Uzasadnienie planu ogólnego

Gminy Pępowo

Spis treści

1. Wprowadzenie 4
2. Zakres i przedmiot planu ogólnego 4
3. Podstawy prawne i materiały źródłowe 5
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych 7
5. Gminne standardy urbanistyczne 14
6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy 15
6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 15
6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m 18
6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 18
6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi 19
6.5. Strefy ochronne ujęć wody 19
6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 21
6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 21
6.8. Udokumentowane złoża kopalin i podziemne magazyny/CO_2 21
6.9. Obszary uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej 21
6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej 21
6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 23
6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 23
6.13. Obszary ograniczonego użytkowania 25
6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 25
6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 25
6.16. Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją 25
6.17. Grunty rolne (I–III) oraz grunty leśne 25
6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii 26
6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego 27
7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej 27
7.1. Układ transportowy gminy Pępowo 27
7.2. Infrastruktura społeczna i oświatowa 28
7.3. Infrastruktura kulturalna i sportowa 29
7.4. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne 29
7.5. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy 29
8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe 30

8.1. Charakterystyka krajobrazu priorytetowego na obszarze gminy Pępowo 30
8.2. Uwarunkowania i zagrożenia dla krajobrazu 30
8.3. Wnioski z audytu krajobrazowego 31
8.4. Rekomendacje dla polityki przestrzennej gminy 31
8.5. Kierunki ochrony krajobrazu priorytetowego w dokumentach planistycznych 31
8.6. Podsumowanie 32
9. Opracowanie ekofizjograficzne 32
10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu 32
11. Podsumowanie i uzasadnienie całości 37

1. Wprowadzenie

Plan ogólny gminy Pępowo stanowi dokument planistyczny o charakterze strategicznym, sporządzany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Jest on narzędziem prowadzenia polityki przestrzennej gminy, określającym podstawowe ustalenia przestrzenne oraz zasady kształtowania i prowadzenia zagospodarowania terenu. Opracowanie planu ogólnego ma na celu zapewnienie spójnego, racjonalnego i zrównoważonego kierunku rozwoju gminy, przy poszanowaniu wartości środowiskowych, kulturowych oraz istniejących funkcji przestrzennych. Dokument ten stanowi podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy.

Uzasadnienie sporządzenia planu ogólnego obejmuje przedstawienie podstaw prawnych, materiałów źródłowych, uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych, ocenę chłonności terenów, określenie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, analizę gminnych standardów urbanistycznych oraz charakterystykę powiązań z dokumentami strategicznymi. Jego celem jest wykazanie zgodności rozwiązań projektowych z przepisami prawa oraz potrzebami rozwojowymi gminy Pępowo.

2. Zakres i przedmiot planu ogólnego

Gmina Pępowo położona jest w południowowschodniej części województwa wielkopolskiego, cechując się zdecydowanie rolniczym charakterem. Gminę Pępowo w 2024 roku zamieszkiwały 5 666 osoby[1], w tym 2 806 kobiet, a jej powierzchnia wynosiła około 8 659 hektara[2]Ponad 71% powierzchni gminy zajmują użytki rolne, w tym aż 94% stanowią grunty orne. Lesistość obszaru wynosi 19,9%, co plasuje jednostkę powyżej średnich regionalnych. Struktura osadnicza obejmuje 13 sołectw, a lokalna gospodarka opiera się przede wszystkim na produkcji rolnej.

Plan ogólny gminy Pępowo obejmuje obszar całej jednostki samorządu terytorialnego i określa uwarunkowania oraz podstawowe kierunki jej rozwoju przestrzennego. Dokument ten stanowi akt planowania przestrzennego o charakterze ogólnym, zawierający ustalenia służące zrównoważonemu gospodarowaniu przestrzenią oraz zapewnieniu racjonalnego kształtowania struktur funkcjonalnoprzestrzennych gminy.

Zakres planu ogólnego wynika z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.). W szczególności dokument obejmuje:

- wyznaczenie stref planistycznych, w których określa się dopuszczalne formy zagospodarowania terenu oraz podstawowe parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania;

[1] Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan w dniu 31.12.2024 r.
[2] Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan w dniu 01.01.2024 r.

- określenie obszarów zabudowy uzupełniającej (OUZ), obejmujących tereny nadające się do rozwoju zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych; wskazanie obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przestrzennych, w tym obszarów wymagających ochrony środowiska, potencjalnych zagrożeń naturalnych, obszarów ograniczonego użytkowania oraz terenów objętych ochroną konserwatorską;
- ustalenia dotyczące gminnych standardów urbanistycznych, których realizacja warunkuje dopuszczalność lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- określenie zasad bilansowania zapotrzebowania na tereny pod zabudowę, wynikającego z analizy chłonności terenów i prognozy demograficznej;
- określenie powiązań funkcjonalnoprzestrzennych z dokumentami strategicznymi, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dokumentami branżowymi oraz planowaniem na poziomie ponadlokalnym.

Przedmiotem planu ogólnego jest uporządkowanie i hierarchizacja ustaleń dotyczących rozwoju przestrzennego gminy Pępowo poprzez wskazanie kierunków jej zagospodarowania, z uwzględnieniem istniejących funkcji, walorów środowiskowych oraz potrzeb rozwojowych. Ustalenia planu mają charakter wiążący dla przyszłych procedur planistycznych i inwestycyjnych, w szczególności dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Podstawy prawne i materiały źródłowe

Podstawę sporządzenia planu ogólnego gminy Pępowo stanowią w szczególności przepisy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2023 poz. 729),
- uchwała Nr II/6/2024 Rady Gminy Pępowo z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Pępowo,
- Inne przepisy prawa związane z gospodarką przestrzenną, ochroną środowiska, gospodarką wodną, geologią i ochroną zabytków.

Dokument sporządzono na podstawie następujących materiałów źródłowych i opracowań dotyczących gminy Pępowo:

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo" wraz z załącznikami graficznymi i tekstowymi – jako podstawowy dokument określający długofalową politykę przestrzenną gminy.

2. Projekt planu ogólnego gminy Pępowo w formie dokumentu tekstowego oraz danych przestrzennych zapisanych w formacie GML, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi.

3. Prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego gminy Pępowo, zawierająca ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie ludzi.

4. Opracowanie dotyczące zapotrzebowania na zabudowę na obszarze gminy Pępowo obejmujące analizy demograficzne, prognozy ludnościowe oraz bilans terenów pod zabudowę.

5. Obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmiany, wraz z dokumentacją towarzyszącą.

6. Dostępne opracowania branżowe i sektorowe, w tym dotyczące infrastruktury technicznej, komunikacji, ochrony środowiska, gospodarki wodnościekowej, gospodarki odpadami oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

7. Dane ewidencyjne i statystyczne, w szczególności:

- ewidencja gruntów i budynków (baza danych EGiB dla obszaru gminy Pępowo - licencja nr GN.GK.6642.99.2025_3004_P z dnia 27.01.2025 r.),
- dane demograficzne i gospodarcze,
- informacje o stanie środowiska przyrodniczego i formach jego ochrony,
- informacje o zabytkach oraz dobrach kultury współczesnej.

8. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021),

8. *Audyt* krajobrazowy województwa wielkopolskiego, przyjęty uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego,

9. Strategii Rozwoju Gminy Pępowo na lata 2021-2030, uchwała nr XXVI/199/2021 Rady Gminy Pępowo z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Pępowo na lata 2021-2030.

Ponadto w procesie sporządzania planu ogólnego wykorzystano wyniki analiz przestrzennych przeprowadzonych na podstawie danych geodezyjnych, ortofotomap oraz materiałów kartograficznych, a także uwzględniono wnioski i uwagi zgłoszone w toku prac planistycznych oraz konsultacji społecznych.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.).

Zgodnie z wzorem określonym w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.)[3], zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

$$\boldsymbol{ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Jako rok dla którego dostępne są wszystkie dane niezbędne do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto rok 2024.

Do obliczeń przyjęto prognostyczne dane GUS – prognoza liczby mieszkańców gminy na rok 2044. Dane prognostyczne dostępne są na stronie Głównego Urzędu Statystycznego: *https://stat.gov.pl/obszarytematyczne/ludnosc/prognozaludnosci/prognozaludnoscinalata20232060,11,1.html*

Zgodnie z tym dokumentem, prognozowana liczba mieszkańców gminy Pępowo będzie w 2044 roku wynosiła 4872 osób. Zatem po powiększeniu tej liczby o 5% otrzymano prognozowaną liczbę mieszkańców gminy:

$\mathbf{M_{20}}$ = 4872 + (4872 ×0,05) = 5 115,6 osób

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pępowo w 2024 roku wynosiła 177 074 m^2

$\mathbf{PUM_0}$ = 177 074 m^2

[3] Zmienione Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775)

Zgodnie z § 3 ust. 3 cyt. rozporządzenia wartość P_{20} oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

Wzór I

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

Wzór II

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

Ponadto, zgodnie z § 3 ust. 7 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z § 3 ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pępowo wynosi:

P_0 = 31,3 m^2/osoba (dane za rok 2024)

P_{10} = 26,1 m^2/osoba (dane za rok 2014)

P_{20} = 24,1 m^2/osoba (dane za rok 2004)

Obliczenia – wzór I:

$P_{20} = 3P_0 - 2P_{10} = 3\times31,3 - 2\times26,1 = 41,7$ m^2/osoba

ZAP = 5 115,6 – (177 074 / 41,7) = 869,22

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi 869 osób.

Obliczenia – wzór II:

$P_{20} = 2P_0 - P_{20} = 2\times31,3 - 24,1 = 38,5$ m^2/osoba

ZAP = 5 115,6 – (177 074 / 38,5) = 516,28

Zgodnie z § 3 ust. 9. pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba

mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. W roku 2024 r gminę Pępowo zamieszkiwało 5699 osób, zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pępowo wynosi 1000 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ww. ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ww. ustawy, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są tereny niezabudowane na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

Dla szacowania chłonności w zabudowie przyjęto następujące założenia:

a) średnia powierzchnię działki budowlanej wynosi:
   - 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - 1500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   - 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej,
b) przeciętna liczba osób na 1 jedną działkę budowlaną jest równa przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie podanej przez Główny Urząd Statystyczny (dane za rok 2024) i wynosi:
   - 3,41 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 20,04 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przyjęto 6 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym),
- 3,41 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy zagrodowej,

c) dla każdej z luk dokonano weryfikacji czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną pod tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, czy też teren stanowi poszerzenie istniejącej działki itd.) oraz czy posiada bezpośredni dostęp do drogi.

Chłonność luk w zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 1082 osób.

Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

Dla szacowania chłonności w zabudowie przyjęto następujące założenia:

a) średnia powierzchnię działki budowlanej wynosi:
- 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej,

b) przeciętna liczba osób na 1 jedną działkę budowlaną jest równa przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie podanej przez Główny Urząd Statystyczny (dane za rok 2024) i wynosi:
- 3,41 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 20,04 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przyjęto 6 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym),
- 3,41 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy zagrodowej,

c) dla każdej z luk dokonano weryfikacji czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną pod tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, czy też teren stanowi poszerzenie istniejącej działki itd.) oraz czy posiada bezpośredni dostęp do drogi.

Chłonność luk w zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 486 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wynosi:

1082 osób + 428 osób = 1568 osób

W związku z przekroczeniem wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie wyznaczono nowych stref planistycznych.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W gminie Pępowo proces inwestycyjny realizowany jest zarówno na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy. Z uwagi na znaczną powierzchnię terenów nieobjętych planami miejscowymi, konieczne było wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, umożliwiającego kontynuację ruchu budowlanego. Należy podkreślić, że procedura sporządzania planów miejscowych jest czasochłonna, co dodatkowo uzasadnia potrzebę wskazania obszarów umożliwiających realizację zabudowy w krótszym horyzoncie czasowym.

Obszar Uzupełnienia Zabudowy został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 729.). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z §1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 13 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

P_p=25%× (P_b − P_u)

gdzie:

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

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

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

Łączna powierzchnia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), wyznaczonego zgodnie z §1 ust. 1 ww. rozporządzenia wyniosła:

P_u = 2 149 393,08 m²

Natomiast łączna powierzchnia obszaru wyznaczonego w trybie określonym w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia, wyniosła:

P_b = 5 457 667,48 m²

P_p **=25%x(5 457 667,48 m² – 2 149 393,08 m²) = 827 068,60 m²**

Zgodnie z §1 ust. 4 i 5 cytowanego rozporządzenia, granice Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) zostały dopasowane do granic działek ewidencyjnych lub – ze względu na

lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – odpowiednio zmodyfikowane. Ponadto na użytkach rolnych klas I–III granice OUZ zostały rozszerzone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Jednocześnie też zdecydowano rozszerzyć obszary uzupełnienia zabudowy i ostateczna powierzchnia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wyniosła 2 742 692,92 m^2. Rezerwa powierzchniowa terenów Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) nie została wykorzystana w całości.

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Pępowo wynika z konieczności uporządkowania struktury funkcjonalnoprzestrzennej gminy oraz zapewnienia możliwości dalszego, zrównoważonego rozwoju miejscowości i terenów wiejskich. Gmina charakteryzuje się rozproszoną strukturą osadniczą oraz znacznym udziałem terenów rolniczych, co wymaga precyzyjnego określenia obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy, zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę wartości środowiskowych i krajobrazowych.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, dostępności komunikacyjnej oraz zgodności z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pępowo. Obejmują one zarówno obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej), jak i tereny usługowe, gospodarcze, rolnicze, zieleni, infrastruktury oraz obszary otwarte pełniące funkcję ochronną i przyrodniczą.

Kluczowym czynnikiem wpływającym na wyznaczenie stref są potrzeby rozwojowe gminy, wynikające z prognoz demograficznych oraz analizy chłonności terenów. Gmina charakteryzuje się stabilnym, umiarkowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę, wynikającym zarówno z potrzeb lokalnej społeczności, jak i zapotrzebowania na rozwój zabudowy mieszkaniowej w ramach istniejących układów osadniczych.

Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają możliwości rozwoju zabudowy, dopuszczając jej uzupełnianie w miejscowościach Pępowo, Czeluścin, Gębice, Siedlec, Skoraszewice oraz pozostałych sołectwach.

Wyznaczenie stref uwzględnia ponadto konieczność zachowania ciągłości ekologicznej i ochrony terenów o wysokich wartościach przyrodniczych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko, szczególnego znaczenia nabierają obszary: kompleksów leśnych, dolin cieków, użytków ekologicznych oraz terenów wysokiej jakości gleb. W związku z tym w znaczącym zakresie przewidziano strefy zieleni i tereny otwarte (SN, SO), które pełnią funkcję buforową i chronią przed nadmierną urbanizacją.

Istotne znaczenie miała również analiza dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Lokalizacja stref mieszkaniowych i usługowych została powiązana z istniejącą siecią drogową oraz możliwościami rozbudowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Z tego względu strefy mieszkaniowe i usługowe wyznaczono

przede wszystkim w obszarach o zapewnionym lub możliwym do zapewnienia dostępie do infrastruktury, natomiast w obszarach o ograniczonych możliwościach technicznych utrzymano funkcje rolnicze lub tereny otwarte.

Wyznaczenie stref planistycznych odpowiada także na potrzebę ochrony ładu przestrzennego poprzez ograniczenie rozproszonych form zabudowy i ukierunkowanie rozwoju na tereny o potencjale uzupełnienia. Strefy zostały określone w sposób precyzyjny i zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, zapewniając możliwość stosowania jednolitych zasad planowania przestrzennego oraz jasnych kryteriów oceny wniosków inwestycyjnych.

Podsumowując, przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy Pępowo wynikają z:

a. konieczności racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
b. ochrony wartości środowiskowych i krajobrazowych,
c. zapewnienia ładu przestrzennego i ograniczenia chaotycznej zabudowy,
d. potrzeb rozwojowych gminy wynikających z analiz zapotrzebowania na zabudowę,
e. dążenia do równowagi między rozwojem mieszkaniowym, usługowym, gospodarczym i rolniczym,
f. konieczności zapewnienia dostępności infrastruktury technicznej i transportowej.

Tabela 1. Charakterystyka stref planistycznych gminy Pępowo – liczba obszarów, parametry i powierzchnia łączna

Sym-bol stre-fy	Nazwa strefy	Liczba obszarów	Powierz-chnia [ha]	Maks. % zabud.	Min. % biol.	Maks. wys. [m]	Min. % biol. wg rozp.
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	33	16,1998	50	30	13	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	230	136,5913	100	30	15	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z	348	174,8429	60	30	12	30

Sym-bol stre-fy	Nazwa strefy	Liczba obszarów	Powierz-chnia [ha]	Maks. % zabud.	Min. % biol.	Maks. wys. [m]	Min. % biol. wg rozp.
	zabudową zagrodową						
SU	strefa usługowa	28	35,1115	90	30	22	30
SH	strefa handlu wielkopowierzchnio wego	-	-	-	-	-	30
SP	strefa gospodarcza	9	90,8594	60	20	15	20
SR	strefa produkcji rolniczej	178	487,624	60	30	15	30
SI	strefa infrastrukturalna	13	3,8653	60	20	10	20
SN	strefa zieleni i rekreacji	23	72,05	40	20	14	50
SC	strefa cmentarzy	4	2,8158	30	30	22	30
SG	strefa górnictwa	-	-	-	-	-	-
SO	strefa otwarta	97	7518,741	30	50	10	-
SK	strefa komunikacyjna	5	121,1048	-	-	-	-

5. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Pępowo określa gminne standardy urbanistyczne dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Standardy te stanowią narzędzie służące kształtowaniu ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie minimalnych i maksymalnych parametrów zagospodarowania terenów, a także poprzez określenie spójnych zasad kształtowania struktury funkcjonalnoprzestrzennej gminy.

Ustalenie parametrów gminnych standardów urbanistycznych poprzedzone zostało analizami, obejmującymi:

- parametry wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia dokumentów planistycznych wyższego rzędu, w tym planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- strukturę i cechy istniejącej zabudowy określone na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz analiz danych przestrzennych.

Standardy urbanistyczne zostały dostosowane do charakteru terenów występujących na obszarze gminy Pępowo – w szczególności do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, terenów rolniczych, a także terenów usługowych i infrastrukturalnych.

W poniższych podrozdziałach przedstawiono sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz przyjęte wartości parametrów:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Rozmieszczenie stref planistycznych gminy Pępowo na tle danych ewidencji gruntów zaprezentowano w części graficznej uzasadnienia.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Pępowo wynikają z analizy cech środowiska przyrodniczego, struktury funkcjonalnoprzestrzennej, istniejącej zabudowy, stanu zagospodarowania terenów, uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. Elementy te determinują sposób wyznaczania stref planistycznych i wpływają na kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Poniżej przedstawiono najważniejsze uwarunkowania mające wpływ na sporządzany plan ogólny gminy Pępowo, z podziałem na zagadnienia określone ustawowo i odzwierciedlone w dokumentach planistycznych oraz analizach środowiskowych.

6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Formy ochrony przyrody występujące na terenie gminy Pępowo obejmują pomniki przyrody oraz dwa rezerwaty przyrody. Elementy te odgrywają istotną rolę w kształtowaniu lokalnego systemu przyrodniczego, wpływając na ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rezerwaty przyrody

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa rezerwaty leśne o wysokich walorach przyrodniczych: „Czerwona Róża” oraz „Pępowo”. Oba pełnią istotną funkcję ekologiczną i krajobrazową. Rezerwat „Czerwona Róża” charakteryzuje się obecnością siedlisk grądowych, wysokim udziałem starodrzewów, bogatą florą runa oraz cennymi gatunkami

chronionymi. Rezerwat „Pępowo" obejmuje naturalne drzewostany liściaste, liczne gatunki chronione roślin i zwierząt oraz obszary podmokłe o istotnej roli hydrologicznej.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy występuje 24 pomników przyrody, obejmujących pojedyncze drzewa oraz grupy drzew o wyjątkowych walorach biologicznych i krajobrazowych.

Tabela 2. Pomniki przyrody

Lp.	Gatunek / forma	Typ	Wys. [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Kod PL.ZIPOP	Lokalizacja
1	Dąb szypułkowy	drzewo	24	118	371	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.460	Pępowo, za mostkiem nad Dobroczną
2	Dąb szypułkowy	drzewo	24	105	330	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.461	Skoraszewice, oddz. 250d
3	Jesion wyniosły	drzewo	21	150	471	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.467	Skoraszewice, Klub Rolnika
4	Jesion wyniosły	drzewo	28	112	352	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.468	Skoraszewice, park
5	Platan klonolistny	drzewo	26	107	336	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.470	Skoraszewice, park
6	Dąb szypułkowy	drzewo	28	166	521	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.471	Skoraszewice, park
7	Dąb szypułkowy	drzewo	25	118	371	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.472	Skoraszewice, park
8	Dąb szypułkowy	grupa drzew	25	117	368	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.473	Skoraszewice, park
9	Dąb szypułkowy	drzewo	26	107	336	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.474	Skoraszewice, park
10	Dąb szypułkowy	drzewo	25	163	512	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.475	Skoraszewice, łąka
11	Lipa drobnolistna	grupa drzew	19	111	349	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.477	Gębice, park

Lp.	Gatunek / forma	Typ	Wys. [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Kod PL.ZIPOP	Lokalizacja
12	Dąb szypułkowy	grupa drzew	23	82	258	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.478	Gębice, park
13	Dąb szypułkowy	grupa drzew	26	87	273	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.479	Gębice, park
14	Platan klonolistny	drzewo	25	129	405	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.480	Gębice, park
15	Jesion wyniosły	grupa drzew	25	102	320	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.481	Gębice, dz. 69/4
16	Dąb szypułkowy	grupa drzew	23	118	371	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.482	Gębice, park
17	Grab zwyczajny	drzewo	15	100	314	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.483	Gębice, park
18	Wiąz szypułkowy	drzewo	26	116	364	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.484	Gębice, park
19	Klon pospolity	drzewo	15	93	292	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.485	Gębice, park
20	Lipa szerokolistna	drzewo	20			PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.486	Gębice, park
21	Dąb Kazimierza	drzewo		162	509	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.102955	Pępowo, działka 105
22	Dąb 'Arek'	drzewo	26	148	465	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.104112	Czeluścin, działka 50295
23	Dąb 'Krzysztof'	drzewo	26	140	440	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.104113	Czeluścin, działka 50295
24	Dąb 'Maciej'	drzewo	26	145	456	PL.ZIPOP.1393.PP.3004042.104114	Czeluścin, działka 50295

Plan ogólny gminy Pępowo w pełni uwzględnia występujące na jej terenie formy ochrony przyrody, traktując je jako elementy o szczególnym znaczeniu dla struktury ekologicznej gminy. Rezerwaty przyrody oraz pomniki przyrody stanowią obszary i obiekty o najwyższej wrażliwości środowiskowej, co przekłada się na:

- konieczność utrzymania ich integralności oraz niepogarszania stanu środowiska,
- wyznaczenie zasad zagospodarowania przestrzennego ograniczających uciążliwe funkcje w ich otoczeniu,
- zachowanie ciągłości ekologicznej terenów leśnych i dolinnych,
- unikanie lokalizacji nowej zabudowy oraz inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na te formy ochrony,
- uwzględnienie ich jako elementów struktury zielono-niebieskiej o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie ogólnym obszary rezerwatów i pomników przyrody zostały zaliczone jako strefy wymagające szczególnych zasad gospodarowania, a ich ochrona stanowi jedną z podstawowych przesłanek modelowania ładu przestrzennego gminy. W planie ogólnym obszary rezerwatów i jego otoczenia objęto strefami otwartymi SO, w których nie określono profilu dodatkowego. Pomniki przyrody zostały objęte strefami zieleni i rekreacji (SN) i strefami otwartymi (SO). Dzięki temu rozwiązania planistyczne pozostają spójne z systemem ochrony przyrody oraz zapewniają zachowanie kluczowych wartości środowiskowych Pępowa.

6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m

Zgodnie z dostępnymi danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz analizą map zagrożenia i ryzyka powodziowego, na terenie gminy Pępowo nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Brak terenów narażonych na powódź oznacza, że:

- gmina nie jest objęta strefami zalewowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1%, Q10% ani Q0,2%,
- na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z wyznaczenia takich stref,
- rozwój przestrzenny nie jest obciążony ryzykiem powodziowym, co sprzyja stabilności planowania i realizacji inwestycji.

Niemniej jednak w planowaniu przestrzennym gminy uwzględnia się ogólne zasady gospodarowania wodami, retencji oraz ochrony stosunków wodnogruntowych, szczególnie na terenach rolnych i obszarach o zwiększonej podatności na lokalne podtopienia poprzez wyznaczenie strefy otwartych (SO).

6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Pępowo nie występują grunty zmeliorowane.

Gmina posiada gęstą sieć cieków, które wspomagają odprowadzanie nadmiaru wód powierzchniowych zarówno z terenów wysoczyznowych, jak i z obniżeń terenu towarzyszących dolinie rzeki Dąbroczny. Szczególnie istotne są:

- rowy odwadniające powiązane bezpośrednio z doliną rzeki Dąbroczny,
- rowy stanowiące element wtórnego systemu odwadniającego na terenach wysoczyznowych,
- rowy przygruntowe i polne obsługujące intensywnie użytkowane grunty rolne.

Znaczna część cieków występujących na obszarze gminy została przekształcona w wyniku działalności człowieka, co obejmuje:

- regulację i pogłębienie koryt,
- włączenie ich do systemu rowów melioracyjnych,
- pełnienie funkcji cieków okresowych o roli przede wszystkim technicznej.

Wszelkie inwestycje przewidziane powinny uwzględniać zarówno ochronę stosunków wodnogruntowych, jak i konieczność utrzymania drożności cieków wodnych.

6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, na obszarze gminy Pępowo nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Warunki morfologiczne gminy, charakteryzujące się łagodnie ukształtowaną rzeźbą terenu, niewielkimi spadkami oraz przeważającym użytkowaniem rolniczym, sprzyjają stabilności podłoża i ograniczają możliwość wystąpienia procesów osuwiskowych. Brak stromych skarp, wysokich zboczy erozyjnych oraz obszarów o złożonej budowie geologicznej dodatkowo potwierdza niskie ryzyko występowania ruchów masowych ziemi w gminie.

W związku z powyższym, w ramach sporządzania planu ogólnego gminy Pępowo, nie występują ograniczenia planistyczne wynikające z obecności terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi**.**

6.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Pępowo zlokalizowane są ujęcia komunalne i zakładowe wód podziemnych, które zaopatrują mieszkańców oraz podmioty gospodarcze w wodę pitną i użytkową. Wszystkie ujęcia wody korzystają z zasobów warstw wodonośnych czwartorzędowych, cechujących się wysoką jakością wód i stabilnością hydrogeologiczną. Zgodnie z decyzjami właściwych organów Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Starosty Gostyńskiego, ujęcia te objęte są strefami ochrony bezpośredniej, wyznaczonymi w celu zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego oraz ochrony jakości ujęć zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

W planie ogólnym wszystkie ujęcia komunalne wraz ze strefami ochrony pośredniej zostały zaliczone do stref infrastrukturalnych (SI). Lokalizacja inwestycji przewidzianych w planie ogólnym nie będzie wpływała negatywnie na bezpieczeństwo i funkcjonowanie ujęć, a warunki ochrony jakości wód podziemnych pozostają zachowane.

Ponadto na terenie gminy znajdują się również ujęcia zakładowe, wykorzystywane przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, w tym:

- Stadninę Koni Pępowo,
- Rolniczą Spółdzielnię w Skoraszewicach,

- HTS Medij Sp. z o.o. w Pępowie.

Tabela 3. Ujęcia wód podziemnych i ich strefy ochrony bezpośredniej na terenie gminy Pępowo

Miejsco-wość	Nazwa ujęcia	Właściciel / użytkownik	Nr decyzji	Organ wydający	Data wydania	Strefa ochrony	Lokalizacja
Wilkonice	brak	Gmina Pępowo / MZWiK Strzelce Wielkie	WR.ZUZ.2.4100.107.2019.AS	Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie	22.07.2019	tak, pow. 1481 m^2	dz. 148/1
Pępowo	HTS Medij	HTS Medij Sp. z o.o.	WR.ZUZ.2.4100.111.2019.AS	Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie	16.07.2019	tak, 24 m^2	dz. 121/48
Pępowo (Siedlec)	Siedlec	MZWiK Strzelce Wielkie	WR.ZUZ.2.4100.27.2019.AS	Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie	23.05.2019	tak, 600 m^2	dz. 540/2
Pępowo	Stadnina Koni	Stadnina Koni Pępowo Sp. z o.o.	SRLeII6811/1/02	Wojewoda Wielkopolski	25.09.2002	tak, 544 m^2	dz. 61/3
Pępowo	Studnia 2	MZWiK Strzelce Wielkie	OR.6341.61.2015	Starostwo Gostyń	13.11.2015	tak, 16,5×11,5 m	dz. 215/6
Pępowo	Studnia 1	MZWiK Strzelce Wielkie	OR.6341.61.2015	Starostwo Gostyń	13.11.2015	tak, 6,5×6,5 m	dz. 215/8
Krzyżanki	Krzyżanki SUW	MZWiK Strzelce Wielkie	OR.622319/10	Starostwo Gostyń	12.07.2010	tak, 3402 m^2	dz. 81/3
Skoraszewice	Studnia B	MZWiK Strzelce Wielkie	OR.622319/10	Starostwo Gostyń	12.07.2010	tak, 400 m^2	dz. 130/2

Skorasze-wice	Studnia II	MZWiK Strzelce Wielkie	OR.62231 9/10	Starostwo Gostyń	12.07.2010	tak, 400 m^2	dz. 128/2

6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Występują jedynie pojedyncze oczka i stawy o powierzchni poniżej 0,5 ha.

6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Pępowo nie wyznaczono obszarów ani terenów górniczych oraz filarów ochronnych.

6.8. Udokumentowane złoża kopalin i podziemne magazyny/CO_2

Gmina Pępowo jest obszarem pozbawionym surowców mineralnych nadających się do eksploatacji.

6.9. Obszary uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Pępowo nie występują obszary uzdrowiskowe ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe gminy Pępowo stanowi istotny element tożsamości lokalnej, świadczący o ciągłości osadniczej oraz jest ważnym czynnikiem rozwoju kulturowego, społecznego i krajobrazowego regionu. W jego strukturze występują obiekty o charakterze sakralnym, rezydencjonalnym, folwarcznym, sepulkralnym, technicznym oraz archeologicznym, a ich ochrona i właściwe zagospodarowanie są kluczowe dla zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

Gmina Pępowo posiada liczne obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, historyczne założenia pałacowo-dworskie i parki krajobrazowe oraz obiekty kultu religijnego i miejsca pamięci.

Do najcenniejszych obiektów objętych ochroną konserwatorską należą:

- pałac, Gębice – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 555 z 2.05.1956,
- park krajobrazowy, Gębice – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 73 z 2.05.1956,
- spichlerz, Gębice – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 1239 z 7.12.1991,
- spichlerz, Krzekotowice – pozostałości zespołu pałacowo-folwarcznego, nr rej. 598 z 28.01.1957,
- stajnia, Krzyżanki – zespół dworsko-folwarczny, nr rej. 1240/A z 7.12.1991,
- obora, Krzyżanki – zespół dworsko-folwarczny, nr rej. 1240/A z 7.12.1991,
- wiatrak koźlak, Pępowo, nr rej. 595 z 25.01.1957,
- kościół, Pępowo, nr rej. 317 z 7.03.1931,
- plebania, Pępowo, nr rej. 1519 z 31.05.1974,
- dom (poczta), Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, nr rej. 971 z 6.03.1970,

- dom, Pępowo, ul. St. Nadstawek 7, nr rej. 8 z 30.10.1964,
- pałac z alkierzami, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 496 z 7.09.1954,
- oficyna północna, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 7/A z 30.10.1964,
- oficyna południowa, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 7/A z 30.10.1964,
- park geometryczny, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 496 z 7.09.1954,
- stajnia, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 1233/A z 7.10.1991,
- obora, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 1233/A z 7.10.1991,
- wozownia, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 1233/A z 7.10.1991,
- stodoła zachodnia, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 162/Wlkp/A z 31.03.2004,
- stodoła wschodnia, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 162/Wlkp/A z 31.03.2004,
- stodoła południowa, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 162/Wlkp/A z 31.03.2004,
- spichlerz, Pępowo – zespół pałacowo-folwarczny, nr rej. 1233/A z 7.10.1991,
- kuźnia z mieszkaniem kowala, Pępowo – ul. Chocieszewicka, nr rej. 1233/A z 7.10.1991,
- stajnia, Pępowo – zespół folwarczny, ul. Powstańców Wlkp. 3, nr rej. 1232/A z 7.10.1991,
- stary dwór, Skoraszewice – zespół dworsko-folwarczny, nr rej. 621 z 1.02.1957,
- nowy dwór, Skoraszewice – zespół dworsko-folwarczny, nr rej. 1541 z 3.07.1974,
- pawilon ogrodowy (kaplica?), Skoraszewice – nr rej. 621 z 1.02.1957,
- wozownia, Skoraszewice – nr rej. 178/621/A z 1.02.1957,
- park krajobrazowy, Skoraszewice – nr rej. 1541 z 3.07.1974,
- słup przydrożny z rzeźbą św. Wawrzyńca, Wilkonice, nr rej. 75B z 30.03.1971.

Tabela 4. Wykaz zespołów rezydencjonalno-parkowych wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Nr rej.	Czas powstania	Nazwa obiektu
Skoraszewice	134/621	2. poł. XIX w.	zespół dworsko-folwarczny
Krzyżanki	1240/A	2. poł. XIX w.	zespół dworsko-folwarczny
Gębice	555	2. poł. XIX w.	zespół pałacowo-folwarczny
Pępowo	1232/A	XVIII w.	zespół pałacowy

Na terenie gminy udokumentowano następujące stanowiska archeologiczne:

- 1 stanowisko wpisane do rejestru zabytków archeologicznych: grodzisko średniowieczne, Pępowo, AZP 6629, nr rej. 1246/A (19920306), 288/Wlkp/C (20080423),
- 120 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ), potwierdzających wielowiekową ciągłość osadniczą.

Na terenie gminy znajdują się historyczne cmentarze:
- Czeluścin – cmentarz ewangelicki (nieczynny),
- Pępowo – cmentarz przykościelny katolicki,
- Pępowo – cmentarz parafialny katolicki,
- Skoraszewice – cmentarz parafialny.

Z uwagi na wysoką wartość kulturową i historyczną tych obiektów oraz ich znaczenie dla tożsamości lokalnej, plan ogólny gminy Pępowo uwzględnia konieczność ich ochrony, zachowania i właściwego kształtowania otoczenia, poprzez odpowiednie ustalenia stref planistycznych i wskaźników zagospodarowania terenu oraz ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.

6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Pępowo występują tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową, pozostające w zarządzie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Tereny te są wyłączone z ogólnego użytkowania, a ich sposób zagospodarowania podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o transporcie kolejowym oraz regulacji dotyczących bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice (–Forst), o charakterze linii pierwszorzędnej, dwutorowej i niezelektryfikowanej. Na terenie gminy zlokalizowane są:
- stacja kolejowa Pępowo – w km ok. 188,2,
- punkt ładunkowy/postojowy Skoraszewice – w km ok. 190,66.

Linia ta stanowi istotny element regionalnego układu transportowego, łącząc gminę Pępowo z Kaliszem, Ostrowem Wielkopolskim, Lesznem oraz dalej z Głogowem i Żarami. Pełni ona funkcję kluczowego ciągu transportu szynowego w zakresie zarówno potencjału pasażerskiego, jak i towarowego.

Tereny zamknięte kolejowe w gminie Pępowo występują w obrębach ewidencyjnych: Czeluścin, Krzekotowice, Krzyżanki, Skoraszewice.

Tabela 5. Tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Czeluścin	55/2	0,3244	300404_2.0002.55/2

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Czeluścin	55/3	0,2004	300404_2.0002.55/3
Czeluścin	55/8	1,3177	300404_2.0002.55/8
Czeluścin	55/10	0,4161	300404_2.0002.55/10
Czeluścin	223/1	2,8687	300404_2.0002.223/1
Czeluścin	223/2	0,1199	300404_2.0002.223/2
Czeluścin	223/3	0,0109	300404_2.0002.223/3
Czeluścin	223/4	0,0318	300404_2.0002.223/4
Czeluścin	223/5	0,1912	300404_2.0002.223/5
Czeluścin	312	0,1236	300404_2.0002.312
Czeluścin	50294/2	0,2459	300404_2.0002.50294/2
Czeluścin	50294/3	0,5741	300404_2.0002.50294/3
Krzekotowice	249/1	0,0124	300404_2.0004.249/1
Krzekotowice	249/2	1,1388	300404_2.0004.249/2
Krzekotowice	249/3	0,1729	300404_2.0004.249/3
Krzekotowice	249/4	0,1645	300404_2.0004.249/4
Krzekotowice	250/10	0,0599	300404_2.0004.250/10
Krzekotowice	250/35	0,0093	300404_2.0004.250/35
Krzekotowice	250/36	2,6671	300404_2.0004.250/36
Krzekotowice	251/2	0,1421	300404_2.0004.251/2
Krzekotowice	251/3	0,2231	300404_2.0004.251/3
Krzekotowice	251/4	0,1783	300404_2.0004.251/4
Krzekotowice	251/5	1,4503	300404_2.0004.251/5
Krzekotowice	251/6	0,2703	300404_2.0004.251/6
Krzekotowice	251/7	0,0188	300404_2.0004.251/7
Krzyżanki	151	0,0200	300404_2.0005.151
Krzyżanki	152/2	0,0900	300404_2.0005.152/2
Krzyżanki	152/4	1,0848	300404_2.0005.152/4
Krzyżanki	153/1	0,6300	300404_2.0005.153/1
Krzyżanki	153/2	0,1000	300404_2.0005.153/2
Krzyżanki	154	0,0400	300404_2.0005.154
Krzyżanki	176/1	0,2900	300404_2.0005.176/1
Krzyżanki	176/2	0,1300	300404_2.0005.176/2
Skoraszewice	5/2	0,5863	300404_2.0010.5/2
Skoraszewice	39	0,2600	300404_2.0010.39
Skoraszewice	122	0,2800	300404_2.0010.122
Skoraszewice	123	0,2500	300404_2.0010.123
Skoraszewice	131	0,5200	300404_2.0010.131
Skoraszewice	138	0,2600	300404_2.0010.138
Skoraszewice	139	0,5000	300404_2.0010.139
Skoraszewice	140	2,0600	300404_2.0010.140

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Skoraszewice	6	0,4600	300404_2.0010.6
Skoraszewice	40	0,2000	300404_2.0010.40
Skoraszewice	35	0,0200	300404_2.0010.35
Skoraszewice	36	0,0213	300404_2.0010.36

Obszary te obejmują pasy terenu związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej, urządzeń technicznych oraz terenów służących eksploatacji i obsłudze linii. W granicach terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy, realizacji inwestycji oraz prowadzenia działań mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego lub stabilności infrastruktury.

W planie ogólnym na kolejowych terenach zamkniętych oraz oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Tk (tereny kolejowe) wyznaczono strefę komunikacyjną SK.

Uwzględnienie przebiegu terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych w planie ogólnym gminy Pępowo pozwala na właściwe kształtowanie struktury przestrzennej, unikanie konfliktów funkcjonalnych oraz utrzymanie niezbędnych wymogów bezpieczeństwa i sprawności funkcjonowania infrastruktury kolejowej.

6.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania.

6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Pępowo nie zidentyfikowano obszarów wymagających rekultywacji ani remediacji.

6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Pępowo nie ustanowiono obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji.

6.16. Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją

Na terenie gminy Pępowo nie wyznaczono obszarów cichych ani w aglomeracji, ani poza nią.

6.17. Grunty rolne (I–III) oraz grunty leśne

Na terenie gminy Pępowo dominują grunty rolne, które zajmują 74,0% ogólnej powierzchni gminy. Znaczący udział stanowią także grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – łącznie 22,9% powierzchni gminy. Pozostałe kategorie użytkowania gruntów występują w niewielkich udziałach.

W strukturze gruntów rolnych zdecydowaną przewagę mają grunty orne, stanowiące 91,2% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Znaczący udział mają również użytki zielone, w tym przede wszystkim łąki trwałe, które koncentrują się w obrębach: Pępowo (86,07 ha), Czeluścin (43,49 ha), Wilkonice (38,44 ha) i Skoraszewice (37,21 ha). Ich występowanie

związane jest bezpośrednio z układem hydrograficznym gminy oraz obecnością sieci rowów melioracyjnych i cieków naturalnych.

Pod względem klas bonitacyjnych gleb dominują grunty klasy III, które stanowią 76,0% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Są to gleby o dobrej i bardzo dobrej przydatności rolniczej, skoncentrowane głównie w południowej, południowo-zachodniej i centralnej części gminy, w rejonie miejscowości Pępowo, Krzekotowice, Skoraszewice, Czeluścin i Wilkonice. Grunty klasy II występują lokalnie, zwłaszcza w rejonie Krzekotowic, Gębic i Krzyżanek. Grunty klasy IV obejmują 15,9% powierzchni gruntów rolnych i występują na obszarach o nieco słabszych warunkach glebowych. Grunty klas V i VI pojawiają się w ograniczonym zakresie, przede wszystkim w obrębach Skoraszewice, Czeluścin i Pasierby.

W ujęciu kompleksów przydatności rolniczej gleb dominują gleby kompleksów pszennych dobrych i żytnich bardzo dobrych, które obejmują ponad 60% powierzchni gruntów. Świadczy to o wysokim potencjale produkcyjnym ziem gminy Pępowo. Najliczniej występują gleby brunatne właściwe i brunatne kwaśne, typowe dla obszarów użytkowanych rolniczo i leśnorolniczo.

Grunty leśne obejmują łącznie ponad 1 800 ha powierzchni, co stanowi 21,2% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne znajdują się w obrębach Pępowo, Skoraszewice i Czeluścin. Są to głównie lasy mieszane i liściaste o zróżnicowanej strukturze siedliskowej.

Struktura gruntów rolnych i leśnych, ich jakość oraz rozmieszczenie przestrzenne stanowią istotny element uwarunkowań planistycznych, wpływających na wyznaczenie stref planistycznych, kierunki rozwoju przestrzennego oraz ochronę zasobów przyrodniczych gminy.

Tabela 6. Grunty rolne i leśne na terenie gminy Pępowo

Użytki gruntowe	**Powierzchnia**	**Udział w powierzchni gminy**
Użytki rolne ogółem	6 347,38 ha	73,30%
– w tym gleby klasy II	62,15 ha	0,72%
– w tym gleby klasy III	4 825,64 ha	55,72%
Grunty leśne i zadrzewione	1 794,97 ha	20,73%

Plan ogólny uwzględnia grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej, które znajdują się głównie w strefach otwartych (SO), strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefach produkcji rolniczej (SR). Niewielkie powierzchnie gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej zostały przeznaczone pod strefy: SW, SJ, SP, SU, SN. Są to grunty, które m.in. zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązujących planach miejscowych, stanowią

luki w istniejącej zabudowie (zostały objęte Obszarami Uzupełnienia Zabudowy) lub stanowią poszerzenie gruntów już zainwestowanych.

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Jeden fragment użytku leśnego przeznaczony jest pod strefę SP. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii

Na terenie gminy Pępowo nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ani o dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej.

6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego

Na terenie gminy Pępowo nie występują obszary pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Struktura infrastruktury gminy Pępowo odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego, zapewniając podstawy funkcjonowania społeczności lokalnej oraz warunki rozwoju gospodarczego. Rozmieszczenie infrastruktury determinuje dostępność usług publicznych, jakość życia mieszkańców oraz atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych części gminy. Dlatego w planie ogólnym uwzględnia się zarówno stan istniejący, jak i przewidywane potrzeby rozwojowe, dostosowując strefy planistyczne do faktycznej dostępności infrastrukturalnej.

7.1. Układ transportowy gminy Pępowo

Układ transportowy gminy tworzą drogi powiatowe i gminne o zróżnicowanej funkcji oraz linia kolejowa nr 14. Na terenie gminy nie występują drogi krajowe ani wojewódzkie, jednak dzięki korzystnemu położeniu istnieją dobre powiązania z wyższymi kategoriami dróg w gminach ościennych.

Drogi powiatowe pełnią podstawową funkcję w systemie komunikacji gminy. Stanowią one oś dojazdów między miejscowościami, a także zapewniają bezpośrednie powiązania z sąsiednimi gminami i ważniejszymi szlakami transportowymi regionu. Najważniejsze trasy powiatowe:

- Pępowo – Skoraszewice,
- Pępowo – Krzekotowice,
- Czeluścin – Babkowice,
- Pępowo – Czeluścin,
- Skoraszewice – Krzyżanki.

Drogi powiatowe mają kluczowe znaczenie dla dowozu dzieci do szkół, transportu rolnego, dostępności usług gminnych oraz obsługi terenów inwestycyjnych.

Drogi gminne tworzą gęstą sieć obsługującą zabudowę mieszkaniową, rolniczą i leśną, pełniąc funkcję podstawowego układu komunikacyjnego w odniesieniu do rozproszonego osadnictwa. Ich dostępność jest jednym z kryteriów wyznaczania stref planistycznych.

Transport kolejowy opiera się na linii nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice. Na terenie gminy znajdują się:

- stacja Pępowo (km 188,2),
- punkt postojowy / ładunkowy Skoraszewice (km 190,66).

Linia ma charakter pierwszorzędny i stanowi ważny element regionalnego układu komunikacyjnego, z potencjałem obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego.

Drogi zbiorcze oraz tereny linii kolejowych zostały objęte strefami komunikacyjnymi (SK).

7.2. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Pępowo przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek - Odolanów etap II (ode. Krobia - Odolanów), rok budowy 2018, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej l,6 MPa,
- gazociąg DN 500 relacji Krobia - Odolanów (policki), rok budowy 1979, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN l00 odgałęzienie Pępowo, rok budowy 1992, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 500 relacji Garki - Odolanów - Adamów, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 500 relacji Krobia - Odolanów, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,

oraz

- stacja redukcyjno-pomiarowa Pępowo.

Na przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. W obrębie Gębice i Krzekotowice, wyznaczono strefy gospodarcze (SP), które obejmują przebiegające przez nie gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi. Stację redukcyjno - pomiarową objęto strefą infrastrukturalną (SI). Na strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Przez teren gminy Pępowo przebiegają m.in. napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV) oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (15 kV). W obrębie Pępowo zlokalizowany jest GPZ, który objęto strefą infrastrukturalną (SI). Pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR). Ze względu na dotychczasowy sposób użytkowania na przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV) wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Każda z wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych obejmuje w profilu funkcjonalnym podstawowym tereny infrastruktury technicznej, co pozwala na realizację sieci u urządzeń infrastruktury technicznej.

7.3. Infrastruktura społeczna i oświatowa

Infrastruktura społeczna jest rozmieszczona w sposób zapewniający dobrą dostępność usług publicznych. W planowaniu przestrzennym infrastruktura ta stanowi jeden z głównych determinantów organizacji funkcjonalnej miejscowości.

Opieka zdrowotna:

- Gminny Ośrodek Zdrowia w Pępowie,
- gabinety prywatne (stomatologiczne i specjalistyczne).

Edukacja:

- przedszkole publiczne,
- oddziały przedszkolne przy szkołach,
- szkoła podstawowa w Pępowie,
- szkoła podstawowa w Skoraszewicach.

7.4. Infrastruktura kulturalna i sportowa

Infrastruktura kultury obejmuje:

- Gminne Centrum Kultury,
- Bibliotekę Publiczną,
- świetlice wiejskie pełniące funkcje integracyjne i społeczne.

Infrastruktura sportowa obejmuje:

- boiska sportowe,
- sale gimnastyczne,
- place zabaw,
- siłownie zewnętrzne,
- tereny rekreacyjne.

7.5. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne

Wsparcie społeczne zapewniają:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej,
- jednostki OSP,
- koła gospodyń wiejskich,
- lokalne kluby sportowe i stowarzyszenia.

7.6. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy

Plan ogólny gminy Pępowo:

- zabezpiecza tereny na rozwój infrastruktury społecznej,

- uwzględnia powiązania transportowe i dostępność komunikacyjną jako kryterium wyznaczania stref planistycznych,
- chroni rezerwy terenowe dla przyszłych potrzeb usług publicznych,
- zapewnia spójność układu komunikacyjnego z kierunkami rozwoju zabudowy,
- wzmacnia funkcje miejscowości centralnych,
- uwzględnia ograniczenia i możliwości wynikające z przebiegu linii kolejowej.

Infrastruktura społeczna, techniczna i transportowa jest jednym z kluczowych elementów kształtowania ładu przestrzennego i stanowi fundament do sformułowania kierunków rozwoju gminy w planie ogólnym.

Obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefach planistycznych umożliwiających prowadzenie i rozwój dotychczasowej działalności z zakresu oświaty i edukacji, ochrony zdrowia i organizacji życia publicznego (m. in. w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), strefach usługowych (SU) czy strefach zieleni i rekreacji z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi (SN)).

8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

8.1. Charakterystyka krajobrazu priorytetowego na obszarze gminy Pępowo

Na terenie gminy Pępowo zidentyfikowano jeden krajobraz priorytetowy:

- Krajobraz priorytetowy: Pępowo
- ID: 1297
- Kod: 30318.12229
- Powierzchnia: 206 ha
- Priorytet: TAK
- Typ krajobrazu: 8c – Podmiejskie i osadnicze
- Podtyp: Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
- Rzeźba terenu: równinna
- Mezoregion: 318.12 – Wysoczyzna Kaliska

Krajobraz obejmuje centralną część miejscowości Pępowo, cechując się zachowaną strukturą ruralistyczną, tradycyjnym układem siedliskowym oraz wysoką wartością kulturową i estetyczną. Obszar ten został uznany za priorytetowy, co nakłada obowiązek jego ochrony i właściwego kształtowania w polityce przestrzennej gminy.

8.2. Uwarunkowania i zagrożenia dla krajobrazu

Uwarunkowania pozytywne:

- zachowany historyczny układ ruralistyczny,
- czytelna struktura przestrzenna,
- równinny charakter terenu sprzyjający ekspozycji widokowej,
- dobre powiązania komunikacyjne,
- aktywność społeczna mieszkańców wspierająca ochronę dziedzictwa.

Zagrożenia:

- presja urbanizacyjna i rozlewanie się zabudowy,
- przekształcenia zabudowy niezgodne z tradycyjną skalą i formą,
- wprowadzanie materiałów i kolorystyki zaburzającej krajobraz,
- powstawanie dominant kubaturowych i technicznych,
- zanik zieleni wiejskiej i przekształcanie przestrzeni publicznych.

8.3. Wnioski z audytu krajobrazowego

Audyt krajobrazowy wskazuje, że krajobraz priorytetowy Pępowo cechuje:

- wysoka spójność przestrzenna,
- czytelność historycznego układu ruralistycznego,
- podatność na degradację w wyniku niewłaściwej zabudowy,
- istotna rola kulturowa i tożsamościowa dla całej gminy.

W dokumentach planistycznych gminy konieczne jest zapewnienie ochrony kompozycyjnej, widokowej oraz kulturowej tego obszaru.

8.4. Rekomendacje dla polityki przestrzennej gminy

Rekomendacje ochronne:

- utrzymanie historycznej linii zabudowy,
- ograniczenie wysokości budynków do 1–2 kondygnacji,
- ochrona osi widokowych i sylwety miejscowości,
- określenie dopuszczalnych materiałów i form architektonicznych.

Rekomendacje kompozycyjno-estetyczne:

- odtwarzanie tradycyjnych elementów krajobrazu (aleje, zieleń przydrożna),
- zachowanie czytelności przestrzeni publicznych,
- regulacja zasad umieszczania reklam i szyldów.

Rekomendacje rozwojowe:

- lokalizowanie nowej zabudowy poza obszarem krajobrazu priorytetowego,
- ograniczenie zabudowy liniowej rozmywającej granice miejscowości,
- wspieranie lokalnych inicjatyw kulturowych i rewitalizacyjnych.

8.5. Kierunki ochrony krajobrazu priorytetowego w dokumentach planistycznych

- wskazanie obszaru krajobrazu priorytetowego jako wymagającego szczególnych zasad zagospodarowania,
- wprowadzenie w planach miejscowych regulacji dotyczących parametrów zabudowy, reklam i urządzeń technicznych,
- ochrona zieleni i przestrzeni publicznych,
- zakaz lokalizacji obiektów o charakterze dominant technicznych,
- opracowanie wytycznych konserwatorskich dla zabudowy o charakterze historycznym.

8.6. Podsumowanie

Krajobraz priorytetowy Pępowo stanowi kluczowy element tożsamości przestrzennej gminy. Jego ochrona powinna być traktowana jako priorytet polityki przestrzennej. Wdrażanie zaleceń audytu krajobrazowego pozwoli zachować unikatowy charakter miejscowości oraz zapewni wysoką jakość życia mieszkańców. Określenie w planie ogólnym parametry wysokościowe zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych objętych krajobrazem priorytetowym w sposób właściwy zapewniają ochronę tego obszaru.

9. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Pępowo identyfikuje kluczowe elementy środowiska przyrodniczego, których ochrona i właściwe kształtowanie stanowią podstawę zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Analiza obejmuje warunki geologiczne, hydrograficzne, klimatyczne oraz zasoby glebowe i przyrodnicze, a także ich wrażliwość na procesy urbanizacyjne.

Najważniejsze wskazania wynikające z opracowania obejmują:

- ochronę gleb wysokiej klasy bonitacyjnej (II–III), które stanowią jeden z najcenniejszych zasobów gminy i determinują rolniczy charakter jej przestrzeni,
- zachowanie i wzmacnianie retencji naturalnej oraz systemów melioracyjnych, w szczególności w dolinie rzeki Dąbroczny i w zlewniach lokalnych cieków,
- utrzymanie drożności ciągów ekologicznych i powiązań przyrodniczych, obejmujących lasy, zadrzewienia śródpolne oraz struktury zieleni towarzyszące ciekom,
- ochronę zasobów wód podziemnych, w tym stref ochronnych komunalnych ujęć wody i ujęć indywidualnych,
- przeciwdziałanie erozji gleb oraz degradacji terenów rolnych, zwłaszcza na obszarach intensywnie użytkowanych rolniczo,
- ochronę i rozwój zielononiebieskiej infrastruktury, sprzyjającej bioróżnorodności oraz zwiększeniu zdolności adaptacyjnych gminy do zmian klimatu,
- zachowanie walorów krajobrazowych, w tym obszaru krajobrazu priorytetowego Pępowo, posiadającego szczególne znaczenie kulturowe i przestrzenne.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych w poszczególnych strefach. W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska wyznaczono tereny rozwojowe na terenach o korzystnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych do rozwoju zabudowy, jednocześnie wyznaczając strefy otwarte na terenach, gdzie występują specjalne ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu

Plan ogólny gminy Pępowo został sporządzony z zapewnieniem spójności z dokumentami krajowymi, regionalnymi oraz wojewódzkimi, które wyznaczają strategiczne

kierunki rozwoju przestrzennego, społecznego i gospodarczego. Poniższa tabela przedstawia zakres powiązań oraz wynikające z nich uwarunkowania dla gminy Pępowo.

Dokument strategiczny / planistyczny	Zakres powiązania	Uwarunkowania dla gminy Pępowo
Krajowa Polityka Miejska 2030	Wzmacnianie roli ośrodków lokalnych, rozwój zrównoważonej mobilności, zwiększenie dostępności do usług	Powiązania funkcjonalne Pępowa z Gostyniem, Rawiczem i Lesznem; konieczność poprawy mobilności, transportu publicznego oraz infrastruktury pieszo-rowerowej
Polityka Energetyczna Polski 2040 (PEP2040)	Rozwój OZE, gospodarka niskoemisyjna, poprawa efektywności energetycznej	Możliwość lokalizacji instalacji PV, biogazowni rolniczych oraz energetyki rozproszonej; wzmacnianie bezpieczeństwa energetycznego obiektów publicznych
Krajowa Polityka Klimatyczna – adaptacja do zmian klimatu	Ochrona zasobów wodnych, retencja, ograniczenie zagrożeń ekstremalnych zjawisk pogodowych	Konieczność wspierania retencji przyzagrodowej i krajobrazowej, likwidacja lokalnych podtopień, ochrona gleb wysokiej klasy
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPW)	Kierunki rozwoju przestrzennego regionu, strefy funkcjonalne, infrastruktura transportu i środowiska	Dominacja funkcji rolniczej i osadniczej; ochrona gleb i lasów, rozwój usług lokalnych
Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego 2030	Cele społeczne, gospodarcze i środowiskowe	Wspieranie rozwoju miejscowości gminnych jako ośrodków usług, poprawa jakości przestrzeni publicznych, inwestycje w infrastrukturę społeczną

Program Ochrony Środowiska dla woj. wielkopolskiego	Ochrona środowiska, przeciwdziałanie degradacji gleb, ochrona powietrza i gospodarka wodna	Uwzględnienie form ochrony przyrody, ochrona zasobów wodnych i terenów leśnych; rozwój systemów retencji
Plan gospodarowania wodami w dorzeczu Odry	Zarządzanie zasobami wodnymi	Ochrona zlewni Dąbroczny i lokalnych rowów melioracyjnych; uwzględnienie komunalnych ujęć wody
Strategia Rozwoju Powiatu Gostyńskiego	Kierunki rozwoju JST w powiecie	Wspieranie rolnictwa, przetwórstwa i przedsiębiorczości; poprawa dostępności transportowej
Dokumenty branżowe (transport, energetyka, telekomunikacja)	Inwestycje celu publicznego ponadlokalnego	Uwzględnienie linii kolejowej nr 14, sieci energetycznych i infrastruktury wodnokanalizacyjnej

Plan ogólny gminy Pępowo uwzględnia cele i kierunki rozwoju określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego który został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021). Teren gminy Pępowo położony jest w Południowo-Zachodnim Obszarze Funkcjonalnym obejmującym tereny położone w południowo-zachodniej części Wielkopolski, który odznacza się intensywną produkcją rolniczą.

Dla realizacji celów polityki przestrzennej w zakresie rozwoju Południowo-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego zostały określone się następujące zasady zagospodarowania:

Cel 1. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej

1. Ochrona najlepszych jakościowo gleb:

a) zachowanie dużych zwartych obszarów najlepszych kompleksów glebowo-rolniczych dla celów produkcji rolnej,

b) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla celów produkcji rolnej na cele nierolnicze poza obszarami zwartej zabudowy,

c) ochrona gleb przed erozją;

2. Ochrona łąk i pastwisk:

a) zachowanie terenów łąk i pastwisk jako trwałych użytków zielonych,

b) zapobieganie dewastacji i ograniczanie nadmiernej eksploatacji łąk i pastwisk,

3. Zachowanie tradycyjnego krajobrazu wiejskiego:

a) ochrona otwartych przestrzeni pól uprawnych stanowiących otwarte przestrzenie pomiędzy miejscowościami,

b) ochrona charakterystycznych elementów krajobrazu – alei drzew, parków, cmentarzy, układu dróg, kapliczek i krzyży przydrożnych oraz zabudowy o wiejskim charakterze

Cel 2. Poprawa jakości i zasobów wód

1. Poprawa bilansu wodnego poprzez zwiększanie retencji i ochrona gleb przed erozją wodną, wietrzną, degradacją chemiczną, degradacją biologiczną i fizyczną:

a) zachowanie terenów łąk i pastwisk jako trwałych użytków zielonych,

b) zachowanie istniejących zbiorników wodnych i cieków oraz przywracanie ich drożności,

c) zachowanie istniejących ekosystemów zależnych od wód (mokradłowych)oraz dolin rzek i małych cieków w dotychczasowym sposobie użytkowania,

d) wyznaczanie terenów przeznaczonych do zalesienia, w szczególności w obszarach predysponowanych,

e) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, w szczególności w zasięgu lądowych korytarzy ekologicznych, na miedzach i wzdłuż dróg;

2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zmianą stosunków wodnych:

a) eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z produkcji rolniczej,

b) wprowadzenie stref buforowych wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych w postaci pasów niskiej roślinności;

Cel 3. Rozwój intensywnej gospodarki rolnej oraz wzmacnianie zaplecza nowoczesnego rolnictwa i potencjału społeczno-gospodarczego

1. Rozwój bazy przetwórczej i przechowalniczo-magazynowej służącej wzmocnieniu specjalizacji rolniczej obszaru oraz zapewniającej zagospodarowanie lokalnych płodów rolnych:

a) wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego,

b) wprowadzanie stref buforowych o różnej szerokości przy granicach terenów intensywnie użytkowanych rolniczo, pełniących funkcję pasa ochronnego ograniczającego przenikanie zanieczyszczeń rolniczych;

2. Wzmacnianie istniejących i rozwój nowych funkcji:

a) wyznaczanie, skomunikowanie i uzbrajanie terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu Gostynia, dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych,

b) wspieranie rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej na wsi w postaci małych i średnich zakładów produkcyjnych,

c) uzupełnianie w jednostkach gminnych funkcji usług podstawowych: zdrowia, edukacji, kultury i sportu;

3. Rozwój produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

a) wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod biogazownie rolnicze, wykorzystujące miejscowe nadwyżki biomasy, nawozów naturalnych oraz odpadów poubojowych,

b) ograniczanie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i wyznaczenie stref buforowych, w tym ochronnych, wokół terenów przeznaczonych pod obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego oraz instalacje służące wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych.

Cel 4. Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej

1. Rozwój i modernizacja sieci drogowej:

a) modernizacja układu dróg lokalnych dla poprawy powiązań wewnętrznych

2. Poprawa efektywności sieci kolejowej.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

• wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy o zróżnicowanej intensywności, dostosowanej do obowiązujących dokumentów planistycznych oraz lokalnych uwarunkowań. Ich granice w sposób czytelny określają strukturę jednostek osadniczych, przeciwdziałając niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy o odmiennej charakterystyce;

• zaliczenie obszarów leśnych i rezerwatów do strefy otwartej, bez wprowadzania dodatkowych profili funkcjonalnych (takich jak tereny elektrowni wiatrowych czy słonecznych), co sprzyja zachowaniu trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego,

• umożliwienie rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych szczególnie na wskazanych strefach otwartych, poprzez wprowadzania dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Plan ogólny Gminy Pępowo umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej która pozwoli na realizację celów strategicznych i operacyjnych określonych w Strategii Rozwoju Gminy Pępowo na lata 2024-2030 przyjętej uchwałą nr XXVI/199/2021 Rady Gminy Pępowo z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Pępowo na lata 2021-2030" m.in. do których należy::

- Poprawa infrastruktury komunikacyjnej,
- Zrównoważona polityka przestrzenna na obszarze Gminy (Wspieranie budownictwa mieszkaniowego),
- Zapewnienie wysokiej jakości środowiska w Gminie,
- Rozwój gospodarczy oparty na zasobach Gminy (Pozyskanie nowych terenów z przeznaczeniem na inwestycje).

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zapisy Strategii Rozwoju Gminy Pępowo poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy o zróżnicowanej intensywności, dostosowanej do obowiązujących dokumentów planistycznych oraz lokalnych uwarunkowań,
- wyznaczenie stref gospodarczych i usługowych umożliwiających rozwój działalności gospodarczej na terenie gminy.

Plan ogólny gminy Pępowo pozostaje w pełnej zgodności z dokumentami wyższego rzędu: respektuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa i powiatu, uwzględnia uwarunkowania klimatyczne, środowiskowe i wodne, wpisuje się w cele wspierania rozwoju obszarów wiejskich, przewiduje działania zgodne z polityką energetyczną i klimatyczną

kraju, wzmacnia funkcję Pępowa jako lokalnego ośrodka usługowego przy jednoczesnej ochronie zasobów rolnych i krajobrazowych.

11. Podsumowanie i uzasadnienie całości

Plan ogólny gminy Pępowo został sporządzony na podstawie wszechstronnej analizy uwarunkowań środowiskowych, demograficznych, gospodarczych, krajobrazowych i przestrzennych. Dokument uwzględnia zarówno potrzeby rozwojowe gminy, jak i konieczność ochrony jej zasobów naturalnych, krajobrazowych i kulturowych, które stanowią istotny element lokalnej tożsamości.

Kluczowe ustalenia:

- Zróżnicowane zasoby przyrodnicze i krajobrazowe, obejmujące lasy (ponad 22% powierzchni gminy), liczne pomniki przyrody, cenne układy zieleni oraz obszar krajobrazu priorytetowego „Pępowo", obejmujący centrum miejscowości i jej tradycyjny układ ruralistyczny.
- Uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne uwzględniają obecność komunalnych ujęć wód podziemnych, ich stref ochronnych; na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.
- Uwarunkowania rolnicze charakteryzują się dominacją gleb wysokiej jakości (głównie klasy III), istotnych dla funkcji rolniczej gminy oraz kompleksów gleb pszennych i żytnich o wysokiej przydatności produkcyjnej – wyznaczono duże obszary stref otwartych (SO).
- Analiza demograficzna wskazuje na umiarkowane zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe, które mogą być w całości zaspokojone poprzez istniejące rezerwy terenowe.
- Struktura stref planistycznych umożliwia zrównoważony rozwój przestrzeni – plan ogólny wyznacza strefy planistyczne umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz gospodarczej, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ciągłości krajobrazu.
- Gmina zapewnia minimalne standardy urbanistyczne, obejmujące dostępność infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, opieka zdrowotna, kultura, sport), komunikacji publicznej i usług podstawowych.
- Dokument pozostaje w zgodzie z politykami krajowymi, wojewódzkimi i regionalnymi.

Kluczowe kierunki zagospodarowania wynikające z planu ogólnego:

- Wyważenie funkcji mieszkaniowych i usługowych – plan umożliwia rozwój zabudowy jednorodzinnej i usług lokalnych, zapewniając równowagę między rozwojem osadniczym a ochroną terenów rolnych.
- Ochrona zasobów rolnych i krajobrazowych – uwzględnia wysoką wartość gleb, chroni obszary otwarte i tereny leśne oraz obszary krajobrazu priorytetowego, zapobiegając niekontrolowanej suburbanizacji.

- Rozwój i porządkowanie układu komunikacyjnego – poprawa powiązań w układzie dróg powiatowych, podtrzymanie funkcjonowania linii kolejowej nr 14.
- Wzmocnienie systemu zieleni i retencji – zachowanie lokalnych korytarzy ekologicznych, terenów zieleni wiejskiej oraz wspieranie retencji krajobrazowej.
- Ochrona ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie parametrów i standardów zabudowy, uwzględniających skalę i charakter miejscowości, w tym historyczne centrum Pępowa.
- Bezpieczeństwo środowiskowe i społeczne – plan ogranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, chroni ujęcia wody, wzmacnia odporność na zjawiska klimatyczne.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Rozwiązania zastosowane w planie ogólnym wynikają z potrzeby pogodzenia:

- interesów społecznych (komfort życia mieszkańców),
- potrzeb inwestycyjnych (rozwój przedsiębiorczości i budownictwa),
- wymogów ochrony środowiska, krajobrazu i gruntów rolnych.

Zaproponowana struktura przestrzenna sprzyja tworzeniu czytelnych i spójnych układów urbanistycznych, zapewniając jednocześnie zachowanie istotnych rezerw terenowych na potrzeby przyszłego rozwoju gminy. Chroni kluczowe zasoby przestrzeni, a jednocześnie wyznacza tereny, na których rozwój inwestycyjny może być prowadzony w sposób harmonijny, zrównoważony i przewidywalny.

Podsumowanie

Plan ogólny gminy Pępowo stanowi solidną podstawę do prowadzenia polityki przestrzennej w sposób stabilny, zrównoważony i długofalowy. Dokument:

- wyznacza kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
- wspiera zrównoważony rozwój infrastruktury i transportu,
- chroni zasoby przyrodnicze, krajobrazowe i rolnicze,
- wzmacnia rolę Pępowa jako lokalnego ośrodka usługowego,
- zapewnia utrzymanie ładu przestrzennego i wysokiej jakości środowiska.

Plan odpowiada na aktualne potrzeby mieszkańców oraz pozwala na rozwój gminy w sposób zgodny z wartościami krajobrazowymi, kulturowymi i środowiskowymi, tworząc jednocześnie podstawę dla przyszłych działań inwestycyjnych i planistycznych.