

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

GMINY PĘPOWO

KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

1999, 2012

ZARZĄD GMINY PĘPOWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY PĘPOWO

KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Okres sporządzenia Studium: 1998 – 1999

Uchwała Nr XIV/86/99 Rady Gminy Pępowo z dnia 30 grudnia 1999 r.

Zmiana Studium: 2011 – 2012

Uchwała Nr XVII/101/2012 Rady Gminy Pępowo z dnia 28 czerwca 2012r.

Opracowanie podstawowe - 1999:

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Przestrzeń

Marek Bryl

Współpraca:

Krystyna Dudziak
Henryk Mikołajczak
Grzegorz Matuszak

Opracowanie graficzne:

Anna Wodzińska
Maciej Kujawski

Autorzy i wykorzystane opracowania:

Andrzej Rybczyński
Małgorzata Janiak
Poradnik metodyczny Studium
– IGPIK w Krakowie

Opracowanie zmiany Studium - 2012 :

Marek Bryl (upr. do projektowania urbanist. 1000/89), czł. ZOIU nr z-017

Współpraca: Hassan Qaraqish, Dawid Badziński,

Maciej Kujawski, Agata Jakubowicz

Spis treści:

I.	CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
II.	SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
1.	Środowisko przyrodnicze	5
2.	Środowisko kulturowe	8
3.	Infrastruktura techniczna	18
4.	Komunikacja	25
5.	Rozwój społeczno-gospodarczy	29
III.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	35
1.	Obszary dla realizacji procesów urbanistycznych ..	35
2.	Obszary rozwoju intensywnej produkcji rolnej ..	35
3.	Strefy zorganizowanej działalności gospodarczej ..	35
4.	Obszary korzystne dla rozwoju rekreacji i turystyki ..	36
5.	Ograniczenia prawne w dysponowaniu przestrzenią ..	36
IV.	KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	37
1.	Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną	39
2.	Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego	41
3.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	43
4.	Tereny zabudowy – struktura przekształceń, intensyfikacji, odnowy ...	44
5.	Obszary potencjalnego rozwoju systemu osadniczego	44
6.	Układ komunikacyjny	45
7.	Infrastruktura techniczna	46
8.	Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa	49
9.	Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie konieczne	49
V.	ZMIANA STUDIUM w zakresie wyznaczenia terenów potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych	50

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

I. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Rozpoznane, w trakcie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju przestrzennego dotyczyły następujących elementów:

- Dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów
- Uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- Stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego
- Walorów dziedzictwa kulturowego
- Wyposażenia w infrastrukturę społeczną
- Rolnictwa w aspekcie warunków przyrodniczych jego rozwoju oraz funkcjonowania
- Przeznaczenia terenów zgodnie z aktualnie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- Trendów rozwoju demograficznego

Na podstawie wskazanych wyżej uwarunkowań określono następujące cele rozwoju:

1. Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego, przyjmując jako naczelną zasadę - ekorozwój
2. Stworzenie warunków do realizacji inicjatyw gospodarczych mieszkańców (działalności produkcyjnej, handlowej i usługowej)
3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako bazy produkcji zdrowej żywności
4. Podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę wyposażenia poszczególnych miejscowości i całej gminy w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej.
5. Zwiększenie powierzchni zalesionych, zadrzewionych i zakrzewionych, w tym jako elementu kształtowania krajobrazu
6. Stworzenie podstaw do rozwoju turystyki poprzez wykorzystanie lokalnych tradycji i występujących walorów przyrodniczych i kulturowych
7. Poprawa układu komunikacyjnego poprzez podniesienie parametrów dróg oraz wprowadzenie ruchu tranzytowego z poza ścisłą zabudowę
8. Zabezpieczenie terenów pod rozwój przestrzenny poszczególnych miejscowości oraz określenie zasad przeznaczania terenów pod zabudowę
9. Utrzymania wysokiej jakości środowiska przyrodniczego oraz likwidacja zagrożeń

II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Środowisko przyrodnicze

Celem nadrzędnym przyszłych działań powinna być **poprawa stanu środowiska przyrodniczego i wzmożona ochrona obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i funkcjach ekologicznych**, zapewniających równowagę w środowisku.

Dla jego zrealizowania niezbędne będą **działania doraźne**, wymienione także w ustaleniach dla poszczególnych wsi:

- ochrona przed zabudową i przekształceniami obszarów stanowiących system integrujących łączników ekologicznych poprzez utrzymanie jego różnorodności biologicznej lub odpowiednią podbudowę zielenią, uwzględniającą predyspozycje środowiska do grawitacyjnego spływu powietrza chłodnego, rozwiewania zanieczyszczeń, zwolnienia tempa odpływu wód opadowych;
- poprawa stanu sanitarnego wód oraz niedopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód powierzchniowych i gruntowych, przejawiającego się zanikiem szeregu cieków i drobnych zbiorników wodnych, zwiększeniem tempa odpływu wód opadowych (m.in. na skutek wylesienia lokalnych stref wododziałowych) a tym samym zaniechania działań zmieniających cechy konfiguracyjne;
- utrzymanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmacnianie funkcji glebochronnych, maksymalne ograniczenie przejmowania gleb wyższych klas bonitacyjnych (I-III), w tym również klas IVa i IVb w zwartych kompleksach glebowych, na cele nierolnicze, stosowanie zabiegów przeciwerozyjnych, ochrona i odtworzenie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień, ukierunkowanie użytkowania rolniczego na ekologiczne metody upraw (np. wykluczenie stosowania ścieków i gnojowicy, szczególnie w obszarach płytkiego zalegania wód gruntowych);
- poprawa warunków sanitarno-klimatycznych (w dużej mierze uzależnionych od realizacji powyższych celów), m.in. poprzez likwidację źródeł emisji pyłów i gazów, zmianę nośników energii stosowanych do ogrzewania,
- na obszarach leśnych, zwłaszcza znajdujących się w granicach lokalnego systemu obszarów chronionych należy gospodarować zgodnie operatami urzędowymi, a funkcje gospodarcze podporządkować funkcji ochronnej lasów

Utrzymanie prawnie chronionego systemu obszarów chronionych

- pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej
- zlewnie chronione, obszary ochrony wód podziemnych, rezerваты leśne, stanowiska archeologiczne,
- parki wiejskie (podworskie),
- gleby wysokich klas bonitacyjnych (I-III)

Obszary proponowane do ochrony: celowość planowania nowych terenów do ochrony wynika z występowania na danym obszarze cech odznaczających się:

- wysoką bioróżnorodnością wymagającą zastanowienia kryterium obszaru prawnie chronionego,
- predyspozycją do funkcji biotycznej i systemu terenów otwartych.

Tę funkcję spełnia dolina rzeki Dądroczny i jej otoczenie, które powinny pełnić rolę podstawowego szkieletu terenów otwartych – biotycznych dla zapewnienia pożądanego przewietrzenia, migracji gatunków, zachowania enklaw roślinności i ostoi zwierząt, łącząc je w ukształtowany ekologiczny system terenów otwartych gminy.

Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

- w odpowiedniej ilości i dobrej jakości
- ochrona przed skażeniem i zanieczyszczeniem

Potrzeby wodne gminy wyznaczają przede wszystkim:

- potrzeby wodne w rolnictwie, leśnictwie,
- potrzeby wodne w przemyśle i rzemiośle,
- potrzeby wodne w gospodarce komunalnej.

Zapewnienie zasobów wodnych dla gminy wymaga:

- ograniczenia nielegalnego zrzutu ścieków do wód i ziemi, budowę wiejskich oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej,
- równomiernego zaopatrzenia wsi w sieć wodociągową i kanalizacyjną,
- ograniczenia (obniżenia) koncentracji zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do kanalizacji, wód i ziemi,
- tworzenie warunków do zamykania obiegu wody w przemyśle,
- zwiększenia lesistości obszarów wododziałowych,
- ochrony przed powodzią,
- preferowania melioracji wodnych w zakresie małej retencji wód i nawadniania wodami z meliorowanych terenów.

Uwarunkowania środowiska

- ◆ Dla rozwoju gospodarki rolnej wymagają:
 - dostosowania produkcji rolniczej do warunków środowiska, zasobności i produktywności gleb,
 - ograniczenia produkcji rolniczej ze względu na zanieczyszczenie środowiska, głównie w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu i z tym związanym skażeniem gleb lub zmianę rodzaju upraw
 - ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko np. przez nadmierne nawożenie,
 - ochrony gleb przed degradacją, neutralizację chemicznych zanieczyszczeń,
 - ekologicznego zagospodarowania nieużytków,
 - przeciwdziałania degradacji związanej z procesami erozyjnymi
 - przeciwdziałania procesom obniżania poziomu wód gruntowych,
 - intensyfikacji programu odkwaszania gleb i zwiększaniu w glebie substancji organicznej.

- ◆ W odniesieniu do gospodarki leśnej dotyczą:
 - preferowania różnorodności systemów ekologicznych lasów zgodnych z uwarunkowaniami siedliska,
 - wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych i w różnym wieku,
 - ochrony miejsc ostoi zwierzyny,
 - przeciwdziałaniu zagrożenia lasów przed transportem zanieczyszczeń atmosferycznych,
 - traktowania lasów jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze,
 - inicjatywy zakładania szkółek i hodowli drzew,
 - zalesianiu nieużytków i obszarów zasilania wód gruntowych

- ◆ Występujące na terenie gminy złoża kruszywa mogą być szansą dla jej rozwoju. Eksploatacja ich powinna być podporządkowana:
 - oszczędnej i racjonalnej gospodarce złożami,
 - zwracaniu uwagi na stosowanie technologii eksploatacji zapobiegających ujemnym wpływom na środowisko, w tym ochronę wód podziemnych,
 - przeciwdziałaniu zmianom powierzchni ziemi i prowadzeniu rekultywacji,
 - wykorzystaniu zasobów eksploatowanych w najwyższym stopniu, w celu ograniczenia powierzchni zajmowanej dla wyrobisk eksploatacyjnych.

- ◆ Uwarunkowania środowiskowe dla rozwoju funkcji osadnictwa, a szczególnie intensywnej zabudowy dotyczą:
 - rozwoju poszczególnych miejscowości z uwzględnieniem wykorzystania naturalnych predyspozycji przyrodniczych, takich jak występowania gruntów przydatnych dla posadowienia budynków (spoiстых zwartych, półzwartych, i plastycznych) o zwierciadle wody gruntowej zalegającymi 1,5 m poniżej powierzchni terenu,
 - ochrony terenów otwartych i dążenia do tworzenia ekologicznego systemu tych terenów, wypełnionych zielenią dla zabezpieczenia ich funkcji biotycznej,
 - rozwoju zieleni i gospodarki zielenią włączając wszystkie tereny biologicznie czynne w celu zabezpieczenia optymalnych warunków jej egzystencji i rozwoju, zapewnienia warunków do zachowania szczególnie cennych zasobów środowiska,
 - kształtowania układów przestrzennych w sposób minimalizujący ujemne skutki oddziaływania na środowisko, w tym na jakość powietrza,

Studium stwarza ramy dla działań z zakresu ekorozwoju, co powinno przyczynić się do poprawy stanu środowiska w gminie, a w konsekwencji wpłynąć na podniesienie standardów życia mieszkańców gminy Pępowo.

Osiągnięcie przez gminę Pępowo celów rozwojowych możliwe będzie przez kontynuowanie i rozwijanie zasad zrównoważonego rozwoju przyjętego w Studium, a przede wszystkim:

- Racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody
- Zachowanie i wzbogacanie walorów przyrodniczych
- Kontynuowanie różnorodnych działań przeciwdziałających zagrożeniom środowiska.

2. Środowisko kulturowe

W studium rozwija się ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte w planie ogólnym gminy. Szczególnie dotyczy to utrzymania zabytkowych układów ruralistycznych, założeń pałacowo-parkowych we wsiach, ochrony najcenniejszych obiektów zabytkowych.

Ogólne zalecenia konserwatorskie

- ◆ Na terenie gminy należy dążyć do utrzymania dotychczasowego charakteru jej terenów zainwestowanych, tj. kontynuować zabudowę w zwartych jednostkach osadniczych. Nową zabudowę winno się lokalizować w istniejących miejscowościach w oparciu o istniejącą sieć dróg. W przypadku konieczności wytyczania nowych dróg winny one stanowić logiczną kontynuację dotychczasowego układu dróg.
- ◆ Na terenach, na których czytelna jest linia zabudowy, należy ją kontynuować. We wszystkich miejscowościach należy stosować zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, ze stromymi dachami, symetrycznymi dachami o nachyleniu połaci do 45°, o drobnej formie architektonicznej. Zalecane jest także stosowanie dachów mansardowych i łamanych oraz naczółkowych; wszystkie winny być kryte dachówką ceramiczną.
- ◆ Na terenach wiejskich, tradycyjnie zabudowanych, należy kontynuować typ zabudowy zagrodowej. Zalecane są budynki o podłużnych bryłach; należy unikać budynków o rzutach zbliżonych do kwadratu. Niedopuszczalne jest lokalizowanie nowych budynków pojedynczo, w środku działki, w obrębie historycznej struktury 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).
- ◆ Pożądane jest scalenie własnościowe poszczególnych folwarków. Niezależnie jednak od tego, czy dany folwark należy do jednego właściciela, czy wielu, należy zachować jego strukturę przestrzenną ponadto obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:

- należy zachować istniejącą zabudowę;
- rozbiórki obiektów zabytkowych możliwe są jedynie w przypadkach stwierdzenia ich złego stanu technicznego i wykonania odpowiedniej dokumentacji historyczno – architektonicznej; całość należy przedstawić i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- lokalizowanie nowej zabudowy na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie folwarku możliwe jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych lub jako logiczna kontynuacja zabudowy folwarcznej;
- w miarę możliwości należy zachować funkcje poszczególnych części zespołów pałacowo-parkowych: folwarki – funkcje gospodarcze, polany parkowe – łąki krajobrazowe bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni, zwłaszcza rosnące nad brzegami cieków wodnych;
- 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;
- w przypadku zachowania się zbiorników wodnych na dziedzińcu folwarcznym - należy je utrzymać.

Ustalenia konserwatorskie dla obiektów i obszarów objętych oraz proponowanych do objęcia ochroną.

- ◆ Ustalenia dla zabytków ujętych w formie wpisu do rejestru zabytków:

Obiekty objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków 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 przez nią dokumentacją.

Wpisane do rejestru są następujące obiekty:

Gębice	pałac, park pałacowy, spichlerz dworski
Krzekotowice	spichlerz i obora dworska, kapliczka przydrożna
Krzyżanki	stajnia i obora dworska
Pępowo	kościół parafialny, plebania, pałac, oficyny pałacowe, park, zespół folwarczny, w tym budynek stajni z 1889 roku, zespół folwarczny II, w tym budynki: wozownia z 1896 r., stajnia z 1890-1900 r., obora z 1896 r., spichlerz z 1 połowy XIX wieku, budynek mieszkalny z 1910 r. przy ul. Chociszewickiej 1, budynek mieszkalny przy ul. Nadstawek 5, budynek mieszkalny przy ul. Nadstawek 8, wiatrak koźlak
Skoraszewice	dwór, pawilon ogrodowy, park, pałac

- ◆ Ustalenia dla obiektów należących do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa:

W przypadku obiektów należących do konserwatorskiego spisu zabytków architektury i budownictwa obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 3) wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.

Spis zabytków obejmuje:

Miejscowość	Zespoły folwarczne Pałacowo-folwarczne	Domy	Inne obiekty
Anielin	1		
Babkowice	1	1	2
Bielawy	1		
Czeluścin	1	6	1
Dąbie	1		
Gębice	1	5	
Kościuszkowo		6	
Krzekotowice	1		
Krzyżanki	1	3	
Magdalenki	1	2	
Pasierby		2	
Pępowo	2	16	3
Siedlec	1	3	2
Skoraszewice	1	8	2
Wilkonice	1	6	

◆ Ustalenia dla cmentarzy:

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.

Cmentarze czynne:

Pępowo - przy kościele o powierzchni 0,56 ha, wypełniony w 100%
cmentarz parafialny o powierzchni 0,90 ha

Skoraszewice - cmentarz parafialny o pow. 0,30 ha, wypełniony w 70%.

Cmentarze nieczynne: Czeluścin – były cmentarz ewangelicki.

◆ Ustalenia dla szpalerów i alei:

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

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

Ochronie podlegają:

Aleje drzew biegnące od parku pałacowego w Pępowie

w kierunku północnym (do drogi), około 800 m

w kierunku wschodnim (w stronę Bielaw), około 1300 m

Aleja łącząca drogę w stronę Bielaw z drogą powiatową z Pępowa do Babkowiec

◆ Ustalenia dla stanowisk archeologicznych:

Zasady prowadzenia inwestycji położonych w obrębie występowania stanowisk archeologicznych określają przepisy „Ustawy o ochronie dóbr kultury” oraz innych aktów prawnych. Ponadto w terenach tych:

- 1) Dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe, poletka doświadczalne itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się z ziemi zabytków archeologicznych;
- 2) Dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Oddz. Służby Ochrony Zabytków - delegatura w Lesznie); ponadto inwestor obowiązany jest zlecić wykonanie ratowniczych badań wykopaliskowych na własny koszt przed przystąpieniem do prac ziemnych; wyniki tych badań mogą wpłynąć na decyzję o zmianie programu zagospodarowania tego terenu lub o wyborze innej technologii.
- 3) Nie dopuszcza się żadnych działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk stanowiących elementy wyróżniające się z otoczenia (np. obwałowania, nisze, itp.).

Na obszarze gminy znanych jest 112 stanowisk archeologicznych. Największe skupisko ich znajduje się w obniżeniach dolinnych lub ich sąsiedztwie. Ścisłej ochronie archeologicznej podlega teren znajdujący się w sąsiedztwie zespołu folwarcznego we wsi Pępowo (Pępowo - stanowisko 1, Rej. 1246/A z 6.3.1992 r. – grodzisko z okresu średniowiecza).

◆ Ustalenia dla zespołów zieleni chronionej – parków i ogrodów:

Na terenie parków i ogrodów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- 2) niedopuszczalne jest dokonywanie podziałów własnościowych tych terenów; w przypadku, gdy taki podział już istnieje, należy dążyć do scalenia własnościowego gruntów w granicach historycznych założenia;
- 3) założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy tu lokalizować funkcję rekreacyjną lub reprezentacyjną; założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich

rewaloryzacja; w przypadku gdy nie przewiduje się rewaloryzacji danego obszaru należy pozostawić zieleni naturalnemu rozwojowi;

- 4) w celach hodowlanych wykorzystywać można jedynie cieki i zbiorniki wodne;
- 5) stosunki gruntowo wodne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należytym stanie; prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnych stosunków wodnych;
- 6) na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody

◆ Ustalenia dla stref konserwatorskich:

Strefa „A” szczególnej (ściśle) 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 oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej zabudowy, struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych. Wszelkie działania muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

• Ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) 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, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 4) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- 5) wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- 6) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- 7) nie zaleca się umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze;
- 8) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować ze Służbą Ochrony Zabytków.

Strefą „A” objęte są następujące obszary:

- Gębice – Zespół ruralistyczny w skład którego wchodzi:
zespół pałacowo-parkowy,
zespół folwarczny,
obszar wsi z zachowanym układem przestrzennym i historyczną zabudową
- Krzyżanki - Zespół dworsko-parkowy wraz zabudowaniami folwarcznymi
- Pępowo – Zespół pałacowo-parkowy,
- Zespół folwarczny,
- Zabudowa gospodarcza stadniny koni,
- Zespół kościelno-cmentarny, cmentarz parafialny,
- Teren związany z wiatrakiem,
- Zabudowa wsi w południowej części miejscowości oraz w części sąsiadującej z założeniem folwarcznym i łąkami przypałacowymi
- Skoraszewice – Zespół pałacowo-parkowy wraz z pawilonem ogrodowym

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem, zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całości stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

• Ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) 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;
- 4) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 5) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- 6) nie zaleca się umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować ze Służbą Ochrony Zabytków.

Strefą „B” objęte są:

- Anielin – zespół folwarczny,
Babkowice – zespół dworsko-folwarczny,

Bielawy	- zespół folwarczny,
Czeluścin	- dawny zespół folwarczny,
Dąbie	- zespół folwarczny,
Krzekotowice	- dawny zespół folwarczny,
Skoraszewice	- zabudowa wsi wzdłuż ulicy sąsiadującej od strony wschodniej z zespołem pałacowo-parkowym,
Wilkoniczki	- zespół folwarczny,
Siedlec	- dawny zespół folwarczny, teren całej wsi z zachowanym układem przestrzennym i historyczną zabudową

• Ustalenia dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

W strefie „K” z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie i kompozycję terenu
- 2) 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, a działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) formy inwestowania należy ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z tym założeniem,

Strefa ochrony konserwatorskiej „K” obejmuje:

Gębice	- krajobraz wsi w części widocznej od strony Pępowa,
Pępowo	- obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym w granicach ochrony archeologicznej terenu,
Skoraszewice	- obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym od drogi Wilkonice-Skoraszewice do granic zespołu parkowego.

Ustalenia dla strefy „E” ochrony ekspozycji:

Wymogi konserwatorskie w strefie „E” ustalane są każdorazowo indywidualnie dla poszczególnych obszarów. W strefie tej stosuje się:

- 1) całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
- 2) zalecenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy (np. ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, proporcji bryły i formy dachu itp.)
- 3) zakaz zalesiania obszarów położonych w tej strefie;
- 4) konieczność wykonania dodatkowych opracowań (np. panoram miejscowości lub jej fragmentów)
- 5) W przypadkach proponowania rozwiązań niezgodnych z ustaleniami niniejszych wytycznych lub przez nie nieprzewidzianych niezbędne jest uzyskanie opinii właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków.

Strefą „E” ochrony ekspozycji objęte są:

- Gębice - teren obejmujący obszar wsi od strony wschodniej, południowej, zachodniej
 - Pępowo - oś widokowa w kierunku dominanty, którą stanowi kościół p.w. Św. Jadwigi, od strony Gębic
 - oś widokowa wzdłuż alei lipowej od strony północno-wschodniej zespołu parkowego, w kierunku folwarku Bielawy
 - Skoraszewice – teren ekspozycji obejmującej obszar południowej części wsi z dominantą wieży kościelnej oraz kołnierzem parku,
 - teren ekspozycji od strony drogi Wilkonice-Skoraszewice z dominantą bryły kościoła
- Ustalenia dla ścisłej strefy ochrony archeologicznej - **ochrony reliktyw archeologicznych:**
 - 1) zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
 - 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie, przystosowania terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych i innych.
 - 3) wszelkie działania na terenie strefy winny być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 4) Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych itp.

W obrębie strefy ścisłej ochrony archeologicznej znajduje się obszar pomiędzy zabudowaniami folwarcznymi a zespołem pałacowo-parkowym we wsi Pępowo (grodzisko z okresu średniowiecza).

- Ustalenia dla strefy „W” obserwacji archeologicznej:
 - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (wykopy ziemne, w tym zakładanie infrastruktury technicznej) na tym obszarze winny być uzgodnione z właściwym oddziałem 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; (w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych; badania te wykonywane są na koszt inwestora (*Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z 11 stycznia 1994 r.; Dz. U. Nr 16, poz. 55*); po przeprowadzeniu badań archeologicznych można kontynuować inwestycję;
 - 2) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

Strefą „W” objęty jest cały obszar gminy.

Kierunki działań podejmowanych przez gminę w zakresie środowiska kulturowego powinny koncentrować się przede wszystkim na:

- Ochronie środowiska kulturowego przy założeniu, że ochronę dóbr kultury traktuje się na równi z ochroną krajobrazu.
- Uwzględnieniu we wszystkich zamierzeniach planistycznych
 - faktu istnienia obszarów ochrony konserwatorskiej i obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach
 - stref ekspozycji i stref ochrony krajobrazu, punktów widokowych
 - historycznych traktów i przejazdów
 - obiektów kultu religijnego
- Wprowadzaniu do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zapisów dotyczących kształtowania architektury w nawiązaniu do tradycji lokalnych

Proponowane kierunki powinny przyczynić się do odbudowania form budownictwa regionalnego, stając się przyczynkiem do podniesienia atrakcyjności turystycznej gminy. Nowa architektura winna się wpisać w otoczenie, w starą zabudowę, wykorzystując jej tło, wzbogacać, a nie szpecić krajobraz.

Mając na uwadze walory środowiska kulturowego gminy Pępowo należy:

- **zachować układy przestrzenne:**
w obrębie zabytkowych stref we wsiach: Gębice, Skoraszewice, Pępowo, Siedlec
- **Sporządzić dokumentacje specjalistyczne dla obiektów o najwyższej wartości kulturowej:**
 - Pępowo – kościół parafialny - studia historyczno-architektoniczne
 - Pępowo – park – projekt rewaloryzacji parku
 - Skoraszewice – zespół pałacowo-parkowy – studium historyczno-architektoniczne
 -
- **Obiekty wymagające interwencji:**
 - budynki mieszkalne z połowy XIX wieku wykonane w konstrukcji
 - ramowej we wsi Siedlec (nr 23,25,29)
 - oraz we wsi Ludwinowo (nr 36, 43, 62)

3. Infrastruktura techniczna

3.1 Zaopatrzenie w wodę

Zasoby wody o dużej dyspozycyjności oraz rozwinięte, prawidłowo funkcjonujące systemy zaopatrzenia w wodę na terenie gminy w dużym stopniu narzucają dalsze kierunki działań.

Proponuje się podjęcie realizacji następujących celów:

- ◆ **Objęcie wszystkich gospodarstw domowych na terenie gminy systemową dostawą wody,**
- ◆ **Poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia w wodę pitną na terenie gminy,**
 - a w szczególności:
 - poprawa jakości wody pitnej dostarczanej mieszkańcom gminy
 - ograniczenie kosztów produkcji i dostawy wody pitnej
- ◆ **Zapewnienie w zakresie zaopatrzenia w wodę korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy**

W celu efektywnej, realizacji powyższych zadań, proponuje się przyjęcie następującej hierarchii i kolejności działań:

- a) Podniesienie jakości wody poprzez usprawnienie urządzeń filtrujących i eliminację związków żelaza i amoniaku z eksploatowanych ujęć wody w Pępowie, Krzyżankach, Siedlcu, Wilkonicach, Czeluścinie
- b) Wymiana odcinków wodociągowej sieci przesyłowej i rozdzielczej wykonanych z rur azbestowo-cementowych 125 – 90 mm doprowadzającej wodę pitną z ujęć we wsiach Pępowo, Wilkonice, Krzyżanki, Magdalenki
- c) Remont lub wymiana nieszczelnych odcinków sieci przesyłowej i rozdzielczej zasilających w wodę wieś
- d) Realizacja wodociągu spinającego systemy wodociągowe wsi w jeden pierścieniowy układ wodociągowy
- e) Stopniowa rozbudowa i modernizacja istniejących systemów dla zaopatrzenia w wodę istniejących i nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej (tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w Pępowie).
- f) Utrzymanie i modernizację ujęć wody w przysiółkach i zabudowie rozproszonej.
- g) Prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony sanitarnej pośredniej komunalnych i zakładowych ujęć wody

Realizacja ww. zadań pozwoli na:

- objęcie systemową dostawą wody pitnej 100% mieszkańców gminy,

- poprawę jakości zdrowotnej wody dostarczanej mieszkańcom (azbestocement uznany został za materiał szkodliwy dla zdrowia – obowiązuje zakaz produkcji i wykorzystywania wyrobów zawierających azbest),
- zmniejszenie kosztów produkcji i dostawy wody z ujęcia poprzez likwidację nieszczelności sieci przesyłowej (ograniczenie strat wody).

Dokumentację określającą zasięg wymagających ochrony obszarów zasobowych ujęć wody posiada ujęcie i stacja uzdatniania w Pępowie. Konieczne jest ustalenie stref ochrony dla pozostałych ujęć wody na terenie gminy. Pozwala to na:

- uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,
- ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu, zagrażających jakości ujmowanej wody,
- ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń lokalizacji przyszłych inwestycji w granicach wyznaczonych stref ochronnych.

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody pitnej na terenie gminy jest niezbędnym warunkiem zapewnienia w okresie perspektywicznego zaopatrzenia mieszkańców w dobrą jakościowo wodę pitną. Wpłyne również na koszty uzdatniania wody poprzez eliminację napływu zanieczyszczeń wymagających dodatkowego oczyszczania.

3.2 Gospodarka ściekowa

Jedyną w pełni skanalizowaną miejscowością w gminie jest wieś Pępowo. Kanalizacją objęta jest część wsi Siedlec i Babkowice. Brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków gospodarczo – bytowych w pozostałych jednostkach osadniczych obniża znacznie atrakcyjność inwestycyjną gminy. Stanowi również zagrożenie dla środowiska przyrodniczego i obniża znacznie standard życia mieszkańców. Z tych względów działania inwestycyjne – porządkujące gospodarkę ściekową proponuje się uznać za najważniejsze dla dalszego rozwoju gminy.

W związku z powyższym proponuje się podjęcie realizacji następujących celów:

- Całkowite uregulowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez realizację 3 systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. Przez system rozumie się tu oczyszczalnię ścieków wraz z układem kolektorów kanalizacyjnych i obiektami przepompowni, podczyszczalni, zbiorników, itp
- Rozszerzenie sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Pępowie w zakresie umożliwiającym bezpośrednią obsługę jednostek osadniczych z terenu gminy (Pępowo, Babkowice, Siedlec, Magdalenki, Krzekotowice, Gębice) i pośrednią poprzez przewóz nieczystości z szamb indywidualnych lub zbiorowych (np. Pasierby, Kościuszkowo, Ludwinowo, Krzyżanki),
- Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej wszystkich gospodarstw domowych we wsiach, gdzie kolektory zbiorcze już istnieją (Pępowo, Siedlec, Babkowice),