

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Pępowo  
z dnia.....

**STUDIUM**

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**

**ZAGOSPODAROWANIA**

**PRZESTRZENNEGO**

**GMINY PĘPOWO**

**KIERUNKI**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY**

Pępowo, 2024

**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 2012 r.

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 GMINY .....	5
II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	6
1. Środowisko przyrodnicze .....	6
2. Środowisko kulturowe.....	9
3. Infrastruktura techniczna.....	19
4. Komunikacja .....	25
5. Rozwój społeczno-gospodarczy gminy.....	29
III. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	35
1. Obszary dla realizacji procesów urbanizacyjnych .....	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 .....	38
1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną.....	40
2. Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego, eliminowanie zagrożeń.....	42
3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	44
4. Tereny zabudowane - struktura przekształceń, intensyfikacji rozwoju, odnowy.....	45
5. Obszary potencjalnego rozwoju systemu osadniczego .....	45
6. Układ komunikacyjny .....	46
7. Infrastruktura techniczna.....	47
8. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy .....	50
9. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie konieczne.....	50
V. Ustalenia w zakresie wyznaczenia i zagospodarowania terenów potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych, będących urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami oddziaływania akustycznego i infrastrukturą towarzyszącą. ....	51
VI. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo w zakresie określonym uchwałą Rady Gminy Pępowo nr L/370/2023 z dnia 17 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo.....	57

# 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 ścisła 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 przeciwozyjnych, 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 urządzeniowymi, 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 występowanie gruntów przydatnych dla posadowienia budynków (spoiстых zwartych, półzwardych, 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 (ściślej) 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 wnikających 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 szpeci 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, Czełuścinie
- 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 zasilaających 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, **Kościeszkowo, Ludwinowo, Krzyżanki**),
- Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej wszystkich gospodarstw domowych we wsiach, gdzie kolektory zbiorcze już istnieją (Pępowo, Siedlec, Babkowice),

- Budowę oczyszczalni ścieków w Czeluścieniu i Skoraszewicach (z możliwością podłączenia wsi Krzyżanki),
- Porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez tworzenie komunalnych systemów utylizacji ścieków

Realizacja tego zadania wymagać będzie:

- rozbudowy sieci kanalizacyjnej pomiędzy istniejącą oczyszczalnią a najbliższymi wsiami
- budowy oczyszczalni ścieków gospodarczo-bytowych i produkcyjnych dla wsi wymienionych wyżej
- budowy systemów odprowadzania i gromadzenia ścieków w pozostałych jednostkach osadniczych na terenie gminy.

Proponuje się następującą kolejność i zakres realizacji obiektów:

- 1 - wieś Pępowo – rozbudowa kolektorów ściekowych do Krzekotowic, Magdalenek, Babkowic i Gębic oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej w tych wsiach; dowóz ścieków do oczyszczalni z pozostałych wsi
  - 2 - wieś Skoraszewice – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi Skoraszewice i Krzyżanki wraz ze zbiornikiem na ścieki i dowóz do oczyszczalni w Pępowie; docelowo budowa oczyszczalni lub tłoczenie ścieków kolektorem ciśnieniowym do oczyszczalni w Pępowie
  - 3 - wieś Czeluścin - czyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi; ewentualne włączenie się w system odprowadzania ścieków gminy Kobylin
- d) likwidacja nielegalnych podłączeń do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenie wsi Pępowo i w pozostałych jednostkach wiejskich

Realizacja ww. zadań inwestycyjnych pozwoli na uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy, a ponadto:

- zahamuje postępującą degradację środowiska przyrodniczego, a w szczególności zanieczyszczania wód powierzchniowych i gruntowych. (Proponowana wyżej kolejność realizacji oczyszczalni uwzględnia między innymi konieczność poprawy stanu czystości rzeki Dąbroczni i jej dopływów. Uzyskanie odpowiedniej klasy czystości tych cieków jest wymagane m. in. ze względu na ochronę wód gruntowych
  - podniesie atrakcyjność inwestycyjną i turystyczną gminy,
  - podniesie znacznie standard życia mieszkańców miasta i gminy.
- e) upowszechnienie alternatywnych sposobów utylizacji ścieków – oczyszczalnie przydomowe

Rozwój bezsieciowych metod odprowadzania i oczyszczania ścieków szczególnie pożądaną będzie na terenach gdzie rozproszona zabudowa powoduje brak opłacalności budowy kanalizacji oraz panują sprzyjające warunki gruntowe.

Proponuje się realizację oczyszczalni przydomowych przede wszystkim we wsiach: Pasierby, Ludwinowo, Kościuszkowo, folwarki Dąbie, Anielin.

### 3.3 Gospodarka odpadami

Gmina posiada prawidłowo funkcjonujące wysypisko i rozwinięty system komunalnej zbiórki odpadów. Istniejące wysypisko w Czeluścinie posiada znaczną rezerwę pojemności, a także warunki terenowe do przyszłej rozbudowy.

Możliwe jest więc przyjęcie do realizacji następujących celów:

4. Utrzymanie sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
5. Wprowadzenie na terenie gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
6. Likwidacja istniejących nielegalnych wysypisk odpadów.

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

- a) Wyposażenie w odpowiedni sprzęt (dla utrzymania wysypiska, segregacji odpadów, zagęszczania, rozdrabniania) i uporządkowanie terenu gminnego wysypiska odpadów w Czeluścinie.
- b) Uzupełnienie zadrzewienie terenu wokół ww. wysypiska i stworzenie w ten sposób pasa ochronnego dla obiektu.
- c) Kontynuacja działań na rzecz rozszerzenia i usprawnienia komunalnego systemu zbiórki i segregacji odpadów oraz stopniowe wyposażenie wsi w pojemniki do segregacji odpadów.
- d) Wywóz odpadów z terenu lokalnych, „dzikich” składowisk na gminne wysypisko; ze względu na niewielką ilość odpadów nie proponuje się rekultywacji tych obiektów.

Realizacja ww. zadań wymaga kontynuacji rozpoczętych już przez gminę działań, tj. organizacji wywozu, ułatwienia w zakupie pojemników na śmieci itp. Pozwoli to na:

- zmniejszenie uciążliwości gminnego wysypiska w Czeluścinie
- przedłużyć okres użytkowania obiektu.
- poprawę stanu środowiska,

Segregacja odpadów „u źródła” tj. prowadzona bezpośrednio przez mieszkańców, stanowić może dodatkowe źródło finansowania (odzysk surowców wtórnych). Ponadto wydłuży czas eksploatacji istniejącego wysypiska gminnego.

### 3.4 Energetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną w gminie Pępowo odbywa się poprzez rozbudowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia oraz 56 stacji transformatorowych SN/nn. Moc zainstalowana, 5,19 MVA, jest niewystarczająca; brak rezerw energetycznych prowadzi do braku mocy i obniżenia napięcia, co z kolei wpływa na stan i trwałość urządzeń energetycznych. Celem działań gminy powinno być pełne **zaopatrzenie mieszkańców w energię elektryczną** wg potrzeb. Prognoza na 2006 rok zakłada przyrost sprzedaży energii do 9332 MWh.

Rozpoczęta właśnie w sąsiedztwie wsi Pępowo, budowa Głównego Punktu Zasilania, rozwiąże problemy z przewidywanym zwiększonym zapotrzebowaniem na energię elektryczną.

Dodatkowo proponuje się:

- 1) Wyprowadzić z GPZ linie napowietrzne 15 kV, które następnie wprowadzić do linii już istniejących celem zwiększenia napięcia do wymaganej wartości.
- 2) W wskazanym jako obszar potencjalnej lokalizacji zorganizowanej działalności gospodarczej posadowić stację transformatorową, której wielkość wynikać będzie z bilansu mocy zapotrzebowanej oraz dalszej perspektywicznej zabudowy terenów. Stację proponuje się zasilić linią napowietrzną 15 kV bezpośrednio z GPZ.
- 3)
- 4) Budowę stacji transformatorowej w sąsiedztwie nowych osiedli we wsi Pępowo oraz we wsi Siedlec, zasilanych z GPZ .
- 5) Docelowo obie stacje zasilić dwustronnie po 15 kV, łącząc je liniami już istniejącymi.
- 6) Wymianę sieci niskiego i średniego napięcia w poszczególnych miejscowościach w celu eliminacji strat i zwiększenia mocy

Do bieżących zadań gminy będzie należało, wspólnie z dysponentem linii energetycznych:

- dbanie o utrzymanie istniejących sieci i stacji transformatorowych oraz ich sukcesywna wymiana, przede wszystkim w obszarach gęsto zabudowanych, na linie kablowe,
- stworzenie warunków zabezpieczenia energii dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych,
- zapewnienie właściwego oświetlenia dróg i ulic w poszczególnych miejscowościach

### 3.5 Gazownictwo

Wszystkie wsie w gminie Pępowo zaopatrzone są w gaz przewodowy. Jedyne fragment rozproszonej zabudowy wsi Pasierby pozbawiony jest dostępu do tego nośnika energii. Tak więc zasadniczy cel, jakim było **zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkim mieszkańcom na terenie gminy** niemal w 100 % został osiągnięty.

Pełna gazyfikacja gminy oznaczać będzie powszechne przyłączenie gospodarstw domowych do sieci. Dalsze działania powinny dotyczyć systematycznego zwiększania ilości przyłączy domowych i wykorzystywania gazu dla celów grzewczych.



### 3.6 Telekomunikacja

Realizowany w ostatnich latach nowoczesny system telekomunikacyjny na terenie gminy stawia następujące zadanie:

#### **utrzymanie prawidłowego działania i stopniowy rozwój systemu telekomunikacyjnego gminy**

- Realizacja tego celu będzie wymagać współpracy z Telekomunikacją Polską S.A. i innymi sieciami, w tym telefonii bezprzewodowej. Podstawowe działania nie będą związane z nakładami finansowymi lecz z koordynacją i dostosowaniem planów rozwoju i modernizacji sieci do potrzeb lokalnych.
- Obowiązują ograniczenia inwestycyjne w pasach terenów, przez które przebiegają linie telefoniczne kablowe, w tym linie międzynarodowe.
- Nad zachodnim skrajem gminy przebiega linia radiowa Wrocław Poznań na odcinku Domachowo – Trzebnica. Obowiązują ograniczenia lokalizacyjne w pasie ochrony 500 m i strefie bliskiej 100 m. Ograniczenia dotyczą: wysokości budynków (w tym kominów), lokalizacji obiektów niemieszkalnych związanych z urządzeniami emitującymi fale radiowe, zakazem budowy urządzeń mogących zakłócać funkcjonowanie linii radiowo-telewizyjnej, obowiązuje uzgadnianie dokumentacji i zamierzeń lokalizacyjnych z jednostką organizacyjną odpowiedzialną za użytkowanie obiektów nadawczych i funkcjonowaniem tej linii.

## 4. Komunikacja

Głównym celem rozwoju komunikacji drogowej na terenie gminy jest **stwarzanie warunków dla materialnych, prawnych i organizacyjnych działań na rzecz realizacji systemu transportowego gminy** zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym
- ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia

Cele szczególne można określić następująco:

### 1) **Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu** przy rosnącym poziomie motoryzacji, oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy:

- modernizacja układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
- utworzenie funkcjonalnych ciągów *głównych* dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
- zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
- likwidacje niebezpiecznych łuków we wsiach Siedlec (droga powiatowa 21-401), Magdalenki i Czeluścinek (droga powiatowa 21-462), Wilkonice (droga powiatowa 21-401)
- realizacja obejścia wsi Gębice w ciągu drogi 21-402
- wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- likwidacja nawierzchni gruntowej w ciągu dróg powiatowych i gminnych
- systematyczne podnoszenie stanu technicznego dróg gminnych.

### 2) **Ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne**, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców:

- zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
- działania na rzecz zaostrzenia wymogów dotyczących stanu technicznego pojazdów,
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- kontrola ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy w wszystkich miejscowościach,
- oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni, tam, gdzie warunki na to pozwalają
- wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię,
- wdrożenie do realizacji tras rowerowych, turystycznych i dojazdowych do pracy

### 3) Kierunki rozwoju

Układ komunikacyjny gminy Pępowo, nie wymaga zasadniczego i szerokiego rozwoju. Zarówno powiązania komunikacyjne (zewnętrzne i wewnętrzne) jak również skala zainwestowania terenu, jego rozwój, a także przekształcenia, wymagają głównie

modernizacji istniejącej sieci drogowej i urządzeń oraz przede wszystkim poprawy standardu poszczególnych tras.

Gminę Pępowo nie przecina żadna droga o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim. Krótki odcinek granicy południowej przylega do północnego skraju drogi regionalnej nr 324 relacji Szlichtyngowa – Głogów. Jest to droga III klasy technicznej, z jezdnią 6-7 m, koroną 8-9 m.

Średniodobowy ruch pojazdów wynosi na tym odcinków około 2500 pojazdów na dobę i ma tendencję wzrostową.

Zgodnie z nową klasyfikacją dróg powinna to być droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, wyjątkowo klasy G – główna. (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z dnia 14 maja 1999 r. – Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 25,00 m, jezdnia dwupasmowa o szerokości 7, 0 m, korona 12,5 m. Obowiązuje zakaz zabudowy drogi oraz realizacji nowych połączeń komunikacyjnych. Wskazana jest przebudowa skrzyżowania z drogą prowadzącą od wsi Raszewy i Pasierby. Konieczne jest zapewnienie wolnej przestrzeni na rozbudowę drogi regionalnej po stronie północnej.

#### *Drogi powiatowe*

Proponuje się uznać za drogi powiatowe „główne” grupę dróg tworzących funkcjonalne ciągi, dla obsługi wyznaczonych w *Studium* funkcjonalnych obszarów, oraz dających powiązania z sąsiednimi terenami:

- 21-401 Gostyń – Siedlec - Pępowo – Wilkoniczki - Dłóń
- 21-402 Krobia – Gębice - Pępowo – Kobylin
- 21-404 Pępowo – Babkowice – Gumienice – Pogorzela

Zalecana dla całej grupy docelowo:

- klasa G – główna, dopuszczalna Z – zbiorcza:
- min. szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 – 20,00 m
- pożądane podniesienie parametrów do min. IV kl. technicznej i w miarę ujednolicony standard.
- w pierwszym etapie, w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z normatywem, należy wykonać modernizację drogi nr 21-401 (odcinek od wsi Pępowo - Dłóń)

Dla pozostałych dróg powiatowych o znaczeniu lokalnym:

- 21-428 Ludwinowo – Sułkowice - Żychlewo
- 21-429 Pępowo – Ludwinowo
- 21-430 Siedlec – Babkowice
- 21-461 Pępowo – Zalesie Małe
- 21-462 Gębice – Magdalenki – Czełużcin – Kobylin
- 21-463 Sroki – Czełużcin – Raszewy
- 21-464 Krobia - Skoraszewice – Wilkoniczki – Raszewy
- 21-465 Skoraszewice – Gębice
- 21-466 Krzyżanki – Gębice
- 21-469 Skoraszewice – Gogolewo - Niepart
- 21-472 Skoraszewice - Oczkowice – Konary

- Wskazana klasa dróg: Z – zbiorcza, wyjątkowo L – lokalna, min. szerokość w liniach rozgraniczenia 20,00 – 15,00 m.
- Konieczna systematyczna modernizacja w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganymi przez normatyw techniczny. W pierwszej kolejności wskazana modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach:
- Pożądane utwardzenie dróg powiatowych (likwidacja nawierzchni gruntowych)
- Systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji infrastruktury drogowej.
- Budowa nowych połączeń wynikających z planowanego rozwoju terenów pod mieszkalnictwo i przemysł.

#### *Drogi gminne*

- Wskazana jest weryfikacja dróg gminnych. Proponuje się, podobnie jak przy drogach powiatowych stworzenie dwóch grup ww. dróg:
  - dróg „głównych”
    - 21-25-018 Pasierby I – Pasierby
    - 21-25-019 Pasierby – granica gminy
    - 21-25-013 odcinek Siedlec - Elęcín
    - 21-25-015 Ludwinowo - Krzyżanki
  - dróg „pozostałych”
    - od 21-25-001 do 21-25-012 drogi w obrębie miejscowości Pępowo
    - 21-25-014 Dąbie- Kościuszkowo- Siedlec
    - 21-25-016 Wilkonice – Wilkoniczki
    - 21-25-017 Pępowo – Magdalenki
    - 21-25-020 Pępowo - Anielin
    - 21-25-021 Babkowice – Anielin
    - 21-25-022 Kościuszkowo - Dębówka
    - 21-25-023 Gębice – Ludwinowo
    - 21-25-024 Gębice – Kościuszkowo
    - 21-25-025 Gębice – Olendry
    - 21-25-026 Babkowice - Huby
    - 21-25-027 Siedlec – Jasne Pole – Elęcín
    - 21-25-028 Krzekotowice – stacja PKP
    - 21-25-029 Gębice - Zapłocie
    - 21-25-030 Babkowice – Zapłocie
    - 21-25-031 Kościuszkowo – Zapłocie
    - 21-25-032 Krzyżanki – Zapłocie
    - 21-25-033 Skoraszewice – Zapłocie
- Należy dążyć do poprawy stanu dróg gminnych poprzez systematyczne:
  - utwardzanie i ulepszanie nawierzchni,
  - podnoszenie parametrów technicznych
- Wskazana klasa dróg gminnych: L – lokalne, D – dojazdowe.  
Minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia: dla dróg = 15,00 m ,  
dla ulic = 12,00 – 10,00 m.

#### 4) Ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia.

Ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i warunki życia mieszkańców:

- zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem komunikacji poprzez pasy zieleni, ekrany akustyczne,
- działania na rzecz zaostreżenia wymogów dot. stanu technicznego pojazdów,
- kontrola ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- promocja ruchu rowerowego i pieszego,
- wyprowadzanie intensywnego ruchu poza tereny ścisłej zabudowy poprzez realizację obwodnic,
- przestrzeganie odległości zabudowy od dróg, szczególnie na nowoprojektowanych terenach.

Podniesienie bezpieczeństwa ruchu i mieszkańców:

- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych turystycznych i komunikacyjnych, wyznaczanie bezpiecznych przejść na jezdniach,
- realizacja wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- budowa chodników w wszystkich miejscowościach oraz dbanie o dobry stan techniczny już istniejących, wszędzie tam, gdzie jest taka możliwość starać się oddzielać chodniki od jezdni pasami zieleni.

#### 5) Komunikacja zbiorowa

Komunikacja zbiorowa oparta jest, i tak pozostanie, w oparciu o linię kolejową oraz sieć połączeń PKS.

- Przez obszar gminy przebiega dwutorowa linia kolejowa nr 14 o randze linii pierwszorzędnej relacji: Głogów – Leszno – Ostrów (Łódź Kaliska) ze stacjami Pępowo i Czeluścin. Należy dążyć do większego wykorzystania połączeń i bocznic kolejowych, a także do rozwoju bazy składowej w oparciu o istniejące obiekty. Docelowo wskazana jest elektryfikacja tej linii.
- Gmina nie ma bezpośredniego połączenia zbiorowej komunikacji samochodowej z ośrodkiem wojewódzkim. Istniejące powiązania z Gostyniem i Lesznom stanowią jednocześnie miejsca przesiadkowe. Rozwój sieci połączeń komunikacji autobusowej konieczny jest ze względu na nowy podział administracyjny i wynikające stąd obowiązki (dotyczy zarówno połączeń z miastem powiatowym – Gostyniem, jak i miastem wojewódzkim – Poznaniem). Należy dążyć do realizacji nowych połączeń; wskazany rozwój sieci minibusów w rejonach małego natężenia ruchu pasażerskiego

## 5. Rozwój społeczno-gospodarczy gminy

Gospodarka jest najważniejszą dziedziną rozwoju, generującą dochody własne gminy, które mogą z kolei zapewnić odpowiedni poziom usług społecznych. A przede wszystkim jest elementem warunkującym poziom dobro-bytu społeczności lokalnej. Szczególnie istotne jest tu zapewnienie niezbędnej liczby miejsc pracy, zarówno ze względów ekonomicznych jak i społecznych.

Podstawowe uwarunkowania wpływające na kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy:

### 1. Uwarunkowania demograficzne:

- Stabilizacja liczby ludności gminy, z niewielką tendencją wzrostową

Do tej pory gmina Pępowo pod względem demograficznym rozwija się w średnim tempie. W latach 88 – 98 dynamika wzrostu wynosiła 101,2; w tym samym czasie ten sam wskaźnik dla powiatu gostyńskiego to 103,7.

Przewiduje się, że dalszy rozwój ludnościowy Pępowa będzie bardziej dynamiczny, a wskaźnik wzrostu demograficznego do roku 2010 osiągnie poziom 102,5. Nadal jednak pozostanie niższy niż ogólny dla całego powiatu.

Przewidywany trend rozwojowy pozwala zakładać, że ludność gminy osiągnie w perspektywie poziom 6250 mieszkańców.

Trendy demograficzne w rozwoju poszczególnych wsi:

Miejscowości	Stan Istniejący	Przewidywane Zmiany	Przypuszczalne zaludnienie
Babkowice	416	Trend wzrostowy	430
Czeluścin	360	Stabilizacja	360
Gębice	340	Trend wzrostowy	350
Kościuszkowo	140	Stabilizacja	140
Krzekotowice	305	Stabilizacja	310
Krzyżanki	273	Trend wzrostowy	280
Ludwinowo	340	Trend wzrostowy	350
Magdalenki	198	Stabilizacja	200
Pasierby	321	Stabilizacja	325
Pępowo	1761	Trend wzrostowy	1820
Siedlec	574	Trend wzrostowy	590
Skoraszewice	633	Trend wzrostowy	650
Wilkonice	436	Trend wzrostowy	445

Wszystkie wsie w gminie uważa się za rozwojowe, jednak najwyższą dynamikę wzrostu przewiduje się dla wsi gminnej oraz Siedlec, Skoraszewic, Gębic i Ludwinowa.

Zakłada się również zmiany w strukturze wieku ludności. W najbliższych latach utrzymywać się będzie wysoki poziom liczebności młodzieży; później, około roku 2010 zwiększy się znacznie udział ludności w wieku produkcyjnym – z 55,0 % do 60,5 %.

Przewidywana struktura wieku:

Przedziały wiekowe	Stan istniejący		Prognoza	
	Osoby	%	Osoby	%
0 - 2 lat	226	3,7	280	4,5
3 - 6 lat	411	6,8	415	6,6
7 - 15 lat	987	16,3	740	11,8
Wiek produkcyjny	3337	55,0	3780	60,5
Wiek poprodukcyjny	908	15,0	810	13,0
Razem	6061	100,0	6250	100,0

- Niewielkie zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw, zwłaszcza dużych, w stosunku do ogólnej liczby pracujących

Obecnie na terenie gminy Pępowo działa 290 podmiotów gospodarczych objętych rejestrem REGON. Wskaźnik natężenia występowania podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest na poziomie średnim i wynosi 48 podmiotów. Ten sam wskaźnik dla:

- całego powiatu gostyńskiego - 59 podmiotów
- terenów wiejskich byłego województwa - 46 podmiotów

W strukturze podmiotów dominują zakłady o charakterze handlowym - stanowią one prawie 30% ogółu. 35% wszystkich podmiotów funkcjonuje w dziale przemysł i budownictwo - jest to jeden z najwyższych wskaźników wśród gmin wiejskich byłego województwa.

- Utrzymujący się średnio wysoki poziom bezrobocia
  - stopa bezrobocia na poziomie średnim, wyższa od średniej w byłym województwie, niższa niż średnia kraju.
  - ciągły spadek liczby bezrobotnych, w ciągu ostatnich 5 lat liczba ta spadła o około 40 %.

Teren powiatu Gostyń to obszar o dość wysokiej stopie bezrobocia.

Wskaźnik ten w 1998 roku osiągnął poziom 11,5 (średni wskaźnik dla byłego województwa - 9,0).

Niezbędne jest podjęcie działań w celu podniesienia aktywizacji gospodarczej obszaru gminy, umożliwiającej likwidację bezrobocia i zmiany w strukturze zatrudnienia. Pożądanym jest odpływ siły roboczej z działu rolnictwa na rzecz innej działalności gospodarczej i sfery usług.

Przewidywany wzrost liczebności grupy produkcyjnej ludności, zapewnienie miejsc pracy dla bezrobotnych (w 1998 r. było zarejestrowanych w gminie 225 osób jako bezrobotni) wymusza potrzebę utworzenia na terenie gminy około 800 miejsc pracy.

- Niskie i średnie kwalifikacje zasobów pracy, przede wszystkim w miejscowościach, gdzie silnie rozwinięty był sektor rolnictwa państwowego
- Pozytywne cechy mieszkańców związane z tradycyjną wielkopolską solidnością i przywiązaniem do miejsca zamieszkania i pracy

## 2. Uwarunkowania wynikające z wyposażenia gminy w urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej:

- Stosunkowo dobre wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (omówione wyżej)
- Dobre wyposażenie w obiekty infrastruktury społecznej

### Oświata i wychowanie:

- przedszkola: zapewnienie miejsc dla około 100 dzieci w wieku 6 lat (aktualnie potrzeby te są zaspokojone), oraz przynajmniej 80 miejsc dla dzieci w wieku od 3-5 lat (tj. 25 % całej grupy wiekowej). Obecnie wychowaniem przedszkolnym objętych jest tylko 8 % tych dzieci.
- szkoły podstawowe i gimnazja: zapewnienie około 850 miejsc w szkołach podstawowych i gimnazjach (aktualna liczba miejsc jest wystarczająca).

### Kultura: rozwijanie działalności kulturalnej w ramach istniejących placówek

- światlice – dostępność wystarczająca,
- biblioteki - poprawa warunków funkcjonowania Gminnej Biblioteki Publicznej w Pępowie,
- ułatwienie dostępności do zbiorów – tworzenie nowych punktów bibliotecznych (np. w Pasierbach, Ludwinowie)

### Opieka zdrowotna - utrzymanie istniejącej apteki oraz tworzenie warunków do funkcjonowania przychodni

### Sport - rozwój sieci boisk wiejskich w celu poprawy dostępności do terenów sportowych

- wskazana realizacja boiska w pierwszej kolejności we wsi Babkowice i Wilkonice.

- Położenie na skrzyżowaniu wielu dróg powiatowych, co przede wszystkim stwarza dogodne połączenie z gminami ościennymi (omówione wyżej)
- Duża liczba potencjalnych terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, przede wszystkim we wsi Pępowo, jednak najczęściej nie uzbrojonych

Dobre warunki mieszkaniowe mieszkańców to jeden z głównych czynników stanowiących o jakości życia.

### Poprawę tych warunków można uzyskać poprzez:

- poprawę stanu istniejących zasobów, ich bieżące i kapitalne remonty w celu podniesienia standardów wyposażenia,
  - promocja budownictwa jednorodzinnego, tworzenie rezerw terenów pod nową zabudowę, uzbrojenie terenów, pozyskiwanie gruntów do zasobów komunalnych, budowa tanich mieszkań komunalnych, rotacyjnych dla rodzin najuboższych.
- Brak terenów pod rozwój zorganizowanej działalności gospodarczej

Istnieją możliwości, co wynika z planu zagospodarowania przestrzennego gminy, realizacji działalności gospodarczej w ramach terenów zagrodowych w poszczególnych wsiach. Skala tej działalności może być jednak niewielka.



- Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych

Jest to zjawisko na szczęście niewielkie. Obniżenie standardów może wynikać z ograniczenia zasobów finansowych, zwłaszcza ludzi starszych i to zjawisko może się pogłębiać.

### *3. Uwarunkowania ekonomiczne:*

- Średni poziom aktywności gospodarczej i inicjatyw społeczności lokalnej
- Brak wolnych kapitałów mogących przyczynić się do rozwoju gminy
- Niski poziom wydatków majątkowych i znaczny udział wydatków bieżących
- Istnienie Stowarzyszenia Centrum Rozwoju - podmiotu towarzyszącego rozwojowi inicjatyw społecznych i gospodarczych
- Wysoka produkcja rolna przy ograniczonym poziomie zbytu produktów
- Położenie w sąsiedztwie dużych zakładów przetwórstwa płodów rolnych

### *4. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennej kraju i Studium zagospodarowania przestrzennego województwa leszczyńskiego*

- Zapewnienie trwałego, dynamicznego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o wykorzystanie własnych zasobów oraz walorów położenia tranzytowego, a także sąsiedztwa z Unią Europejską
- Zrównoważony rozwój małej i średniej przedsiębiorczości nastawiony na elastyczną produkcję, zwłaszcza wykorzystującej lokalne warunki i surowce
- Zapewnienie optymalnej struktury agrarnej stymulującej wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich
- Opracowanie programu modernizacji struktury gospodarczej, przestrzennej i transportowej
- Realizacja programu małej retencji
- Rozwój gospodarczy podporządkowany polityce rozwoju zrównoważonego zgodnego z warunkami przyrodniczymi
- Zapobieganie dekapitalizacji majątku i realizacja budownictwa komunalnego
- Wyrównanie różnic w zakresie wyposażenia wiejskiej jednostek osadniczych w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej
- Wykorzystanie walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla produkcji zdrowej żywności oraz rozbudowa przetwórstwa i przechowalnictwa płodów rolnych
- Aktywizacja wsi Pępowo jako ośrodka usługowego obsługi ludności i gospodarki rolnej, rozwoju mieszkalnictwa i drobnego przemysłu

## **Cele rozwoju społeczno-gospodarczego gminy**

### *Sfera społeczna*

#### **Poprawa jakości życia mieszkańców, poprzez:**

- Stworzenie programu budownictwa mieszkaniowego uwzględniającego pozyskiwanie gruntów, kompleksowe uzbrajanie terenów, pomoc w kontaktach z wyspecjalizowanymi firmami wykonawczymi i jednostkami obsługi finansowej
- Poprawa stanu istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez remonty i podnoszenie standardów wyposażenia
- Zmniejszanie stopnia bezrobocia poprzez wzrost aktywności gospodarczej, rozwój aktywnych form przeciwdziałania bezrobociu, prowadzenie robót publicznych, zwłaszcza w zakresie rozwoju infrastruktury gminnej, tworzenie preferencyjnych warunków dla jednostek tworzących nowe miejsca pracy
- Wyrównywanie warunków zamieszkania wszystkich mieszkańców gminy poprzez wyposażenie wiejskiej jednostek osadniczych w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej

### *Gospodarka lokalna*

#### **Stymulowanie rozwoju działalności gospodarczej poprzez:**

- Tworzenie stref aktywności gospodarczej w rejonach rozwiniętej infrastruktury technicznej oraz wspieranie przekształcania niedochodowych gospodarstw rolnych w obiekty usługowe i drobnego przetwórstwa
- Sukcesywne zwiększanie wydatków z budżetu gminy na cele inwestycyjne związane przede wszystkim z rozwojem infrastruktury komunalnej
- Opracowanie i realizacja programów związanych z podnoszeniem atrakcyjności inwestycyjnej gminy oraz pozyskiwaniem środków finansowych z funduszy pomocowych
- Wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki oraz budowy bazy turystycznej, zwłaszcza w oparciu o Stadninę Koni w Pępowie
- Tworzenia warunków do instalowania urządzeń do redukcji emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, efektywnego użytkowania i oszczędzania energii, wprowadzania niekonwencjonalnych źródeł energii, zmierzania do wytwarzania energii z biomasy,

### *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*

#### **Wykorzystanie potencjału rolnego poprzez:**

- Dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i zdolności przetwórstwa rolno-spożywczego, zwłaszcza przez rozwój specjalistycznych upraw o dużej pracochłonności
- Ochronę gruntów wysokich klas bonitacyjnych i kompleksów najwyższej przydatności rolniczej
- Restrukturyzację rolnictwa w kierunku zmniejszenia zatrudnienia w produkcji rolnej na rzecz przetwórstwa i usług
- Poprawa struktury wielkości gospodarstw kosztem zasobów AWRSP i gospodarstw nierentownych oraz rozwój gospodarstw farmerskich i rodzinnych

- Zalesienie gruntów w obszarach ochronnych ujęć wody
- Zachowanie użytków zielonych w dolinach rzecznych, zarówno jako bazy paszowej dla chowu bydła, jak i łączników ekologicznych
- Rozwój usług specjalistycznych na potrzeby rolnictwa i ludności
- Tworzenie gospodarstw agroturystycznych na terenach o największych walorach krajo-  
brazowych i przyrodniczych

### *Komunikacja*

#### **Zwiększenie bezpieczeństwa na drogach i ulicach poprzez:**

- Przebudowę niebezpiecznych odcinków dróg,
- Poprawę stanu technicznego dróg i uzyskanie zgodności określonej klasy drogi z parametrami wynikającymi z normatywów technicznych
- Weryfikację sieci drogowej pod kątem dogodności powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi miejscowościami
- Realizację tras (ścieżek) rowerowych zarówno dla wykorzystania rekreacyjnego, jak i dojazdów do pracy
- Utrzymanie i polepszenie stanu technicznego ulic we wsi gminnej Pępowo
- Wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,

### *Edukacja*

#### **Podnoszenie wiedzy i świadomości społecznej poprzez działania polegające na:**

- Wspomaganiu programów związanych ze zdobywaniem nowych zawodów i umiejętności oraz zmianą kwalifikacji, i dostosowaniem siły roboczej do potrzeb rynku
- Prowadzeniu akcji edukacyjno-informacyjnej zapoznającej mieszkańców gminy z walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz koniecznością ich poszanowania i ochrony
- Wprowadzeniu ułatwień dla inwestorów podejmujących realizację indywidualnych urządzeń związanych z ochroną środowiska (np. przydomowych oczyszczalni ścieków, technologii eliminujących skażenie atmosfery, indywidualnych metod utylizacji itp.), częściowe dofinansowanie inwestycji, zwolnienia z podatków lokalnych
- Propagowaniu i pomocy w realizacji produkcji zdrowej żywności oraz organizacji indywidualnych ośrodków agroturystycznych
- Promocja działalności materiało-, energo-, i wodooszczędnych, technologii mało- i bezopadowych, zamkniętych obiegów wody, recykulacji odpadów, hermetyzacji procesów produkcyjnych, zmian technologicznych, minimalizacji ilości wytwarzanych i odprowadzanych do środowiska zanieczyszczeń, zmiany systemów grzewczych

### **III. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

#### **1. Obszary dla realizacji procesów urbanizacyjnych**

Główne założenie rozwoju przestrzennego gminy i poszczególnych miejscowości to stworzenie możliwości poprawy warunków zamieszkania i pracy wszystkim mieszkańcom gminy. Dlatego w obrębie terenów wiejskich wyznaczono tereny rozwojowe oraz określono ich podstawowe funkcje i generalne zasady zagospodarowania.

Wyznaczono obszary o przyjęto następujące kryteria ich wyboru:

- Tereny zainwestowane o zróżnicowanej zabudowie i dominującej funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej określone jako tereny intensyfikacji i modernizacji zabudowy.
- Tereny potencjalnej zabudowy, przydatne dla funkcji osadniczej, o dobrych warunkach gruntowych, położone w zasięgu sieci uzbrojenia inżynierskiego określone jako tereny rozwojowe.
- Tereny o niejednorodnych cechach, znajdujące się w obrębie stref ochronnych, położone w obrębie ograniczeń inwestycyjnych, określone jako tereny do inwestowania na specjalnych warunkach.

#### **2. Obszary rozwoju intensywnej produkcji rolnej**

Grunty orne w obrębie kompleksów glebowych o najwyższej przydatności rolniczej oraz użytki zielone położone w obniżeniach dolinnych pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. Intensywna uprawa rolna powinna wiązać się z wyłączeniem inwestowania kubaturowego na tych obszarach oraz respektowaniem ograniczeń wynikających z położenia w strefach ochronnych.

#### **3. Strefy zorganizowanej działalności gospodarczej**

Najbardziej korzystne tereny dla prowadzenia działalności inwestycyjnej o charakterze przemysłowym, magazynowo-składowym, hurtowym. Decydującymi kryteriami wyboru tych terenów były: dogodne położenie w stosunku do głównego układu komunikacyjnego,

oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, łatwość wyposażenia w podstawowe media uzbrojenia inżynierskiego, a ponadto położenie w sąsiedztwie terenów o podobnych funkcjach. Największy kompleks takich terenów wyznaczono na południowy-wschód od zwartej zabudowy wsi Pępowo.

#### **4. Obszary korzystne dla rozwoju rekreacji i turystyki**

Obszary wskazane dla rozwoju funkcji rekreacyjnej wiążą się przede wszystkim z cechami środowiska przyrodniczego. Dla wykorzystania rekreacyjnego wskazane są obszary leśne oraz tereny sąsiadujące z obiektami o walorach kulturowych bądź urządzeniami sportowymi.

Atrakcyjność krajobrazowa oraz walory kulturowe stanowić powinny podstawę rozwoju turystyki weekendowej, np. związanej z turystyką rowerową, konną, także w powiązaniu z gminami ościennymi.

Wyznaczono obszary potencjalnej lokalizacji obiektów rekreacyjnych w sąsiedztwie wsi Pępowo, mając na uwadze zarówno wykorzystanie istniejącej bazy hotelowej (pałace w Pępowie i Gębicach) oraz potencjału stadniny koni.

#### **5. Ograniczenia prawne w dysponowaniu przestrzenią**

- Grunty rolne i lasy – chronione przed zmianą użytkowania na mocy *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z 1995 r.)*,
- Obszary w strefie ochronnej wokół ujęć wody – chronione na mocy *Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. Nr 116, po.505)*
- Obszary w strefach ochronnych infrastruktury technicznej – ograniczenia w zagospodarowaniu na mocy *Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 139 z 1995 r.)*, *Zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (Dz.U. Nr z 1985 r.)*
- Obszary w strefach uciążliwości od dróg na podstawie *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 poz.60 z 1985 r.)*

- Obszary objęte ochroną konserwatorską w obrębie stref ochrony konserwatorskiej A, B, E, K oraz strefach ochrony archeologicznej na podstawie *Ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury DZ.U. Nr 10 poz. 48 z 1962 r)*  
(Do cytowanych ustaw stosuje się także późniejsze ich zmiany)

## IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna jest procesem decyzyjnym związanym z zarządzaniem i planowaniem, przy czym decyzje te dotyczą rozwoju przestrzennego. Podstawowe komponenty tej polityki to:

- polityka lokalizacyjna
- polityka w z zakresie użytkowania terenu
- polityka w zakresie obrotu nieruchomościami
- polityka inwestycyjna

Polityka przestrzenna przenika się z polityką ekologiczną, społeczną, ekonomiczną. Politykę w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy określa się jako działania w odniesieniu do określonego w ustawie zakresu studium i działania mające doprowadzić do osiągnięcia określonych celów – kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowe instrumenty polityki przestrzennej:

- Regulacje prawne – ustawy, rozporządzenia, zarządzenia, plany użytkowania terenu, podziały geodezyjne, decyzje administracyjne (pozwolenia, nakazy, zakazy, kary)
- Zarządzanie makroekonomiczne – ulgi, podatki, kredyty, obligacje, subsydia, programy finansowe
- Instytucje – agencje rozwoju, trusty rozwoju społeczności lokalnej, ośrodki pomocy technicznej dla społeczności lokalnej
- Planowanie rozwoju – plany rozwoju, strategie rozwoju, studia i projekty urbanistyczne, programy rozwoju infrastruktury
- Informacja – obserwacja rozwoju przestrzennego, bazy danych (katastry, rejestry, informacje), systemy informacji o terenie, programy edukacyjne dot. rozwoju przestrzennego
- Marketing urbanistyczny – promocja, reklama, oferty lokalizacyjne, kształtowanie produktu miejskiego, analizy rynkowe
- Działania bezpośrednie – pozyskiwanie terenu, uzbrajanie inżynieryjne terenu, prywatyzacja, publiczno-prywatne projekty inwestycyjne

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym* w studium określa się:

- 1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną**
- 2. Działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałania zagrożeniom**
- 3. Zasady funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**
- 4. Działania dotyczące przekształceń i rehabilitacji w terenach zabudowanych**
- 5. Zasady przeznaczania terenów do zabudowy, w celu zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie**
- 6. Kierunki rozwoju komunikacji**
- 7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**
- 8. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy**
- 9. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązkowe**



## 1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną

### 1. Środowisko przyrodnicze

Obszary i obiekty wprowadzone na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 roku (*Dz.U. Nr 114 z 1991 r., z późniejszymi zmianami*)

#### Rezerваты leśne

Na terenie gminy Pępowo znajdują się dwa rezerваты leśne: *Czerwona Róża* oraz *Pępowo*.

W celu zachowania i ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonych do naturalnego oraz zapewnienia społeczeństwu niezbędnych warunków do wypoczynku i korzystania z walorów krajobrazowych obowiązują na tym obszarze ograniczenia i zakazy oraz określone zasady gospodarowania. Podstawowym celem jest **ochrona** tych **terenów przed zmianami lub utratą wartości przyrodniczych**.

*Ograniczenia i zakazy:*

Zakazuje się: wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, niszczenia gleby

Ogranicza się: stosowanie chemicznych środków ochrony roślin na rzecz szerszego rozpowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników

#### Pomniki przyrody

Na podstawie *Rozporządzenia Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 8 grudnia 1998 roku w sprawie uznania za pomniki przyrody* uznano za podlegające ochronie jako pomniki przyrody następujące twory przyrody:

- Trzy jarząby brekinie o obwodzie 170, 200, 150 cm w oddziale 268 Leśnictwa Pępowo
- Dąb szypułkowy o obwodzie 330 cm i wysokości 24 m w oddziale 25 Leśnictwa Dobrapomoc
- Jarząb brekinia o obwodzie 100 cm i wysokości 13 m w oddziale 226 w Leśnictwie Siedlec
- Jesion wyniosły o obwodzie 435 cm i wysokości 26 m we wsi Skoraszewice
- Jesion wyniosły o obwodzie 290 cm i wysokości 25 m w parku we wsi Skoraszewice
- Platan klonolistny o obwodzie 385 cm i wysokości 26 m w parku we wsi Skoraszewice
- Platan klonolistny o obwodzie 300 cm i wysokości 27 m w parku we wsi Skoraszewice
- Dąb szypułkowy o obwodzie 450 cm i wysokości 28 m w parku we wsi Skoraszewice

- Dąb szypułkowy o obwodzie 340 cm i wysokości 30 m w parku we wsi Skoraszewice
- Dąb szypułkowy o obwodzie 308 cm i wysokości 30 m w parku we wsi Skoraszewice
- Dąb szypułkowy o obwodzie 360 cm i wysokości 20 m w parku we wsi Skoraszewice
- Dąb szypułkowy o obwodzie 425 cm i wysokości 26 m w parku we wsi Skoraszewice
- Dąb szypułkowy o obwodzie 410 cm i wysokości 20 m w parku we wsi Skoraszewice

**Ochrona pomników przyrody** polega na wprowadzaniu następujących zakazów:

- wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew; pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców i liści;
- zanieczyszczania i niszczenia gleby w zasięgu korony i korzeni drzew;
- wzniesienia ognia w pobliżu; wznoszenia wszelkich budowli w zasięgu korony i korzeni;
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika;
- oraz ograniczenia wchodzenia na drzewa z wyjątkiem wykonania zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych w przypadkach bezpośredniego zagrożenia publicznego lub uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

## 2. Środowisko kulturowe

Działania na obszarach objętych ochroną konserwatorską podporządkowane muszą być przepisom szczególnym dotyczącym ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym tych obszarów oraz opracowanymi dla nich planami ochrony.

**Obszary i obiekty chronione stanowią znaczący potencjał dla rozwoju** turystyki. Szczególną uwagę należy zwracać na możliwość modernizacji obiektów zabytkowych pod kątem przystosowania ich dla obsługi ruchu turystycznego.

Przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem terenów znajdujących się w strefach ochrony lub w pobliżu miejsc historycznych należy uwzględnić ich znaczenie w przestrzeni i ustalić warunki ich prawidłowej ekspozycji. Na terenie gminy udokumentowanych jest około 120 stanowisk archeologicznych zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie dolin rzecznych. Obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy, rozkopywania, przekształcania tych terenów.

Wśród zabytków i zespołów zabytkowych dominują obiekty kultu religijnego oraz zespoły pałacowo-parkowe. Należy **zachować i chronić obiekty i zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków** – tj. objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”:

W strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wszelkie działania inwestycyjne, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, zmiany gabarytów, zmiany w architekturze wymagają uzgodnienia w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków na etapie koncepcji i projektu.

Ustalenia konserwatorskie:

- dotyczące zachowania układów przestrzennych:
  - respektowanie podziałów działek wg tradycji historycznej
  - dostosowanie nowej zabudowy do skali i charakteru zabudowy historycznej
- dotyczące uzupełnienia lub sporządzenia dokumentacji:
  - studia historyczno-architektoniczne dla obiektów szczególnie cennych jak: pałac w Gębicach, pałac w Skoraszewicach, kościół w Pępowie,
  - studium historyczno - architektonicznego dla kościoła parafialnego w Pępowie
  - dokumentacja ewidencyjna parków w Skoraszewicach i Pępowie
  - plany zagospodarowania przestrzennego obszarów zabytkowych
- dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania
  - zachować istniejące obiekty zabytkowe bez naruszania wysokości, skali i linii zabudowy.
  - zachować istniejącą sieć uliczną oraz szerokość ulic.
  - w strefie ochrony konserwatorskiej nie należy przewidywać rozbudowy i lokalizacji zakładów produkcyjnych.

## 2. Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego, eliminowanie zagrożeń

### 2.1 Zapewnienie równowagi przyrodniczej w środowisku

Jednym z podstawowych elementów sprzyjających zachowaniu równowagi przyrodniczej w środowisku jest **tworzenie wewnętrznego systemu terenów przyrodniczo czynnych**. System ten łączy gminę z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych, ma na celu zapobiec dzieleniu przestrzeni na izolowane obszary.

Najbardziej wartościowe, wyróżniające się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, fragmenty terenu, położone są w środkowej części gminy, przecinając niejako osiowo obszar gminy oraz w części północnej - kompleks leśny, tworząc mozaikę ekosystemów leśno-łąkowych.

Do tego systemu należy obniżenie dolinne Dąbroczny oraz ekosystemy leśne. Dolina pełni funkcję lokalnego łącznika ekologicznego, uzupełniając zasadniczy system powiązań przyrodniczo-ekologicznych oraz spełniając funkcje lokalnego korytarza zasilania i wymiany wartości ekologicznych oraz powietrza. Mogą wzbogacić ten system dość liczne, ale obecnie słabo funkcjonujące łączniki wododziałowe oraz drobne, obudowane zielenią łągową, cieki wodne.

Wskazane jest utrzymanie łąkowego charakteru tych terenów, uzupełnienie oraz utrzymanie i wzbogacenie otoczenia dolin zielenią drzew i krzewów.

Istotnym działaniem jest **przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym** w wyniku skażenia środowiska niewłaściwej gospodarki rolnej.

Miejscowych źródeł zanieczyszczeń jest wiele, ale na szczęście nie stanowią zasadniczego zagrożenia dla funkcjonowania środowiska.

Wszystkie ciekły wodne na terenie gminy prowadzą wody zanieczyszczone. Poprawa stanu czystości wód wymaga:

- Uregulowania gospodarki ściekowej na terenie gminy, a w pierwszym rzędzie wyeliminowania spływu ścieków sanitarnych do wód otwartych
- Zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń z pól do cieków poprzez wprowadzenie przegród biologicznych w postaci zieleni w sąsiedztwie

Intensywne użytkowanie przestrzeni rolniczej oraz dzielenie jej na wyizolowane obszary jest jedną z przyczyn degradacji środowiska. Aby temu zapobiec proponuje się:

- Zachowanie i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (przy miedzach i ciekach)
- Zachowanie miedz
- Zachowanie i odtworzenie oczek wodnych

Lasy położone na północy oraz w mniejszych kompleksach na południu nie wykazują wyraźniejszych uszkodzeń. Przy odpowiednich zabiegach pielęgnacyjnych oraz wyeliminowaniu źródeł emisji zanieczyszczeń możliwe jest utrzymanie dobrego stanu drzewostanu.

## 2.2 Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

**Respektowanie zasad ochrony w obszarach płytkiego występowania wód gruntowych.** Występowanie na terenie gminy wód gruntowych na nie-wielkich głębokościach narzuca pewne ograniczenia w inwestowaniu (zakaz budowy obiektów mogących wpłynąć na pogorszenie stanu czystości wód) oraz zagospodarowaniu terenu (zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, ograniczenia w stosowaniu środków chemicznych przy uprawach)

**Przestrzeganie zasad gospodarowania w strefach ochronnych wokół ujęć wody.** Na terenie gminy wykorzystywane są przede wszystkim wody z ujęć czwartorzędowych wgłębnych o stosunkowo niskim zagrożeniu skażeniami.

Na terenie stref ochrony bezpośredniej należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych.

**Budowa oczyszczalni ścieków.** Zaopatrzenie w wodę bez realizacji sieci kanalizacji sanitarnej jest przyczyną zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych. Odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, zwłaszcza w obszarach struktur wodonośnych poziomu gruntowego bez warstwy izolacyjnej stwarza zagrożenie skażenia tych wód.

**Zwiększenie retencyjności wód.** Dla zwiększenia retencyjności wód zaleca się: wprowadzenie zieleni w strefach wododziałowych, zaniechanie regulacji cieków polegającej na prostowaniu i skracaniu biegów, zaniechaniu osuszania terenu, ograniczeniu spływów powierzchniowych z pól poprzez biologiczną zabudowę cieków, stosowanie fitomelioracji polegającej na wprowadzeniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Zwiększenie retencyjności wód ściśle wiąże się z zabezpieczeniem terenów przed ewentualnymi skutkami nadmiernych opadów i powodzi.

**Rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych** w celu ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych; przeciwdziałanie wykorzystaniu tych wyrobisk jako niezorganizowanych wysypisk śmieci i wylewisk.

## 2.3 Poprawa stanu czystości powietrza i ochrona środowiska przed hałasem

**Ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze spalania paliw stałych** poprzez: promowanie paliwa ekologicznego, gazyfikację jednostek osadniczych, instalowanie urządzeń redukujących zanieczyszczenia pyłowe i gazowe, ograniczenie liczby emitorów zanieczyszczeń.

**Ograniczenie wpływu emisji zanieczyszczeń i hałasu powodowanych przez komunikację** poprzez: kierowanie ruchu tranzytowego poza granice obszarów ścisłej zabudowy, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, usprawnienie ruchu komunikacyjnego (zwiększenie płynności ruchu).

## 3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest **ograniczenie przeznaczania gruntów wysokich i średnich klas bonitacyjnych na cele pozarolnicze**. Niemal cała powierzchnia gminy znajduje się w obrębie bardzo dobrych i dobrych kompleksów glebowych. Jednocześnie brak zagrożeń zewnętrznych sprzyja rozwojowi produkcji zdrowej żywności. Zakaz rozpraszania zabudowy, obok zmniejszenia kosztów związanych z budową sieci uzbrojenia inżynieryjnego, pozwala w najprostszy sposób chronić grunty rolne.

**Zwiększanie dochodowości rolnictwa** poprzez: poprawę struktury wielkościowej gospodarstw oraz rozwój gospodarstw rodzinnych i specjalistycznych, popularyzacja oraz wprowadzanie nowych technologii w produkcji roślinnej i zwierzęcej, permanentny system szkoleń oraz doradztwa rolniczego i ekonomicznego, pomoc oraz organizację przy tworzeniu grup producenckich, zwiększanie intensywności produkcji rolnej w pełnej zgodności zasiewów z cechami i wydajnością gleb, wprowadzanie nowych jakościowo odmian zbóż pożądaných w przetwórstwie i piekarnictwie, dostosowanie asortymentu upraw warzywniczych oraz jakości produkcji do potrzeb rynku lokalnego i oczekiwań firm przetwórczych, organizacja własnych małych przetwórni oraz przechowalni warzyw i owoców.

Restrukturyzacji rolnictwa towarzyszyć musi **rozwój lokalnej przedsiębiorczości** pozwalający wzbogacić i zróżnicować przestrzeń gospodarczą wsi o funkcje alternatywne i komplementarne względem rolnictwa. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich polegać będzie na wspieraniu rozwoju usług dla sfery rolniczej, a także organizacji przechowalnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego. Rola gminy w kształtowaniu oblicza obszarów wiejskich jest olbrzymia i obejmuje sferę społeczną (doposażenie obszarów wiejskich w infrastrukturę techniczną i społeczną), organizacyjną (szkolenia z zakresu tworzenia i funkcjonowania małych firm, zasad księgowości, marketingu, tworzenia gospodarstw agroturystycznych), promocyjną (umożliwienie wykorzystania nieczynnych obiektów, stosowanie ulg w podatkach i opłatach, wspierania kredytów, pomoc w organizacji grup producenckich).

#### **4. Tereny zabudowane - struktura przekształceń, intensyfikacji rozwoju, odnowy**

**Intensyfikacja rozwoju** poprzez uzupełnianie i przekształcanie zabudowy, wypełnienie wolnych przestrzeni, modernizacja zabudowy to podstawowe działania w obszarach zainwestowania miejskiego i wiejskiego. Na terenach zwartej zabudowy uzupełnianie zabudowy może następować bez wcześniejszego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem przestrzegania następujących zasad:

- 1) Zasada sąsiedztwa
  - nawiązanie do linii zabudowy istniejących obiektów, z zastrzeżeniem, że nie jest to sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi modernizacji układu komunikacyjnego
  - nawiązanie do gabarytów i przeznaczenia obiektów sąsiednich
- 2) zasada tradycji
  - nawiązanie do architektury lokalnej, z zastrzeżeniem, że nie naśladuje się form obcych w danym środowisku kulturowym
  - nawiązanie do formy dachów i rodzaju pokryć dachowych dominujących w danej miejscowości, z preferencją dla dwuspadowych o nachyleniu 45° oraz zakazem przesunięć w pionie
  - nawiązanie do tradycji wykończenia szczytów i elewacji
- 3) zasada respektowania ograniczeń
  - wynikających z prawa własności
  - wynikających z warunków środowiska i cech fizjograficznych
  - wynikających z położenia w strefach ochrony konserwatorskiej
  - nie dopuszczanie do lokalizacji obiektów i funkcji uciążliwych

W obrębie obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz obszarów o wysokich walorach przestrzennych konieczne są działania ukierunkowane na ochronę i odnowę wartości kulturowych i ekologicznych. Szczególnie dotyczy to historycznych układów zabudowy wsi Gębice, Skoraszewice, Pępowo, Siedlec. Rewitalizacja połączona być musi z promowaniem nowych aktywności społeczności lokalnej zamieszkującej obszar, którego działania te dotyczą.

#### **5. Obszary potencjalnego rozwoju systemu osadniczego**

W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazuje się tereny pod lokalizację funkcji mieszkaniowych usługowych i towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Pod zabudowę przeznaczają się grunty rolne położone w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, o których mowa wyżej, pod warunkiem stosowania następujących zasad:

- 1) Bez wcześniejszego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - na terenach wiejskich w rejonie dominacji zabudowy zagrodowej - lokalizacja pojedynczych obiektów zagrodowych i ogrodniczych położonych w bezpośrednim zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, pod warunkiem przestrzegania zasad ochrony środowiska oraz ograniczeń związanych z liniami rozgraniczającymi dróg i ulic oraz

- nawiązania form budynków do architektury regionalnej; minimalna powierzchnia działki 2500m<sup>2</sup>
- lokalizacja zespołu zabudowy mieszkalnej zaprojektowanej w jednym ciągu, do 10 działek, położonego w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego; minimalna powierzchnia działek - 800 m<sup>2</sup>
  - przy ustaleniu linii zabudowy nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni
- 2) Po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli
- teren nie jest uzbrojony
  - istnieje możliwość realizacji więcej niż 10 obiektów budowlanych
  - tereny położone są w strefach ochrony konserwatorskiej, strefach uciążliwości lub ochrony
  - przewiduje się jako funkcje towarzyszące usługi i produkcję rzemieślniczą

Zagospodarowanie terenów nie spełniających warunków określonych wyżej, a dopuszczonych do zainwestowania na specjalnych warunkach, wiąże się z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione być muszą wszystkie uwarunkowania określone w studium. Dopuszcza się różnorodność zabudowy i zagospodarowania tych terenów, z tym, że plan miejscowy musi określić zasadę sąsiedztwa poszczególnych funkcji, zasady uzbrojenia terenu, skomunikowania oraz kształtowania zabudowy.

## **6. Układ komunikacyjny**

Podstawowymi działaniami na rzecz poprawy bezpieczeństwa ruchu oraz warunków zamieszkania w związku z przebiegiem dróg o znaczeniu ponadlokalnym przez obszar gminy być:

- Poprawa stanu technicznego dróg i uzyskanie zgodności określonej klasy drogi z parametrami wynikającymi z normatywów technicznych
- Realizacja ścieżek rowerowych zarówno dla wykorzystania rekreacyjnego, jak i dojazdów do pracy
- Polepszenie stanu technicznego ulic
- Intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- Realizacja wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- Uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- Budowa chodników w wszystkich miejscowościach oraz dbanie o dobry stan techniczny już istniejących
- Poprawa stanu technicznego dróg powiatowych w najwyższym stopniu dotyczy modernizacji ich do parametrów zgodnych wymogami technicznymi poprzez poszerzenie, budowę poboczy i urządzeń towarzyszących.
- Ograniczenie projektowania nowej zabudowy wzdłuż głównych dróg oraz bezpośrednich zjazdów; zachowanie wymaganych odległości od krawędzi jezdni przy lokowaniu nowoprojektowanych obiektów jest jednym z warunków poprawy bezpieczeństwa i płynności jazdy.

- Systematyczna modernizacja w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganymi przez normatyw techniczny wszystkich dróg gminnych, (w pierwszej kolejności wskazana modernizacja poniższych dróg o bardzo zaniżonych parametrach), systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji infrastruktury drogowej, będzie jednym z czynników poprawy warunków zamieszkania w gminie Pępowo.

### **Priorytety**

- zahamowanie degradacji istniejącej infrastruktury drogowej poprzez: odnowę „starych” nawierzchni masami bitumicznymi, kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- stworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych o podwyższonym i ujednoliconym standardzie,
- realizacja chodników i ścieżek rowerowych w pierwszej kolejności w ciągach dróg głównych (krajowa, wojewódzkie i „główne” powiatowe) dla podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców,
- modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach w kolejności zależnej od aktualnego znaczenia drogi,

## **7. Infrastruktura techniczna**

### **7.1 Zaopatrzenie w wodę**

Polityka władz gminnych powinna prowadzić do:

1. Utrzymania w pełnym zakresie prawidłowości działania komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę pitną
2. Dalszej poprawy jakości wody dostarczanej mieszkańcom gminy
3. Ograniczenia kosztów produkcji i dystrybucji wody
4. Wymianę sieci azbestowo-cementowej
5. Zapewnienia rezerw wody dla potrzeb działalności pozarolniczej
6. Uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,

### **7.2 Gospodarka ściekowa**

Działania inwestycyjne – porządkujące gospodarkę ściekową proponuje się uznać za najważniejsze dla dalszego rozwoju gminy. Brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków gospodarczo – bytowych w jednostkach osadniczych na terenie gminy oraz częściowe uregulowania w tym zakresie w mieście obniża znacznie atrakcyjność inwestycyjną gminy, stanowi również zagrożenie dla środowiska przyrodniczego i obniża znacznie standard życia mieszkańców.



Z tych względów polityka władz gminy powinna prowadzić do:

1. Porządkowania gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków
2. Rozbudowę oczyszczalni w Pępowie w zakresie umożliwiającym obsługę innych jednostek osadniczych z terenu gminy
3. Tworzenie warunków do dla upowszechnienia alternatywnych sposobów utylizacji ścieków (oczyszczalnie przydomowe) Rozwój bezsieciowych metod odprowadzania i oczyszczania ścieków szczególnie pożądanym będzie na terenach gdzie rozproszona zabudowa powoduje brak opłacalności budowy kanalizacji oraz panują sprzyjające warunki gruntowe
4. Likwidacja nielegalnych podłączeń do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta i jednostek wiejskich

Ponadto konieczne jest podjęcie działań polegających na prowadzeniu akcji edukacyjno-informacyjnej zapoznającej mieszkańców gminy z możliwościami zastosowania indywidualnych metod utylizacji ścieków, wprowadzeniu ułatwień dla inwestorów podejmujących realizację indywidualnych oczyszczalni przydomowych (np. częściowe dofinansowanie inwestycji, zwolnienia z podatków lokalnych itp.).

### **7.3 Gospodarka odpadami**

Gmina posiada prawidłowo funkcjonujące wysypisko i rozwinięty system komunalnej zbiórki odpadów na terenie miasta i gminy. Istniejące wysypisko posiada znaczną rezerwę pojemności a także warunki terenowe do przyszłej rozbudowy.

Polityka w tym zakresie powinna polegać na:

1. Utrzymaniu sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
2. Wprowadzaniu na terenie miasta i gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
3. Likwidacji istniejących nielegalnych wysypisk odpadów.

Proponuje się ponadto zadrzewienie terenu wokół istniejącego wysypiska i stworzenie w ten sposób pasa ochronnego dla obiektu.

### **7.4 Energetyka**

Na terenie gminy występuje brak rezerw energii dla realizacji przedsięwzięć o charakterze przemysłowym. Istniejąca sieć energetyczna zapewnia dostawę energii dla mieszkańców i istniejących zakładów przemysłowych i rzemieślniczych, nie pozwala jednak na promowanie gminy jako miejsca lokalizacji działalności inwestycyjnej.

Polityka gminy w tym zakresie musi dotyczyć:

1. Starania o utrzymanie i stałą modernizację sieci niskiego napięcia
2. Zabezpieczenia potrzebnych wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno-bytowych.

3. Realizacji Głównego Punktu Zasilania i jego powiązanie z istniejącymi sieciami i trafostacjami, jako niezbędnej inwestycji w celu zabezpieczenia dostaw energii bez ograniczeń oraz tworzenia rezerw dla rozwoju funkcji przemysłowej

Zgodnie z Art. 18, 19 i 20 Ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (*Dz.U. Nr 57, poz. 348 z późniejszymi zmianami*) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe należy planowanie i organizacja zaopatrzenia w te media na obszarze gminy, planowanie oświetlenia zewnętrznego miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy oraz finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, dla których jest zarządcą.

Zgodnie z przepisami wykonawczymi do Ustawy *Prawo energetyczne* finansowanie budowy lub rozbudowy sieci ciepłych, gazowych i elektroenergetycznych ponoszą odpowiednie przedsiębiorstwa energetyczne jedynie wtedy, gdy sieci te są przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym stanem prawnym w interesie gminy jest opracowanie planów miejscowych dla tych obszarów, dla których przewidywane są przedsięwzięcia inwestycyjne obejmujące ww. elementy infrastruktury technicznej. Te właśnie przesłanki uwzględniono również przy wyznaczaniu w Studium obszarów, dla których obowiązywać będzie sporządzenie planów miejscowych.

## **7.5 Gazownictwo**

Naczelnym działaniem w tym zakresie powinno być zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkim mieszkańcom gminy. Pełna gazyfikacja sieci osadniczej realizowana jest na podstawie „Koncepcji programowej gazyfikacji gminy Pępowo”.

## **7.6 Telekomunikacja**

Realizowany w ostatnich latach nowoczesny system telekomunikacyjny na terenie gminy stawia przed jej władzami zadanie utrzymania i prawidłowego działania systemu telekomunikacyjnego oraz systematyczny jego rozwój w miarę potrzeb.

Realizacja tego zadania wymaga stałej współpracy zarówno z Telekomunikacją Polską S A, jak i innymi operatorami sieci, w tym telefonii komórkowej.

## **8. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy**

W *Studium zagospodarowania przestrzennego województwa leszczyńskiego* nie wyznaczono w gminie Pępowo zadań o znaczeniu ponadgminnym.

## **9. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie konieczne**

Jednym z instrumentów realizacji polityki przestrzennej gminy Pępowo będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Konieczne stanie się opracowanie takich planów dla terenów:

- które wyznaczone są do realizacji celów publicznych
- z uwagi na istniejące uwarunkowania
- które należy chronić przed zmianą użytkowania

Obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania obejmuje się:

- Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których zapisano obowiązek ochrony gleb z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne i najwyższą przydatność dla zagospodarowania rolnego
- Tereny potencjalnej lokalizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- Tereny w strefach ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu
- Tereny w obrębie strefy potencjalnej lokalizacji urządzeń rekreacyjnych
- Tereny potencjalnego rozwoju zabudowy, zgodnie z ustaleniami rozdziału IV punkt 5
- Tereny lokalizacji zabudowy na specjalnych warunkach
- Tereny projektowanych obejść drogowych

Ponadto uznaje się za pożądane wykonanie następujących opracowań specjalistycznych:

Studiów historyczno-krajobrazowego obszarów położonych w obrębie strefy A ochrony konserwatorskiej

Studium rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej gminy

Studium rewitalizacji zespołów pałacowo-parkowych

**V. Ustalenia w zakresie wyznaczenia i zagospodarowania terenów potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych, będących urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami oddziaływania akustycznego i infrastrukturą towarzyszącą.**

**I. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

- 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**
  - 1.1. Dla wsi (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym) Kościuszkowo, Gębice, Czełużcin, Skoraszewice, Krzekotowice, Magdalenki, Wilkonice: użytki rolne i leśne, tereny komunikacji drogowej i kolejowej z rozproszoną zielenią przydrożną.
  - 1.2. Dla wsi Babkowice (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym): użytki rolne i leśne, tereny komunikacji drogowej, z rozproszoną zielenią przydrożną.
- 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**
  - 2.1. Dla wsi (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym) Kościuszkowo, Gębice, Czełużcin, Skoraszewice, Krzekotowice, Magdalenki, Wilkonice: tereny rolnicze z pojedynczymi budynkami niemieszkalnymi związanymi z produkcją rolniczą, nie objęte żadnymi specjalnymi formami ochrony.
  - 2.2. Dla wsi Babkowice: tereny rolnicze niezabudowane, z wyjątkiem trzech wież siłowni wiatrowych, brak innych budowli i budynków, nie objęte żadnymi specjalnymi formami ochrony.
- 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 3.1. Tereny objęte zmianą Studium stanowią pas terenu położony na zachód i południe od wsi Pępowo. Są jednorodne pod względem fizjograficznym, płaskie, monotonne, z enklawami zieleni przydrożnej i śródpolnej. Wysokiej jakości gleby, głównie III klas bonitacyjnych stanowią podstawę wysoko-wydajnego rolnictwa. Stan środowiska należy uznać za zadawalający, choć wysoki stopień nawożenia wpływa na przekroczenie norm związków azotowych w glebie. Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody i krajobrazu.
  - 3.2. Tereny równinne, położone na wschód od zabudowań wsi Babkowice. Płaskie obszary przecięte drogami polnymi charakteryzuje znikoma ilość zadrzewień i zakrzewień. Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody i krajobrazu.
- 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 4.1. – 4.2. Zabytki i dobra kultury nie występują, z zastrzeżeniem możliwości wystąpienia zabytków archeologicznych (obszar zmiany Studium znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „W”).
- 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
  - 5.1. – 5.2. Tereny nie leżą w zasięgu żadnej szkodliwej emisji; obecnie prowadzony rodzaj działalności nie wpływa negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.

6. **Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
  - 6.1. – 6.2. Tereny nie leżą w strefie jakiegokolwiek zewnętrznego zagrożenia bezpieczeństwa dla ludności i jej mienia.
7. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
  - 7.1. – 7.2. Lokalizacja siłowni wiatrowych pozwoli na pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, co pozostaje zgodne z polityką państwa polskiego i Unii Europejskiej w tym zakresie, a także wpłynie pozytywnie na poprawę jakości środowiska przyrodniczego w skali regionu i kraju. Dla gminy pozbawionej surowców i oddalonej od dróg i skupisk miejskich inwestycja tego typu oznaczać będzie wzrost podatków i nowe możliwości rozwoju.
8. **Stan prawny gruntów:**
  - 8.1. – 8.2. Dominacja własności prywatnej, fragmentami grunty stanowią własność Skarbu Państwa.
9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - 9.1. – 9.2. Ochronie podlegają zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (IIIa, IIIb).
10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**
  - 10.1 – 10.2. Nie występują.
11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
  - 11.1. – 11.2. Nie występują.
12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - 12.1. – 12.2. Nie występują.
13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
  - 13.1. Na obszarze objętym zmianą Studium występują drogi będące w zarządzie gminy (drogi publiczne oraz drogi dojazdowe do pól wyodrębnione w ewidencji geodezyjnej) i drogi publiczne rangi powiatowej, bliskich relacji: Pępowo – Kobylin i Pępowo – Krobia. Sieć komunikacyjną uzupełnia linia kolejowa nr 14 o znaczeniu krajowym (tereny zamknięte – obszar pozwalający na jej modernizację i rozbudowę). Ponadto na obszarze objętym zmianą Studium występują sieci uzbrojenia inżynierskiego terenu związane z zaopatrzeniem gminy w wodę, odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni, zaopatrzeniem w energię elektryczną i gaz oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Tereny są zmeliorowane. Linie elektroenergetyczne WN i sieci gazowe WC stanowią część krajowego systemu przesyłowego o znaczeniu ponadlokalnym – zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego – położone są w korytarzach infrastruktury technicznej. Niewielka część zachodniego skraju terenu objęta jest strefą oddziaływania pasa łączności teleradiowej relacji Domachowo-Trzebnica.
  - 13.2. Na obszarze objętym zmianą Studium występują drogi będące w zarządzie gminy (drogi publiczne oraz drogi dojazdowe do pól wyodrębnione w ewidencji geodezyjnej). Ponadto na obszarze objętym zmianą Studium występują sieci uzbrojenia inżynierskiego terenu związane z zaopatrzeniem gminy w wodę, odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni, zaopatrzeniem w energię elektryczną i gaz oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Tereny są zmeliorowane.
14. **Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**
  - 14.1. – 14.2. Cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, w tym zapisane w Planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego mogą dotyczyć modernizacji

dróg publicznych, linii kolejowej nr 14 oraz sieci przesyłowych energetycznych WN i gazowych WC. Zadania ponadlokalne, w tym także zapisane ideowo w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej mogą być realizowane w wyznaczonych korytarzach infrastruktury technicznej. Projektowany gazociąg przesyłowy Świnoujście-Odolanów będzie realizowany na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 roku o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.

## **II. USTALENIA STUDIUM ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2.**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:**

1.1. – 1.2. Wyznacza się w obrębie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów, łąk i innych form użytkowania terenu obszary potencjalnej lokalizacji siłowni wiatrowych, będących urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami oddziaływania akustycznego i infrastrukturą towarzyszącą (linie elektroenergetyczne, linie telesterownicze, drogi dojazdowe wraz ze zjazdami z dróg istniejących, place montażowe, stacje elektroenergetyczne, urządzenia i budowle służące do pomiaru prędkości i kierunku wiatru), uwzględniające strefy ochronne, o których mowa w pkt 2.1-2.2 oraz standardy akustyczne, o których mowa w pkt 2.3 i nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 2.4.

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

2.1 – 2.2. Wyznacza się nowe tereny, w obrębie których zostaną pobudowane siłownie wiatrowe wraz ze strefami oddziaływania akustycznego i infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizację szczegółową poszczególnych budowli siłowni wiatrowych wraz z określeniem ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu należy wyznaczyć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Lokalizacja poszczególnych siłowni wiatrowych musi zapewniać dotrzymanie akustycznych standardów ochrony środowiska obowiązujących w stosunku do poszczególnych rodzajów terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Położenie siłowni wiatrowych w stosunku do zabudowy mieszkalnej w odległości eliminującej powstawanie efektu migotania cienia.

2.4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, odnoszące się do wież siłowni wiatrowych i urządzeń z nimi związanych – w stosunku do terenów komunikacji publicznej – w odległości minimalnej równej długości śmigła.

2.5. Odległość siłowni wiatrowych mierzona od osi wieży siłowni wiatrowej do terenów kolejowych nie może być mniejsza od całkowitej wysokości siłowni wiatrowej.

2.6. W granicach terenów potencjalnych lokalizacji siłowni wiatrowych wraz ze strefami oddziaływania akustycznego i infrastrukturą towarzyszącą dopuszcza się budowę obiektów rolniczych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi – szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania winien określić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2.7. Wszelkie projektowane na obszarze zmiany Studium budowle o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t. podlegają regulacjom zawartym w Rozporządzeniu

Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

2.8. Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których ww. sieć gazowa została wybudowana. W przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż w przepisach o których mowa w zdaniu wcześniejszym, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji i ingerencji w ww. odległości u operatora gazociągów oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela operatora gazociągów nad pracami budowlanymi prowadzonymi w strefie.

2.9. Lokalizacja planowanych siłowni wiatrowych nie powinna kolidować z rzeką Dąbrocznia. Najbliższe obiekty związane z siłowniami wiatrowymi należy lokalizować w odległości minimum 10 m od istniejących skarp cieku. Rozwiązania techniczne ewentualnych skrzyżowań linii energetycznych, dróg dojazdowych oraz innych urządzeń technicznych z rzeką Dąbrocznia powinny być uzgadniane na etapie opracowywania szczegółowych projektów technicznych z WZMiUW w Poznaniu.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

3.1. – 3.2. Obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony akustycznej. Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą należy zachować taką odległość od istniejących i projektowanych terenów wymagających ochrony przed hałasem, która zapewni dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych na terenach podlegających ochronie lub odległość mniejszą, ale przy zastosowaniu środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych. Obowiązuje przestrzeganie oznakowania przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb, występowania powierzchni zabudowanej. Obowiązuje przestrzeganie zasad gospodarowania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, przeciwpożarowej oraz gospodarowania odpadami.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

4.1. – 4.2. Nie przewiduje się zmiany w stosunku do istniejących zapisów Studium. Z uwagi na strefę „W” ochrony archeologicznej należy prowadzić właściwy nadzór nad pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

5.1. – 5.2. Dla obsługi komunikacyjnej siłowni wiatrowych wykorzystane zostaną istniejące drogi oraz nowe drogi dojazdowe; wymusza to zmiany w systemie komunikacyjnym poprzez podniesienie parametrów technicznych istniejących dróg dojazdowych, budowę zjazdów z dróg istniejących oraz stworzenie nowych dróg dojazdowych i placów montażowych umożliwiających dojazd i obsługę siłowni wiatrowych. Teren znajduje się w zasięgu głównych sieci uzbrojenia inżynierskiego. Uzbrojenie terenu będzie się odbywać poprzez budowę linii elektroenergetycznych kablowych i/lub napowietrznych umożliwiających podłączenie siłowni do istniejącego systemu elektroenergetycznego, budowę linii telesterowniczych służących do obsługi siłowni wiatrowych oraz ewentualną budowę stacji elektroenergetycznych transformatorowych lub rozdzielczych. Wyznaczone w studium korytarze infrastruktury technicznej zapewniają możliwość

modernizacji, przebudowy i budowy dodatkowych sieci elektroenergetycznych i gazowych dla zaspokojenia potrzeb energetycznych kraju.

**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

6.1. – 6.2. Nie występują.

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:**

7.1. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inwestycje ustalone programami, o których mowa w art.48. ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.2. Zadania ponadlokalne, w tym także zapisane ideowo w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dotyczące modernizacji i rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej będą realizowane w wyznaczonych korytarzach infrastruktury.

7.3. Projektowany gazociąg przesyłowy Świnoujście-Odolanów realizowany będzie w oparciu o przepisy odrębne (ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 roku o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu). Możliwe jest dla tego celu wykorzystanie istniejącego korytarza infrastruktury technicznej.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

8.1. – 8.2. Nie występują.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

9.1. – 9.2. Obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może powstać w związku z obowiązkiem uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planami należy objąć przedmiotowy kompleks terenu wraz ze strefami akustycznymi oddzielającymi lokalizacje obiektów technicznych od zabudowy mieszkalnej.

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

10.1. – 10.2. Dla obszarów położonych w obrębie terenów objętych zmianą Studium, a ostatecznie nie zainwestowanych, obowiązują zasady gospodarowania jak na terenach rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

11.1. – 11.2. Nie występują.

**12. Obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

12.1. – 12.2. Nie występują.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

13.1. – 13.2. Nie występują.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**

14.1. – 14.2. Nie występują.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**



15.1. – 15.2. Dla terenów zamkniętych, obejmujących tereny linii kolejowej nr 14, nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania. Brak ustaleń nie ogranicza możliwości modernizacji linii kolejowej.

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**

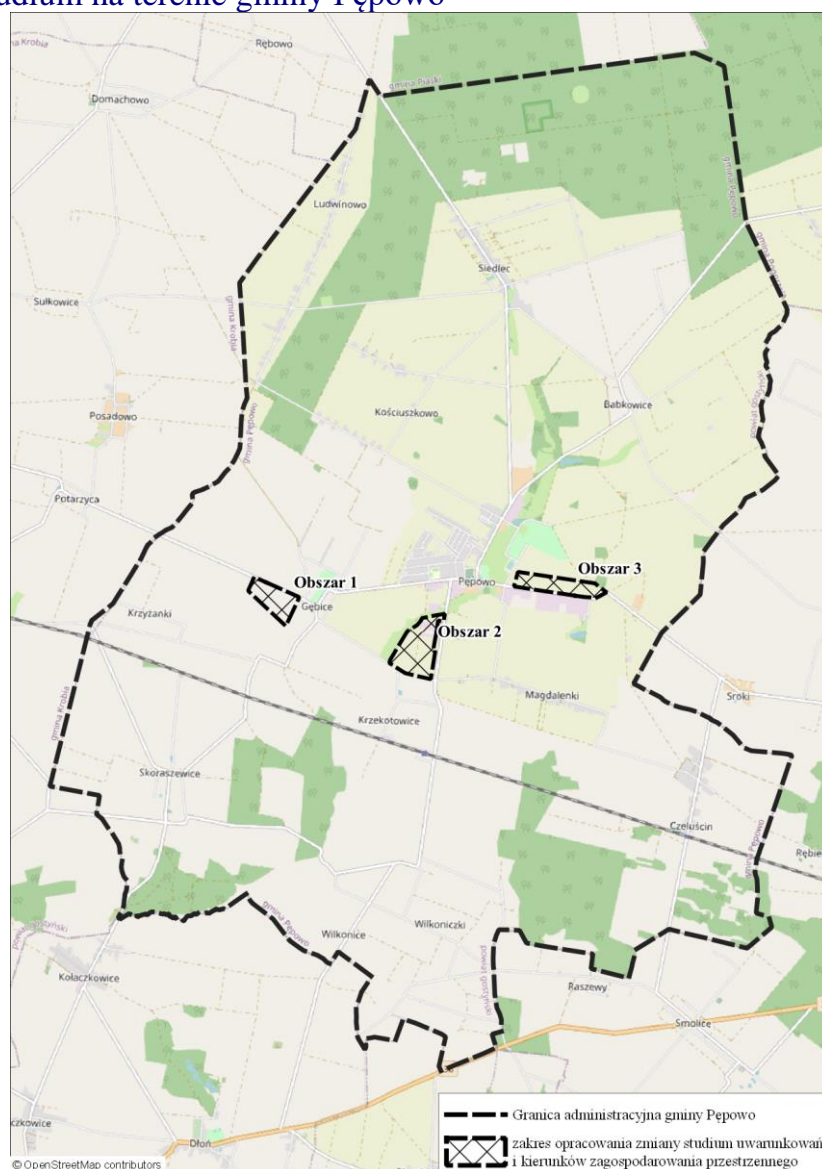
16.1. – 16.2. Nie występują.

## VI. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo w zakresie określonym uchwałą Rady Gminy Pępowo nr L/370/2023 z dnia 17 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo

### 1. Zakres opracowania

Zakres przestrzenny opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo określa uchwała Rady Gminy Pępowo Nr L/370/2023 z dnia 17 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pępowo. Opracowaniem zmiany studium objęto trzy obszary o łącznej powierzchni 76,6953 hektara, położone w obrębie ewidencyjnym Gębice, Krzekotowice i Pępowo, co stanowi zaledwie 0,9% ogólnej powierzchni gminy, a ich rozmieszczenie przedstawia rycina 1.

Rycina 1. Rozmieszczenie obszarów będących przedmiotem opracowania zmiany studium na terenie gminy Pępowo



W celu omówienia terenów będących przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo, poszczególne tereny zostały nazywane „obszarem” i oznaczone numerem od 1 do 3.

**Obszar 1** położony jest w zachodniej części gminy Pępowo. W zakresie Obszaru 1 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Gębice o numerze ewidencyjnym: 118/1 i 118/2 oraz część działek numer ewidencyjny: 119, 121/1, 124/3, 174 i 181 o łącznej powierzchni 20,4111 hektara. Obszar ten od strony północnej graniczy z drogą powiatową łączącą Pępowo z Krobią (ulicą Olchową) oraz z terenami rolnymi, od strony wschodniej z terenem zabudowy mieszkaniowej, od strony wschodniej, południowej i zachodniej z terenami rolnymi (terenami gruntów ornych). Obecnie większość terenu użytkowana jest rolniczo - jako grunty orne, na których prowadzona jest produkcja roślinna. Na fragmencie działki numer 119 na powierzchni 0,5724 ha występuje użytek leśny, który porastają głównie sosny. Na fragmencie działki numer 118/2 odbywa się składowanie mas ziemnych, a w północnym fragmencie tej działki znajdują się zakrzewienia i zadrzewienia. Przez Obszar 1 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia oraz dwa gazociągi wysokiego ciśnienia Krobia – Odolanów (policki) DN500 oraz Lwówek – Odolanów etap II (odcinek Krobia – Odolanów) DN1000. Działka numer 174 w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest symbolem W- grunty pod rowami. Na Obszarze 1 tym nie ma żadnych zbiorników wodnych. Na terenie tym występują grunty rolne klasy bonitacyjnej – RIIIa, RIIIb, RIVa, RV oraz nieużytki.

**Obszar 2** położony jest w centralnej części gminy Pępowo. W zakresie Obszaru 2 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Krzekotowice o numerze ewidencyjnym 13/3, 13/4, 13/7, 13/17, 13/18, 13/24, 13/25, 13/31, 13/32, 13/33, 13/35, 13/36, 13/37, 28/15, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 30, 31, 266 oraz część działek położonych w obrębie ewidencyjnym Krzekotowice o numerze ewidencyjnym 13/13, 13/19, 13/21, 13/29, 22/1, 22/3, 22/7, 22/9, 22/11, 22/13, 22/15, 22/17, 23/1, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7 o powierzchni 34,6823 hektara. Obszar ten od strony północnej graniczy z ciekim wodnym Dąbroczna oraz z terenami rolniczymi otaczającymi ten ciek, z terenami działalności gospodarczej, od strony wschodniej z terenem drogi powiatowej, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz terenami gruntów ornych, stacją gazową wysokiego ciśnienia, od południa z drogą powiatową, z terenami gruntów ornych oraz terenami zabudowy zagrodowej w miejscowości Krzekotowice, od strony zachodniej z terenem drogi polnej oraz z terenami rolniczymi towarzyszącymi ciekowi wodnemu Dąbroczna, który znajduje się w odległości nie większej niż 150 m od zachodniej granicy Obszaru 2. Obecnie większość obszaru stanowi grunt rolny użytkowany w postaci gruntów ornych na którym prowadzona jest gospodarka roślinna. W północnej części terenu znajduje się zakład produkcyjny związany z produkcją tłuszczów spożywczych oraz zakład związany z hodowlą grzybów. Przez Obszar 2 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia i średniego napięcia oraz dwa gazociągi wysokiego ciśnienia Krobia – Odolanów (policki) DN500 oraz Lwówek – Odolanów etap II (odcinek Krobia – Odolanów) DN1000. Na terenie tym nie ma cieków wodnych oraz zbiorników wodnych. Przez teren ten przebiega droga gruntowa. Na terenie tym występują grunty rolne klasy bonitacyjnej – RIIIa, RIIIb, BrIIIa, RIVa, RIVb i RV. Ponadto na obszarze tym znajdują się tereny przemysłowe, tereny komunikacyjne – drogi, tereny mieszkaniowe.

**Obszar 3** położony jest w zachodniej części gminy Pępowo. W zakresie Obszaru 3 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Pępowo o numerze ewidencyjnym

108 i 109 oraz część działki numer ewidencyjny 101/6 o łącznej powierzchni 21,6019 hektara. Obszar ten od strony południowej graniczy z drogą powiatową (łąączącą Pępowo z Kobylinem) oraz terenami aktywizacji gospodarczej, od strony wschodniej z drogą gminną i terenami gruntów ornych i lasu, od strony zachodniej z terenami gruntów ornych oraz terenami sportowo – rekreacyjnymi (boiskiem sportowym, wiatrakiem typu koźlak), od strony północnej z terenami gruntów ornych. Obecnie obszar ten stanowi grunt rolny użytkowany w postaci gruntów ornych na którym prowadzona jest gospodarka roślinna. Przez teren ten przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Na terenie tym występują grunty rolne klasy bonitacyjnej – RIIIb, RIVa. Na Obszarze 3 występuje urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny.

Obszar 1 i Obszar 2 oraz zachodnia część Obszaru 3 znajdują się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych „Dąbroczna” nr RW600010146699, a wschodnia część Obszaru 3 w JCWP „Orla do Rdęcy” nr RW60001014639.

Wszystkie obszary opracowania zmiany studium położone są w granicach jednolite części wód podziemnych JCWPd nr 79 (GW600079).

Obszary opracowania zmiany studium pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego (dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu PM 2,5, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)piranu oraz ozonu) jak i pod kątem ochrony roślin (tlenku azotu, dwutlenku siarki i ozonu) należą do strefy wielkopolskiej (PL3003).

W zakresie opracowania – na Obszarze 2 znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków i są to:

- stanowisko Krzekotowice 7, AZP 66-29/15,
- stanowisko Gębice 4, AZP 67-29/14.

## **2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

### **2.1. Uwarunkowania rozwoju - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

#### **Analizy ekonomiczne**

Zgodnie z art. 211 ust 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270) „budżet jednostki samorządu terytorialnego jest rocznym planem dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów tej jednostki”. Budżet gminy uchwalany jest na rok budżetowy tj. rok kalendarzowy. Gospodarka budżetowa gminy odbywa się w oparciu o uchwałę budżetową, która określa m. in.:

- łączną kwotę planowanych dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego, z wyodrębnieniem dochodów bieżących i majątkowych,
- łączną kwotę planowanych wydatków budżetu jednostki samorządu terytorialnego, z wyodrębnieniem wydatków bieżących i majątkowych.

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 ze zm.) określa źródła dochodów własnych gminy do których należą m.in.

- 1) wpływy z podatków:
  - a) od nieruchomości,
  - b) rolnego,
  - c) leśnego,
  - d) od środków transportowych,
  - e) dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej,

- f) od spadków i darowizn,
- g) od czynności cywilnoprawnych,
- 2) wpływy z opłat:
  - a) skarbowej,
  - b) targowej,
  - c) miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
  - d) reklamowej,
  - e) eksploatacyjnej – w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.),
  - f) innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

Na wielkość dochodów budżetu gminy ma wpływ liczba ludności zamieszkała w gminie oraz liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na obszarze danej jednostki terytorialnej, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 2 i 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego - „wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy wynosi 39,34%”, natomiast „wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, od podatników tego podatku, posiadających siedzibę na obszarze gminy, wynosi 6,71%”.

Dochód budżetu gminy Pępowo w 2022 roku wynosił 36.783.779,34 złotych, co daje 6375,01 złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 142% w stosunku do 2018 roku, kiedy to dochód budżetu gminy wynosił 25.859.786,13 zł. W okresie od 2018 do 2020 roku występuje stały wzrost dochodów wynoszący w 2019 roku 19,8% w stosunku do 2018 roku i 18,5% w 2020 roku w stosunku do 2019 roku. W 2021 roku nastąpił spadek dochodów o 4,5% w stosunku do roku 2020. W 2022 roku budżet gminy Pępowo odnotował wzrost wielkości o 4,9% w stosunku do roku 2021. Powyższą sytuację obrazują zestawienia tabelaryczne przedstawione w Tabeli 1.

Tabela 1. Dochody budżetu gminy Pępowo w latach 2018-2022

Dochody budżetu gminy Pępowo	Rok				
	2018	2019	2020	2021	2022
Dochody ogółem	25859786,1	30990699,0	36724269,0	35080584,2	36783779,3
Dział 010 - Rolnictwo i łowiectwo	678133,0	813807,1	814047,8	816684,5	1137028,3
Dział 020 - Leśnictwo	30085,9	13278,0	1697,3	1705,7	3924,6
Dział 050 - Rybołówstwo i rybactwo	0	0	0	0	0
Dział 100 - Górnictwo i kopalnictwo	0	0	0	0	0
Dział 150 - Przetwórstwo przemysłowe	0	0	0	0	0
Dział 400 - Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę	0	0	0	0	755557,0
Dział 500 - Handel	0	0	0	0	0
Dział 550 - Hotele i restauracje	0	0	0	0	0
Dział 600 - Transport i łączność	101258,3	33383,7	161482,7	123605,1	40586,3

Dział 630 - Turystyka	0	0	0	0	0
Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa	287951,9	328250,1	367474,2	642053,9	315647,6
Dział 710 - Działalność usługowa	500,0	0	0	0	13500,0
Dział 720 - Informatyka	0	0	0	0	0
Dział 730 - Nauka	0	0	0	0	0
Dział 730 - Szkolnictwo wyższe i nauka	0	0	0	0	0
Dział 750 - Administracja publiczna	82542,5	66918,5	188167,2	76167,1	258896,9
Dział 751 - Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	52708,6	45421,5	44493,0	1180,0	1165,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2022 roku wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 1256,76 złotych na jednego mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 104,56 złotych na jednego mieszkańca. W okresie 2018-2022 udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa dla podatku dochodowego od osób fizycznych odznaczał się tendencją wzrostową wynoszącą: 26,9% w 2019 r. w stosunku do roku 2018, 10,3% w 2021 r. w stosunku do 2020 r. i 50,9% w 2020 r. w stosunku do roku 2021 r. Tylko w 2020 r. odnotowano spadek podatku dochodowy od osób fizycznych i wynosił 640.256,00 zł w stosunku do 2019 r. W okresie 2018-2021 udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa dla podatku dochodowego od osób prawnych odznaczał się tendencją wzrostową. Wzrost wysokości podatku dochodowego od osób prawnych w przeliczeniu na 1 mieszkańca w 202 r. wyniósł 26,3 % w stosunku do 2018 r. Powyższą sytuację obrazują zestawienia tabelaryczne przedstawione w Tabeli 2.

Tabela 2. Dochody budżetu gminy Pępowo na 1 mieszkańca w latach 2018-2022

<b>Dochody na 1 mieszkańca</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Ogółem	4325,83	5204,15	6276,58	6005,92	6375,01
Dochody własne	1703,54	2357,8	3022,44	2363,39	2939,84
Dochody własne - udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób fizycznych	669,21	849,27	754,94	832,92	1256,76
Dochody własne - udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób prawnych	82,8	66,23	74,68	134,24	104,56
Dochody własne - dochody podatkowe ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw	755,16	755,91	890,98	1002,08	1039,51

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Największą część dochodu własnego budżetu gminy Pępowo w roku 2022 jak i w latach 2018, 2019 i 2021 stanowiły udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa - podatek dochodowy od osób fizycznych, które w 2022 r. stanowiły aż 42,8% dochodu własnego gminy. Duża część wpływów to dochody podatkowe - podatek od nieruchomości. W 2022 roku wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości wynosiły 4.341.806,40 zł i były wyższe o 1.268.666,12 zł niż w roku 2018. W 2020 roku odnotowano dochody budżetu w kwocie 5.423.954,20 zł (stanowiące 30,7% dochodów własnych budżetu) stanowiące środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł. Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób prawnych w okresie 2018 - 2022 wzrosły o 203% i w roku 2022 wynosiły 263.221,17 zł. Powyższą sytuację obrazują zestawienia tabelaryczne przedstawione w Tabeli 3.

Tabela 3. Dochody własne gminy Pępowo w latach 2018-2022

<b>Dochody własne</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Razem	10183746,31	14040669,69	17684278,97	13804576,28	16962870,98
Dochody podatkowe - podatek rolny	955989,69	905857,49	943883,86	937041,69	989479,42
Dochody podatkowe - podatek leśny	62113	60585	61485	61760	66722
Dochody podatkowe - podatek od nieruchomości	3073140,28	3141734,46	3827291,34	4177829,22	4341806,4
Dochody podatkowe - podatek od środków transportowych	179691,26	195494,12	219735,54	254408,87	283986,57
Dochody podatkowe - podatek od spadków i darowizn	0	14020	2843	15509	26991
Dochody podatkowe - podatek od czynności cywilnoprawnych	158735,09	182597,74	155622,64	404893,35	277913,05
Dochody podatkowe - podatek od działalności gospodarczej osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej	1524,17	1151,28	2242,52	1699,64	11052,3
Dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw	4514351,49	4501440,09	5213103,9	5853141,77	5997950,74
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa razem	4495511,99	5451785,97	4854070,43	5649232,64	7854798,78
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób fizycznych	4000532	5057384	4417128	4865108	7251487,57
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób	494979,99	394401,97	436942,43	784124,64	603311,21

<b>Dochody własne</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
prawnych					
Wpływy z opłaty skarbowej	21584	22845	24440	22913	12090
Wpływy z opłaty eksploatacyjnej	0	0	0	0	8581,38
Pozostałe dochody - wpływy z usług	129626,61	148466,12	148206,36	187350,57	263221,17
Wpływy z opłaty targowej	49753	40343,5	36216	0	40172,5
Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw	117836,56	200079,18	151876,67	176490,06	174608,75
Dochody z majątku	331545,7	351239,11	384472,54	662500,63	360916,12
Dochody z majątku - dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych JST oraz innych umów o podobnym charakterze	281207,65	282950,61	279920,5	322378,05	355380,43
Pozostałe dochody - środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł - razem	0	1865449,74	5423954,2	629369,93	0
Pozostałe dochody - środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł - inwestycyjne	0	1865449,74	5423954,2	629369,93	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2022 roku wydatki z budżetu gminy Pępowo wyniosły 35.910.141,49 złotych, co daje 6.223,59 złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 69,6% w porównaniu do roku 2018, kiedy to wydatki budżetu gminy Pępowo wynosiły 25.001.588,32 złotych. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem był najwyższy w 2020 r. i wynosił 26,2% ogółu wydatków. W latach 2018, 2019 oraz w 2021 i 2022 udział ten wynosił odpowiednio 10,7%, 20,4%, 13,6% i 14,8%. Szczegółowe informacje zawierają zestawienia tabelaryczne przedstawione w Tabeli 4 oraz w Tabeli 5.



Tabela 4. Wydatki budżetu gminy Pępowo na 1 mieszkańca w latach 2018-2022

<b>Wydatki na 1 mieszkańca</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Ogółem	4182,27	5131,53	6118,18	5466,89	6223,59
w Dziale 801- Oświata i wychowanie	1321,42	1445,65	1587,71	1753,32	1940,05
w Dziale 921 - Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	230,65	369,81	217,19	252,94	369,73
wydatki w rozdziale 90005 Ochrona powietrza atmosferycznego i klimatu	0	0	14,49	23,73	15,96
wydatki majątkowe	449	1045	1604,14	741,83	919,34

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 5. Wydatki budżetu gminy Pępowo w latach 2018-2022

<b>Wydatki (w zł)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
ogółem	25001588,32	30558258,28	35797465,11	31932129,03	35910141,49
wydatki majątkowe ogółem	2682375,42	6223445,53	9385817,86	4333034,31	5304597,13
wydatki majątkowe inwestycyjne	2682375,42	6223445,53	9375817,86	4333034,31	5304597,13
wydatki bieżące ogółem	22319212,9	24334812,75	26411647,25	27599094,72	30605544,36
wydatki bieżące na wynagrodzenia	7704029,9	8165609,05	8716205,54	9277693,96	10190679,7
wydatki bieżące na pochodne od wynagrodzeń	1518484,48	1659290,86	1669355,37	1902071,93	2079526,8
wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	3578893,73	3532887,71	3385872,23	3719352,65	4609607,52
dotacje ogółem	799172,73	902057,31	1042870,59	1250444,8	1408896,76
świadczenia na rzecz osób fizycznych	7557803,85	8619651,2	10125130,26	9904786,33	10496163,06
wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	13883251,59	14762792,08	15155190,09	16360078,25	18465362,04
wydatki na obsługę długu (obsługa długu publicznego bez wypłat z tytułu gwarancji i poręczeń)	57856,73	33244,81	68767,22	83785,34	235122,5
dotacje dla samorządowych zakładów budżetowych	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### **Analizy środowiskowe**

Według podziału fizyczno – geograficznego J. Kondracki 1998 obszary objęte opracowaniem leżą w mezoregionie Wysoczyzny Kaliskiej (318.12) wchodzącej w makroregion Niziny Południowowielkopolskiej (318.1-2), która należy do podprovincji Niziny Środkowopolskie (318).

Na terenie gminy Pępowo i tym samym na bezpośrednich obszarach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców, jak również obszary i tereny górnicze.

Pod względem rzeźby terenu, obszary objęte opracowaniem są terenami płaskimi odznaczającymi się niewielkimi spadkami.

Głównym ciekim odwadniającym teren gminy Pępowo jest Dąbroczna – będąca dopływem Orli, która poprzez Barycz znajduje ujście w Odrze.

Na terenie gminy Pępowo zlokalizowanych jest pięć jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) tj. „Dąbroczna” nr RW600010146699 (obejmująca 78,9 % procent powierzchni gminy), „Orla do Rdęcy” nr RW60001014639 (19,6% procent powierzchni gminy), „Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu” nr RW60001014853 (1,2% procent powierzchni gminy), „Dąbrówka” nr RW6000091856329 (0,2% procent powierzchni gminy) oraz „Kania” nr RW600015185649 (0,1% procent powierzchni gminy).

Obszar 1 i Obszar 2 oraz zachodnia część Obszaru 3 znajdują się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych „Dąbroczna” nr RW600010146699, a wschodnia część Obszaru 3 w JCWP „Orla do Rdęcy” nr RW60001014639.

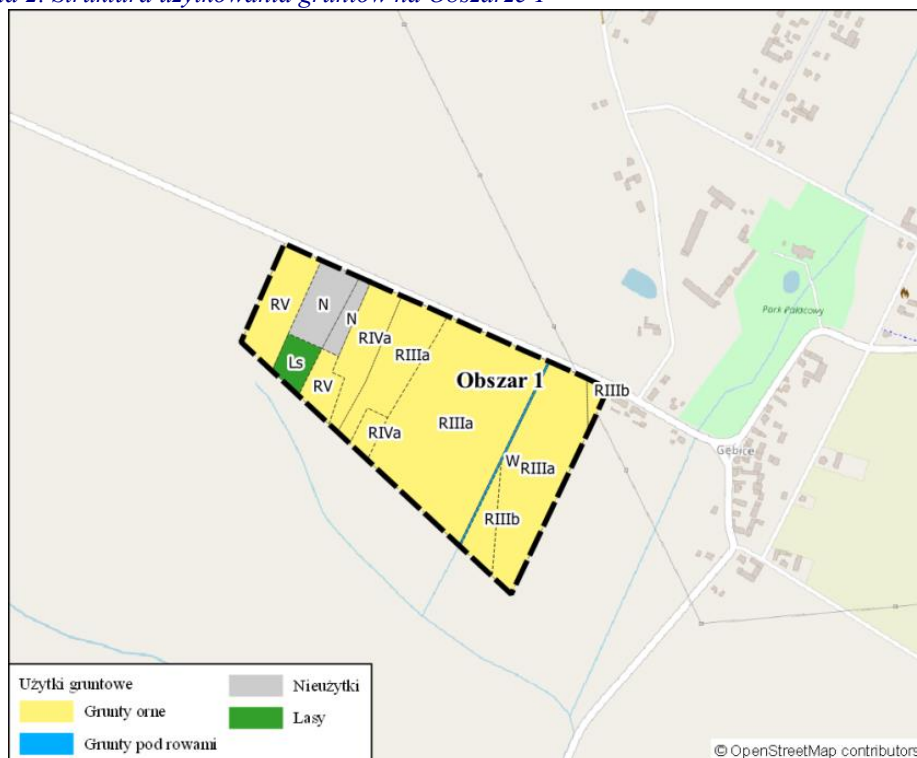
Pod względem hydrograficznym tereny opracowania zmiany studium położone są w zlewni rzeki Dąbroczna, która poprzez rzekę Orłę dopływa do Baryczy. Obszar 2 graniczy na jednym fragmencie z ciekim Dąbroczna. Natomiast jego zachodnia granica znajduje się w odległości nie większej niż 150 m od tego cieku.

Teren gminy Pępowo położony jest prawie w całości na obszarze jednolitej części wód podziemnych nr 79 (GW600079). Tylko niewielki fragment gminy (w części północnej) znajduje się na obszarze jednolitej częściach wód podziemnych nr 70 (GW600070). Obszary objęte opracowaniem znajdują się w granicach JCWPd nr 79. Na terenie gminy Pępowo nie ma żadnego głównego zbiornika wód podziemnych.

Według regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza gmina Pępowo znajduje się na obszarze regionu śląsko - wielkopolskiego, reprezentującego obszar przewagi wpływów oceanicznych. Na terenie gminy Pępowo wiatry wieją głównie z kierunku zachodniego (około 20% wiatrów) i południowo – zachodniego (około 20% wiatrów).

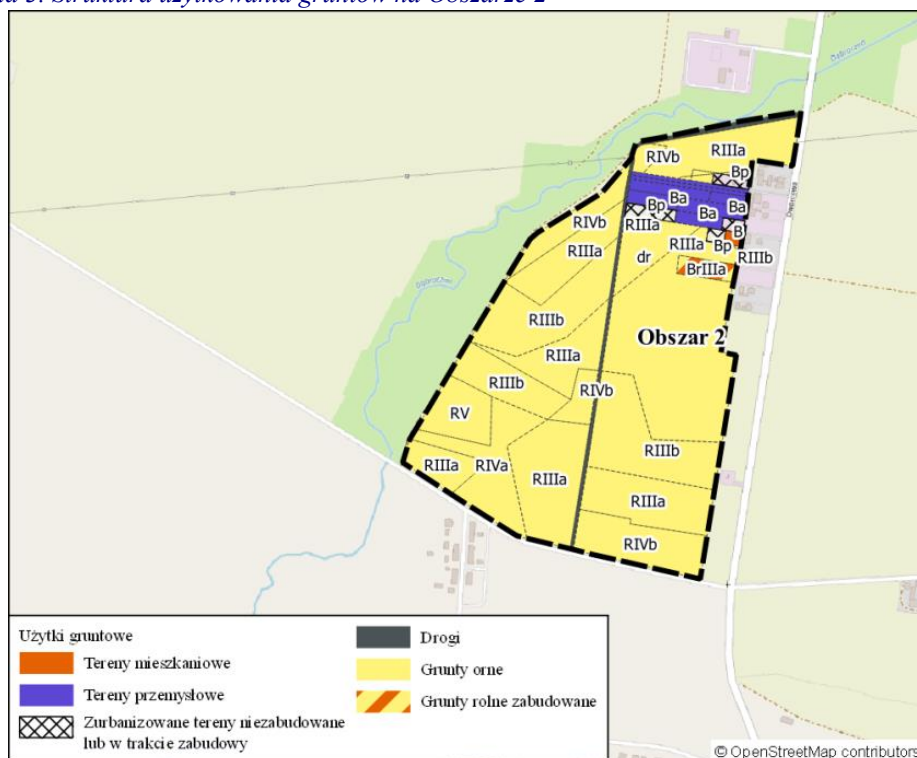
W zakresie opracowania zmiany dominują grunty rolne, które stanowią 95% powierzchni opracowania zmiany studium. Największy udział w ogólnej powierzchni opracowania stanowią grunty rolnicze III klasy bonitacyjnej - 79% ogólnej powierzchni obszaru opracowania zmiany studium. Grunty orne IV klasy bonitacyjnej stanowią 10% ogólnej powierzchni obszaru opracowania zmiany studium. Sposób użytkowania według ewidencji gruntów i budynków przedstawia Rycina 2, Rycina 3, Rycina 4.

Rycina 2. Struktura użytkowania gruntów na Obszarze 1



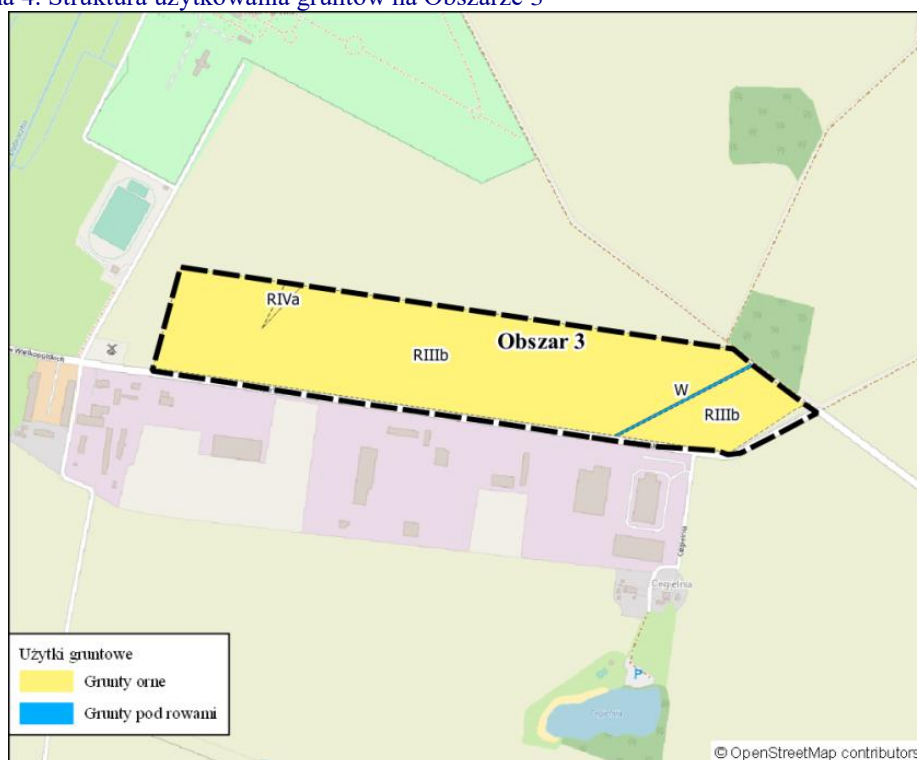
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Gostyniu

Rycina 3. Struktura użytkowania gruntów na Obszarze 2



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Gostyniu

Rycina 4. Struktura użytkowania gruntów na Obszarze 3



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Gostyniu

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie ma obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Najbliższy położony park narodowy - Wielkopolski Park Narodowy, znajduje się około 55,9 km od Obszaru 1, 57,1 km od Obszaru 2, 56,9 km od Obszaru 3 i jednocześnie 50,5 km od granicy administracyjnej gminy.

Na terenie gminy Pępowo zlokalizowane są dwa rezerваты tj. rezerwat „Pępowo” i rezerwat „Czerwona Róża”. Rezerwat „Pępowo” powołany został Zarządzeniem nr 223 ML i PD z dnia 15 lipca 1958r. (M.P. Nr 62, poz. 354) na powierzchni 12,21 ha. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu mieszanego z udziałem dębu, buka oraz brekinii. Rezerwat „Czerwona Róża” utworzony na podstawie Zarządzenia Nr 222 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego dnia 15 lipca 1958 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1958 r. Nr 62, poz. 352), na powierzchni 5,36 ha. Celem ochrony jest zachowanie spontanicznych procesów ekologicznych – regeneracji kwaśnej dąbrowy *Molinio arundinaceae-Quercetum roboris*.

Rezerwat „Pępowo” położony jest w odległości 6,9 km od Obszaru 1, 6,5 km od Obszaru 2, 5,8 km od Obszaru 3. Natomiast rezerwat „Czerwona Róża” położony jest w odległości 7,4 km od Obszaru 1, 6,7 km od Obszaru 2, 5,8 km od Obszaru 3. Kolejny rezerwat tj. rezerwat Bodzewko położony jest w odległości 3,5 km od północnej granicy gminy oraz w odległości 10,9 km od Obszaru 1, 10,8 km od Obszaru 2, 10,2 km od Obszaru 3. Rezerваты Baszków, Miszar Bogdaniec oraz Torfowisko Źródłiskowe w Gostyniu Starym położone są odpowiednio w odległości 11,4 km, 12,5 km i 19,6 km od granicy administracyjnej gminy.

Na terenie gminy nie występują parki krajobrazowe, a najbliższy Park Krajobrazowy Doliny Baryczy położony jest w odległości około 12 km (w kierunku południowym) od granic gminy oraz w odległości 18,3 km od Obszaru 1, 16,9 km od Obszaru 2, 17,3 km od

Obszaru 3. Park Krajobrazowy im. gen. Dezyderego Chłapowskiego położony w odległości 25 km (w kierunku północnym) od granic gminy oraz w odległości 28,8 km od Obszaru 1, 30,0 km od Obszaru 2 i 30,0 km od Obszaru 3. Kolejne dwa parki tj. Żerkowsko-Czeszewski Park Krajobrazowy oraz Przemęcki Park Krajobrazowy położone są w odległości odpowiednio 33 km i 44,5 km od granic administracyjnych gminy.

W odniesieniu do obszarów chronionego krajobrazu sytuacja jest podobna, gdyż na obszarze opracowania nie występują takie formy ochrony przyrody. Najbliżej położony Krzywińsko-Osiecki obszar chronionego krajobrazu wraz z zadrzewieniami Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osowa Góra znajduje się w odległości około 8 km od granic gminy Pępowo i jednocześnie w odległości 14,1 km od Obszaru 1, 14,8 km od Obszaru 2 i 14,4 km od Obszaru 3. Na południowy – wschód od granic gminy, w odległości 14,5 km od południowej granicy gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. W odległości 21 km od południowo - zachodniej granic gminy oraz w odległości 13,8 km od Obszaru 1, 15,0 km od Obszaru 2 i 17,0 km od Obszaru 3 znajduje się OChk Baryczy.

Na obszarze opracowania, jak i gminy Pępowo oraz powiatu gostyńskiego nie występują obszary chronione w formie obszarów NATURA 2000. Obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (specjalny obszar ochrony siedlisk), a położonym najbliżej obszarów opracowania jest Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej - PLH300002 (w odległości 8,6 km od granic gminy oraz w odległości 16,2 km od Obszaru 1, 14,2 km od Obszaru 2 i 12,8 km od Obszaru 3), Ostoja nad Baryczą - PLH020041 (w odległości 12,8 km od granic gminy oraz w odległości 18,9 km od Obszaru 1, 17,4 km od Obszaru 2 i 17,6 km od Obszaru 3), Chłodnia w Cieszkowie - PLH020001 (w odległości 16,5 km od granic gminy oraz w odległości 24,0 km od Obszaru 1, 22,1 km od Obszaru 2 i 21,0 km od Obszaru 3), Zachodnie Pojezierze Krzywińskie - PLH300014 (w odległości 22 km od granic gminy oraz w odległości 24,3 km od Obszaru 1, 26,4 km od Obszaru 2 i 27,2 km od Obszaru 3). Najbliżej położonym obszarem specjalnej ochrony (obszar specjalnej ochrony ptaków) są Dąbrowy Krotoszyńskie - PLB300005 (w odległości 8,6 km od granic gminy oraz w odległości 16,2 km od Obszaru 1, 14,2 km od Obszaru 2 i 12,8 km od Obszaru 3), Dolina Baryczy - PLB020001 (w odległości 14,5 km od granic gminy oraz w odległości 20,3 km od Obszaru 1, 19,7 km od Obszaru 2 i 21,1 km od Obszaru 3), Zbiornik Wonieść - PLB300005 (w odległości 29,0 km od granic gminy oraz w odległości 31,7 km od Obszaru 1, 33,6 km od Obszaru 2 i 34,2 km od Obszaru 3).

Na terenach opracowania nie ma ponadto pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych i użytków ekologicznych. Najbliżej położony zespół przyrodniczo – krajobrazowy Łęgi Męchlińskie znajduje się w odległości 30 km na północ (w gminie Śrem) od granic gminy Pępowo.

Rozmieszczenie terenów zmaiany studium względem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przedstawia Rycina 5.

Na terenach opracowania zmiany studium nie występują gatunków roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową wymienioną:

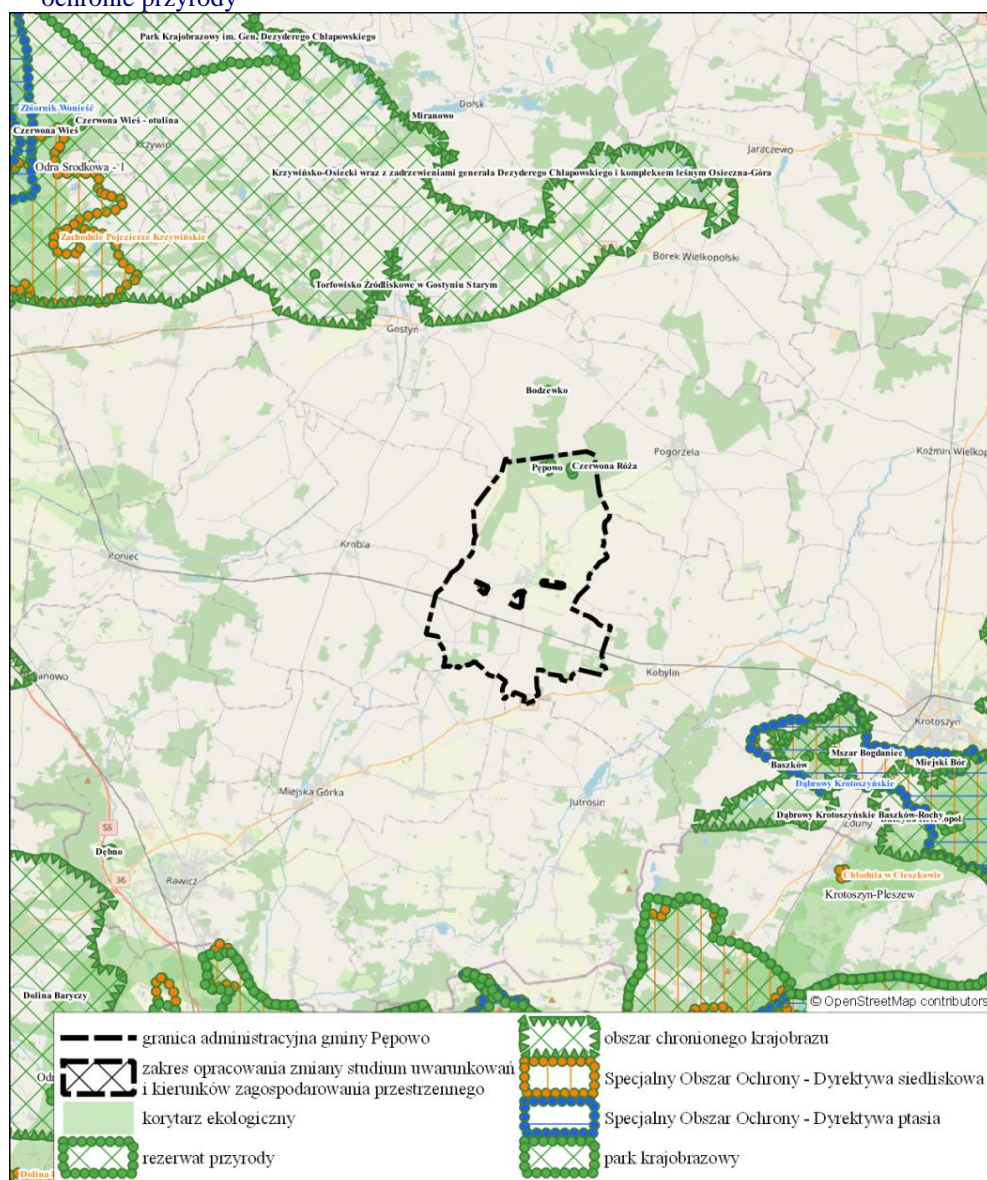
- w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380),
- w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409),

- w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r. poz. 1408).

Obszary opracowania zmiany studium znajdują się poza zasięgiem terytorialnych form ochrony przyrody. Tereny te nie są również zagrożone powodzią oraz ruchami masowymi.

Zganie z uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego Obszar 1, Obszar 2 znajdują się w obszarze krajobrazu typu wiejskiego (podtyp 6c: tereny z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola). Natomiast Obszar 3 znajduje się w obszarze krajobrazu typu wiejskiego (podtyp 6e: tereny z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk). Żaden z obszarów opracowania zmiany studium nie jest położony w zakresie krajobrazów priorytetowych. Najbliżej krajobrazu priorytetowego „Pępowo” znajduje się Obszar 3, który graniczy z ww. obszarem krajobrazu priorytetowego. Obszar 2 znajduje się w odległości około 150 metrów od obszaru krajobrazu priorytetowego, a Obszar 1 w odległości 1300 m.

Rycina 5. Rozmieszczenie obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ

## Analizy społeczne

### Ludność

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego gminę Pępowo na koniec 2022 r. zamieszkiwały 5773 osoby. W okresie od 2013 roku do 2022 roku z terenu gminy ubyło 239 osób. Należy zauważyć, że stały spadek liczby ludności liczony rok do roku występuje na terenie gminy w prawie całym analizowanym okresie – za wyjątkiem roku 2015 i 2018, kiedy to odnotowano wzrost liczby ludności odpowiednio o 28 i 2 osoby. Największy ubytek liczby ludności odnotowano w 2020 r. i 2021 r. kiedy to ubyło odpowiednio 107 i 47 osób. Liczbę ludności na terenie gminy w latach 2012 - 2022 przedstawia tabela 12. W strukturze ludności gminy według płci występuje stała przewaga mężczyzn. Współczynnik feminizacji dla gminy w 2022 roku wynosił 97, a dla powiatu gostyńskiego 101. W analizowanym okresie liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn wynosiła w zależności od roku od 96 do 98.

Tabela 12. Liczba ludności na terenie gminy Pępowo w latach 2012-2022 według płci

Rok	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2013	6012	3054	2958
2014	5978	3044	2934
2015	6006	3043	2963
2016	5998	3035	2963
2017	5979	3026	2953
2018	5981	3040	2941
2019	5948	3027	2921
2020	5841	2952	2889
2021	5794	2939	2855
2022	5773	2931	2842

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

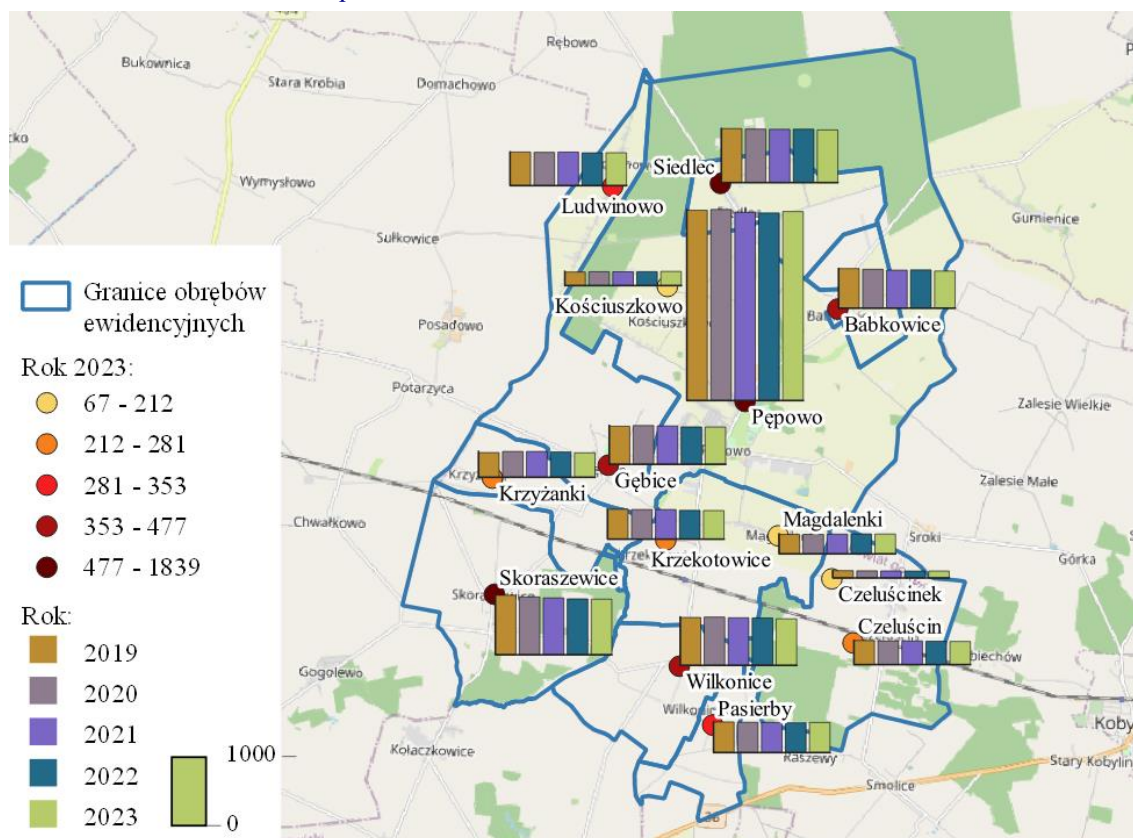
Na terenie gminy Pępowo najliczniej zamieszkiwaną jednostkę osadniczą jest miejscowość Pępowo, które w dniu 5 października 2023 r. zamieszkiwało 31,6% populacji gminy. Kolejne najliczniej zamieszkałe miejscowości to: Skoraszewice (541 osób – 9,3% populacji gminy), Siedlec (512 osób – 8,8% populacji gminy), Wilkonice (453 osoby – 7,8% populacji gminy), Gębice (363 osoby – 6,2% populacji gminy), Babkowice (361 osób – 6,2% populacji gminy) i Ludwinowo (320 osób – 35,5% populacji gminy). Liczbę ludności na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2023 według miejscowości przedstawia tabela 13.

Tabela 13. Liczba ludności na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2023 według miejscowości

Miejscowość	Rok										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Babkowice	410	401	400	386	382	386	385	378	370	372	361
Człuscin	256	243	233	234	231	231	234	230	230	227	225
Czluścinek	88	85	82	78	72	71	71	69	68	67	67
Gębice	355	362	363	362	362	367	370	377	373	364	363
Kościszewo	138	137	133	131	131	132	132	135	134	136	138
Krzekotowice	298	299	303	304	299	292	291	288	288	280	278
Krzyżanki	245	246	249	248	250	249	240	251	251	246	238
Ludwinowo	322	329	331	342	338	332	327	324	326	319	320
Magdalenki	195	197	196	194	194	195	189	189	192	194	193
Pasierby	292	292	298	292	298	301	298	295	294	290	293
Pępowo	1865	1862	1857	1859	1856	1855	1851	1859	1831	1825	1839
Siedlec	530	529	525	525	523	519	525	520	518	519	512
Skoraszewice	576	585	590	583	590	584	579	563	553	544	541
Wilkonice	455	448	449	453	455	458	466	470	463	461	453

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Pępowo

Rycina 6. Ludności według miejscowości w 2023 roku oraz w latach 2019-2023  
Stan w dniu 5 października 2023 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Pępowo



Na terenie gminy Pępowo, w dniu 31 grudnia 2022 r., 20,8% ogółu ludności stanowiła ludność w wieku przedprodukcyjnym, 58,5% - ludność w wieku produkcyjnym a nieco ponad 20,7% - ludność w wieku poprodukcyjnym. W okresie ostatnich dziesięciu na terenie gminy Pępowo występuje stały spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, wyrażony w liczbach bezwzględnych jak i udziału w ogólnej liczbie ludności. W okresie 2013-2022 na terenie gminy ubyło 55 osób w wieku przedprodukcyjnym. Jeszcze większy ubytek ludzi wystąpił w wieku produkcyjnym, kiedy w analizowanym okresie ubyło 389 osób. Zupełnie odmiennie ma się sytuacja w przypadku ludności w wieku poprodukcyjnym – w grupie tej zaobserwowano wzrost o 205 osób (tabela 14.). Na terenie gminy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym przez ostatnie dziesięć pozostawał na stałym poziomie z niewielkimi odchyleniami i wynosił (20,3%-20,8% ogółu ludności gminy). Natomiast udział ludności w wieku przedprodukcyjnym przez ostatnie dziesięć spadł z poziomu 62,6% do 58,5%. Jednocześnie w okresie 2013-2022 występuje wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z poziomu 16,5% w 2013 r. do 20,8% w 2022 r.

Tabela 14. Ludności według ekonomicznych grup wieku gminy Pępowo w latach 2013 - 2022

Rok	Ludność w wieku					
	przedprodukcyjnym		produkcyjnym		poprodukcyjnym	
	ogółem	w % ludności ogółem	ogółem	w % ludności ogółem	ogółem	w % ludności ogółem
2013	1254	20,86%	3764	62,61%	994	16,53%
2014	1229	20,56%	3719	62,21%	1030	17,23%
2015	1237	20,60%	3716	61,87%	1053	17,53%
2016	1215	20,26%	3719	62,00%	1064	17,74%
2017	1217	20,35%	3690	61,72%	1072	17,93%
2018	1216	20,33%	3673	61,41%	1092	18,26%
2019	1220	20,51%	3618	60,83%	1110	18,66%
2020	1204	20,61%	3506	60,02%	1131	19,36%
2021	1208	20,85%	3431	59,22%	1155	19,93%
2022	1199	20,77%	3375	58,46%	1199	20,77%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Ruch naturalny

### Małżeństwa

Według danych GUS w 2022 r. w gminie Pępowo zawarto jedynie 18 małżeństw. Od roku 2018 występował spadek liczby zawieranych małżeństw. Wskazuje na to zarówno analiza bezwzględnej liczby zawartych związków jak i obserwacja wartości współczynnika zawierania małżeństw, wyrażonego liczbą zawartych małżeństw odniesioną do liczby mieszkańców w tysiącach. Większą skłonnością do zawierania małżeństwa wyrażoną liczbą małżeństw na 1000 ludności, odznaczał się rok 2016 i 2018, kiedy to wskaźnik ten wynosił 7,4 i 7,2 zawartych małżeństw na 1000 ludności (tabela 15.). Najniższa wartość tego wskaźnika wystąpiła w 2022 roku i wyniosła 3,1 małżeństwa na 1000 mieszkańców.

Tabela 15. Małżeństwa w gminie Pępowo w latach 2012-2022

Rok	Bezwzględna liczba małżeństw	Liczba małżeństw na 1000 mieszkańców
2013	33	5,5
2014	35	5,8
2015	40	6,7
2016	44	7,4
2017	38	6,4
2018	43	7,2
2019	34	5,7
2020	29	5,0
2021	30	5,1
2022	18	3,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Urodzenia

W okresie od roku 2013 do roku 2018 na terenie gminy Pępowo obserwuje się stały wzrost liczby urodzeń. W 2019 r. i 2021 r. wystąpił spadek liczby urodzeń (do poziomu 71 urodzeń), po czym w roku 2020 odnotowano 75 urodzeń. W 2022 r. nastąpił największy spadek liczby urodzeń w analizowanym okresie zarówno w wartościach bezwzględnych (55 urodzeń) jaki w postaci wskaźnika wyrażającego liczbę urodzeń żywych na 1000 ludności (9,99). Na terenie gminy wartość wskaźnika rosła od roku 2013 do 2017, by następnie rozpocząć tendencje spadkową – szczegółowe dane przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Urodzenia żywe w gminie Pępowo w latach 2012-2022

Rok	Bezwzględna liczba urodzeń żywych	Urodzenia żywe na 1000 mieszkańców
2013	60	10,83
2014	65	11,29
2015	76	11,28
2016	74	11,18
2017	80	12,82
2018	86	12,52
2019	71	11,88
2020	75	11,5
2021	71	10,08
2022	55	9,99

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Zgony

W roku 2022 wartość współczynnika zgonów, określającego liczbę zmarłych przypadającą na 1000 mieszkańców, wyniosła na terenie gminy Pępowo 9,01 ‰ i była niższa niż wartość wskaźnika dla powiatu gostyńskiego wynoszącego 10,71 ‰. Najwyższa wartość

współczynnika umieralności była w roku 2017 i 2020 i wynosiła odpowiednio 12,37 ‰ i 12,31 ‰ – szczegółowe dane przedstawia tabela 17.

Tabela 17. Zgony na terenie gminy Pępowo w latach 2012-2022

<b>Rok</b>	<b>Bezwzględna liczba zgonów</b>	<b>Zgony na 1000 mieszkańców</b>
2013	60	10,01
2014	58	9,67
2015	62	10,36
2016	58	9,71
2017	74	12,37
2018	66	11,04
2019	64	10,75
2020	72	12,31
2021	60	10,27
2022	52	9,01

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### **Przyrost naturalny**

Przyrost naturalny wyrażany jest różnicą pomiędzy liczbą urodzeń i liczbą zgonów w badanym okresie na określonym terytorium. Względną miarą przyrostu naturalnego jest współczynnik przyrostu naturalnego, czyli różnica między liczbą urodzeń i liczbą zgonów, przeliczona na 1000 ludności. Na terenie gminy Pępowo w ciągu ostatnich dziewięciu lat odnotowano dodatni przyrost naturalny – szczegółowe dane przedstawia tabela 18.

Tabela 18. Przyrost naturalny na terenie gminy Pępowo w latach 2012-2022

<b>Rok</b>	<b>Przyrost naturalny</b>	<b>Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców</b>
2013	0	0,00
2014	7	1,17
2015	14	2,34
2016	16	2,68
2017	6	1,00
2018	20	3,35
2019	7	1,18
2020	3	0,51
2021	11	1,88
2022	3	0,52

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### **Ruch wędrownkowy**

W okresie 2013–2014 oraz 2015–2022 na terenie gminy Pępowo odnotowano ujemne saldo migracji, które wyniosło – 262 osoby. Największy odpływem ludności nastąpił w 2021 r. kiedy to z terenu gminy wymeldowało się 88 osób i jednocześnie zameldowały się tylko 32 osoby. Wskaźnik ruchu naturalnego mierzony saldem migracji na 1000 mieszkańców wynosił maksymalnie -9,6 %. Wskaźnik też przez cały analizowany okres odznaczał się wartościami ujemnymi.

Analizując kierunki napływu ludności na teren gminy obserwuje się napływ z terenów wiejskich. Tylko w roku 2022 wystąpiła przewaga zameldowań z terenów miast – przewaga ta wyniosła 1 osobę. Natomiast w analizowanym okresie odpływ ludności z gminy występował głównie na obszary wiejskie. W roku 2017, 2019 i 2022 dominowały wymeldowania na obszary miast. Powyższą sytuację obrazują dane przedstawione w tabeli 19.

Tabela 19. Saldo migracji wewnętrznych w gminie Pępowo w latach 2013-2022.

<b>Rok</b>	<b>Zameldowania ogółem</b>	<b>Wymeldowania ogółem</b>	<b>Saldo migracji</b>	<b>Saldo migracji na 1000 ludności</b>
2013	47	67	-20	-3,3
2014	43	76	-33	-5,5
2015	-	-	-	-
2016	62	97	-35	-5,9
2017	52	70	-18	-3,0
2018	60	73	-13	-2,2
2019	62	103	-41	-6,9
2020	47	61	-14	-2,4
2021	32	88	-56	-9,6
2022	44	76	-32	-5,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### **Podmioty gospodarcze**

Aktywność gospodarcza gminy wiąże się z ciągłymi przekształceniami organizacyjnymi, własnościowymi, ilościowymi, i jakościowymi. Efektem tych zmian jest wzrost aktywności gospodarczej wyrażony rosnącą liczbą podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON (tabela 20). Największą dynamiką wzrostu aktywności gospodarczej gminy odznaczają się lata 2018 i 2020. Na terenie gminy obserwuje się stały wzrost aktywności gospodarczej wyrażony wzrostem liczby funkcjonujących podmiotów gospodarczych - w okresie od 2013 do 2022 roku występował (za wyjątkiem 2017 r.) wzrost liczby podmiotów gospodarczych. W 2022 r. na terenie gminy działały 592 podmioty gospodarcze. W analizowanym okresie odnotowano również wzrost aktywności gospodarczej wyrażony liczbą podmiotów gospodarczych na 1000 ludności (103 w 2022 r.) oraz liczbą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności (84 w 2022 r.).

Tabela 20. Rozwój podmiotów gospodarczych w gminie Pępowo ujętych w systemie REGON w latach 2013–2022

Rok	Liczba podmiotów gospodarczych ogółem	Podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	Dynamika wzrostu rok poprzedni = 100
2013	476	79	67	-
2014	482	81	67	101,3
2015	490	82	68	101,7
2016	498	83	68	101,6
2017	488	82	67	98,0
2018	508	85	70	104,1
2019	537	90	74	105,7
2020	554	95	78	103,2
2021	576	99	81	104,0
2022	592	103	84	102,8

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy Pępowo w 2022 r. najwięcej podmiotów związanych było z budownictwem (28,9% ogółu podmiotów), handlem hurtowy i detaliczny, naprawą pojazdów samochodowych, włączając motocykle (17,7% ogółu podmiotów), przetwórstwem przemysłowym (11,5% ogółu podmiotów). Szczegółowe informacje dotyczące rodzajów działalności gospodarczej przedstawia tabela 21.

Tabela 21. Rozwój podmiotów gospodarczych w gminie Pępowo ujętych w systemie REGON wg sekcji PKD w latach 2013–2022.

Sekcje PKD 2007	Rok									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem	476	482	490	498	488	508	537	554	576	592
Sekcja A	49	39	45	47	48	54	52	48	48	48
Sekcja B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sekcja C	60	55	53	57	58	56	59	63	64	68
Sekcja D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sekcja E	0	2	2	2	2	1	1	1	1	1
Sekcja F	105	113	109	106	107	118	141	151	168	171
Sekcja G	109	114	113	111	105	101	104	101	101	105
Sekcja H	22	23	22	23	24	24	23	26	25	29
Sekcja I	7	7	9	10	10	14	16	17	16	17
Sekcja J	5	5	5	4	4	3	2	4	4	5
Sekcja K	6	5	5	5	5	5	5	4	5	5
Sekcja L	5	5	4	4	4	5	6	6	7	8
Sekcja M	19	21	22	26	26	27	25	24	25	22

Sekcja N	8	7	8	8	8	9	9	13	13	12
Sekcja O	15	15	15	15	15	15	14	14	14	14
Sekcja P	11	12	15	16	12	12	11	12	12	13
Sekcja Q	17	18	19	18	15	15	16	16	16	15
Sekcja R	6	6	7	9	8	7	7	8	9	10
Sekcje S i T	32	35	37	37	37	42	46	46	48	49
Sekcja U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Pod względem liczby osób pracujących dominują podmioty w których pracuje do 9 osób. W 2022 r. podmioty w których liczba pracowników nie była niż większa 9 osób stanowiły 95,1% ogółu podmiotów. Na drugim miejscu znalazły się podmioty gospodarcze których liczba pracowników wynosiła od 10 do 49 – takich podmiotów zarejestrowanych na terenie gminy było 24 (4,1% ogółu podmiotów). Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych podmiotów zatrudniających powyżej 250 osób. Szczegółowe informacje dotyczące rodzajów działalności gospodarczej przedstawia tabela 22.

Tabela 22. Podmioty gospodarcze w gminie Pępowo ujętych w systemie REGON według kryterium liczby pracujących w latach 2013–2022.

Rok	Ogółem	Klasy wielkości			
		0 - 9	10 - 49	50 - 249	250 i więcej
2013	476	444	27	5	-
2014	482	449	28	5	-
2015	490	458	27	5	-
2016	498	464	28	6	-
2017	488	455	26	7	-
2018	508	474	27	7	-
2019	537	503	28	6	-
2020	554	521	27	6	-
2021	576	545	25	6	-
2022	592	563	24	5	-

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### Aktywność ekonomiczna

Zgodnie z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 na terenie gminy Pępowo zamieszkiwało 2976 osób aktywnych zawodowo, z czego 57,6% stanowili mężczyźni. W 2021 roku teren gminy zamieszkiwało 2930 pracujących, w tym 1690 mężczyzn. Współczynnik aktywności zawodowej w 2021 roku wynosił ogółem 63,1% oraz 74,2% dla mężczyzn i 53,7% dla kobiet.

### Bezrobotni

W 2022 roku na terenie gminy Pępowo zarejestrowanych było 112 bezrobotnych. W latach 2013 – 2022 występował spadek liczby bezrobotnych. W 2022 r. liczba bezrobotnych spadła o 136 osób. Wraz ze spadkiem liczby bezrobotnych na terenie gminy obniżał się również udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku

produkcyjnym z 6,6% w 2013 r. do 3,3% w 2022 r. Wśród bezrobotnych w okresie 2013-2014 dominowali mężczyźni. Natomiast od roku 2015 nastąpiła zmiana trendu i dominującą grupą bezrobotnych zostały kobiety. Liczbę bezrobotnych na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2022 przedstawia tabela 23. Zgodnie z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 roku stopa bezrobocia wynosiła 1,5% i była niższa niż stopa bezrobocia dla powiatu gostyńskiego, która wynosiła 2,3%.

Tabela 23. Bezrobotni na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2022

Rok	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2013	248	136	112
2014	244	124	120
2015	184	83	101
2016	187	90	97
2017	132	51	81
2018	135	62	73
2019	133	62	71
2020	139	63	76
2021	124	59	65
2022	112	46	66

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### Dojazdy do pracy

W 2016 r. z terenu gminy Pępowo wyjeżdżało do pracy 769 osób zamieszkałych na jej terenie. Mieszkańcy gminy Pępowo dojeżdżali głównie do zakładów pracy zlokalizowanych m.in. na obszarze gmin: Gostyń (146 osób), Krobia (134 osoby). W tym samym czasie do pracy na teren gminy Pępowo przyjeżdżało 357 osób mieszkających poza jej granicami. Największe strumienie osób przyjeżdżających do pracy na teren gminy Pępowo odbywały się z kierunku: Krobia (86 osób), Gostyń (49 osób), Kobylin (42 osoby), Piaski (28 osób), Pogorzela (26 osób).

### Warunki mieszkaniowe

Zgodnie z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 na terenie gminy Pępowo w 2021 roku znajdowały się 1502 mieszkania, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 163 132 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 108,6 m<sup>2</sup> i była wyższa o 14,0 m<sup>2</sup> niż średnia w powiecie gostyńskim. Pod względem wielkości dominowały mieszkania, których powierzchnia użytkowa przekraczała 120 m<sup>2</sup>. Na terenie gminy takich mieszkań było 565, co stanowiło 37,6% ogólnej liczby mieszkań. Na kolejnych miejscach znalazły się mieszkania o powierzchni użytkowej w przedziale: 60-79 m<sup>2</sup> – 234 mieszkania (15,6%), 100-119 m<sup>2</sup> – 193 mieszkania (12,8%), 80-99 m<sup>2</sup> – 189 mieszkań (12,6%). Udział mieszkań o powierzchni użytkowej wynoszącej powyżej 60 m<sup>2</sup> w ogólnej liczbie mieszkań na terenie gminy Pępowo wynosił 78,6% i był wyższy o 8,5% od wartości wskaźnika dla powiatu gostyńskiego. Zasób mieszkaniowy gminy stanowiło 7298 izb. Pod względem ilości izb dominowały mieszkania z liczbą izb powyżej pięciu – w dniu spisu powszechnego na terenie gminy takich mieszkań było 762, co stanowiło 50,7% ogółu mieszkań. Średnio na jedno mieszkanie przypadło 4,9 izby. Pod względem wskaźnika wyrażonego liczbą osób przypadającą na izbę w mieszkaniach zamieszkałych

dominują mieszkania (640 mieszkań – co stanowi 42,6%) dla których wskaźnik ten przyjmuje wartość w przedziale 0,50 - 0,99 (osoby/izbę) oraz mieszkania dla których wskaźnik ten wynosi poniżej 0,50 (osoby/izbę).

W okresie od 2013 r. do 2022 r. na terenie gminy obserwuje się stały wzrost liczby budynków mieszkalnych, mieszkań, izb oraz powierzchni użytkowej mieszkań. Według danych na koniec 2022 r. na obszarze gminy Pępowo zlokalizowane były 1624 mieszkania. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy wynosiła 174.887 m<sup>2</sup>. Zasób mieszkaniowy gminy stanowiło 7837 izb. W analizowanym okresie tj. od 2013 r. do 2022 r. liczba budynków mieszkalnych wzrosła o 125 tj. o 8,2% w stosunku do 2013 r. Jednocześnie w tym samym czasie liczba izb wzrosła z poziomu 7091 (w 2013 r.) do 7837 (w 2022 r.). Z kolei powierzchnia użytkowa mieszkań w analogicznym okresie wzrosła o 12,7% z 155.126 m<sup>2</sup> (w 2013 r.) do 174.887 m<sup>2</sup> (w 2022 r.). Największy wzrost zasobów mieszkaniowych miał miejsce w 2020 roku kiedy to przybyło 29 mieszkań, 201 izb oraz 6.771 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Powyższą sytuację przedstawia tabela 24.

Tabela 24. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2022

<b>Rok</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych</b>	<b>Mieszkania</b>	<b>Izby</b>	<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań (m<sup>2</sup>)</b>
2013	1086	1517	7091	155126
2014	1092	1524	7127	156077
2015	1096	1528	7150	156677
2016	1110	1545	7260	159365
2017	1115	1551	7298	160146
2018	1127	1564	7367	161914
2019	1153	1580	7465	164086
2020	1177	1609	7666	170857
2021	1189	1617	7715	172099
2022	1208	1642	7837	174887

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

W latach 2013 – 2022 nastąpiła poprawa warunków mieszkaniowych mierzona przeciętną powierzchnią użytkową mieszkań, przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania na 1 osobę oraz liczbą osób przypadającą na jedno mieszkanie i jedną izbę. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, która w 2022 roku wynosiła wzrosła 106,5 m<sup>2</sup> wzrosła o 4,2 m<sup>2</sup> w stosunku do 2013 roku. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła w okresie 2013-2022 o 4,5 m<sup>2</sup> i w 2022 r. wynosiła 30,3 m<sup>2</sup>. Pod względem liczby osób przypadających na 1 izbę wartość tego współczynnika, na terenie gminy, w 2013 r. wynosiła 0,85 i była wyższa niż w roku 2022, kiedy to na 1 izbę przypadało 0,74 osoby. Analizując czwarty wskaźnik warunków mieszkaniowych tj. liczbę osób przypadającą na 1 mieszkanie, należy stwierdzić, iż w stosunku do roku 2013 wskaźnik ten spadł o 0,44 osoby i wynosił w 2022 roku 3,52 osoby na mieszkanie. Spadkowi przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie towarzyszy wzrost przeciętnej liczb izb w 1 mieszkaniu z 4,67 w 2013 r. do 4,77 w 2022 r. Kształtowanie się wskaźników dotyczących zasobów mieszkaniowych w gminie Pępowo w latach 2013-2022 przedstawia tabela 25.



Tabela 25. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Pępowo w latach 2013-2022

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m <sup>2</sup> )	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m <sup>2</sup> )	Mieszkania na 1000 mieszkańców	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna liczba osób na 1 izbę
2013	102,3	25,8	252,3	4,67	3,96	0,85
2014	102,4	26,1	254,9	4,68	3,92	0,84
2015	102,5	26,1	254,4	4,68	3,93	0,84
2016	103,1	26,6	257,6	4,70	3,88	0,83
2017	103,3	26,8	259,4	4,71	3,85	0,82
2018	103,5	27,1	261,5	4,71	3,82	0,81
2019	103,9	27,6	265,6	4,72	3,76	0,8
2020	106,2	29,3	275,5	4,76	3,63	0,76
2021	106,4	29,7	279,1	4,77	3,58	0,75
2022	106,5	30,3	284,4	4,77	3,52	0,74

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### Struktura własnościowa gruntów

Na obszarze gminy Pępowo dominowały w roku 2023 grunty stanowiące własność osób fizycznych, które stanowiły 55,3% powierzchni ewidencyjnej gminy. W odniesieniu do 2020 roku odnotowano wzrost gruntów należących do osób fizycznych o 80 hektarów. Drugim podmiotem posiadającym największą liczbę gruntów są grunty Skarbu Państwa. W okresie ostatnich czterech lat tj. 2023-2020 obserwuje się stały spadek powierzchni gruntów Skarbu Państwa, który wyniósł 16 hektarów (z 2727 ha w 2020 r. do 2711 ha w 2023 r.). Podobną tendencję wykazywały grunty spółdzielni których ubyło aż 87 hektarów i ich powierzchnia w 2023 r. wynosiła 501 hektarów. Czwartą grupę (pod względem wielkości) stanowią grunty spółek prawa handlowego, których powierzchnia w 2023 r. wynosiła 292 hektary. W analizowanym okresie odnotowuje się wzrost powierzchni gruntów należących do spółek prawa handlowego (wzrost o 11 hektarów w stosunku do 2020 r.). Omawiane zjawiska obrazują dane zawarte w tabeli 28.

Tabela 28. Struktura własności gruntów na terenie gminy Pępowo w latach 2020-2023

Forma własności	Rok			
	2020	2021	2022	2023
	powierzchnia w hektarach			
Grunty Skarbu Państwa	2727	2724	2716	2711
Grunty gmin	201	201	205	207
Grunty osób fizycznych	4661	4690	4735	4741
Grunty spółdzielni	588	560	509	501
Grunty kościoła i związków wyznaniowych	11	11	11	11
Wspólnoty gruntowe	0	0	0	0

Grunty powiatów	41	43	44	48
Grunty województw	0	0	0	0
Grunty spółek prawa handlowego	281	281	290	292
Pozostałe grunty	69	69	69	68

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Gostyniu

### Struktura użytkowania gruntów

W 2023 r. grunty rolne stanowiły 74,0% ogólnej powierzchni ewidencyjnej. Kolejną grupę gruntów stanowią grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione o łącznej powierzchni 1796 hektara, co stanowi 20,9% ogólnej powierzchni ewidencyjnej gminy. W strukturze własnościowej gruntów rolnych dominują grunty rolne będące własnością osób fizycznych, których powierzchnia w 2023 r. wynosi 4590 hektara co stanowiło 72,3% ogółu gruntów rolnych. Od roku 2020 do 2023 przybyło 8 hektarów gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, z czego 5 hektarów stanowiły tereny mieszkaniowe. Omawiane zjawiska obrazują dane zawarte w tabeli 29 i 30.

Tabela 29. Struktura użytkowania i form własności gruntów na terenie gminy Pępowo w latach 2023-2020

Forma własności	Grunty rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Tereny różne
	powierzchnia w hektarach				
Grunty Skarbu Państwa	904	1713	94	0	0
Grunty gmin	57	9	140	1	0
Grunty osób fizycznych	4590	48	103	0	0
Grunty spółdzielni	484	11	5	0	1
Grunty kościoła i związków wyznaniowych	9	0	2	0	0
Wspólnoty gruntowe	0	0	0	0	0
Grunty powiatów	0	0	48	0	0
Grunty województw	0	0	0	0	0
Grunty spółek prawa handlowego	268	2	22	0	0
Pozostałe grunty	39	13	16	0	0
Powierzchnia ewidencyjna	6351	1796	430	1	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Gostyniu

Tabela 30. Struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy Pępowo w latach 2023-2020

Kategoria	Rok			
	2023	2022	2021	2020
	powierzchnia w hektarach			
Tereny mieszkaniowe	74	73	70	69
Tereny przemysłowe	25	23	23	22
Inne tereny zabudowane	23	23	22	21
Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	2	3	3	4
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	34	34	34	34
Użytki kopalne	1	1	1	1
Tereny komunikacji - drogi	252	253	251	252
Tereny komunikacji - tereny kolejowe	18	18	18	18
Tereny komunikacji - inne tereny komunikacyjne	1	1	1	1
Tereny komunikacji - grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0	0	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Gostyniu

## 2.2. Prognoza demograficzna

Z opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2023-2060” wynika, że liczba ludności powiatu gostyńskiego w okresie do roku 2060 będzie ulegała systematycznemu spadkowi. W perspektywie czasowej 2025-2060 liczba ludności na terenie powiatu gostyńskiego ma zmniejszyć się o 14731 osób, co oznacza spadek liczby ludności w stosunku do 2025 roku o 21,1%. Natomiast w okresie 2025-2050 liczba ludności na terenie powiatu gostyńskiego ma zmniejszyć się o 9858 osób, co oznacza spadek liczby ludności w stosunku do 2025 roku o 13,9%. Taką samą tendencję, w opracowanej prognozie, można zaobserwować dla całej populacji województwa wielkopolskiego.

Z opracowanego aneksu do „Prognozy ludności na lata 2023-2060” zawierającej prognozę ludności dla poszczególnych gmin wynika, że liczba ludności na terenie gminy Pępowo w roku 2040 wyniesie 5 050 osób. Zgodnie z danymi zawartymi w prognozie w okresie 2023-2040 z terenu gminy Pępowo ubędzie 723 osób, co oznacza ubytek liczby ludności o 12,5% w stosunku do 2023 r. Spadkowi liczby mieszkańców towarzyszyć będzie wzrost współczynnika feminizacji wynoszącego 98 w 2014 roku do 106 w 2040 roku.

Przewidywaną liczbę ludności w gminie przedstawia tabela 31 oraz rycina 7.

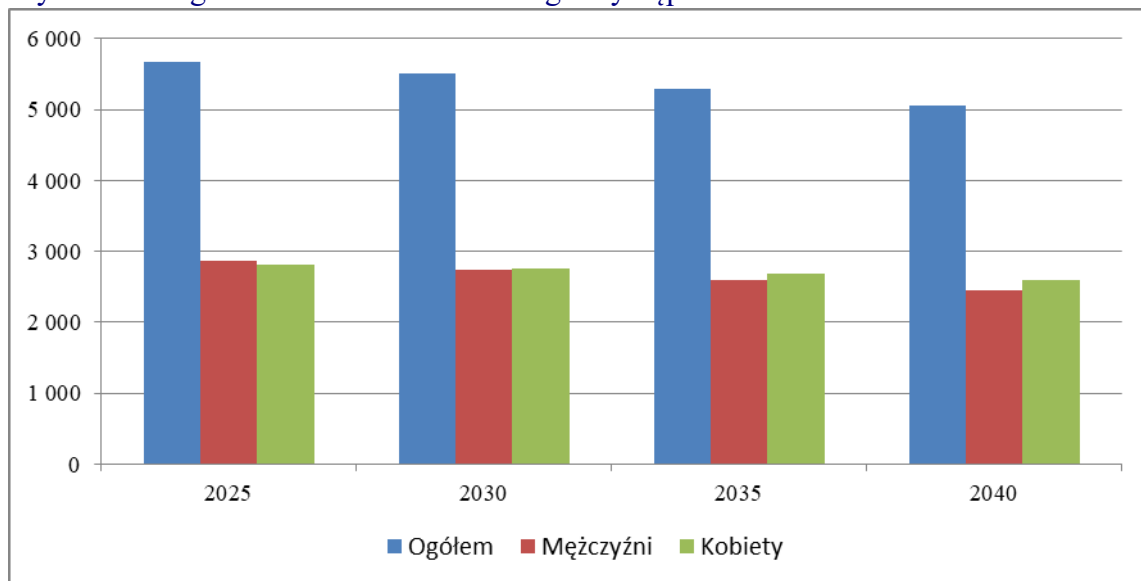
Tabela 31. Prognozowana liczba ludności gminy Pępowo w latach 2024-2060

Rok	Liczba ludności		
	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2024	5 699	2 879	2 820
2025	5 669	2 861	2 808
2026	5 627	2 835	2 792

2027	5 599	2 809	2 790
2028	5 570	2 785	2 785
2029	5 541	2 764	2 777
2030	5 507	2 741	2 766
2031	5 458	2 708	2 750
2032	5 420	2 684	2 736
2033	5 377	2 653	2 724
2034	5 338	2 631	2 707
2035	5 289	2 601	2 688
2036	5 246	2 573	2 673
2037	5 195	2 538	2 657
2038	5 145	2 506	2 639
2039	5 095	2 475	2 620
2040	5 050	2 448	2 602

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Rycina 7. Prognozowana liczba ludności gminy Pępowo w latach 2025-2040



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Biorąc pod uwagę fakt, że prognozy demograficzne opierają się głównie na biologicznych przesłankach i nie uwzględniają pewnych czynników losowych i politycznych, należy założyć, że spadek liczby ludności może być znacznie niższy. W tak długiej perspektywie czasowej tendencja ta może ulec zmianie np. poprzez powstanie na terenie gminy nowych miejsc pracy i stworzenie przez gminę bogatej oferty inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową, co może przyczynić się do zmiany trendu demograficznego.

### **2.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Wyznaczenie nowych terenów budowlanych, a w dalszej perspektywie ich zainwestowanie pociąga za sobą konieczność rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej. Rozbudowa tych systemów należy do zadań własnych i wymaga poniesienia nakładów inwestycyjnych. Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Gmina Pępowo posiada opracowaną Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Pępowo na lata 2022 – 2030, przyjętą uchwałą XXXV/259/2021 Rady Gminy Pępowo z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pępowo na lata 2022-2030 i zmienioną uchwałą nr XLII/306/2022 Rady Gminy Pępowo z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie zmian Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pępowo na lata 2022-2030. W dokumencie tym określone są wydatki na programy i projekty dotyczące budowy, rozbudowy i modernizacji m. in.: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Uwzględniając zakres przestrzenny opracowania zmiany studium (obejmujący 3 tereny o łącznej powierzchni 76,6953 hektara), wyniki analiz przedstawionych powyżej oraz wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak i charakter wprowadzanych inwestycji (wyznaczenie nowych terenów działalności gospodarczej, w tym terenów odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych, bez nowych terenów związanych z zabudową mieszkaniową), a także położenie wyznaczonych terenów inwestycyjnych (tereny położone przy istniejących drogach publicznych, posiadające dostęp do sieci infrastruktury technicznej) odstępuje się od określenia szczegółowego sposobu finansowania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

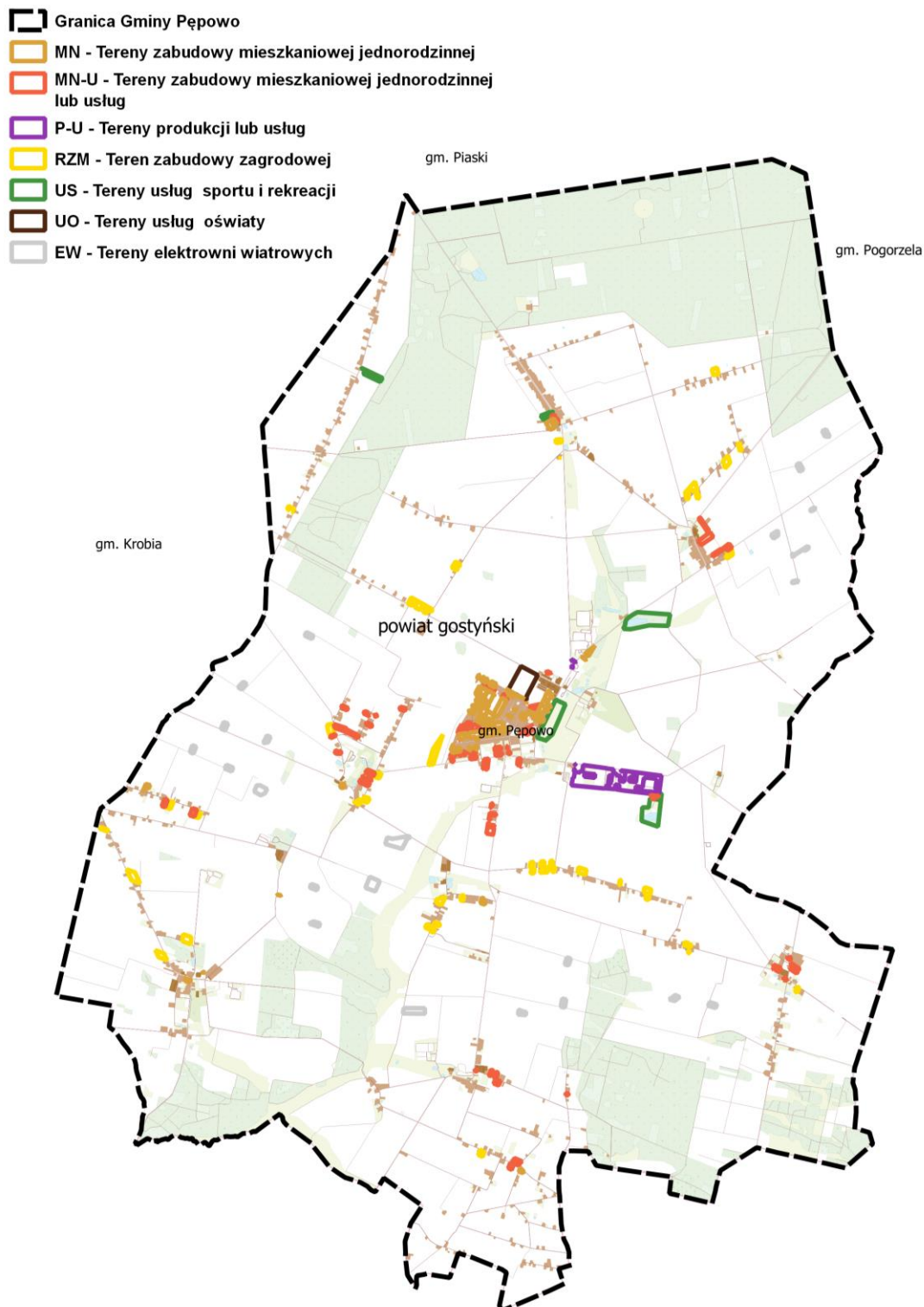
### **2.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

W celu opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została oszacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jak i chłonność, położonych na terenie gminy, niezainwestowanych obszarów przeznaczonych planach miejscowych i obowiązującym w studium uwarunkowań pod zabudowę. Na podstawie danych kartograficznych zawartych w BDOT10k zostały zidentyfikowane nie zainwestowane obszary, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W toku analizy terenów niezainwestowanych nie zostały zidentyfikowane obszary, dla których zakładano lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Powierzchnia niezainwestowanych terenów w obowiązujących planach, na których potencjalnie może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie gminy Pępowo wynosi 51,4 ha, a ich rozmieszczenie przestrzenne przedstawia rycina 8. W oparciu

o założenie, że średnia powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zależności od typu zabudowy wynosi co najmniej 1000 m<sup>2</sup> lub 3000 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego wynosi 150 m<sup>2</sup> oszacowano, iż na niezainwestowanych obszarach objętych ustaleniami planów miejscowych istnieje potencjalną możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej 59 117 m<sup>2</sup>.

Rycina 8. Obszary niezainwestowane na terenie gminy Pępowo przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne



Analogiczną metodę szacowania powierzchni użytkowej przyjęto dla badania potencjału dla zabudowy mieszkaniowej terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (tabela 32 i 33). Szacowana powierzchnia terenów możliwej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniosła 178,21 ha. Powyższe tereny pozwalają potencjalnie na realizację 156.950 m<sup>2</sup> mieszkaniowej powierzchni użytkowej.

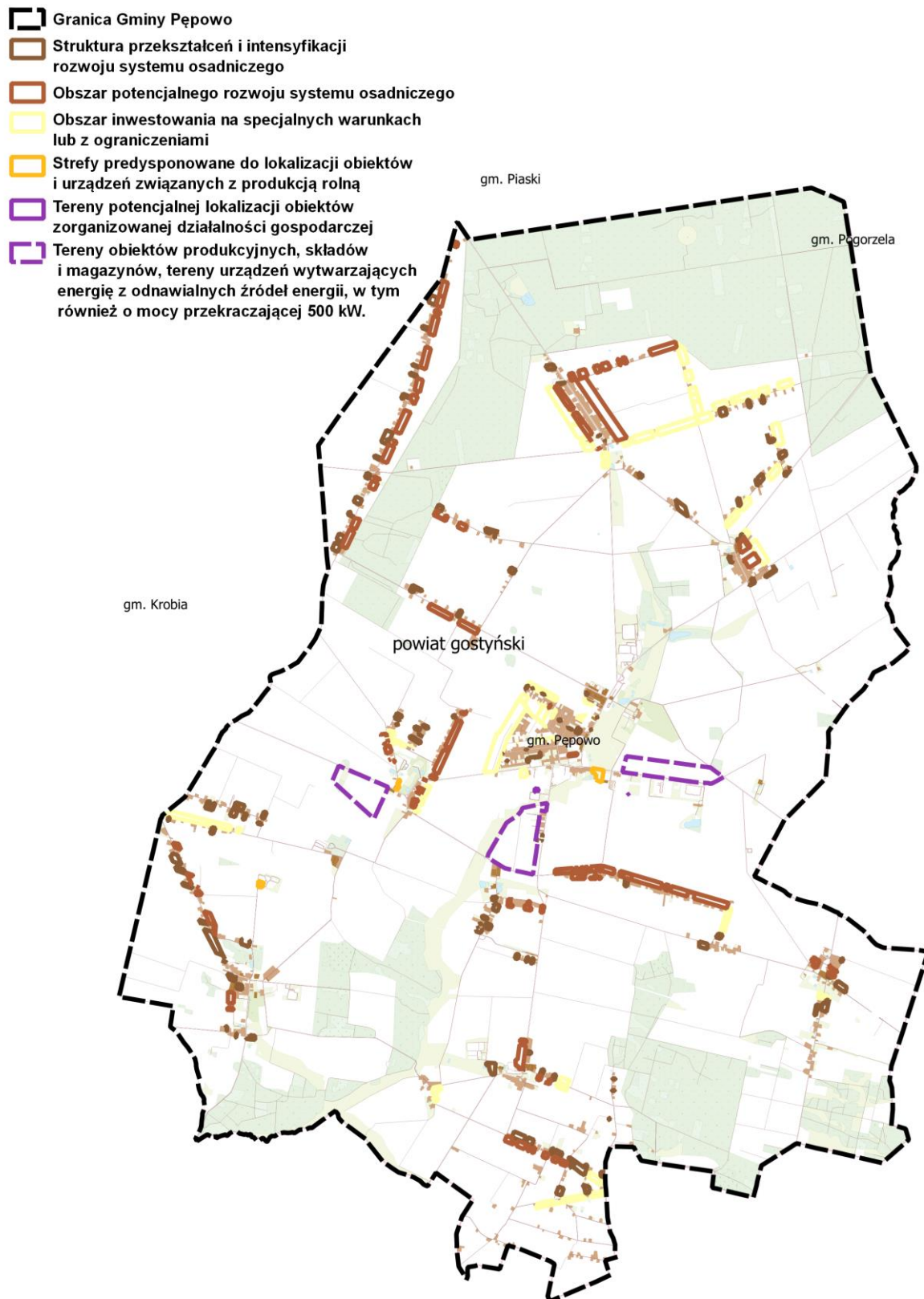
Tabela 32. Bilans rezerwy inwestycyjnej terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo

<b>Symbol</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia m<sup>2</sup></b>
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	174235
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	159923
RZM	Tereny zabudowy zagrodowej	179883
UO	Tereny usług oświaty	72944
US	Tereny usług sportu i rekreacji	217088
P-U	Tereny produkcji lub usług	177291
EW	Tereny elektrowni wiatrowych	141403

Tabela 33. Bilans rezerwy inwestycyjnej terenów na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo

<b>Kierunek przeznaczenia</b>	<b>Powierzchnia m<sup>2</sup></b>
Struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego	363873
Obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego	706956
Obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami	711264
Strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną	21174
Tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej	1277
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW	778588

Rycina 9. Obszary niezainwestowane na terenie gminy Pępowo dla których w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono inwestycyjne kierunki przeznaczenia



Suma powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej potencjalnie możliwej do zrealizowania na podstawie planów miejscowych oraz zgodnie



z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w studium uwarunkowań wynosi 216 067 m<sup>2</sup>. W 2022 r. zgodnie z danymi GUS na jednego mieszkańca gminy Pępowo przypadało 30,3 m<sup>2</sup> mieszkaniowej powierzchni użytkowej, a powierzchnia użytkowa wszystkich zasobów mieszkaniowych wynosiła 174 887 m<sup>2</sup>. Przy założeniu sukcesywnej poprawy warunków życia mieszkańców objawiającej się między innymi poprawą warunków mieszkaniowych przyjęto, że w 2040 r. przeciętna mieszkaniowa powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca osiągnie wskaźnik 40 m<sup>2</sup>, który w chwili obecnej jest identyfikowany na terenie Republiki Federalnej Niemiec. Przy jednoczesnym uwzględnieniu prognozy demograficznej stwierdzającej, że w 2040 r. liczba mieszkańców gminy wyniesie 5050 osób, obecne rezerwy terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej pozwolą na dodatkowe osiedlenie 4724 osób. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że już w chwili obecnej gmina Pępowo posiada znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, istotnie przekraczające zapotrzebowanie wynikające z prognozy demograficznej. Zatem, w chwili obecnej nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów dla celów zabudowy mieszkaniowej w ramach sporządzanej zmiany studium.

W toku analizy dokonano również bilansowania terenów przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na funkcje produkcyjne, produkcyjno-usługowe, magazynowe i usługowe. W planach miejscowych na cele nowej działalności produkcyjnej, magazynowej oraz usługowej przeznaczono tereny o powierzchni 17,72 ha, a w studium uwarunkowań tereny, dla których kierunki przeznaczenia zakładają prowadzenie wyłącznie działalności gospodarczej obejmują powierzchnię łączną około 78 ha. Można zatem stwierdzić, że na terenie gminy Pępowo w chwili obecnej zostały wyznaczone wystarczające rezerwy terenów działalności gospodarczej.

Uwzględniając powyższe analizy należy stwierdzić, iż w opracowanej zmianie studium, nie można wprowadzać nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast biorąc pod uwagę położenie obszarów objętych opracowaniem zmiany studium przy istniejących drogach publicznych, jak również możliwość podłączenia terenów do istniejących systemów infrastruktury technicznej (co nie spowoduje konieczności finansowania przez gminę budowy nowych sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej), można wyznaczyć w ramach zakresu opracowania zmiany studium tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW. Wyznaczenie tych nowych terenów rozwojowych pozwoli wygenerować dodatkowe przychody z podatków lokalnych dla budżetu gminy, które umożliwią poprawę jakości usług publicznych dla lokalnej społeczności. Uwzględniając docelową komercyjną funkcję terenu, jej wyznaczenie nie przekroczy możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, gdyż teren ten posiada dostęp do drogi publicznej a realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej nastąpi przy współpartycypacji inwestorów.

### 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

4.1. Ustala się przeznaczenie i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających na rysunku i oznaczonych symbolami:

**P/U/E** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów usługowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW, na których:

- a) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu (rolniczy, leśny).

Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania dla terenu:

- zabudowa działki obiektami realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych również dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością musi ograniczać się do granic własności inwestora lub granic terenu przeznaczonego na ten cel,
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
- minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,
- wysokość budynków do 40 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 45°,
- powierzchnia działki budowlanej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i wynosić nie mniej niż: 2000 m<sup>2</sup> dla terenów lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 500 kW i 1000 m<sup>2</sup> dla terenów lokalizacji obiektów usługowych,
- działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia działce budowlanej dostępu do drogi publicznej,
- w bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych,
- miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących minimalnych wskaźników i warunków ich realizacji:
  - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,

- dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz realizacji elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem małych instalacji oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1436), pod warunkiem, że strefa oddziaływania nie przekracza z zasięgu terenu P/U/E oraz że ich lokalizacja będzie uwzględniała przepisy odrębne,
- dopuszcza się budowę zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z uwzględnieniem wymogów art.73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami).

4.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej celem polepszenia jakości zasobów wód,
- stosowane do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym odnawialnych źródeł energii,
- prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Pępowo oraz przepisami odrębnymi,
- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do miejscowych tradycji budowlanych.

4.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska oraz znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Zasady ochrony określają przepisy odrębne.

4.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej należy (w zależności od posiadanych możliwości):

- zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- odprowadzać ścieki bytowe, komunalne lub przemysłowe do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- zagospodarować wody opadowe lub roztopowe na terenie działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- stosowane do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym odnawialnych źródeł energii.

Dla gazociągu DN 500 Krobia - Odolanów, rok budowy 1979, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (32,5 m na stronę gazociągu),

Dla gazociągu odgałęzienie Pępowo DN 100, rok budowy 1992, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (15,0 m na stronę gazociągu).

Wyznacza się pasy terenu ochronnego dla:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV- 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii lub od osi każdego toru linii);
- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

Ponadto kierunki rozwoju infrastruktury technicznej powinny być zgodne z Kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej opisanymi w rozdziale „7. Infrastruktura techniczna”.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji powinny być zgodne z Kierunkami rozwoju komunikacji opisanymi w rozdziale „4. Komunikacja”.

4.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Dopuszcza się realizację celów publicznych o charakterze lokalnym.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4.6. Na terenie opracowania nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na obszarze zmiany studium wyznacza się tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

4.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie opracowania nie wyznacza się obszarów:

- a) dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- b) wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- c) przestrzeni publicznej.

4.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne oznaczone symbolami P/U/E.

Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek

terenowych. Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

4.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Nie dotyczy.

4.10. Na terenie opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

4.11. Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

4.12. Na terenie opracowania nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

4.13. Na terenie opracowania nie występują obszary wymagający przekształceń i rehabilitacji oraz obszary wymagające rekultywacji lub remediacji.

4.14. Na terenie opracowania nie występują obszary zdegradowane.

4.15. Na terenie opracowania nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.