



PLAN OGÓLNY GMINY PERZÓW

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:



KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr Paweł Król

Poznań, sierpień 2025 r.



Spis treści

WSTĘP	3
1. Przedmiot opracowania	3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe	4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1. Wprowadzenie	5
2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	8
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	9
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Perzów	10
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego	11
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130)	13
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	15
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	16
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	16
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	16
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	17
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	17
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	18
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	18
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	20
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	21
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	21
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	21
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	21
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	21
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	22
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	22
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	22
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami	22
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	22
4.2. Infrastruktura transportowa	23
4.3. Infrastruktura techniczna	24
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	25
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	26
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy	28
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	28
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	29
8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	30
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	30
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO	31



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Perzów, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie uchwały Nr LX/389/2024 Rady Gminy Perzów z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Perzów. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Perzów, położonego w powiecie kępińskim w województwie wielkopolskim.

Do opracowania projektu planu gminy Perzów przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione były uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.



2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Perzów sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku uchwałą Nr LX/389/2024 Rady Gminy Perzów z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Perzów. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z 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 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Perzów (uchwała Nr XXVIII/136/2012 Rady Gminy Perzów z dnia 28 grudnia 2012 r.),
- Strategia rozwoju gminy Perzów na lata 2022-2030,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia planu ogólnego dla obszaru gminy Perzów,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego,
- 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,
- wektorowa mapa zasadnicza gminy Perzów w formacie dxf, baza danych obiektów topograficznych BDOT500, zbiór danych bazy danych EGiB (Licencja nr ODGK.6642.981.2024_3008_P),
- Pełny zbiór danych GESUT (Licencja nr ODGK.6642.923.2024_3008_P).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Perzów,
- mapa zagrożenia powodziowego - Centralna Baza Danych Geologicznych,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>,
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- baza.pgi.gov.pl,



- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://perzow.e-mapa.net/>,
- <https://sip.gison.pl/perzow>,
- wizje terenowe (październik 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (październik 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Perzów określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do 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 2024 r. poz. 1775) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione były wnioski do planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 uwzględniona została istniejąca zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b upzp.

Ponadto, wiodące znaczenie przy podziale gminy Perzów na strefy miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna, kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Perzów (uchwała Nr XXVIII/136/2012 Rady



Gminy Perzów z dnia 28 grudnia 2012 r.) oraz wnioszek Spółki Celowej o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa linii kolejowej nr 85 i 86 na odcinku Łódź – Sieradz Północny – Kępno – Czernica Wrocławska – Wrocław Główny” stanowiącego element Ciągu nr 9 wskazanego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 225 z późn. zm.) będącego Inwestycją Towarzyszącą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (dalej „u.cpk”).

Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwala się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji.

W planie ogólny dla gminy Perzów ustalono następujące strefy planistyczne:

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (24 strefy) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (245 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (194 strefy) - profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SU – STREFA USŁUGOWA (71 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SP – STREFA GOSPODARCZA (67 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (58 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód



SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (9 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (24 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

SC – STREFA CMENTARZY (8 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SG – STREFA GÓRNICTWA (8 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SO – STREFA OTWARTA (87 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (14 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Do stref przypisane zostały dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref jest specyfika gminy Perzów, która została diagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.

Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach



zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania „konfliktowych” funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy (zwane też OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały z geodezyjnych baz danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), pochodzących z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kępnie, aktualnych na dzień 29.07.2024 r. (Licencja nr ODGK.6642.981.2024_3008_P).

Spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze 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 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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



$$P_p = 25\% * (4\,760\,266,11\,m^2 - 1\,960\,591,86\,m^2) = 699\,918,56\,m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 688 640 m², zatem „rezerwa” powierzchniowa terenów została wykorzystana prawie w całości. Zarówno przycinając jak i rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych (dotyczy głównie terenów poza obowiązującymi planami miejscowymi). W przypadku, gdy OUZ obejmował tereny objęte planem miejscowym – obszary OUZ nie korygowano, poza wycięciem z OUZ obszarów zaliczonych do strefy otwartej. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na tereny bezpośrednio przylegające, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia granic jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. Rozporządzenia i położonych 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **2 536 182 m²**.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany i nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy na nowe tereny. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Perzów obszary uzupełnienia zabudowy.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Perzów mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy. Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe.
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych,**
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy,** które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Perzów są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.



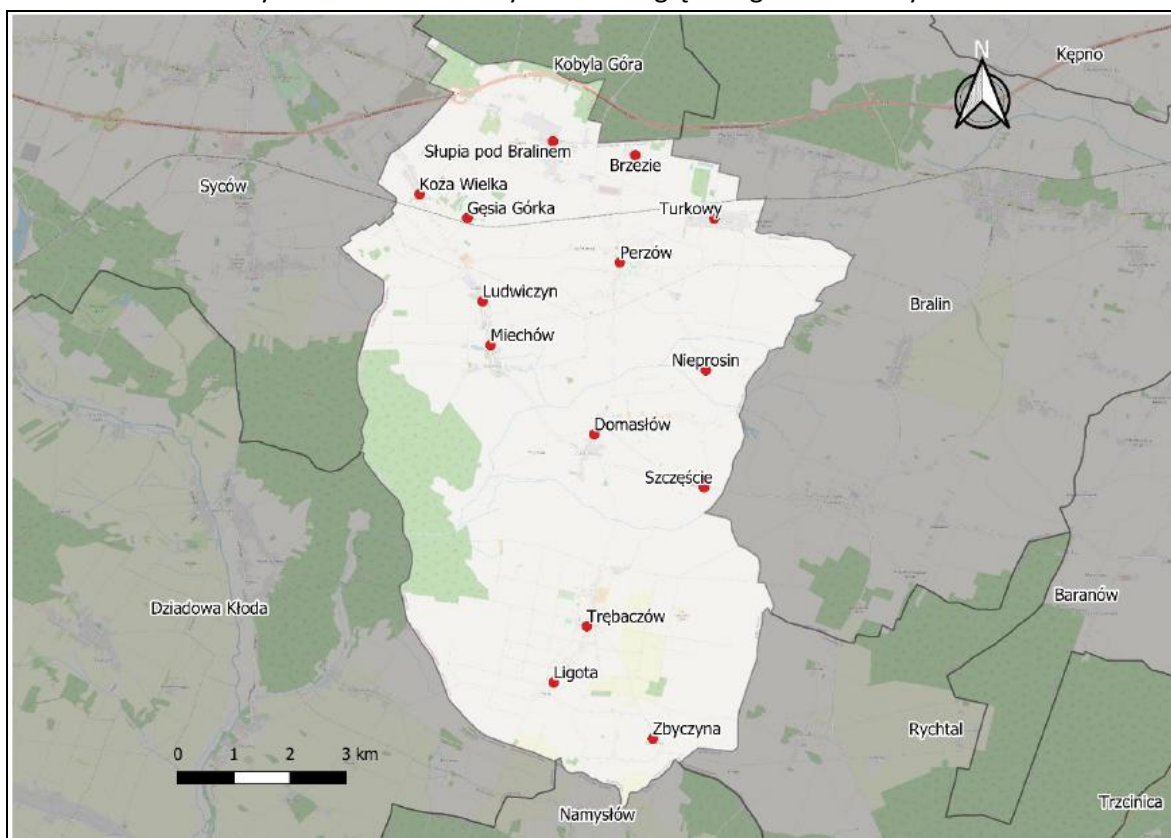
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Perzów

Gmina Perzów to wiejska jednostka samorządu terytorialnego, położona w południowej części województwa wielkopolskiego. Na zachodzie graniczy z województwem dolnośląskim – gminami Syców i Dziadowa Kłoda, a na południu z województwem opolskim – gminą Namysłów. Gmina jest częścią powiatu kępińskiego, a jej siedziba znajduje się 16 km od Kępna, miasta powiatowego.

Gmina obejmuje obszar 75,46 km² (12,4% powierzchni powiatu) natomiast liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS (2024 r.) kształtowała się na poziomie 3750 osób.

Centralnym punktem gminy jest miejscowość, w której mieszczą się władze samorządowe oraz większość urzędów i instytucji. Większość sołectw ma charakter rolniczy, wzbogacony funkcją mieszkaniowo-usługową, obejmującą m.in. rzemiosło oraz obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 482, która stanowi ważny element rozwoju gminy, obok zabudowy zagrodowej rozwija się funkcja mieszkaniowo-usługowa, skierowana na obsługę podróżnych, obejmująca m.in. małą gastronomię oraz usługi hotelowe (w miejscowości Stupia pod Bralinem).

Ryc. 1 Położenie Gminy Perzów względem gmin ościennych



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Perzów na lata 2022-2030.

Mimo rozwoju, tereny zabudowane stanowią niewielką część powierzchni gminy, gdzie dominują użytki rolne. Większość miejscowości charakteryzuje się zwartą zabudową, zlokalizowaną wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, natomiast miejscowości o bardziej rozproszonej zabudowie to Zbuczyna, Domastów i Turkowy.

Gmina Perzów posiada korzystny układ powiązań zewnętrznych. Przebiegająca przez teren gminy droga krajowa S8 oraz biegnąca przez Kępno droga krajowa Nr 11 zapewniają dogodną komunikację z ośrodkami wojewódzkimi Wrocławiem (65 km), Łodzią (150 km), Poznaniem (175 km) i Opolem (105



km). Natomiast rozbudowana sieć dróg powiatowych i gminnych oraz drogi wojewódzkie (Nr 448, Nr 449) w gminie Syców stwarzają wygodne połączenia z gminami ościennymi oraz miejscowościami powiatowymi.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa (nr 181) o znaczeniu lokalnym, relacji Herby Nowe – Oleśnica z przystankami kolejowymi w Perzowie i Gęsiej Górze. Na odcinku Kępno – Oleśnica od 2002 roku ruch pasażerski był zawieszony, jednakże linia po remoncie została ponownie otwarta dla ruchu w 2016 roku. PLK SA podpisały umowę na projekt pn.: „Rewitalizacja linii kolejowej nr 181 Herby Nowe – Oleśnica na odcinku Kępno – Oleśnica z elektryfikacją”. Prace obejmą przebudowę 53 km linii i budowę 46 km sieci trakcyjnej. Elektryfikacja linii pozwoli na bardziej ekologiczny transport i minimalizowanie wpływu transportu na środowisko. Pierwsze przejazdy pociągów planowane są w 2026 r.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Perzów została ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego (PZPWW), przyjętym uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina znajduje się w obrębie wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ponadto jednostka jest zaklasyfikowana do:

- gmin wiejskich wymagających wsparcia procesów rozwojowych,
- obszaru o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszary cenne przyrodniczo,
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszary o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich,
- obszaru o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe.

Dla obszaru gminy Perzów lub w jej bliskim sąsiedztwie, PZPWW ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - Perzów - ośrodek gminny,
 - strefy niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa - ponadlokalne obszary węzłowe,
 - międzynarodowy lądowy korytarz ekologiczny,
 - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Polska Woda,
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Rychtańskie”,
 - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - wody płynące i stojące,
 - strefy wododziałowe,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),



- doliny rzek - elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- złoża kopalin skalnych: surowce ilaste ceramiki budowlanej, kruszywa naturalne,
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej - obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt sakralny),
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - droga ekspresowa S8,
 - droga wojewódzka nr 482 (klasa techniczna G),
 - międzyregionalna linia kolejowa nr 181 (prędkość docelowa 120 km/h),
 - Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T— sieć kompleksowa TEN-T,
 - planowana linia kolejowa nr 86 relacji Bralin — Czernica Wrocławska,
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
 - sieć szerokopasmowa — sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego j przeciwdziałania zagrożeniom:
 - odcinek drogi ekspresowej S8 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla bydła.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową o niskiej intensywności. Ich granice czytelnie definiują kształt jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy, co jest zbieżne z granicami wyznaczonych stref planistycznych przewidujących rozwój zabudowy;
- zaliczenie do strefy otwartej wszystkich gruntów leśnych oraz terenu Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Rychtańskie”;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej, obszaru mokradeł oraz wód płynących i stojących. Ustalenia planu ogólnego zapewniają trwałość i ciągłości systemu przyrodniczego województwa;
- zaliczenie do strefy górnictwa złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej i kruszywa naturalnego;
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej;
- uwzględnienie przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych.



W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania województwa, w obszarze gminy Perzów wskazuje się inwestycję pod nazwą „Przywrócenie do eksploatacji linii kolejowej nr 181 na odcinku Kępno – Oleśnica”, za którą odpowiedzialna za realizację jest instytucja PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego teren inwestycji ujęty został w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK) z zakazem zabudowy. Ponadto, droga ekspresowa S8 oraz droga wojewódzka nr 482 (klasa techniczna G) również ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK) z zakazem zabudowy.

Ponadto plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej (uwzględnia istniejącą linię elektroenergetyczną WN 110 kV).

Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Perzów nie występują powierzchniowe obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1478 ze zm.) tj. Parki narodowe, Rezerваты przyrody, Parki krajobrazowe, Obszary chronionego krajobrazu, Obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne czy Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Występują Pomniki przyrody takie jak:

- wieloobiektowy Pomnik przyrody – Aleja Jesionowa złożona z 95 drzew różnych gatunków rosnących wzdłuż drogi powiatowej nr 5679P w miejscowości Miechów, na nieruchomości opisanej geodezyjnie jako działka nr 325 obręb Miechów (uchwała nr XXXVI/240/2022 Rady Gminy Perzów z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia Alei Jesionowej w Miechowie pomnikiem przyrody),
- wieloobiektowy Pomnik przyrody – Ostoja Miechów złożona z trzech drzew gatunku lipa drobnolistna i jednego drzewa gatunku grusza pospolita na nieruchomości położonej w miejscowości Miechów nr 62, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym nr 372 obrębu Miechów (uchwała nr XXXVI/239/2022 Rady Gminy Perzów z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody „Ostoja Miechów”).

Od strony północnej gmina Perzów bezpośrednio graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska (woj. wielkopolskie) – na terenie gminy Kobyla Góra, bezpośrednio graniczącej z gminą Perzów.

W odległości ok. 500 m od granicy gminy (na terenie gminy Dziadowa Kłoda) zlokalizowane są użytki ekologiczne rodzaju siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków.

Aleja Jesionowa zlokalizowana jest na obszarze ujętym we wniosku Spółki Celowej o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie jest możliwe uchwalenie projektu planu ogólnego przewidującego w przedmiotowej lokalizacji sprzecznego zagospodarowania z budową linii kolejowych dużych prędkości. W związku z powyższym wyznaczono strefę otwartą w celu rezerwy terenu dla terenu inwestycji kolejowej. Strefa otwarta zawiera profil teren zieleni

naturalnej. Ostoja Miechów ujęta została w strefie otwartej. Tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody.

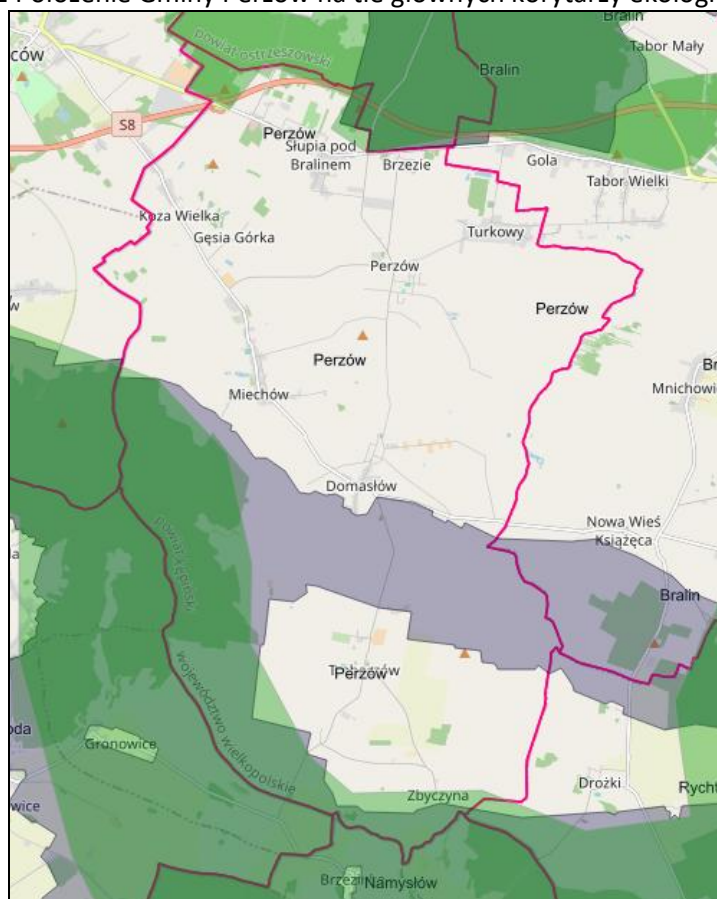
Korytarze ekologiczne

Zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badań Ssaków PAN w Białowieży, teren gminy znajduje się na mapach korytarzy ekologicznych 2005 (kolor zielony na ryc. 2). W północnej części gminy występują korytarze ekologiczne Dolina Baryczy - północ KPdC-8A, zaś w południowo-zachodniej Namysłów GKPdC-7.

Teren gminy znajduje się również na mapach korytarzy ekologicznych 2012 (kolor szary na ryc. 2). W północnej części gminy występuje fragment korytarza Wzniesienia południowej Wielkopolski KPdC-16B zaś w centralnej i południowej części, teren gminy przecina korytarz Stawy Milickie - Bory Stobrawskie GKPdC-14. Korytarz ten, zgodnie z PZPWW ma rangę korytarza lądowego o znaczeniu międzynarodowym.

Korytarze te przeciwdziałają izolacji obszarów przyrodniczo cennych, umożliwiają migrację zwierząt i roślin w skali Polski i Europy oraz wspierają ochronę i odbudowę bioróżnorodności zarówno na obszarach sieci Natura 2000, jak i innych terenach o dużej wartości przyrodniczej.

Ryc. 2 Położenie Gminy Perzów na tle głównych korytarzy ekologicznych



Źródło: <https://mapa.korytarze.pl/>.

Zgodnie z częścią graficzną do uzasadnienia planu ogólnego większość terenów niezainwestowanych znajdujących się w przebiegu ww. korytarzy ujęta została w strefie planistycznej – strefa otwarta (SO).

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

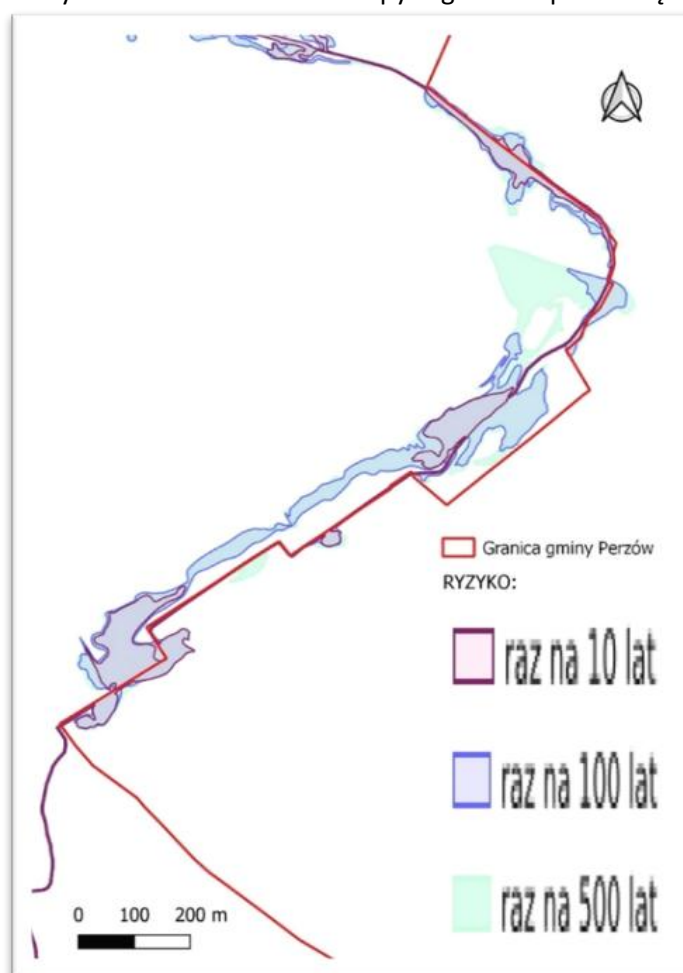
W granicach administracyjnych gminy Perzów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary przy rzece „Błociec” („Polska Woda”), obręb Koza Wielka, które znajdują się w:

- w granicach obszaru mapy zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- w granicach obszaru mapy zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w granicach gminy Perzów występują obszary zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

W granicach gminy Perzów nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Ryc. 3 Granice obszarów mapy zagrożenia powodzią



Źródło: Centralna Baza Danych Geologicznych (CBDG).

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wszystkie obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, które ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa otwarta (SO).



3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozrywnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Grunty zmeliorowane w granicach gminy Perzów występują głównie poza zwartymi obszarami zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowi istniejąca zabudowa. W planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych na obszarach gruntów zmeliorowanych.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Perzów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Sieć wodociągowa na terenie gminy Perzów zasilana jest z trzech ujęć zlokalizowanych w Perzowie, Trębaczowie i Słupie pod Bralinem.

Tab. 1. Ujęcia wody w gminie Perzów

Lp.	Lokalizacja	Strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody	Strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym gminy
1.	Perzów	Dz. 236/3	Strefa infrastrukturalna (SI)
2.	Trębaczów	Dz. 690/1	Strefa infrastrukturalna (SI)
3.	Słupia	dz. nr 218/3, 217/2, część dz. nr 217/9 i cz. dz. nr 216/10.	Strefa infrastrukturalna (SI)

Źródło: opracowanie własne.

Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 5 maja 2025 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Perzów, gmina Perzów ustanowiona została strefa ochronna ujęcia wody podziemnej w miejscowości Perzów, gmina Perzów, powiat kępiński, województwo wielkopolskie. Teren ochrony bezpośredniej obejmuje obszar o powierzchni 7412 m², stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym 236/3, obręb geodezyjny Perzów. Na terenie ochrony bezpośredniej stosuje się zakazy, nakazy i obowiązki określone w art. 127-129 ustawy z dnia 20 lipca



2017 r. Prawo wodne. Teren ochrony pośredniej obejmuje powierzchnię 0,74 km². Na terenie ochrony pośredniej, zgodnie z Rozporządzeniem, zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 4) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin, z wyjątkiem:
 - a) nawozów stałych w ilościach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) środków ochrony roślin, które zgodnie z zezwoleniem na ich wprowadzenie do obrotu nie zostały zaklasyfikowane jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska;
- 5) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 6) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 7) lokalizowania nowych ujęć wody z wyjątkiem studni awaryjnych i zastępczych ujęcia komunalnego w Perzowie;
- 8) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 9) urządzania przyzm kiszonkowych z wyjątkiem przyzm urządzonych na podłożu uniemożliwiającym przenikanie odcieków z przyzm do podłoża gruntowego i posiadających zbiornik bezodpływowy na odcieki;
- 10) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie tereny znajdujące się w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI).

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie złoża Zbuczyna -I dz. nr 7/4 i złoża Zbuczyna OP dz. nr 11/3, wyznaczono obszary i tereny górnicze decyzją wyznaczającą Starosty Powiatowego – pow. Kępno.

Tab. 2. Wykaz terenów i obszarów górniczych, wyznaczonych przez Starostwo Powiatowe – pow. Kępno na terenie Gminy Perzów

	Nazwa	Nr obszaru	Status	Numer w rejestrze	Data wyznaczenia	Data ważności koncesji	Decyzja wyznaczająca
Tereny górnicze	Zbuczyna - I	142094	Aktualny	10-15/9/794a	14.10.2020	10.09.2040	OŚ-154/20
Obszary górnicze	Zbuczyna - I	142093	Aktualny	10-15/9/794a	14.10.2020	10.09.2040	OŚ-154/20
Tereny górnicze	Zbuczyna OP	150255	Aktualny	10-15/14/1443	28.03.2020	31.12.2033	OŚ - 32/2025
Obszary górnicze	Zbuczyna OP	150270	Aktualny	10-15/14/1443	28.03.2020	31.12.2033	OŚ - 32/2025

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).



Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. tereny górnicze i obszary górnicze ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa górnictwa (SG).

3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gminy Perzów występują złoża surowców mineralnych, głównie kruszyw naturalnych (piaski, żwiry) oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej. Złoża kruszyw naturalnych są stosowane w budownictwie i drogownictwie, rozmieszczone są równomiernie na terenie całego powiatu, a ich wydobycie zaspokaja potrzeby nie tylko tego terenu.

Tab. 3. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Perzów

Nazwa złoża	Kopalina	Nr dokumentu	Nr MIDAS	Powierzchnia [m ²]
Zbyszyna	piaski i żwiry	16792 CUG	5213	Pole A - 80619 Pole B – 29437
Zbyszyna OP (złożo udokumentowane w granicach złoża "Zbyszyna")	piaski i żwiry	2106/2024	21303	19556
Zbyszyna dz. nr 7/4	piaski i żwiry	4987/2020	14251	19237
Turkowy SW	piaski i żwiry	3760/2024	21335	16707
Koza Wielka	surowce ilaste ceramiki budowlanej	Kr/sł/DII/196 CUG	6113	60352

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego udokumentowane złoża kopalin ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa górnictwa (SG). Ponadto strefa górnictwa wyznaczona została nieopodal wsi Miechów z uwagi na wstępne rozpoznanie złoża kruszywa naturalnego, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na dziedzictwo kulturowe gminy składają się nie tylko obiekty zabytkowe rozsiane na terenie gminy, ale także obszary – zespoły folwarczne czy cmentarze. Obiekty i obszary cenne historycznie dla Gminy Perzów zostały ujęte w wykazie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz w wykazie zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto, na terenie gminy zewidencjonowano 82



stanowiska archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru 448/Wlkp/C Po.5140.840.2013, data zawiadomienia 05.02.2013 r.
Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków dla Gminy Perzów:

- 1. Koza Wielka**
 - 1.1. Kościół filialny pw. św. Filipa i Jakuba, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.12.1961 r. pod nr rej. nr Kl.III-885/9/61;
- 2. Słupia pod Bralinem**
 - 2.1. Kościół filialny pw. św. Andrzeja, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.12.1961 r. pod nr rej. KL.111-885/25/61;
- 3. Trębaczów**
 - 3.1. Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Matki Boskiej, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.12.1961 r. pod nr rej. KL.111-885/28/61;
- 4. Turkowy**
 - 4.1. Kościół parafialny pw. Dziesięciu Tysięcy Męczenników wraz z cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem z bramami, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.03.2006 r. pod nr rej. 288/Wlkp/A.

Wykaz zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla Gminy Perzów:

- 1. Domasłów**
 - 1.1. Kościół parafialny pw. Św. Idziego, pow. 1923 r.;
 - 1.2. Zespół folwarczny, Domasłów nr 69-83, pow. 4 ćw. XIX w. i ok. 1900 r.;
 - Dom administracji majątku pod nr 69, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - Budynek pracowników folwarku pod nr 83, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - Budynek służby folwarcznej pod nr 82, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - Ośmiorak pod nr 72, pow. k. XIX w.;
 - Stodoła i obora pod nr 82, pow. k. XIX w.;
 - Obora I;
 - Obora II;
 - 1.3 Domasłów-Szczęście – zespół folwarczny, pow. 2 poł. XIX w. i 2 ćw. XX w.;
- 2. Gęsia Górka**
 - 2.1. Zespół folwarczny z cegielnią, pow. 2 poł. XIX w./pocz. XX w.;
- 3. Koza Wielka**
 - 3.1. Kościół filialny pw. Św. Filipa i Jakuba, pow. I poł. XVIII w.;
- 4. Miechów**
 - 4.1. Budynek użyteczności publicznej pod nr 34a. pow. 1874 r.;
 - 4.2. Dwór pod nr 56, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - 4.3. Zespół dworsko-folwarczny, poł. pod nr 58-72, pow. 4 ćw. IX w. i ok. 1900 r.;
 - 4.4. Miechów-Ludwiczyn – zespół folwarczny, pow. 2 poł XIX w.;
- 5. Perzów**
 - 5.1. Zespół folwarczny, pow. 4 ćw. XIX w. i ok. 1900 r.;
 - stodoła I, pow. k. XIX w.;
 - stodoła II, pow. k. XIX w.;
 - spichlerz, pow. k. XIX w.;
 - 5.2. Dom pod nr 46, pow. poł. XIX w.;
- 6. Słupia pod Bralinem**



- 6.1. Kościół filialny pw. św. Andrzeja, pow. XVII w.;
- 7. Trębaczów**
 - 7.1. Kościół pw. NMP Wniebowziętej 1777 r.;
 - 7.2. Plebania pod nr 31, pow. 1909 r.;
 - 7.3. Dwór pod nr 17, pow. ćw. XIX w.;
 - 7.4. Zespół Dworsko-folwarczny, pow. 4 ćw. XIX w. i ok. 1900 r.;
 - ośmiorak, budynek mieszkalny, pow. ok. 1900 r.;
 - stodoła I, pow. ok. 1900 r.;
 - stodoła II, pow. ok. 1900 r.;
 - Obora I, pow. k. XIX w.;
 - Obora II, pow. ok. 1900 r.;
 - 7.5. Dawny Browar, pow. XIX w.;
 - 7.6. Kapliczka przydrożna z figurą św. Jana Nepomucena, pow. XVII/XIX w.;
 - 7.7. Dom przedpogrzebowy, pow. poł. XIX w.;
 - 7.8. Trębaczów-Ligota – zespół folwarczny, pow. 2 poł. XIX w.;
- 8. Turkowy**
 - 8.1. Kościół pw. Dziesięciu Tysięcy Męczenników, pow. I poł XIX w.;
 - 8.2. Cmentarz przykościelny, pow. 1822 r.;
 - 8.3. Ogrodzenie cmentarza z bramami, pow. 1913 r.;
 - 8.4. Plebania, pow. 1859 r.
- 9 Zbyszyna**
 - 9.1. Zespół folwarczny, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - rządówka, pow. ok. 1900 r.;
 - stodoła i spichlerz, pow. 4 ćw. XIX w.;
 - dom administracji pod nr 10, pow. ok. 1900 r.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. obiekty ujęte zostały w strefie planistycznej odpowiadającej istniejącej na danym terenie funkcji. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowym planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.



3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Perzów występują kolejowe tereny zamknięte, które zostały określone przez ministra właściwego ds. transportu. Obecnie obowiązuje Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020r. poz. 38 ze zm.) i jej 16-tomowy Załącznik stanowiący wykaz kolejowych terenów zamkniętych. Zgodnie z załącznikiem nr 15 do decyzji Ministra Infrastruktury, na terenie gminy Perzów występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego.

Tab. 4. Tereny zamknięte w granicach administracyjnych gminy Perzów zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego

Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
Perzów	Koza Wielka	77/2	6,1810	300805_2.0001.77/2
Perzów	Perzów	66/4	1,9915	300805_2.0008.66/4
Perzów	Słupia Pod Bralinem	11	0,1100	300805_2.0005.11
Perzów	Słupia Pod Bralinem	16	0,6300	300805_2.0005.16
Perzów	Słupia Pod Bralinem	17	2,1900	300805_2.0005.17
Perzów	Słupia Pod Bralinem	18	0,5500	300805_2.0005.18
Perzów	Słupia Pod Bralinem	23	0,8600	300805_2.0005.23
Perzów	Słupia Pod Bralinem	78	0,1800	300805_2.0005.78
Perzów	Turkowy	101/1	7,2955	300805_2.0002.101/1

Źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie ww. działki ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK).

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.



3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I–III na terenie gminy Perzów wynosi 499,8065 ha co stanowi ok. 6,6% powierzchni całej gminy. Grunty rolne chronione to grunty rolne klasy III i występują w głównie w centralnej i południowej części gminy. Najwięcej gruntów rolnych chronionych występuje w obrębie ewidencyjnym Trębaczów.

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 737,2422 ha co daje 9,8% udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Najwyższa lesistość tworząca zwarty kompleks występuje w zachodniej części gminy.

Konkretna lokalizacja poszczególnych gruntów wskazana została w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych na terenach otwartych ujęte zostały m.in. w profilu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III, na terenach zurbanizowanych, pomiędzy istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, gdzie pola uprawne zostały zaniechane, ujęte zostały w strefie dopuszczającej realizacji budownictwa – głównie usługowego i magazynowego, a także w strefie produkcji rolniczej (dotyczy gruntów we wsi Turkowy i Trębaczów). Użytki leśne oznaczone symbolem Ls ujęte zostały strefą planistyczną – strefa otwarta, bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Perzów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Perzów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Perzów funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Adama Mickiewicza w Perzowie z oddziałem przedszkolnym,
- Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Trębaczowie z oddziałem przedszkolnym.

Jednostki te dysponują następującą bazą sportową: w Perzowie uczniowie korzystają z boiska Orlik, a w Trębaczowie z nowoczesnej hali sportowej.

Na terenie gminy funkcjonuje żłobek oferujący opiekę nad dziećmi do lat 3. Placówka mieści się w Perzowie.

Ponadto, na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminny Ośrodek Kultury w Perzowie (GOK),
- Biblioteka Publiczna w Perzowie,



- świetlice położone w miejscowościach: Turkowy, Słupia pod Bralinem, Koza Wielka, Miechów, Domasłów, Trębaczów i Zbyszyna oraz Gminny Ośrodek Kultury w Perzowie.

Gmina w swoich zasobach posiada również kilka obiektów z zakresu infrastruktury sportowej. W Perzowie przy budynku GOK znajduje się boisko Orlik przeznaczone do gry w piłkę nożną oraz tenisa ziemnego. W trakcie roku szkolnego swoją działalność prowadzą tam animatorzy sportu, organizując zajęcia oraz turnieje dla mieszkańców. W Trębaczowie oprócz nowej hali sportowej znajduje się również pełnowymiarowe boisko z trybunami oraz szatnią, na którym odbywają się międzygminne mecze oraz treningi.

Na terenie Gminy działa 6 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Perzowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Trębaczowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Turkowach,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Domasławie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Słupi pod Bralinem,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Miechowie.

Dwie jednostki są wpisane do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego.

W Gminie Perzów funkcjonuje również jedna placówka zdrowotna - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Perzowie.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie ww. obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa usługowa (SU) lub strefa zieleni i rekreacji (ZN) z odpowiednim profilem dodatkowym.

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez północną część Gminy Perzów przebiega droga krajowa S8, łącząca aglomerację wrocławską, łódzką, warszawską i białostocką. W północnej części gminy przebiega również droga wojewódzka 482 biegnąca od granicy miasta Łodzi, przez Łask, Zduńską Wolę, Sieradz, Wieruszów i Kępno do węzła Bralin z drogą S8. Drogi powiatowe przebiegają w następujących relacjach:

- 5716P - Słupia pod Bralinem – granica województwa, długość 11 750 m;
- 5681P - Stradomia Wierzchnia – Grębanin, długość 8 590 m;
- 5679P - Syców – Domasłów, długość 6 840 m;
- 5680P - Domasłów – Mroczeń, długość 2 254 m;
- 5683P - Trębaczów – Drożki, długość 3 230 m;
- 5581P - granica powiatu kępińskiego – droga krajowa nr 8, długość 370 m.

W kwestii powiązań wewnętrznych, na które składa się sieć dróg gminnych łączących ze sobą poszczególne miejscowości, wyróżnia się 56 odcinków o długościach w przedziale od 300 do 3 200 metrów. Ponadto na terenie gminy występuje szereg dróg wewnętrznych, które posiadają przeważnie nawierzchnię gruntową i pełnią drugorzędną rolę w układzie komunikacyjnym gminy. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa 181 Oleśnica - Herby Nowe, która obecnie jest linią obsługującą ruch towarowy.



Przez gminę przebiega jedna ścieżka pieszko-rowerowa o przebiegu Perzów-Turkowskie o długości ok. 2 km.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego droga krajowa S8, część dróg powiatowych, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi oraz przebieg linii kolejowej 181 Oleśnica - Herby Nowe ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK). Ponadto, w celu rezerwy terenu pod projektowane podstacje trakcyjne Gęsia Górka (część działki ewidencyjnej o identyfikatorze 300805 2.0001.139/1) wyznaczona została strefa infrastrukturalna (SI).

Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, zatem pozostałe istniejące i planowane drogi będą zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Nadrzędne znaczenie miał również wniosek Spółki Celowej o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa linii kolejowej nr 85 i 86 na odcinku Łódź – Sieradz Północny – Kępno – Czernica Wrocławska – Wrocław Główny” stanowiącego element Ciągu nr 9 wskazanego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 225 z późn. zm.) będącego Inwestycją Towarzyszącą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Przedsięwzięcie przebiega przez gminę Perzów. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji. W związku z powyższym wyznaczono strefę otwartą w celu rezerwy terenu dla terenu inwestycji kolejowej.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Perzów przebiegają/zlokalizowane są następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

- Sieć elektroenergetyczna:
 - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - sieć dystrybucyjna średniego napięcia 15kV,
 - sieć dystrybucyjna niskiego napięcia 0,4kV;
- Ujęcia wód (zgodnie z pkt 3.5. opracowania);
- Gminna oczyszczalnia ścieków w Perzowie;
- Cmentarze:
 - Cmentarz parafialny w Turkowach,
 - Cmentarz stary parafialny przykościelny w Turkowach,
 - Cmentarz parafialny w Domasławie,
 - Cmentarz parafialny w Miechowie,
 - Cmentarz Najświętszej Maryi Panny Wniebowziętej w Trębaczowie,
 - Cmentarz przykościelny w Kozie Wielkiej.

Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV będzie zgodny z ustaleniami planu ogólnego.

Zarówno ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej jak i oczyszczalnia ścieków ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI).

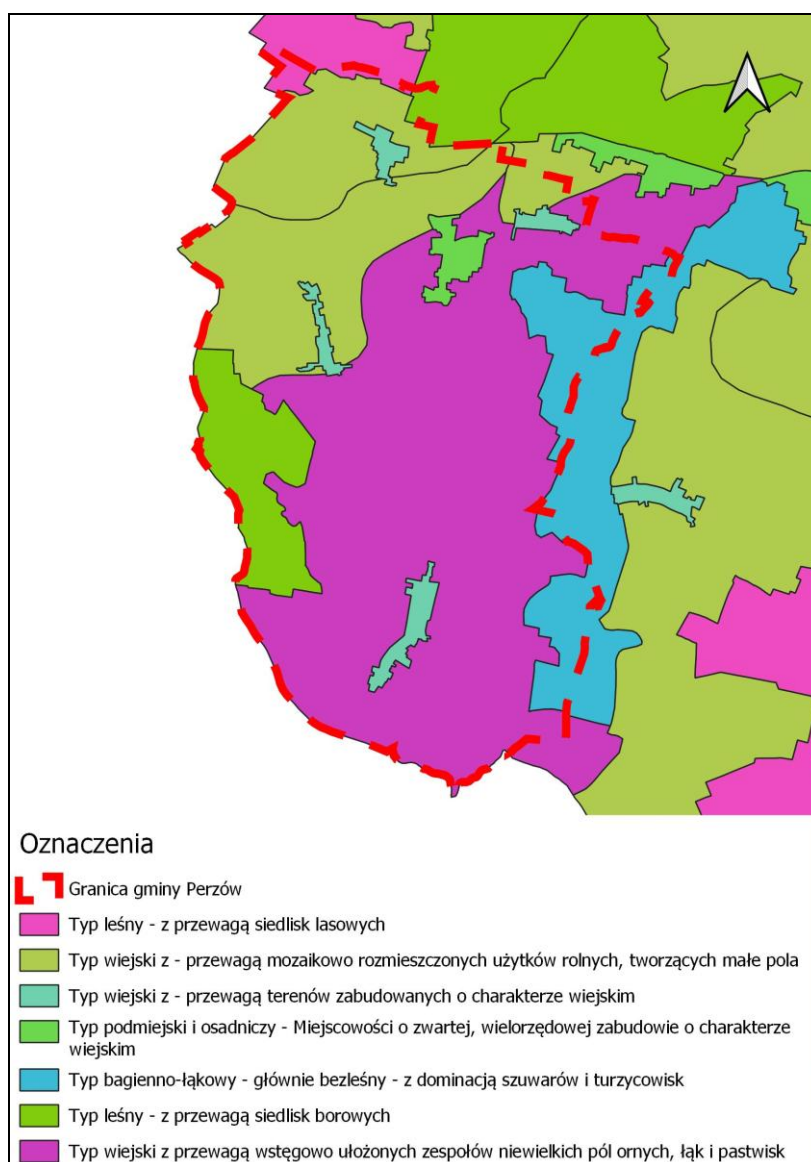


Wszystkie cmentarze na terenie gminy Perzów ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa cmentarzy (SC).

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Zgodnie z powyższym audytem, na terenie gminy przeważa krajobraz o typie wiejskim. Wieś Perzów wraz z najbliższą okolicą zaliczona jest do krajobrazu o typie podmiejskim i osadniczym. Wschodnią granicę gminy obwodzi granica krajobrazu o typie bagienno-łąkowym – głównie bezleśnym, zaś zachodnią granicę stanowi krajobraz leśny. Żaden krajobraz nie został uznany za krajobraz priorytetowy oraz nie występują krajobrazy w obrębie obszarów prawnie chronionych ponieważ na terenie gminy takie nie występują.

Ryc. 4 Podział gminy Perzów na krajobrazy na podstawie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.



W audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego wskazano 120 krajobrazów priorytetowych (73 spośród nich leży w obrębie obszarów prawnie chronionych) oraz 1191 krajobrazów w obrębie obszarów prawnie chronionych (parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). Dla tych krajobrazów (łącznie jest to 1238 krajobrazów) opracowano rekomendacje i wnioski, które dalej powinny zostać uwzględnione w innych dokumentach. Dla pozostałych krajobrazów (w liczbie 1248), które nie są wskazane jako krajobrazy priorytetowe, a także nie leżą w obrębie form ochrony prawnej, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu, nie sporządza się rekomendacji i wniosków w zakresie ich ochrony i kształtowania.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust.

1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Perzów zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z opracowaniem: *predestynowanym przeznaczeniem jest przeznaczenie ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego i zasoby przyrodnicze gminy oraz zgodnie kierunkami jej rozwoju zawartymi w dokumentach planistycznych wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie; Nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w otoczeniu, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy.* Ponadto, zgodnie z opracowaniem. *W gospodarowaniu przestrzenią należy uwzględnić lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze.* Zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej wszystkich gruntów leśnych oraz terenu Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Rychtałskie”, uwzględnia lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 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 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

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.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. (3750 osób). W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Perzów w 2044 r. zmniejszy się do poziomu 3 269 osób.

$$M_{20} = 3\,269 + 3\,269 \times 5\% = 3\,432 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Perzów wynosi 124 963 m².

$$PUM_0 = 124\,963 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w gminie Perzów:

$$P_0 = 33,3 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 27,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 23,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Biorąc pod uwagę powyższe dane i dynamikę zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{20} = 3 \times 33,3 - 2 \times 27,4 = 45,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Perzów (ZAP)

$$\text{ZAP} = 3\,432 \text{ os.} - 124\,963 \text{ m}^2 / 45,1 \text{ m}^2 \text{ os.} = 661 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Perzów wynosi **661 os.**

8. 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 art. 13d. ust. 2 ww. w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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 (dla gminy Perzów można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 462 do 859 osób).

$$70\% \text{ ZAP} < Ch < 130\% \text{ ZAP} \\ 463 \text{ os.} < Ch < 859 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT500, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz wizję w terenie. Przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych profili funkcjonalnych w strefach (głównie usług).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Perzów wskazana została w Tab. 5. Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w gminie, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej oraz strefy komunikacyjnej, która obejmuje wyłącznie przebieg istniejących dróg i linii kolejowej) wynosi **12 418 560,7 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w gminie wynosi **1 761 519 m²**, co stanowi ok. 14,2% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,858**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy gminy Perzów, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki. Kolejną powierzchnię luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia maksymalnej powierzchni użytkowej (przyjęto wskaźnik korygujący wynoszący 0,7). Wskaźnik 0,7 został ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni



całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7. Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z najnowszymi danymi za rok 2024).

Tab. 5. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Perzów.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,858)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
4SW	4249	3646	1,1	4011	2808
9SW	2758	2366	0,9	2129	1490
10SW	2001	1717	0,8	1374	962
11SW	4198	3602	1.2	4322	3025

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyniesie **8 285 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie w roku 2024 wynosi **33,3**. Przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Perzów wynosi **249**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Na potrzeby analizy określono średnią wielkość działki budowlanej na podstawie wszystkich działek zawierających wyłącznie tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Perzów, która wynosi **1061 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze gminy wynosi około **344 085 m²**.

Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w gminie, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej oraz strefy komunikacyjnej, która obejmuje wyłącznie przebieg istniejących dróg i linii kolejowej) wynosi **12 418 560,7 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w gminie wynosi **1 761 519 m²**, co stanowi ok. 14,2% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,858**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy gminy Perzów, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną jest stosunkowo niewielki.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 278** ($344\,085\text{ m}^2 \times 0,858 / 1061\text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.



Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Perzów wyniosła **2,99 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Perzów (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$278 * 2,99 = 831 \text{ osób}$$

8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Na potrzeby analizy określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek stanowiące tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Perzów. Średnia wielkość takich działek wynosi **1263 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wynosi ok. **100 426 m²**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 80** (100 426 m² / 1263 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Perzów wyniosła **2,99 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową w obszarze gminy obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Perzów (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$80 * 2,99 = 239 \text{ osób}$$

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Perzów wynosi w sumie **1319 osób**. 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 (dla gminy Perzów od 463 do 859 osób). Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. 199% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Perzów.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130%



wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Perzów, tym samym nie można wyznaczyć stref dopuszczających funkcje mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Perzów stanowią następujące załączniki graficzne:

- Załącznik nr 1 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Perzów,
- Załącznik nr 2 – ustalenia planu ogólnego gminy Perzów,
- Załącznik nr 3 – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań gminy Perzów.