:

Ochronie podlega układ dróg i placów miasta. Dominantami wysokościowymi są: wieża kościoła poewangelickiego, wieża kościoła klasztorowego, wieża ciśnień.

Przy sporządzaniu planów miejscowych lub ustalaniu warunków zabudowy należy uwzględnić szczegółowe wytyczne konserwatorskie, dotyczące poszczególnych rejonów miasta, zawarte w zatwierdzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, "Wytyczne Konserwatorskie dla Miasta i Gminy Grabów nad Prosną".

3. Mieszkalnictwo

- 3.1. Możliwości dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego zostały określone w studium poprzez wskazanie istniejących i nowych terenów możliwych do zabudowy mieszkalnej, w tym dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Granice tych terenów określono na rys. studium.
- 3.2. Powierzchnia wyznaczonych terenów przekracza rzeczywiste potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i wskazuje obszary predystynowane do zabudowy w dłuższym okresie czasu. Stworzenie tak dużej rezerwy potencjalnych terenów pod zabudowę pozwoli lepiej programować inwestycje infrastrukturalne, oraz zapobiec spekulacji gruntami budowlanymi. Plany miejscowe powinny etapować zmianę przeznaczenia terenów zależnie od potrzeb.

- 3.3. Potrzeby mieszkaniowej wspólnoty samorządowej gminy Grabów n/Prosną zabezpieczone będą w obrębie terenów w mieście Grabowie n/Prosną wskazanych do zabudowy na rys. Studium w rejonie ulicy 21 Stycznia
- 3.4. Przyjęto zasadę, że na wskazanych terenach zabudowy mieszkaniowej, możliwa jest również zabudowa infrastruktury technicznej, usługowej i drobnej wytwórczości, pod warunkiem, że nie wpłynie ona ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej, poprzez wywoływanie jakiejkolwiek uciążliwości w rozumieniu przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich. Plany miejscowe sporządzane dla tych obszarów winny szczegółowo określić standardy zabudowy.
- 3.5. Przy realizacji nowych obiektów i remontach należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie podane w części opisu i na rys. studium.
- 3.6. Wprowadza się bezwzględny zakaz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na terenach wyznaczonych w studium jako zagrożone woda stuletnią.
- 3.7. Dla zapewnienia ładu przestrzennego i stworzenia estetycznego wizerunku miasta, proponuje się wprowadzenie obowiązujących standardów kształtowania zabudowy mieszkaniowej poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską:
 - wysokość max. do 2 kondygnacji z dopuszczeniem poddaszy użytkowych
 - przekrycie dachami stromymi o symetrycznym układzie połączeń dachu i kącie nachylenia połączeń 40 – 45°.
 - pokrycie dachówką ceramiczną, lub inne imitujące dachówkę
 - ponadto zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej, w zakresie skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.
- 3.8. Istniejąca zabudowa na terenach j.w. winna być przy okazji remontów i modernizacji dostosowana do wymaganych standardów.
- 3.9. Powyższe standardy obowiązują dla obiektów funkcji podstawowej, oraz obiektów towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, itp.)
- 3.10. Wyjątkiem od stosowania powyższych standardów jest kształtowanie obiektów użyteczności publicznej, które winny być projektowane indywidualnie w nawiązaniu do otaczającej przestrzeni.
- 3.11. W studium wyznaczono również tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi jak dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, z tym, że ewentualna uciążliwość związana z prowadzeniem na tym terenie działalności usługowej nie może przekroczyć granic uciążliwości szkodliwej w rozumieniu przepisów o kształtowaniu i ochronie środowiska.

4. Usługi

- 4.1. W studium zrezygnowano z ustalania modelowej struktury usług komercyjnych, kształtującej się zależnie od potrzeb rynku i inicjatywy lokalnej. Lokalizacja usług może być ustalana na terenach przewidzianych pod zainwestowanie stosownie do potencjalnej uciążliwości na podstawie przepisów szczegółowych lub może być określona w planach miejscowych.

- 4.2. Lokalizacja usług niekomercyjnych może być ustalana na terenach przewidzianych pod zainwestowanie stosownie do potrzeb i przepisów szczegółowych , a w przypadku sporządzania planów miejscowych plan powinien rezerwować odpowiednie tereny pod te usługi.
- 4.3. Lokalizację usług należy ustalać w taki sposób aby ich ewentualne oddziaływanie uciążliwe nie wykraczało poza teren działki przeznaczonej na ten cel. O stopniu uciążliwości decydować powinien Powiatowy Inspektor Sanitarny, oraz Wojewoda w odniesieniu do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 4.4. Na terenie miasta wyznaczono tereny usług w zabudowie zwartej, oraz tereny usług wraz z zielenią towarzyszącą. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich.

5. Przemysł i rzemiosło

- 5.1. Miast Grabów n/Prosną pozostaje głównym ośrodkiem rozwoju lokalnego przemysłu i rzemiosła, z racji rozwiniętej częściowo infrastruktury technicznej.
- 5.2. Na terenie miasta na bazie istniejących terenów wykorzystywanych pod produkcję i przemysł wyznaczono tereny zabudowy produkcji, drobnej wytwórczości i usług uciążliwych. Uciążliwość związana z planowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów nie może wykraczać poza wyznaczone granice tych terenów. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich. Na terenach tych wyklucza się lokalizowanie mieszkań.
- 5.3. Na wyznaczonych terenach produkcji, drobnej wytwórczości i usług uciążliwych co najmniej 50 % terenu działki powinno być zagospodarowane zielenią , w tym 30 % zielenią wysoką drzew.
- 5.4. Na terenie miasta wyznaczono również tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej o ograniczonej uciążliwości. Przeznaczone są one dla lokalizacji drobnych zakładów rzemieślniczych, hurtowni i dużych sklepów itp. Zasadą obowiązującą przy lokalizacji poszczególnych funkcji na tych terenach jest wymóg ograniczenia uciążliwości, wywoływanej planowanym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, do granic własności działki. Za zgoda właścicieli terenów sąsiadujących ze sobą możliwe jest nakładanie się stref uciążliwego oddziaływania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie mieszkań ściśle związanych z prowadzoną działalnością , wyłącznie jako lokale wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej, o ile prowadzona działalność i związana z nią uciążliwość nie przekracza dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa tych terenów powinna spełniać wymogi ochrony środowiska kulturowego określone w wytycznych konserwatorskich.
- 5.5. Na wyznaczonych terenach usług i produkcji o ograniczonej uciążliwości co najmniej 30 % terenu działki powinno być zagospodarowane zielenią, w tym 10 % zielenią wysoką drzew.

6. Komunikacja

- 6.1. W Studium zaproponowano korekty trasy obejścia miasta Grabowa n/Prosną od strony zachodniej, oraz nowa trasę obejścia od strony wschodniej. Korekta obejścia zachodniego likwiduje kolizję z dwoma istniejącymi budynkami mieszkalnymi na włączeniu do istniejącej trasy w rejonie cmentarza, oszczędza tereny ogrodów działkowych i pozwala stworzyć bufor z zieleni izolacyjnej od istn. zabudowy mieszkaniowej, wykorzystując tereny po zlikwidowanej linii kolejowej, a w części południowej poprawia warunki włączenia w istniejącą trasę unikając kolizji z terenami zainwestowanymi. Propozycja nowej trasy obejścia wschodniego ogranicza ilość koniecznych przepraw przez Prosnę do jednej (poprzednio dwie), oszczędza tereny wyspy pomiędzy dwoma korytami Proсны o dużych walorach krajobrazowych i turystycznych, wykorzystuje w części przebieg drogi wewnętrznej na terenie dawnej fermy i zakładu pierzarskiego.
- 6.2. Trasy obydwu obejść zaplanowano tak, aby oprócz eliminacji uciążliwości komunikacyjnych z terenu centrum miasta wykorzystać aktywizującą rolę dróg tranzytowych dla rozwoju usług i drobnej produkcji na terenach przyległych wyznaczonych w studium na te cele, przy założeniu zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych i rozwiązań zapewniających płynność ruchu tranzytowego. Włączenia do istniejących tras zaplanowano w formie skrzyżowań pełniących funkcje szlaki wymagającej ograniczenia prędkości i uspokojenia ruchu. Układ taki ponadto lepiej nawiązuje do istniejącego układu urbanistycznego miasta. Ponadto zaprojektowano łącznicę drogi nr 447(do Mikstatu) z drogą nr 449 (do Ostrzeszowa) na zapleczu terenów przemysłowych, z wykorzystaniem terenów likwidowanej linii kolejowej.
- 6.3. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg winna odpowiadać przepisom szczególnym regulującym odległości zabudowy od dróg
- 6.4. Na terenach zabudowanych wzdłuż dróg należy projektować chodniki dla pieszych, wydzielone ścieżki rowerowe, pasy zieleni izolacyjnej, oraz oświetlenie dróg przynajmniej w miejscach przejść dla pieszych, skrzyżowań i odcinków o utrudnionej widoczności.
- 6.5. Przy drogach i ulicach należy zabezpieczyć pas techniczny, w celu usytuowania w nim uzbrojenia technicznego terenu.
- 6.6. W planach miejscowych należy projektować rozwiązania komunikacyjne obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, tak aby ograniczać ilość zjazdów indywidualnych na drogi główne.
- 6.7. Warunki dostępności drogi i obsługi przez nią terenów przyległych określi indywidualnie Zarządca drogi na podstawie przepisów szczególnych.
- 6.8. Trasy obejść ustalone w obowiązującym planie utrzymano jako trasy alternatywne, do rozstrzygnięcia na etapie sporządzania nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
GRABÓW NAD PROSNĄ**

CZĘŚĆ 3

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
OPIS WIEJSKICH JEDNOSTEK OSADNICZYCH
GMINY.**

OBRĘB BOBROWNIKI

(obejmuje również : Bobrowniki I, Bobrowniki II, Borek, Byliny, Hanobry, Huby, Kolebki, Kościółek, Rudnik i Protektorat).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony najbardziej na południe na obszarze gminy, w płaskim terenie, doliny rzeki Proсны, na południowy zachód od niej Bobrowniki Pierwsze usytuowane są południkowo wzdłuż Proсны. Na zachód od nich, również południkowo położone są Huby. Dalej na zachód znajduje się Borek i Rudnik - ich rozgraniczenie nie jest czytelne, natępnie Hanobry i Kolebki, zlokalizowane przy jednej drodze; Kolebki stanowią południową część tego układu. Borek, Rudnik, Hanobry i Kolebki stanowią razem Bobrowniki Drugie. Wymienione wyżej osady zajmują południową część obrębu geodezyjnego Bobrowniki. W części północnej znajduje się Kościółek - niewielka osada przy równoleżnikowym odcinku drogi z Kuźnicy Bobrowskiej do Bobrownik Pierwszych, której dominantę stanowi drewniany kościółek. Na wschód od niego położony jest przysiółek Byliny, usytuowany blisko Proсны, przy zakolu drogi.

2. Środowisko przyrodnicze

Prawie cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны”. Teren obrębu jest południkowo poprzecinany drobnymi ciekami i dolinami bocznymi rzeki Proсны. Na terenie obrębu występuje duża ilość enklaw leśnych, rozproszonych, głównie własność prywatna. Bardzo istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Większość terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Wschodnia część obrębu położona wzdłuż Proсны jest zagrożona powodzią (wodą 1%).

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa.

Na terenie obrębu zabudowa siedliskowa bardzo rozproszona, miejscami grupująca się w niewielkie osady i przysiółki.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegną drogi powiatowe : w kierunku Doruchowa, Plugawic i Torzeńca, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu:

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Kościół filialny pw. św. Barbary i dzwonnica, położone w przysiółku Kościółek wpisane są do rejestru zabytków pod numerem 290 i 756/A decyzją z dnia 08.11.1969 r. Dzwonnica nie istnieje. Postuluje się wykreślenie jej z rejestru zabytków.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół kościoła filialnego p.w. św. Barbary:			RZ 290 (?), 756/A 08. 11. 1969
a.	kościół		ok. poł. XVII w.	
b.	dzwonnica		1. poł. XIX w.	
2.	Chałupa	nr 23	2. poł. XIX w.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 15	pocz. XX w.	
4.	Chałupa	nr 14	kon. XIX w.	
5.	Chałupa	nr 13	kon. XIX w.	
6.	Chałupa	nr 58	3. ćw. XIX w.	
7.	Budynek mieszkalny	nr 71	1. ćw. XX w.	
8.	Budynek mieszkalny	nr 110	1912 r.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:
Teren wokół kościoła.**II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM****1. Środowisko przyrodnicze.**

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej
- ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Proсны”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zielenią śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe**2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków:**

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
	Proponowane uzupełnienia:			
1.	Szkoła podstawowa	nr 25	ok. 1910-1920 r.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 48	ok. 1890 r.	

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „A”

Strefą „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej objęto kościółek wraz z otaczającym go terenem w przysiółku „Kościółek”. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu: budynki, elementy małej architektury, zieleń;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy bezwzględnie zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym. Obiekty zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;
- 4) należy utrzymać funkcje historycznie utrwalone, tj. kultowe;
- 5) nowe budynki dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie funkcji kultowych (np. kaplice, dzwonnica). Muszą być dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali (tj. znacznie mniejsze) i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do architektury budynku kościoła. Nie mogą dominować nad bryłą świątyni;
- 6) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów oraz w/w budynki). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu. W przypadku konieczności prowadzenia kabli, winny być one prowadzone pod ziemią po uprzednim zapewnieniu należytej ochrony zabytkom archeologicznym oraz szczątkom ludzkim na cmentarzu;
- 7) podziały nieruchomości są niedopuszczalne. Ewentualne zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z kościołem lub jego otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych, we właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 10) Wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 11) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

W obrębie Bobrowniki występują trzy rejony występowania stanowisk archeologicznych. Jeden z nich obejmuje Bobrowniki I, Byliny, Kościółek, drugi: część południową Bobrownik II i Hanobród, trzeci: część północną Bobrownik II i Hanobród. Obowiązują w nich następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaćcych w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Ze względu na znaczne rozproszenie istniejącej zabudowy, stanowiącej lokalną cechę charakterystyczną ukształtowania zabudowy przeplatanej zielenią śródpolną i lasami, zrezygnowano z wyznaczania terenów zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego.
- 3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.4. Wyznacza się na rys. studium orientacyjne tereny lokalizacji urządzeń turystycznych w rejonie Prosny (pola biwakowe, stanowiska dla wędkarzy, miejsca wodowania kajaków itp.)
- 3.5. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.6. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.7. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB BUKOWNICA

(obejmuje również : Huby Bukowieckie, Huby za Torem, Huby za Cmentarzem, Jeże, Pustkowie).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południowym zachodzie obszaru gminy, na płaskim terenie wysoczyzny wzgórz ostrzeszowskich, graniczący od zachodu z dużym kompleksem leśnym. W centralnej części obrębu położona jest wieś Bukownica, ulicówka o osi wschód-zachód. Przez środek wsi z północy na południe przebiega droga Grabów n/Prosną - Ostrzeszów. Północny skraj wsi przylega do biegnącego równoleżnikowo cieku i obniżenia dolinnego. Zabudowa wsi zwarta, jedno- i dwukondygnacyjna. Nieco na wschód od drogi do Grabowa n/Prosną usytuowany jest kościół, otoczony dawnym cmentarzem i murem ogrodzeniowym. Na zachód od wsi usytuowana jest osada Huby za Torem, przysiółek Bukownicy, położony poza torem kolejowym. Miejscowość o osi wschód-zachód, usytuowana wzdłuż strumienia. Zagrody zlokalizowane są po północnej stronie strumienia i połączone biegnącą wzdłuż niego drogą. Ponadto każda z zagród posiada własne drogi dojazdowe na północ i południe, biegnące prawdopodobnie dawnymi miedzami, rozdzielającymi poszczególne niwy.

Zabudowa w większości ceglana. Wśród budynków wiele powstało w czasach współczesnych, niektóre są dość wysokie (do 3! kondygnacji) i mają płaskie dachy. Jeszcze dalej kilka luźno rozrzuconych zagród nosi nazwę Jeże.

Na północny wschód od Bukownicy znajduje się przysiółek Huby za Cmentarzem. Osada o równoleżnikowym położeniu. Działki w układzie luźnym - każde gospodarstwo posiada własny dojazd do wspólnej drogi, od której oddziela je niewielkie zadrzewienie. Przeważa zabudowa ceglana, jednokondygnacyjna. Większość budynków pochodzi z lat 20-tych i 30-tych XX w. Poniżej usytuowany jest cmentarz.

Na południe od Bukownicy położone są Huby Bukowieckie. Miejscowość o osi wschód-zachód, z działkami w układzie rozluźnionym. Dzieli się na trzy części: zachodnią i wschodnią, usytuowane w przybliżeniu wzdłuż jednej linii oraz południową. Część zachodnia, pomiędzy drogą z Ostrzeszowa do Bukownicy i Grabowa n/Prosną, a torami kolejowymi usytuowana jest na skraju lasu. Zagrody usytuowane są po północnej stronie wiejskiej drogi o swobodnym przebiegu, dostosowanym do rzeźby terenu.

Część wschodnia położona jest w otwartym terenie. Zabudowa, poza nielicznymi wyjątkami, zlokalizowana jest po północnej stronie prostoliniowego odcinka drogi. analogiczny charakter ma część południowa. Przeważają budynki ceglane, najstarsze pochodzą z lat 20-tych i 30-tych XX w.

2. Środowisko przyrodnicze.

Wzdłuż zachodniej granicy obrębu biegnie granica obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”, obejmując niewielki skrawek obrębu. Teren obrębu jest równoleżnikowo przecięty ciekiem i związanym z nim obniżeniem dolinnym. Na terenie obrębu występują jedynie pojedyncze enklawy leśne (Huby z Cmentarzem, Huby Bukowieckie i Huby za Torem). Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego, głównie w rejonie użytków zielonych.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu występują różne formy zabudowy :

- zwarta zabudowa wsi Bukownicy
- luźna zabudowa siedliskowa wzdłuż dróg przeplatana zielenią :Huby Bukowieckie, Huby za Torem, Huby za Cmentarzem,
- pojedyncza rozproszona zabudowa siedliskowa w zachodniej części obrębu : Jeże i Pustkowie.
- najważniejsze biekty usługowe : kościół , szkoła podstawowa, boisko sportowe,
- nieczynna stacja kolejowa (obecnie bud. mieszkalny) wraz z placem składowym

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 449 Ostrzeszów – Grabów n/Prosną, drogi powiatowe : w kierunku Godziętów , Marszałek, Chlewa , ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Kościół parafialny w Bukownicy pw. św. Filipa i Jakuba Apostoła wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 291/A decyzją z dnia 08. 11. 1969 r. Cmentarzysko kultury łużyckiej, położone na południe od wschodniego krańca przysiółka Huby Bukowieckie, wpisane jest do rejestru zabytków pod numerem 470/A decyzją z dnia 06. 03. 1985 r.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Filipa i Jakuba Apostoła			RZ 291/A, 08. 11. 1969
a.	kościół		1721-1776 r.	
b.	plebania		1855 r.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 1	pocz. XX w.	
3.	Budynek mieszkalny (przeb.)	nr 2	pocz. XX w.	
4.	Budynek mieszkalny (przeb.)	nr 3	pocz. XX w.	
5.	Budynek mieszkalny	nr 4	pocz. XX w.	
6.	Budynek mieszkalny	nr 6	1934 r.	
7.	Budynek mieszkalny	nr 7	pocz. XX w.	
8.	Budynek mieszkalny	nr 8	1. ćw. XX w.	
9.	Budynek mieszkalny	nr 13	1. ćw. XX w.	
10.	Budynek mieszkalny	nr 36	1. ćw. XX w.	
11.	Budynek mieszkalny	nr 40	pocz. XX w.	
12.	Budynek mieszkalny	nr 45	1. ćw. XX w.	
13.	Budynek mieszkalny	nr 46	1. ćw. XX w.	
14.	Budynek mieszkalny	nr 52	kon. XIX/XX w.	

15.	Budynek mieszkalny	nr 73	1902 r.	
16.	Dom Katechetyczny	nr 80	lata 30-te XX w.	
17.	Młyn	nr 82	lata 30-te XX w.	
18.	Budynek mieszkalny	nr 83	lata 20-te XX w.	
19.	Budynek mieszkalny	nr 111	1900-1910 r.	
20.	Budynek mieszkalny	nr 113	1900-1910 r.	
21.	Budynek mieszkalny	nr 114	1935 r.	
	Proponowane do wykreślenia			
27.	Budynek mieszkalny	nr 8a	1. ćw. XX w.	budynek nie istnieje
28.	Budynek mieszkalny	nr 44	1930-1945 r.	budynek całkowicie przebudowany

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Teren okalający kościół - dawny cmentarz. Cmentarz na północ od wschodniego krańca wsi, przy drodze do przysiółka Huby za Cmentarzem, otoczony ażurowym murem ceramicznym.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej
- ochrony środowiska przyrodniczego, w tym również na części obrębu dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zielenć śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieku.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejstru zabytków
1.	Kapliczka przy skrócie do Chlewa		1. poł. XX w.	
2.	Kapliczka przy drodze do Chlewa i rozwidleniu na dojazd do stacji kolejowej (ceglana)		1. poł. XX w.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 49	kon. XIX w.	
4.	Budynek mieszkalny	nr 75	pocz. XX w.	
5.	Zespół budynków stacji kolejowej:		ok. 1915 r.	
a.	budynek stacyjny			
b.	budynek towarzyszący			

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „A”

Strefą „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej objęto kościół wraz z otaczającym go dawnym cmentarzem. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu: kościół wraz z otaczającym go dawnym cmentarzem i murem cmentarnym oraz zieleń;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy bezwzględnie zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym. Obiekty zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;
- 4) należy utrzymać funkcje historycznie utrwalone, tj. kultowe;
- 5) nowe budynki dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie funkcji kultowych (np. kaplice). Muszą być dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali (tj. znacznie mniejsze) i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do architektury budynku kościoła. Nie mogą dominować nad bryłą świątyni;
- 6) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów oraz w/w budynki). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu. W przypadku konieczności prowadzenia kabli, winny być one prowadzone pod ziemią po uprzednim zapewnieniu należytej ochrony zabytkom archeologicznym oraz szczątkom ludzkim na cmentarzu;
- 7) podziały nieruchomości są niedopuszczalne. Ewentualne zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z kościołem lub jego otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych, we właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 10) Wszelkie działania poniżej poziomu terenu w strefie „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 11) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

Strefa „B”

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto teren całej wsi w granicach historycznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych;
- 2) należy zachować obiekty o wartościach zabytkowych; zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;

- 3) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej lub przekształcenie zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.
- 5) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego lica ścian zewnętrznych oraz urozmaicania dachów wystawkami;
- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 7) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „K”

Strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego objęto zachodnią część wsi wraz z niwami, celem ochrony zachowanego układu dróg gospodarczych, ograniczających działki siedliskowe z rolami oraz malownicze wkomponowanie zabudowy w teren leśny. W strefie tej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, układ działek oraz zieleni;
- 2) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i kontynuować historyczne założenie urbanistyczne;
- 3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem układu urbanistycznego. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wymagające znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) nowa zabudowa winna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz oraz dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły. Należy kontynuować dotychczasowy układ działek oraz rozplanowanie na nich zabudowy.
- 5) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym zaleceniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Wskazane jest operowanie drobną formą

architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego lica ścian zewnętrznych oraz urozmaicania dachów wystawkami;

- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 7) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Strefa „W”

Strefą „W” ochrony reliktywów archeologicznych objęto cmentarzysko kultury łużyckiej położone na południe od wschodniego krańca przysiółka Huby Bukowieckie. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zabroniona jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewitalizacją tego terenu;
- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
 - porządkowych,
 - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie,
 - przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaakceptowanych przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony reliktywów archeologicznych winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) Prace budowlane lub ziemne muszą być poprzedzone wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Wieś Bukownica położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują

- o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnioskujących w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

2.4. Inne uwagi i zalecenia:

Ochronie podlega układ dróg we wsi oraz droga dojazdowa do stacji kolejowej wraz z nawierzchnią kamienną. Kościół stanowi dominantę wysokościową w skali wsi. Ochronie podlegają budynki stacji kolejowej. Wyznaczono oś widokową na kościół w Bukownicy.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wokół Bukownicy (głównie na południu, pd-zachodzie, oraz na zachód od Hub za Cmentarzem).
- 3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową na południe od Hub Bukowieckich i na północ od Hub za Cmentarzem.
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.4. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.5. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni).
- 3.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB CHLEWO

(obejmuje również : Huby Małe i Huby Wielkie).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na północnym zachodzie obszaru gminy, na płaskim terenie wysoczyzny wzgórz ostrzeszowskich, W centralnej części obrębu położona jest wieś Chlewo, wyraźnie podzielona na część północną i południową, położona w płaskim terenie, otoczona polami. Obie części mają układ równoleżnikowy. Część północna posiada dość regularne, wąskie działki ograniczone drogą gospodarczą, usytuowane po północnej stronie drogi. Po południowej stronie drogi zlokalizowany jest kościół, na wschód odeń znajduje się teren dawnego założenia dworskiego. Część południowa położona jest na południe od założenia podworskiego. Układ działek jest mniej regularny, zabudowa zagrodowa rozrzucona wzdłuż drogi do Książenic i częściowo wzdłuż drogi do Bukownicy. Przeważa zabudowa ceglana, z 1. poł. XX w. Huby Małe to kilka zagród położonych na północny zachód od wsi, wzdłuż ciek wódny, oraz kilka zagród położonych na północ od wsi, z dala od ciek. Huby Wielkie to przysiółek Chlewa, położony na północny wschód od wsi. Zabudowa usytuowana jest po wschodniej stronie prostoliniowego odcinka drogi wiejskiej o przebiegu północ-południe.

2. Środowisko przyrodnicze

Zachodnia część obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”. Przez teren obrębu biegnie ciek wraz z przyległym obniżeniem dolinnym na kierunku pd-zach - pn-wch. Zachodnia część obrębu pokryta jest lasami, w tym również zaliczonymi do grupy lasów ochronnych (glebochronnych i wodochronnych). Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego, głównie w części północnej w rejonie Hub Małych i Hub Wielkich.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Zabudowa na terenie obrębu na ogół zwarta (Chlewo, Huby Wielkie) oraz siedliskowa wzdłuż dróg (Huby Małe i północna część Hub Wielkich) najważniejsze obiekty usługowe : kościół , szkoła podstawowa.

3.2. Drogi

Od północy obręb przylega do drogi wojewódzkiej nr 447 Grabów n/Prosną – Mikstat. Przez obręb biegną również drogi powiatowe : w kierunku Bukownicy i Przedborowa, ponadto teren obsługują drogi gminne. Od południowo-wschodu obręb graniczy z likwidowaną linią kolejową.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- przez obręb biegnie linia wysokiego napięcia 110 kV,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Kościół parafialny pw. św. Marcina wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 614/A decyzją z dnia 31. 12. 1990 r.

Grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane jest do rejestru zabytków pod numerem 694/A decyzją z dnia 07. 04. 1994 r.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Kościół parafialny p.w. św. Marcina drewniany		1651 r.	RZ 614/A, 31. 12. 1990
2.	Budynek mieszkalny	nr 3	1934 r.	
3.	Pozostałości założenia dworskiego			
a.	dwór		pocz. XIX w.	
Proponowane do wykreślenia				
3.b.	Budynek mieszkalny (należący niegdyś do założenia dworskiego ?)	nr 17	1. poł. XIX w.	ruina

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Park podworski. Cmentarz na północny zachód od wsi. Stan zachowania: brak ogrodzenia, układ i kompozycja nieczytelne, brak starodrzewu - rosnące obecnie drzewa mają średnice 30-40 cm, kwatery i mogiły niezachowane. Zanotowano 3 fragmenty nagrobków: jeden nieczytelny, dwa osób zmarłych w 1896 r. i (prawdopodobnie) w 1904 r. Obsadzenie dróg drzewami owocowymi: wychodzącej na północny zachód (w stronę cmentarza), wychodzącej na południe oraz na północny wschód.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, w tym również na części obrębu dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”,
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zielenią śródpolną,
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg,
- bezwzględnie utrzymać lasy ochronne, oraz rozważyć powiększenie obszarów lasów objętych ochroną,
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieku.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Szkoła podstawowa, ob. budynek mieszkalny		ok. 1920 r.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 15	pocz. XX w.	

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „A”

Strefa „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej obejmuje kościół wraz z otaczającym go terenem - dawnym cmentarzem. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu: kościół wraz z otaczającym go dawnym cmentarzem i murem cmentarnym oraz zieleń,
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- 3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy bezwzględnie zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym. Obiekty zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu,
- 4) należy utrzymać funkcje historycznie utrwalone, tj. kultowe,
- 5) nowe budynki dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie funkcji kultowych (np. kaplice). Muszą być dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali (tj. znacznie mniejsze) i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do architektury budynku kościoła. Nie mogą dominować nad bryłą świątyni,
- 6) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów oraz w/w budynki). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu. W przypadku konieczności prowadzenia kabli, winny być one prowadzone pod ziemią po uprzednim zapewnieniu należytej ochrony zabytkom archeologicznym oraz szczątkom ludzkim na cmentarzu,
- 7) podziały nieruchomości są niedopuszczalne. Ewentualne zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z kościołem lub jego otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych, we właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków,
- 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
- 10) Wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 11) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendro-chronologicznych itp. w przypadku postawienia takich

wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Strefa „W”

Strefą „W” ochrony reliktyw archeologicznych objęto grodzisko położone na zachód od przysiółka Huby Wielkie. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewitalizacją tego terenu;
- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
 - porządkowych,
 - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie,
 - przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaaprobowanych uprzednio przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony reliktyw archeologicznych winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) Prace budowlane lub ziemne muszą być poprzedzone wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

W rejonie występowania stanowisk archeologicznych położona jest południowo-wschodnia część wsi oraz przysiółek Huby Wielkie. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

2.4. Inne uwagi i zalecenia:

Zachowaną nawierzchnię brukową „kocie łby” można zastąpić, w miarę możliwości, kostką kamienną.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wokół Chlewa (głównie wzdłuż drogi do Książenic i Przedborowa), oraz jako zabudowę uzupełniającą w Hubach Małych i Hubach Wielkich.
- 3.2. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.3. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.7. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB DĘBICZE

(obejmuje również: Kiełpin i Kopeć)

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południowym wschodzie obszaru gminy, na płaskim terenie doliny Prozny. Prawie w centralnej części obrębu położona jest wieś Dębicze o układzie promienistym-radialnym, na południowym zachodzie „oparta” o drogę z Grabowa n/Prosną. Od północy, wschodu i południa otoczona przez lasy. Układ radialny uzupełniają drogi okrężne; nie jest on konsekwentnie zrealizowany, gdyż kończy się na szosie z Grabowa n/Prosną. Na północno-zachodnim krańcu wsi, przy szosie z Grabowa n/Prosną, usytuowany jest nowy kościół. Na północno-zachodnim krańcu obrębu usytuowany jest przysiółek Kopeć; widlica o osi wschód-zachód, której obie drogi łączy na zachodzie trzecia o osi północ-południe. Działki miejscami, głównie w centrum wsi w układzie zwartym. Zabudowa zagrodowa, usytuowana głównie przy drogach. Kiełpin to niewielki przysiółek złożony z kilku zagród usytuowanych przy nieregularnie przebiegającej drodze na pd- wschód od Dębicz.

2. Środowisko przyrodnicze

Cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prozny”. Wschodnia część obrębu pokryta jest lasami, natomiast zachodnia część to trwałe użytki zielone – łąki i pastwiska w dolinie Prozny. Zachodnia część obrębu położona wzdłuż Prozny jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Większość terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie obrębu występują znaczne obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Zabudowa na terenie obrębu na ogół zwarta (Dębicze i Kopeć), ale również niewielka grupa rozproszonej zabudowy (Kiełpin).

3.2. Drogi

Przez obręb biegnie droga powiatowa w kierunku Węglewic, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.4. Uzbrojenie terenu:

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:**UWAGA**

W ostatnim czasie dokonano zmiany numeracji posesji, w związku z czym niemożliwa była weryfikacja wykazu. Wobec powyższego należy przeprowadzić aktualizację wykazu zabytków w oparciu o dokumentację fotograficzną, znajdującą się w archiwum Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Poznaniu, Delegatury w Kaliszu.

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Chałupa	nr 21	lata 20-te XX w.	
2.	Chałupa	nr 28	lata 20-te XX w.	
3.	Chałupa	nr 36	2. poł. XIX w.	
4.	Chałupa	nr 40	ok. 1910 r.	
5.	Chałupa	nr 52	1. ćw. XX w.	
6.	Chałupa	nr 55	1. ćw. XX w.	
7.	Chałupa	nr 59	1929 r.	
8.	Chałupa	nr 61	po 1900 r.	
9.	Chałupa	nr 62	po 1900 r.	
10.	Chałupa	nr 68	1903 r.	
11.	Chałupa	nr 88	ok. 1910 r.	
12.	Chałupa	nr 91	1923 r.	prawdopodobnie nie istnieje
13.	Chałupa	nr 103	1. ćw. XX w.	
14.	Chałupa	nr 107	1920 r.	
15.	Chałupa	nr 145	1910 r.	
16.	Chałupa	nr 148	lata 30-te XX w.	
17.	Proponowane do wykreślenia Chałupa	nr 106	lata 20-te XX w.	nie istnieje lub całk. przebudowana

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Nie ma.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM**1. Środowisko przyrodnicze**

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosną”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „B”

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto cały obszar wsi w granicach historycznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować historyczny układ przestrzenny oraz jego poszczególne elementy: rozplanowanie dróg i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych. Szczególnej ochronie podlega w Dębiczach układ planistyczny oraz skala zabudowy;
- 2) należy utrzymać historyczny podział na działki. Nowe podziały, scalenia działek lub inne zmiany ich granic należy bezwzględnie uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) należy zachować obiekty o wartościach zabytkowych; zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 4) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej lub przekształcenie zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy;
- 5) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.
- 6) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte gontami lub ich imitacjami. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną, twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej oraz kontynuowanie tradycyjnego budownictwa drewnianego;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 8) dla wsi wymagane jest wykonanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o pogłębione studium historyczno-urbanistyczne;
- 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych znajduje się na południowy wschód od wsi Dębicze i obejmuje przysiółek Kielpin. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków,

- a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktyw archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
 - 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

2.3. Inne uwagi i zalecenia:

Ochronie podlega układ dróg i placów.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego Dębicz (głównie na pn-zachodzie wsi i wzdłuż drogi do Grabowa), oraz zabudowę w przysiółku Kopeć.
- 3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową pomiędzy osadą Kopeć a wsią Dębicze.
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.3. Wyznacza się na rys. studium orientacyjne tereny lokalizacji urządzeń turystycznych w rejonie Prosny (pola biwakowe , stanowiska dla wędkarzy , miejsca wodowania kajaków itp.) oraz lokalizacje parkingów leśnych.
- 3.4. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.5. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.6. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.7. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB GIŻYCE

(obejmuje również : Akacyjki, Jeziorki, Mączniki i Wirginy).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na północnym wschodzie obszaru gminy, na płaskim terenie doliny Prozny. W centralnej części obrębu położona jest wieś Giżyce, o niejednorodnym układzie, usytuowana w płaskim terenie, na prawym (wschodnim) brzegu Prozny. Część południowa wsi posiada działki w układzie zwartym usytuowane przy prostoliniowym odcinku drogi. Część północna obejmuje dawny zespół dworski, usytuowany po wschodniej stronie wiejskiej drogi, oraz dawną posiadłość parafii z budynkiem kościoła, położoną pomiędzy wiejską drogą a brzegiem Prozny. Za rzeką, na południe od kościoła, a na zachód od zespołu dworskiego znajdują się zabudowania dawnego młyna. Przy drodze, wychodzącej na wschód z północnej części Giżyc, położony jest przysiółek o nazwie Jeziorki, położony wzdłuż drogi, której oś wychodzi na kościół w Giżycach. Zabudowa zagrodowa, usytuowana głównie po północnej stronie drogi. W Jeziorkach zlokalizowane są dwa cmentarze, również po północnej stronie drogi - jeden w zachodniej, drugi w środkowej części przysiółka.

Na południowy wschód od wsi, wzdłuż drogi z Giżyc do Renty leży przysiółek Mączniki, położony w płaskim terenie, pomiędzy dwoma przecinającymi się drogami. Zagrody posiadają własne drogi dojazdowe do każdej z dróg, przy czym do jednej z nich dochodzą one prostopadle, do drugiej skośnie. Wieś o tej samej nazwie znajduje się poza granicą gminy, w gminie Kraszewice. Na południe od Giżyc, po wschodniej stronie drogi do Grabowa n/Prosną, usytuowany jest przysiółek Akacyjki, położony po wschodniej stronie drogi Giżyce-Grabów n/Prosną, składający się z kilku nieregularnie rozmieszczonych zagród. Każda zagroda posiada własny dojazd. Jeszcze dalej na południe, przy drodze z Grabowa n/Prosną do Raclawic i na południe od niej leży niewielki przysiółek Wirginy, którego zagrody położone są przy drodze z Grabowa n/Prosną do Kraszewic oraz rozrzucone na południe od niej.

2. Środowisko przyrodnicze

Cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prozny”. Na terenie obrębu występuje jeden pomnik przyrody- dąb bezszypułkowy przy kościele w Giżycach. Na terenie obrębu występują jedynie pojedyncze enklawy leśne. Zachodnia i północna część obrębu położona wzdłuż Prozny jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz łąki wzdłuż meandrującej Prozny. Terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych , oraz na obszarze ochronnym zasobów ujęcia wody dla Grabowa n/Prosną w Palatach. Na terenie obrębu występują obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu zabudowa w różnych formach: zwarta - Giżyce, siedliskowa wzdłuż dróg - Jeziorki, Mączniki, oraz rozproszona – Akacyjki, Wirginy. Najważniejsze obiekty usługowe: kościół, szkoła podstawowa.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 449 w kierunku Błaszek. Przez obręb biegną również drogi powiatowe: w kierunku Biernacic, Brzezin i Kraszewic, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Dwór drewniany wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 26/A decyzją z dnia 11. 01. 1954 r.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół kościoła parafialnego:			
a.	kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego		1870 r.	
b.	dzwonnica		1870 r.	
c.	obora kościoła parafialnego		1. ćw. XIX w.	
2.	Dwór		ok. poł. XVIII w.	RZ 26/A, 11. 01. 1954
3.	Budynek mieszkalny	nr 2	1910 r.	opuszczony
4.	Budynek mieszkalny, parafia	nr 10	kon. XIX w.	
5.	Szkoła podstawowa	nr 40	lata 30-te XX w.	
6.	Budynek mieszkalny	nr 27	kon. XIX w.	
7.	Budynek mieszkalny	nr 4	1. ćw. XX w.	
8.	Budynek mieszkalny	nr 8	4. ćw. XIX w.	
9.	Chałupa	nr 11	kon. XIX w.	
10.	Chałupa	nr 52	kon. XIX w.	
11.	Chałupa	nr 53	kon. XIX w.	
12.	Chałupa	nr 63	lata 20-30-te XX w.	
	Proponowane do wykreślenia			
13.	Obora	nr 4	pocz. XX w.	nie istnieje
14.	Budynek gospodarczy	nr 10	pocz. XX w.	nie istnieje lub całk. przebudowany
15.	Chałupa	nr 49	kon. XIX w.	nie istnieje; w tym miejscu nowy
16.	Budynek mieszkalny	nr 51	1934 r.	całkowicie przeb. lub wybudowany nowy

Akacyjki

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Chałupa	nr 1	kon. XIX w.	
2.	Chałupa	nr 4	pocz. XX w.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 13	1936 r.	

Jeziorki

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalny - chałupa	nr 2	XIX/XX w.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 6	XIX/XX w.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 11	pocz. XX w.	
	Proponowane do wykreślenia			
5.	Chałupa	nr 5	XIX/XX w.	nie istnieje
6.	Budynek mieszkalny	nr 9	XIX/XX w.	nie istnieje lub całk. przebudowany

Wirginy

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Chałupa	nr 3	1932 r.	
2.	Chałupa	nr 15	lata 20-te XX w.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Park podworski. Cmentarz przy kościele. 2 cmentarze przy drodze, przechodzącej przez Giżyce-Jeziorki, na wschód od kościoła. 2 aleje przy drogach dochodzących do południowego krańca wsi. Teren zielony nad Prosną, stanowiący dawniej własność probostwa.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej
- ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prozny”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- północna część obrębu zagrożona jest zasięgiem wody cofkowej planowanego zbiornika retencyjnego na Prośnie – Wielowieś Klasztorna

- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „A”

Strefą „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej objęto zespół podworski: park z dworem i terenem dawnego folwarku, aż do wiejskiej drogi. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg i zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) należy konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego;
- 3) należy zachować istniejącą zabudowę (z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących); budynki zniszczone należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 4) budynek dysharmonizujący, tj. nowy budynek mieszkalny, zlokalizowany we wschodniej części założenia, na terenie dawnego folwarku, należy przekształcić zgodnie z zaleceniami, podanymi dla nowej zabudowy lub wyburzyć;
- 5) zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem powinien pozostać całością w znaczeniu geodezyjnym, własnościowym i użytkowym, w której poszczególne elementy powiązane są ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie. Pożądane jest przeprowadzenie studiów historyczno-urbanistycznych, pozwalających na ścisłe określenie granic historycznych zespołu podworskiego, co jest warunkiem przeznaczenia obszaru pomiędzy parkiem a wiejską drogą na inwestycje niezwiązane z funkcjonowaniem zespołu;
- 6) w miarę możliwości należy zachować historyczne funkcje poszczególnych części zespołu podworskiego: dwór - funkcja rezydencjonalna lub reprezentacyjna, zabudowania folwarczne - cele produkcyjne i gospodarcze, park - teren zielony;
- 7) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu;
- 8) nowa zabudowa możliwa jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych (np. folwarcznych) lub jako uzupełnienie funkcjonalne dworu. Należy dostosować ją do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do zabytkowych budynków zespołu. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną. Winna ona odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną, stosowanie elementów użytych w istniejących budynkach oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej.
- 9) Ewentualne obiekty sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie dworu winny być zharmonizowane architektonicznie z tym budynkiem i jemu podporządkowane kompozycyjnie i przestrzennie. W parku dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury lub lekkich budowli parkowo-ogrodowych oraz urządzenia techniczne (mostki, przepusty, progi wodne), o ile nie kolidują one z zabytkowym charakterem parku;

- 10) podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów o właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 12) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne i remontowe na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 13) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendro-chronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

Strefa „B”

Strefą „B” objęto dawne tereny probostwa z kościołem, otaczającym go cmentarzem i terenem zielonym nad Prosną, oraz zabudowania dawnego młyna. Strefa ta graniczy ze strefą „A”. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, placów i zabudowy;
- 2) należy zachować obiekty o wartościach zabytkowych; zniszczone lub zaniedbane należy poddać rewaloryzacji z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 3) należy utrzymać przyrodnicze elementy krajobrazu, tj. bieg rzeki Prosnicy oraz położone nad nią tereny zielone. Dopuszcza się wprowadzenie na nich urządzeń rekreacyjnych;
- 4) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone, np. funkcję kultową zespołu kościelnego;
- 5) nowe inwestycje na terenie zespołu kościelnego dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu. W przypadku konieczności prowadzenia kabli, winny być one prowadzone pod ziemią po uprzednim zapewnieniu należytej ochrony zabytkom archeologicznym oraz szczątkom ludzkim na cmentarzu;
- 6) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.
- 7) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego łoża ścian zewnętrznych oraz urozmaicenia dachów wystawkami;
- 8) Na terenie zespołu kościelnego nowa zabudowa dopuszczalna jest jedynie jako uzupełnienie funkcji kultowych (np. kaplica cmentarna). Musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali (tj. znacznie

- mniejsza od kościoła) i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do architektury budynku kościoła. Nie może dominować nad bryłą świątyni;
- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
 - 10) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „K”

Strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego objęto przysiółek wraz z obszarem pomiędzy drogami celem ochrony historycznego układu działek oraz dróg, ograniczających dawne niwy. W strefie tej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, układ działek oraz zieleń;
- 2) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i kontynuować historyczne założenie urbanistyczne;
- 3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem układu urbanistycznego. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wymagające znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) nowa zabudowa winna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz oraz dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły. Należy kontynuować dotychczasowy układ działek oraz rozplanowanie na nich zabudowy.
- 5) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym zaleceniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Wskazane jest operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego łoża ścian zewnętrznych oraz urozmaicania dachów wystawkami;
- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 7) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Większa część obrębu wsi - tereny położone na północ od drogi Grabów - Brzeziny - znajduje się w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

2.3. Inne uwagi i zalecenia:

Kościół stanowi dominantę wysokościową w skali wsi i okolicy. Wyznaczono osie widokowe na kościół: z drogi przez wieś Giżyce, oraz z przysiółków Giżyc: Mącznik i Jeziorek.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wsi Giżyce i przysiółka Jezioraki.
- 3.2. Obszar w rejonie przysiółków Akacyjki i Wirginy (na północ od drogi do Kraszewic) wyznaczono pod zabudowę usługowo-produkcyjną.
- 3.3. Obszar na południe od drogi do Kraszewic wyznaczono pod zabudowę mieszkalno-usługową.
- 3.4. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.5. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.6. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.7. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni).
- 3.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.
- 3.9. Na obszarze wsi wyznaczono trasę planowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew, zgodnie z wytycznymi wojewody wielkopolskiego, jako inwestycji o znaczeniu krajowym.

OBRĘB GRABÓW PUSTKOWIE

(obejmuje również Klapki)

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na zachód od miasta Grabowa n/Prosną, na płaskim terenie, nie jest właściwie wsią. Składa się z szeregu zagród rozrzuconych na terenie całego obrębu geodezyjnego, po obu stronach drogi z Grabowa n/Prosną do Mikstatu. Na południe od tej drogi, w odległości ok. 3 km od Grabowa n/Prosną leży niewielki przysiółek Klapki.

2. Środowisko przyrodnicze

Teren obrębu leży poza obszarami chronionego krajobrazu. Na terenie obrębu występują jedynie niewielkie enklawy leśne, głównie w rejonie Kłapek. Teren obrębu przecina niewielki ciek o układzie równoleżnikowym. Na terenie obrębu występują obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa.

Na terenie obrębu występuje zabudowa siedliskowa rozproszona

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 447 w kierunku Mikstatu, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- dwie linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych

3.4. Inne zainwestowanie

W Kłapkach eksploatacja złoża iłów i cegielnia.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Istniejących obiektów nie zakwalifikowano do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa.

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Nie ma.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego,
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg,
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków,
- po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych w Kłapkach teren zrehabilitować.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Nie wyznaczono.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych obejmuje północno-wschodnią część obrębu geodezyjnego Grabów Pustkowie, w zasadzie bez zabudowy. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1. wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac relikwów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
2. w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
3. bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego w przysiółku Kłapki i na północ od niego.
- 3.2. Obszar w rejonie przygranicznym z miastem wyznaczono pod zabudowę mieszkalno-usługową.
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.4. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.4. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB GRABÓW WÓJTOSTWO

(obejmuje również: Biady i Nowy Dwór).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na północ od miasta Grabowa n/Prosną, na płaskim terenie. Zabudowa zagrodowa luźno rozrzucona na całym obszarze. Obecnie nazwa ta obejmuje dawną wieś, a dzisiejszy przysiółek Biady, którego zabudowa rozciągnięta jest wzdłuż szosy z Grabowa n/Prosną do Kalisza. Wykonana jest głównie z cegły i pochodzi przeważnie z lat 20-tych XX w. i późniejszych.

Tuż za granicą miasta Grabowa n/Prosną, po zachodniej stronie tej drogi zlokalizowane jest osiedle niewielkich domków jednorodzinnych, najwyraźniej wybudowanych według jednego projektu. Niestety, większość została znacznie przekształcona i zatraciła cechy stylowe.

Na granicy z Grabowem n/Prosną, po wschodniej stronie drogi leży cmentarz ewangelicki. Dalej na północ, mniej-więcej w środkowej części wsi, między szosą do Kalisza a drogą do Biernacic, na niewielkim pagórku znajdują się pozostałości po cmentarzu żydowskim.

Przy drodze na Biernacice grupka zabudowań tworzy przysiółek Nowy Dwór. Szosa z Grabowa n/Prosną do Kalisza obsadzona jest lipami do granic gminy. Zachodnia część obrębu zabudowana rozproszonymi siedliskami, skupionymi jedynie na północ od drogi do Kaliszkowic Kaliskich. W zachodniej części obręb przecięty likwidowana linia kolejowa z południa na pn-zachód.

2. Środowisko przyrodnicze

Wschodnia i północna część obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosną”. Na terenie obrębu występują rozproszone enklawy leśne. Wschodnia część obrębu położona wzdłuż Prosną jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz łąki wzdłuż meandrującej Prosną. Terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Na terenie obrębu występują obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu zabudowa w różnych formach: zwarta wzdłuż drogi do Kalisza, oraz rozproszona w części północno-zachodniej.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 450 w kierunku Kalisza, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

3.4. Inne zainwestowanie

Nielegalne składowisko odpadów komunalnych w rejonie Biady. Oczyszczalnia ścieków na północ od granic miasta

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Istniejących obiektów nie zakwalifikowano do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa.

4.4. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Dawny cmentarz żydowski przy drodze do Biernacic (za stacją benzynową), po wschodniej stronie drogi Grabów n/Prosną - Kalisz. Aleja wzdłuż drogi Grabów n/Prosną - Kalisz, w przeważającej części lipowa, prowadząca od granic Grabowa n/Prosną do północnej granicy gminy.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej,
- ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosną”,
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg,
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków,
- zakończyć eksploatację składowiska odpadów, a teren zrekultywować.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Otulina krajobrazowa miasta Grabowa n/Prosną

Południowy fragment wsi obejmuje otulina krajobrazowa, wyznaczona dla miasta Grabowa n/Prosną. Znajduje się tam osiedle domków, niegdyś jednakowych, usytuowane przy granicy miasta Grabowa n/Prosną. W strefie tej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy utrzymać zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz istniejące obiekty zabytkowe (również cmentarze);
- 2) nie dopuszcza się realizacji inwestycji powodujących znaczne, degradujące przeobrażenia krajobrazu;
- 3) nowa zabudowa winna być tak projektowana, aby nie deformowała sylwety lub panoramy miasta, musi więc mieć ograniczoną wysokość i operować drobną formą architektoniczną. Ponadto należy ją zharmonizować z większą zabudową typową dla całej gminy, jaka dominuje także na przedmieściach Grabowa n/Prosną (wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie). To zharmonizowanie może polegać jedynie na dostosowaniu formy

- zewnątrznej całego kompleksu do przedstawionych wymagań. Dopuszczalne jest również stosowanie barier optycznych, np. pasów zieleni;
- 4) umieszczanie reklam lub innych tablic, deformujących sylwetę lub panoramę miasta jest niedopuszczalne. Dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych oraz reklam w sposób niekolidujący z widokiem miasta oraz we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
 - 5) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych obejmuje prawie cały obręb geodezyjny, z wyjątkiem części północnej i zachodniej. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnioskujących w głąb

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wzdłuż drogi do Kalisza w północnej części obrębu i przy granicy z miastem, oraz w zachodniej części obrębu powyżej drogi do kaliszkowic Kaliskich.
- 3.2. Obszar w rejonie rozproszonej zabudowy w północno-zachodniej części obrębu wyznaczono pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową
- 3.3. Obszar północ od granic miasta, wzdłuż drogi do Kalisza wyznaczono pod zabudowę mieszkalno-usługową.
- 3.4. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.5. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.6. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej

- 3.7. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.
- 3.9. Na obszarze wsi wyznaczono trasę planowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Ostrów - Rogowiec/Trębaczew, zgodnie z wytycznymi wojewody wielkopolskiego, jako inwestycji o znaczeniu krajowym.

OBRĘB KAMOŁA LAS

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Geodezyjny obręb leśny położony w południowo-zachodniej części gminy na obszarze wzgórz Ostrzeszowskich. Brak w nim jednostek osadniczych. Znajduje się tu jedynie jedna zagroda.

2. Środowisko przyrodnicze

Cały obręb leży w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”. Teren obrębu pokryty jest lasami, w tym również zaliczonymi do grupy lasów ochronnych (glebochronnych i wodochronnych).

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu istnieje jedynie pojedyncza zagroda.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 449 w kierunku Ostrzeszowa.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Istniejących obiektów nie zakwalifikowano do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa.

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Nie występują.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Nie wyznaczono.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Nie wyznaczono.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Nie wyznacza się terenów pod zabudowę.
- 3.2. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.3. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB KSIAŻENICE

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południowy zachód od miasta, na płaskim terenie. Miejscowość usytuowana w pobliżu Grabowa n/Prosną, złożona z kilku mniejszych osad. Niektóre to zupełnie nowe osiedla domów jednorodzinnych w typie „miejskich willi”. Centralna część wsi znajduje się na zachód od drogi z Grabowa n/Prosną do Ostrzeszowa. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta, dobre położenie komunikacyjne i dobre warunki dla zabudowy, tereny przy drodze do Ostrzeszowa i na północny zachód od niej cieszą się dużym zainteresowaniem pod zabudowę jednorodziną.

2. Środowisko przyrodnicze

Obręb zasadniczo leży poza obszarami chronionymi, jedynie skraj terenu przy drodze do Kępna położony jest w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prozny”. Teren obrębu jest równoleżnikowo przecięty ciekami i związanymi z nimi obniżeniami dolinnymi. Na terenie obrębu występują rozproszone enklawy leśne. Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu występują różne formy zabudowy: zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako kontynuacja zabudowy miasta występuje w północnej części obrębu (w rejonie drogi do Ostrzeszowa i dróg lokalnych), w części południowej i wschodniej obrębu zabudowa siedliskowa rozproszona.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 449 Ostrzeszów – Grabów, ponadto teren obsługują drogi gminne. Teren przecina likwidowana linia kolejowa.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

UWAGA

W ostatnim czasie dokonano zmiany numeracji posesji, w związku z czym niemożliwa była weryfikacja wykazu. Wobec powyższego należy przeprowadzić aktualizację wykazu zabytków w oparciu o dokumentację fotograficzną, znajdującą się w archiwum Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Poznaniu, Delegatury w Kaliszu.

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalny	nr 13	1. ćw. XX w.	
2.	Chałupa	nr 49	XIX/XX w.	
3.	Chałupa	nr 57	ok. 1900 r.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:
Nie ma.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, w tym również na części obrębu dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosny”,
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg,
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieku,
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej,

2. Środowisko kulturowe

2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Kapliczka przy drodze Grabów-Bukownica		1. poł. XX w.	

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

Nie wyznaczono.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Zasadnicza część wsi położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jako kontynuację zabudowy miasta.
- 3.2. Obszar na wschód od drogi do Ostrzeszowa wyznaczono pod zabudowę zwartą zainwestowania wiejskiego.
- 3.3. Obszar w zachodniej części obrębu wyznaczono pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową.
- 3.4. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.5. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.6. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.7. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB KUŹNICA BOBROWSKA

(obejmuje również Kolonie Marczykowską).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południu obszaru gminy, na płaskim terenie doliny Prosny. Miejscowość, której zasadnicza część usytuowana jest przy zakręcie drogi. Część północna wsi zlokalizowana jest przy równoleżnikowym odcinku drogi, część południowa - przy południkowym. Rozdziela je strumień. Część południowa ma charakter niewielkiej ulicówki z zabudową zagrodową. W części północnej, po północnej stronie drogi znajdują się pozostałości zespołu podworskiego: budynek dworu lub rządcówki oraz zabudowania gospodarcze. Na południu obrębu przysiółek Kolonia Marczykowska. Zabudowa zagrodowa luźno rozrzucona w płaskim, „przetykanym” kępami drzew terenie. Jedynie w jednym miejscu, po wschodniej stronie drogi z Grabowa n/Prosną do Doruchowa znajduje się zespół kilku zagród usytuowanych na działkach w układzie zwartym. Przez ten zespół przepływa ciek wodny o nazwie Struga.

2. Środowisko przyrodnicze

Prawie cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny”, poza częścią południową. Teren obrębu jest południkowo poprzecinany drobnymi ciekami i dolinami bocznymi rzeki Prosny. Na terenie obrębu występuje duża ilość enklaw leśnych, rozproszonych, głównie własność prywatna. Bardzo istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Większość terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Północno-wschodnia część obrębu położona wzdłuż Prosny jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa.

Zabudowa na terenie obrębu na ogół rozproszona siedliskowa, zwarta jedynie w rejonie dawnego majątku.

3.2. Drogi

Przez obręb biegnie droga wojewódzka nr 450 do Kępna, oraz drogi powiatowe w kierunku Bobrownik, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.4. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół dworski:			
a.	dwór (?) lub budynek rządcy	nr 9	kon. XIX, przeb. 1. ćw. XX w.	
b.	spichlerz		XIX/XX w.	przezn. do rozbiórki
c.	budynek gospodarczy		ok. 1900 r.	zły stan techniczny
2.	Młyn	nr 11	lata 20-te XX w.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 17	ok. 1900 r.	
4.	Zespół mieszkalno-gospodarczy:	nr 21		
a.	budynek mieszkalny	nr 21	lata 30-te XX w.	
b.	obora	nr 21	pocz. XX w.	
5.	Budynek mieszkalny	nr 27	1931 r.	
6.	Kapliczka przydrożna		po 1900 r.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Aleja jesionowa wzdłuż drogi głównej z Grabowa n/Prosną do Kępna.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosną”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalny (drewn.)	nr 50	XIX/XX w.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 15	ok. 1900 r.	

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa „B”

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania i teren dawnego folwarku wraz z domem rządcy. Na tym obszarze obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie zabudowy oraz majdan folwarczny;

- 2) zespół powinien pozostać całością w znaczeniu geodezyjnym, własnościowym i użytkowym, w której poszczególne elementy powiązane są ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie;
- 3) należy zachować istniejącą zabudowę; budynki zniszczone należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 4) podstawową funkcją folwarku winna być funkcja historycznie utrwalona: gospodarcza, hodowlana, produkcyjna lub zbliżona do nich. Należy także zachować funkcje poszczególnych części folwarku: budynki winny służyć celom produkcyjnym i gospodarczym, majdan folwarczny winien pozostać placem. Niedopuszczalne jest lokalizowanie na nim nowej zabudowy, wydzielanie działek wysokimi ogrodzeniami, sytuowanie tu zieleni wysokiej lub innych obiektów optycznie niszczących przestrzeń majdanu;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- 6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Jej lokalizowanie możliwe jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych lub jako logiczna kontynuacja zabudowy folwarcznej. Winna ona odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

Strefa „K”

Strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego objęto cały obszar wsi w granicach historycznych. W strefie tej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg i zabudowy, linie zabudowy oraz zieleni;
- 2) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem układu urbanistycznego. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wymagające znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) nowa zabudowa winna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz oraz dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie

rozplanowania, skali i bryły. Należy kontynuować dotychczasowy układ działek oraz rozplanowanie na nich zabudowy.

- 5) Nowa zabudowa winna odpowiadać następującym zaleceniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Wskazane jest operowanie drobną formą architektoniczną oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej, tj. kontynuowanie tradycji stosowania ceglanego lica ścian zewnętrznych oraz urozmaicania dachów wystawkami;
- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowym budynkiem lub otoczeniem jest niedopuszczalne. Możliwe jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 7) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych znajduje się w centrum obrębu geodezyjnego Kuźnica Bobrowska i rozciąga się od południowej części wsi Kuźnica Bobrowska aż do Kolonii Marczykowskich. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1. wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
2. w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
3. bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Ze względu na znaczne rozproszenie istniejącej zabudowy, stanowiącej lokalną cechę charakterystyczną ukształtowania zabudowy przeplatanej zielenią śródpolną i lasami, wyznaczono tylko niewielkie tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego w rejonie dawnego majątku i przy drodze do Kępna.
- 3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.

- 3.4. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.5. Należy bezwzględnie wyposażać wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB MARSZAŁKI

(obejmuje również : Zamysły i Siekierzyn).

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południu obszaru gminy, na płaskim terenie granicy doliny Prosny. W centralnej części obrębu położona jest wieś Marszałki. Zachodnia, zasadnicza część wsi ma charakter jednodrożnicy o osi wschód-zachód, z nieregularną zabudową zagrodową. W środkowej części tej jednodrożnicy usytuowany jest zespół podworski. Część południowo-wschodnia składa się z pojedynczych zagród, luźno rozrzuconych w terenie. W części wschodniej, także po północnej stronie drogi, zlokalizowany jest cmentarz. Na przysiółek Zamysły składają się luźno rozrzucone zabudowania w południowo-zachodniej części obrębu. Stanowią one wschodni kraniec Hub Bukowieckich i leżą na zachodnim brzegu potoku Smolnica - lewobrzeżnego dopływu Prosny.

2. Środowisko przyrodnicze

Wzdłuż wschodniej granicy obrębu biegnie granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosny”, obejmując niewielki pas obrębu. Teren obrębu jest południkowo i równoleżnikowo przecięty ciekami i związanym z nimi obniżeniem dolinnym. Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Wschodnia część terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Na terenie obrębu występują liczne tereny leśne, ale w formie rozproszonej. Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu zabudowa zwarta występuje wsi Marszałki. Na pozostałym terenie obręby występuje rozproszona zabudowa siedliskowa. W centralnej części wsi Marszałki duży zespół podworski – obecnie dom pomocy społecznej.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga powiatowa: w kierunku Bukownicy, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Zespół podworski wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 745/A decyzją z dnia 16. 02. 1998 r.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Zespół dworski:			RZ 745/A, 16. 02. 1998
a.	dwór, mur., ob. plebania		4. ćw. XIX w.	
b.	dawny sierociniec, ob. dom pomocy społecznej		1914 r.	
c.	stajnia, ob. budynek należący do domu pomocy społecznej		lata 10-te XX w.	
d.	budynek gospodarczy		lata 10-te X w.	
e.	d. czworak, ob. j.w.		lata 10-te XX w.	
f.	d. kuźnia		lata 10-te XX w.	
2.	Budynek mieszkalny	nr 4	1912 r.	
3.	Budynek mieszkalny	nr 13	1904 r.	
4.	Chałupa	nr 38	pocz. XX w.	
5.	Stodoła	nr 113	kon. XIX w.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Park krajobrazowy (XIX w.) na obszarze zespołu podworskiego oraz główna aleja zespołu. Cmentarz we wschodniej części wsi.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM**1. Środowisko przyrodnicze**

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prozny”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zielenią śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg

2. Środowisko kulturowe**2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:****Strefa „A”**

Strefą „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej objęto obszar dawnego zespołu podworskiego wraz z dzisiejszą plebanią, aż do drogi. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg i zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) należy konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego;

- 3) należy zachować istniejącą zabudowę; budynki zniszczone należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości i charakteru obiektu;
- 4) zespół powinien pozostać całością w znaczeniu geodezyjnym, własnościowym i użytkowym, w której poszczególne elementy powiązane są ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie;
- 5) w miarę możliwości należy zachować historyczne funkcje poszczególnych części zespołu podworskiego: zabudowania folwarczne - cele produkcyjne i gospodarcze, park - teren zielony;
- 6) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako usprawniające działanie obiektu (np. założenie różnych mediów). Nie mogą powodować degradacji lub choćby zmiany zabytkowego wizerunku lub charakteru obiektu;
- 7) nowa zabudowa możliwa jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych lub jako logiczna kontynuacja istniejącej zabudowy. Należy dostosować ją do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do zabytkowych budynków zespołu. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną. Winna ona odpowiadać następującym wskazaniom: wysokość 1 - 2 kondygnacji, dachy strome, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 40°, kryte ceramicznie. Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną, stosowanie elementów użytych w istniejących budynkach oraz twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej;
- 8) podziały nieruchomości są niewskazane. W przypadku konieczności ich przeprowadzenia oraz ewentualne zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków;
- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic, dysharmonizujących z zabytkowymi budynkami lub otoczeniem jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych o właściwej, nieagresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków;
- 10) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne lub remontowe na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 11) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Większa część wsi położona jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;

- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wokół Marszałek.
- 3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową we wschodniej części obrębu
- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.4. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.5. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB PALATY (obejmuje również Podgrabów)

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na wschód od miasta, na płaskim terenie doliny Prosny. Na obszarze dzisiejszego obrębu geodezyjnego Palaty znajduje się kilka grup zabudowań. Jedna z nich sytuuje się przy drodze wychodzącej na wschód z Grabowa n/Prosną. Po jej południowej stronie znajduje się współczesne osiedle domków jednorodzinnych o charakterze przedmieścia Grabowa n/Prosną. Budynki i zagrody sprzed 1945 r. rozrzucone są luźno, głównie po północnej stronie drogi. Druga grupa zabudowań usytuowana jest w południowej części obrębu, na prawym (wschodnim) brzegu Prosny, na zachód od drogi na Dębicze. Jest tam zabudowa zagrodowa; część usytuowana na działkach w układzie zwartym. Trzecią grupę zabudowań stanowią zagrody luźno rozrzucone w terenie. Dominują wśród nich budynki i zagrody sprzed 1945 r.

2. Środowisko przyrodnicze

Cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny”. Na terenie obrębu występują tereny leśne w części centralnej i wschodniej. Zachodnia i północna część obrębu położona wzdłuż Prosny jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz łąki wzdłuż meandrującej Prosny. Terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych, oraz na obszarze ochronnym zasobów ujęcia wody dla Grabowa n/Prosną. Na terenie obrębu występują niewielkie obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Na terenie obrębu zabudowa w różnych formach zwarta mieszkaniowa jednorodzinna , siedliskowa wzdłuż dróg , oraz rozproszona. W rejonie Podgrabowa zabudowa przemysłowa byłego zakładu pierzarskiego.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka nr 449 w kierunku Błaszek. Przez obręb biegnie również droga powiatowa w kierunku Dębicz, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z wyjątkiem osiedla, z którego ścieki odprowadzane są do oczyszczalni w Grabowie n/Prosną.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.3. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:**UWAGA**

W ostatnim czasie dokonano zmiany numeracji posesji, w związku z czym niemożliwa była weryfikacja wykazu. Wobec powyższego należy przeprowadzić aktualizację wykazu zabytków w oparciu o dokumentację fotograficzną, znajdującą się w archiwum Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Kaliszu.

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalny	nr 1	1934 r.	
2.	Chałupa	nr 9	lata 40-te XX w.	
3.	Chałupa	nr 33	1938 r.	
4.	Chałupa	nr 34	ok. 1910 r. (?)	
5.	Chałupa	nr 37	1. ćw. XX w.	

4.4. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Nie ma.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosny”
- szczególnej ochronie podlegają tereny wodonośne, ustanowiona strefa bezpośredniej ochrony ujęcia wody wynosi 50 m.
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych
- na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe**2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:**

Nie wyznaczono.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

W rejonie występowania stanowisk archeologicznych położona jest północna część obrębu geodezyjnego Palaty, na północ od drogi Grabów n/Prosna -Brzeziny. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , jako kontynuacja istniejącego osiedla
- 3.2. Obszar byłego zakładu pierzarskiego w Podgrabowie wyznaczono do adaptacji pod zabudowę usługowo-produkcyjną .
- 3.3. Tereny w części wschodniej i południowej obrębu wyznaczono pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i letniskową.
- 3.4. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.5. W rejonie granic miasta , na południe od drogi 449, wyznaczono po obu stronach Prosny tereny zainwestowania turystyczno-rekreacyjnego i retencji wód.
- 3.6. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.7. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.8. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy odprowadzania ścieków (kanalizacja sanitarna) lub gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.9. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB SIEKIERZYN

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południe od miasta, po zachodniej stronie szosy Doruchów-Grabów n/Prosna, wzdłuż lewego dopływu Prosny - Młynówki. Zagrody usytuowane są głównie wzdłuż drogi o osi północ-południe, równoległej do szosy.

2. Środowisko przyrodnicze

Wzdłuż wschodniej granicy obrębu biegnie granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prosny”, obejmując niewielki pas obrębu. Teren obrębu jest południkowo i równoleżnikowo przecięty ciekami i związanym z nimi obniżeniem dolinowym. Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Wschodnia część terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Na terenie obrębu występują tereny leśne we wschodniej części. Na terenie obrębu występują gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Zabudowa siedliskowa luźno usytuowana wzdłuż drogi.

3.2. Drogi

Przez teren obrębu biegnie droga wojewódzka 450 w kierunku Kępna, oraz droga powiatowa w kierunku Bukownicy, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalny	nr 3	1941 r.	
2.	Zespół mieszkalno-gospodarczy:	nr 9		
a.	chałupa			
b.	obora		po 1900 r.	
c.	stodoła		1. ćw. XX w.	

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Aleja jesionowa wzdłuż drogi głównej z Grabowa n/Prosna do Kępna.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Prozny”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Nie wyznaczono.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Zasadnicza część wsi znajduje się w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac relikwów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Ze względu na zachowawczy charakter wsi, zrezygnowano z wyznaczania terenów zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego.
- 3.2. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.3. Należy bezwzględnie wyposażać wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.4. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB SKRZYNKI

(obejmuje również: Kopaniny, Zawady, Żurawiniec i Kopec)

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA

1. Położenie

Obręb położony na południowym wschodzie obszaru gminy, na płaskim terenie doliny Prosny. Prawie w centralnej części obrębu położona jest wieś Skrzynki, ulicówka o osi wschód-zachód, położona na prawym brzegu Prosny, między rzeką a drogą z Grabowa n/Prosną do Dębicz. Posiada dosyć zwartą zabudowę zagrodową. Przeważają budynki ceglane; jest wiele nowych, usytuowanych w miejscu starych, prawdopodobnie drewnianych. Główna droga rozwidła się we wschodniej części wsi. Kopaniny to niewielka osada położona na wschód od szosy z Grabowa n/Prosną do Dębicz. Składa się z zagród luźno usytuowanych wzdłuż wiejskiej drogi. Na północ od Skrzynek leży przysiółek Zawady, niewielka ulicówka o zwartym układzie działek. Zabudowa zagrodowa, w przeważającej części powstała po 1945 r. Dotyczy to zwłaszcza budynków mieszkalnych.

2. Środowisko przyrodnicze

Cały teren obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny”. Znaczna część obrębu pokryta jest lasami, głównie na wschodzie, występują lasy zaliczone do lasów ochronnych (glebochronne i wodochronne). Zachodnia i północna część obrębu położona wzdłuż Prosny jest zagrożona powodzią (wodą 1% . Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Większość terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie obrębu występują znaczne obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Zabudowa

Zabudowa na terenie obrębu na ogół zwarta (Skrzynki, Zawady), ale również niewielka grupa rozproszonej zabudowy (Żurawiniec, Kopec),

3.2. Drogi

Przez obręb biegnie droga powiatowa w kierunku Węglewic, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:

Nie ma.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Chałupa	nr 43	1936 r.	
2.	Chałupa	nr 62	kon. XIX w.	
	Proponowane do wykreślenia:			
3.	Chałupa	nr 46	lata 30-te XX w.	nie istnieje
4.	Chałupa	nr 74	kon. XIX w.	nie istnieje
5.	Chałupa	nr 77	pocz. XX w.	nie istnieje

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Nie ma.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM**1. Środowisko przyrodnicze**

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Proсны”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- należy dążyć do sukcesywnego zalesiania terenów wyznaczonych na ten cel na rysunku studium na podstawie opracowanej granicy rolno-leśnej.
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe**2.1. Proponowane uzupełnienia spisu zabytków**

Lp.	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	UWAGI, NR i DATA wpisu do rejestru zabytków
1.	Chałupa	nr 10	pocz. XX w.	
2.	Chałupa	nr 15	pocz. XX w.	

2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Nie wyznaczono.

2.3. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Nie wyznaczono.

3. Tereny zainwestowane

3.1. Wyznaczono tereny zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego wzdłuż dróg w rejonie Skrzynek i Zawad, oraz zabudowę w przysiółku Kopeć.

3.2. Na rys. studium podano orientacyjnie obszary kwalifikowane pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową

- 3.3. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.4. Wyznacza się na rys. studium orientacyjne tereny lokalizacji urządzeń turystycznych w rejonie Prosny (pola biwakowe, stanowiska dla wędkarzy, miejsca wodowania kajaków itp.)
- 3.5. Na terenie zagrożonym powodzią stuletnią należy wprowadzić zakaz zabudowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń turystycznych.
- 3.6. Warunki lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej
- 3.7. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

OBRĘB SMOLNIKI

(obejmuje również: Zamiejski Młyn)

I. OCENA SYTUACJI I UWARUNKOWANIA**1. Położenie**

Obręb położony na południe od miasta, w dolinie Prosnym. W obrębie istnieją dwie grupy zabudowań. Północna z nich ma układ południkowy, położona jest na zachód od drogi Doruchów-Grabów n/Prosną. Zabudowania południowe tworzą niewielką osadę, zasadniczo jednodrożną, położoną na wschód od drogi Doruchów-Grabów n/Prosną. W obu częściach zabudowa ma charakter zagrodowy, luźny, jest nieregularnie rozrzucona w terenie.

2. Środowisko przyrodnicze

Przeważająca część obrębu leży w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosnym”. Na terenie obrębu występują jedynie pojedyncze enklawy leśne. Wschodnia część obrębu położona wzdłuż Prosnym jest zagrożona powodzią (wodą 1%). Istotnym elementem krajobrazu są zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne. Większość terenu obrębu leży w rejonie lokalizacji głównych zbiorników wód podziemnych czwartorzędowych. Na terenie obrębu występują obszary gleby pochodzenia organicznego.

3. Tereny zainwestowane**3.1. Zabudowa**

Zabudowa siedliskowa rozproszona

3.2. Drogi

Przez obręb biegnie droga wojewódzka nr 450 w kierunku Kępna, ponadto teren obsługują drogi gminne.

3.3. Uzbrojenie terenu

- sieć wodociągowa
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia
- odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

4. Środowisko kulturowe**4.1. Obiekty i obszary w rejestrze zabytków:**

Grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane jest do rejestru zabytków pod numerem 462/A decyzją z dnia 05. 02. 1985 r.

4.2. Konserwatorski spis zabytków architektury i budownictwa:

Istniejących obiektów nie zakwalifikowano do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa.

4.3. Parki, cmentarze oraz obszary i obiekty zieleni chronionej:

Aleja jesionowa wzdłuż drogi głównej z Grabowa do Kępna.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA STUDIUM

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się dla części obrębu konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Środowisko przyrodnicze

- obowiązują wszystkie ustalenia zawarte w części ogólnej dotyczącej ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Proсны”
- rozważyć ustanowienie użytków ekologicznych w pasie trwałych użytków zielonych usytuowanych wzdłuż cieków jako elementu osłony ekologicznej cieków.
- należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń śródpolną,
- obsadzać aleje wzdłuż dróg
- zakaz zainwestowania w strefie zagrożonej powodzią stuletnią, z wyjątkiem urządzeń turystycznych i retencji wód.

2. Środowisko kulturowe

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej:

Nie wyznaczono.

2.2. Strefy ochrony zabytków archeologicznych:

Strefa „W”

Strefą „W” ochrony reliktyw archeologicznych objęto grodzisko wczesnośredniowieczne, zawierające prawdopodobnie pozostałości zamku grabowskiego. Położone jest przy granicy z obrębem geodezyjnym Grabów, nad rzeką Młyńską, lewym dopływem Proсны. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewitalizacją tego terenu;
- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
 - porządkowych,
 - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie,
 - przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaaprobowanych uprzednio przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony reliktyw archeologicznych winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Prace budowlane lub ziemne muszą być poprzedzone wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

Rejon występowania stanowisk archeologicznych

Rejon występowania stanowisk archeologicznych znajduje się w centralnej części obrębu geodezyjnego Smolniki, między szosą Kępińską a potokiem Młynówka i obejmuje przysiółek Zamiejski Młyn. Na tym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- 3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikać w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Tereny zainwestowane

- 3.1. Ze względu na zachowawczy charakter wsi, zrezygnowano z wyznaczania terenów zwartej zabudowy zainwestowania wiejskiego.
- 3.2. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy z możliwością ich powiększenia w bezpośrednim sąsiedztwie i zmiany funkcji o ile będzie to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w części ogólnej.
- 3.3. Należy bezwzględnie wyposażyć wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i gospodarcze w systemy gromadzenia ścieków i ich usuwania (np. wywóz do oczyszczalni)
- 3.4. Gromadzenie i usuwanie odpadów i nieczystości zgodnie z ustaleniami w części ogólnej.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
GRABÓW NAD PROSNĄ**

CZĘŚĆ 4

DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE