

**UCHWAŁA NR XXV/ 241 /2021
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.**

z dnia 4 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Borek Wielkopolski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwała co następuje:

§ 1. 1. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski.

2. Granice obszaru objętego zmianą Studium obejmują działki o nr ewid. 433/5, 434/5, 442/3, 442/5, 442/6 i 442/7 położone w obrębie Studzianna.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski” – tekst jednolity;
- 2) załącznik nr 2 - „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski” - rysunek w skali 1: 10 000, rysunek ujednolicony;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wielkopolskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Borku Wlkp.

Tomasz Pawlak

Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Miejskiej Borku Wlkp.
z dnia

RADA MIEJSKA BORKU WLKP.

STUDIUM

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

MIASTA I GMINY BOREK

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Tekst jednolity – 2014

Opracowanie podstawowe: 1993 (uchwalone 2003)
Zmiana ustaleń: 2008 - 2009 (uchwalona 2009)
Zmiana ustaleń: 2014 (uchwalona 2015)
Zmiana ustaleń: 2020/2021

RADA MIEJSKA BORKU WLKP.

STUDIUM

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

MIASTA I GMINY BOREK

KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Tekst jednolity

Uchwała Nr V/29/03 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp.

Uchwała Nr XXXVI/270/2009 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp.

Uchwała nr XI/16/2015 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 12 lutego 2015 roku w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wlkp.

Uchwała nr .../.../2021 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia ... 2021 roku w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wlkp.

Wykonawcy opracowania z 2003 r. oraz zmiany z 2009 r.:

Główny projektant: MAREK BRYL

Zagadnienia infrastruktury technicznej:	Małgorzata Janiak
Zagadnienia kulturowe:	Krystyna Dudziak
Zagadnienia komunikacji:	Urszula Stróżyk
Zagadnienia społeczno-gospodarcze:	Miron Hynek
Opracowanie graficzne:	Urszula Stróżyk
Opracowanie grafiki komputerowej:	Maciej Kujawski
Współpraca:	Marian Ginter

Zmiana Studium:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego (2009)	Marek Bryl, Justyna Tomkowiak, Donata Drukarczyk
---	--

Prognoza oddziaływania na środowisko (2009)	Małgorzata Czerniak, Marek Bryl
---	---------------------------------

Opracowanie wykonano w latach:

1997	ocena stanu zagospodarowania gminy
1998	uwarunkowania rozwoju przestrzennego
1999	kierunki zagospodarowania przestrzennego

2008-2009 zmiana dla terenów w obrębach geodezyjnych: Borek Wielkopolski, Jeżewo, Koszkowo, Zalesie, Bruczków, Karolew, Grodnica,

2014 zmiana dla terenów w obrębach geodezyjnych: Zalesie, Skokówko, Bruczków, Jeżewo, Zimnowoda, Karolew, oraz dla obwodnicy miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp. i terenu całej gminy Borek Wielkopolski wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania.

Wykonawcy opracowania z 2014 r.:

mgr inż. arch.	Agata Marciniak	Członek ZOIU Z-371
mgr inż. arch.	Iwona Stachowska	Członek ZOIU Z-14
mgr inż. arch.	Aldona Cieśla	Członek ZOIU Z- 552
mgr inż.	Katarzyna Beym	

2020/2021 – zmiana dla terenów działek ewidencyjnych o nr 433/5, 434/5, 442/3, 442/5, 442/6 i 442/7 polegająca na ujawnieniu w Studium udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Studzianna BM w kategorii C1.

Wykonawcy opracowania z 2020/2021 r.:

mgr inż. arch.	Agata Marciniak	Członek ZOIU Z-371
mgr inż. arch.	Iwona Stachowska	Członek ZOIU Z-14
mgr inż. arch.	Aldona Cieśla	Członek ZOIU Z- 552
mgr inż.	Sonia Myszak	

Spis treści:

Rozdział	str.
I. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	9
II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
1. Środowisko przyrodnicze	11
2. Środowisko kulturowe	15
3. Infrastruktura techniczna	18
4. Komunikacja	26
5. Rozwój społeczno-gospodarczy gminy	32
III. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	38
IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	40
1. Obszary objęte lub wskazane do ochrony	41
2. Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego, eliminowanie zagrożeń	53
3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	56
4. Tereny zabudowane - struktura przekształceń, intensyfikacji rozwoju, odnowy	57
5. Obszary potencjalnego rozwoju systemu osadniczego	58
6. Rozwój systemu komunikacyjnego	59
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	62
8. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy	66
9. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie konieczne	67
V. Zmiana ustaleń Studium w obrębach geodezyjnych: Borek Wlkp., Jeżewo, Koszkowo, Zalesie, Bruczków, Karolew, Grodnica	68
VI. Zmiana ustaleń Studium w obrębach geodezyjnych: Zalesie, Skokówko, Bruczków, Jeżewo, Zimnowoda, Karolew, oraz dla obwodnicy miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp. i terenu całej gminy Borek Wielkopolski wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania	75

VII. Zmiana ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski z 2020/2021 r.	89
Bibliografia	96

Odniesienia w tekście studium do aktów prawnych aktualnych na dzień uchwalenia danej zmiany studium, nie powodują nieważności dokumentu po zmianie tych aktów prawnych.

Informacja dotycząca sposobu odczytywania treści tekstu jednolitego studium w związku ze zmianami formalnymi lub realizacją inwestycji:

1. W związku ze zmianą numeracji dróg krajowych obecnie droga przebiegająca przez gminę Borek Wlkp. ma numer 12 (wcześniej nr 34), jej parametry odpowiadają klasie GP – droga główna ruchu przyspieszonego, w roku 2007 oddano do użytku północną obwodnicę Borku Wlkp.
2. Wszelkie zmiany numeracji innych dróg, w tym dróg wojewódzkich i powiatowych nie powodują nieważności zapisów studium.
3. Zapisy dotyczące realizacji południowej obwodnicy miasta Borek Wlkp. należy realizować zgodnie z wytycznymi tekstu zmiany z 2014 r.
4. Zbiornik retencyjny Jezewo został zrealizowany w roku 2003.
5. W zakresie obiektów objętych ochroną prawną należy brać pod uwagę informacje aktualne na dzień sporządzania innych opracowań, które odnoszą się do studium w zakresie planowania przestrzennego. Studium zawiera aktualne na dzień uchwalenia zmiany z roku 2014 informacje dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, informacje na rysunku dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obszarów stref ochrony archeologicznej, udokumentowanych złóż kopalin. Na terenie gminy występują udokumentowane złoża kopalin: Studzianna, Studzianna JS, Studzianna BM.
6. Gmina posiada Gminną Ewidencję Zabytków nieruchomości sporządzoną w 2010 r. w postaci kart zabytków z dokumentacją fotograficzną.
7. Do cytowanych przepisów odrębnych stosuje się także późniejsze ich zmiany oraz nowe ustawy i rozporządzenia odpowiadające swym zakresem przedmiotowi danego przepisu. Należy brać pod uwagę nadrzędność tych przepisów nad dokumentem studium.
8. Plan ogólny dla miasta i gminy Borek Wlkp. nie obowiązuje od początku roku 2004.
9. Teren gminy objęty jest koncesjami PGNiG SA w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: Śrem – Jarocin nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. - ważna do dnia 08.05.2047 r., Jaraczewo – Pogorzela nr 28/2001/p z dnia 28.09.2001 r. - ważna do 18.09.2015 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

I. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

Na podstawie wskazanych wyżej uwarunkowań określono następujące cele rozwoju:

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

II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Środowisko przyrodnicze

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

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

- ochrona przed urbanizacją Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCh), szczególnie systemów integrujących, poprzez utrzymanie jego różnorodności biologicznej lub odpowiednią podbudowę zielenią, uwzględniającą predyspozycje środowiska do grawitacyjnego spływu powietrza chłodnego, rozwiewania zanieczyszczeń, zwolnienia tempa odpływu wód opadowych itp.; dotyczy to zarówno terenów w obrębie obszaru chronionego krajobrazu w północnej części gminy, jak i lokalnego systemu łączników ekologicznych w dolinach Pogony, Dąbrówki.
- poprawa stanu sanitarnego wód oraz niedopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód powierzchniowych i gruntowych, przejawiającego się zanikiem szeregu cieków i drobnych zbiorników wodnych, zwiększeniem tempa odpływu wód opadowych (m.in. na skutek wylesienia lokalnych stref wododziałowych) a tym samym zaniechania działań zmieniających cechy konfiguracyjne; poza najważniejszą realizacją, tj budową zbiornika Jeżewo, powinno to dotyczyć utrzymania i odtworzenia zbiorników małej retencji
- poprawa warunków sanitarno-klimatycznych (w dużej mierze uzależnionych od realizacji powyższych celów), m.in. poprzez likwidację źródeł emisji pyłów i gazów, zmianę technologii ogrzewania, wyprowadzenie drogi tranzytowej nr 34 relacji Leszno-Jarocin poza obszar zabudowy mieszkaniowej, rekultywację dotychczasowego wysypiska śmieci w Borku itp.

- utrzymanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmacnianie funkcji glebochronnych, maksymalne ograniczenie przejmowania gleb wyższych klas bonitacyjnych (w tym również kl. IVa i IVb w zwartych kompleksach glebowych) na cele nierolnicze, stosowanie zabiegów przeciwerozyjnych, ochrona śród-polnych zadrzewień i zakrzewień, ukierunkowanie użytkowania rolniczego na ekologiczne metody upraw (np. wykluczenie stosowania ścieków i gnojowicy).

Utrzymanie prawnie chronionego systemu obszarów chronionych obejmujących:

- ◆ Obszar chronionego krajobrazu (Obszar III – Krzywińsko-Osiecki)
- ◆ Pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej
- ◆ zlewnie chronione, obszary ochrony wód podziemnych, stanowiska dokumentacyjne, rezerwaty leśne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- ◆ parki wiejskie (podworskie),
- ◆ ochrona gatunkowa zwierząt
- ◆ gleby wysokich klas bonitacyjnych (I-III)

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

- wysoką bioróżnorodnością wymagającą zastanowienia kryterium obszaru prawnie chronionego,
- predyspozycją do funkcji biotycznej i systemu terenów otwartych. Tę funkcję spełniają doliny rzek i ich otoczenie, które powinny szczególnie w obszarach zurbanizowanych pełnić rolę podstawowego szkieletu terenów otwartych – biotycznych dla zapewnienia pożądanego przewietrzenia, migracji gatunków, zachowania enklaw roślinności i ostoi zwierząt, łącząc je w ukształtowany ekologiczny system terenów otwartych gminy.

Funkcje te pełnią obniżenia dolinne Pogony i Dąbrówki.

Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

- w odpowiedniej ilości i dobrej jakości
 - ochrona przed skażeniem i zanieczyszczeniem
- Potrzeby wodne gminy wyznaczają przede wszystkim:

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

Zapewnienie zasobów wodnych dla gminy wymaga:

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

Uwarunkowania środowiska

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

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

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

- ◆ Uwarunkowania środowiskowe dla rozwoju funkcji osadnictwa a szczególnie intensywnej zabudowy dotyczą:
 - rozwoju gminy z uwzględnieniem wykorzystania naturalnych predyspozycji przyrodniczych takich jak występowania gruntów przydatnych dla posadowienia budynków (spoistych zwartych, półzwartych, i plastycznych), o zwierciadle wody gruntowej zalegającymi poniżej 2 m od powierzchni terenu
 - ochrony terenów otwartych i dążenia do tworzenia ekologicznego systemu tych terenów, wypełnionych zielenią dla zabezpieczenia ich funkcji biotycznej,
 - rozwoju zieleni i gospodarki zielenią włączając wszystkie tereny biologicznie czynne, w celu zabezpieczenia optymalnych warunków i jej egzystencji i rozwoju, zapewnienia warunków do zachowania szczególnie cennych zasobów środowiska,
 - kształtowania układów przestrzennych w sposób minimalizujący ujemne skutki oddziaływania na środowisko, w tym na jakość powietrza,

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

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

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

2. Środowisko kulturowe

W studium rozwija się ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte w planie ogólnym miasta i gminy. Szczególnie dotyczy to utrzymania zabytkowego układu urbanistycznego miasta Borek, zachowania historycznej zabudowy w rejonie Rynku i kościoła na Zdzieżu, zachowania założeń pałacowo-parkowych we wsiach.

Na obszarze gminy należy dążyć do utrzymania dotychczasowego charakteru jej terenów zainwestowanych, tj. kontynuować zabudowę w zwartych jednostkach osadniczych.

Nową zabudowę winno się lokalizować w istniejących miejscowościach w oparciu o istniejącą sieć dróg. W przypadku konieczności wytyczania nowych dróg winny one stanowić logiczną kontynuację dotychczasowego układu dróg. Niewskazane są sięgacze, ślepe uliczki lub drogi dojazdowe do jednej lub dwóch gospodarstw.

Na terenach, na których czytelna jest linia zabudowy, należy ją kontynuować. We wszystkich miejscowościach należy stosować zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, ze stromymi dachami, symetrycznymi dachami o nachyleniu połąci do 45°, o drobnej formie architektonicznej. Zalecane jest także stosowanie dachów mansardowych i łamanych oraz naczółkowych. Wszystkie winny być kryte dachówką ceramiczną.

W miejscowościach, gdzie występuje zabudowa zagrodowa, należy kontynuować ten typ zabudowy. Zalecane są budynki o podłużnych bryłach; należy unikać budynków o rzutach zbliżonych do kwadratu. Niedopuszczalne jest lokalizowanie nowych budynków pojedynczo, w środku działki w obrębie historycznej struktury wsi.

W przypadku dobudowywania nowych budynków na terenie zagród już istniejących należy te obiekty tak lokalizować, aby stanowiły logiczną kontynuację dotychczasowego układu budynków (np. należy dobudować czwarty bok prostokąta).

Pożądane jest scalenie własnościowe poszczególnych folwarków. Niezależnie jednak od tego, czy dany folwark należy do jednego właściciela, czy wielu, należy zachować jego strukturę przestrzenną ponadto obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:

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

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

- Ochronie środowiska kulturowego przy założeniu, że ochronę dóbr kultury traktuje się na równi z ochroną krajobrazu.
- Uwzględnieniu we wszystkich zamierzeniach planistycznych
 - faktu istnienia obszarów ochrony konserwatorskiej i obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach
 - stref ekspozycji i stref ochrony krajobrazu, punktów widokowych
 - historycznych traktów i przejazdów

- obiektów kultu religijnego
- stanowisk archeologicznych
- Wprowadzaniu do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zapisów dotyczących kształtowania architektury w nawiązaniu do tradycji lokalnych

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

Mając na uwadze walory środowiska kulturowego gminy Borek należy:

- **zachować układy przestrzenne:**
 - Jeżewo – pozostawić wolny od zabudowy teren określony jako strefa ekspozycji (E₃)– dla zachowania właściwej ekspozycji kościoła.
 - Siedmiorogów I - zachować układ przestrzenny miejscowości, charakterystyczny dla osadnictwa typu kolonijnego.
 - Wygoda – pozostawić wolny od zabudowy teren dawnego ogrodu ozdobnego przy dworze-rządcówce (zespół folwarczny).
 - Zimnowoda – zachować widok kościoła usytuowanego na osi drogi z wschodniej części Bolesławowa, tj.:
 - a) alternatywnie – teren z obu stron drogi pozostawić wolny od zabudowy (rozwiązanie maksymalne) lub dopuszczać zabudowę zagrodową – niską z dachami dwuspadowymi krytymi dachówką (rozwiązanie minimalne);
 - b) teren wzdłuż drogi na odcinku 400-500 metrów na północny wschód od kościoła (aż do skrzyżowania drogi) po tej samej co kościół stronie drogi – wyłączyć całkowicie spod zabudowy.
- **zmienić sposób użytkowania obiektów,** aby doprowadzić do wyeksponowania walorów obiektów, rewaloryzacji parków, wykorzystania obiektów gospodarczych,
 - Siedmiorogów II – doraźnie zabezpieczyć budynki gospodarcze, przywrócić ich użytkowanie, przeprowadzić rewaloryzację parku,.
 - Wygoda – przeprowadzić remont dworu (rządcówki) i wykonać rewaloryzację zdewastowanego ogrodu ozdobnego wokół dworu z wykorzystaniem starych drzew.

- Zimnowoda – doprowadzić do zarządzania parkiem i pałacem w sposób skoordynowany (jedna własność)
 - Dąbrówka - przeprowadzić rewaloryzację parku.
- **sporządzić dokumentacje specjalistyczne** dla obiektów o najwyższej wartości kulturowej:
 - studia historyczno-architektoniczne dla obiektów szczególnie cennych jak: - pałac w Zimnowodzie, pałac w Zalesiu, kościół w Jeżewie,
 - dokumentacja ewidencyjna parku w Jeżewie.

3. Infrastruktura techniczna

3.1 Zaopatrzenie w wodę

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

Proponuje się podjęcie realizacji następujących celów:

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

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

- 1) Budowa sieci wodociągowej dla wsi Studzianna i osady Osówiec; zaopatrzenie w wodę tych jednostek – z ujęcia komunalnego w Koszkowie.
- 2) Wymiana przesyłowej sieci wodociągowej azbestowo-cementowej \varnothing 125 – 90 mm doprowadzającej wodę pitną z ujęcia komunalnego w Siedmiorogowie II do wsi: Zimnowoda – Głoginin, Cielmice i Leonów.
- 3) Wymiana odcinków rur A-C z sieci wodociągowej rozdzielczej we wsiach: Zalecie, Bruczków i Korolew.
- 4) Remont lub wymiana nieszczelnych odcinków sieci przesyłowej i rozdzielczej zasilających w wodę wieś Jeżewo i Jawory.
- 5) Realizacja wodociągu spinającego systemy wodociągowe wsi Zalesie i Dąbrówka. Dostawa wody do wsi Dąbrówka z ujęcia w Zalesiu.
- 6) Stopniowa rozbudowa istniejących systemów dla zaopatrzenia w wodę nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej.

Realizacja ww. zadań pozwoli na:

- objęcie systemową dostawą wody pitnej 100% mieszkańców miasta i gminy,
 - poprawę jakości zdrowotnej wody dostarczanej mieszkańcom (azbesto-cement uznany został za materiał szkodliwy dla zdrowia – obowiązuje zakaz produkcji i wykorzystywania wyrobów zawierających azbest),
 - zmniejszenie kosztów produkcji i dostawy wody z ujęcia i SUW Jeżewo poprzez likwidację nieszczelności sieci przesyłowej (ograniczenie strat wody).
- 7) Wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia w Jeżewie i zakładowych ujęć wody w oraz prawidłowe ich zagospodarowanie.

Opracowanie dokumentacji określającej zasięg wymagających ochrony obszarów zasobowych ujęć oraz uzyskanie decyzji zatwierdzającej strefy ochronne ujęć pozwoli na:

- uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,
- ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu, zagrażających jakości ujmowanej wody,

- ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń lokalizacji przyszłych inwestycji w granicach wyznaczonych stref ochronnych.

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

3.2 Gospodarka ściekowa

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

W związku z powyższym proponuje się podjęcie realizacji następujących celów:

1. Budowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla miasta Borek Wlkp. w zakresie umożliwiającym obsługę jednostek osadniczych z terenu gminy
2. Porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez tworzenie komunalnych systemów utylizacji ścieków

Realizacja tego zadania wymagać będzie:

- 1) budowy oczyszczalni ścieków gospodarczo-bytowych i produkcyjnych dla miasta Borek i okolicznych wsi – na bazie obiektu istniejącej oczyszczalni w Karolewie; technologia i przepustowość oczyszczalni uwzględnić musi przyjmowanie oraz oczyszczanie ścieków dowożonych (ewentualny dowóz ścieków ze Strumian, wsi Trzecianów i osiedla Trzecianów)
- 2) równoległej, stopniowej realizacji systemu kanalizacji sanitarnej w mieście Borek

- 3) budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków w jednostkach osadniczych na terenie gminy.

Proponuje się następującą kolejność i zakres realizacji obiektów:

- 1 - wieś Zalesie - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi; ewentualny dowóz ścieków z Wygody i Dąbrówki. Proponuje się rozbudowę istniejącego obiektu.
 - 2 - wieś Zimnowoda - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi Zimnowoda i Głoginin; ewentualny dowóz ścieków z Celestynowa, Bolesawowa i Maksymilianowa.
 - 3 - wieś Koszkowo - czyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi; ewentualny dowóz ścieków z Wycisłowa i Grodnicy.
 - 4 - wieś Jeżewo - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi; ewentualny dowóz ścieków ze wsi Jawory. Proponuje się likwidację istniejącej biologicznej oczyszczalni (*SEBIOFIKON*)
 - 5 - wieś Skoków - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi.
 - 6 - wieś Bruczków - oczyszczalnia ścieków, kanalizacja sanitarna dla wsi.
 - 7 - wsie Cielmice i Leonów - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi Cielmice i wsi Leonów.
 - 8 - wieś Siedmioróg II - oczyszczalnia ścieków i kanalizacja sanitarna dla wsi.
- 4) likwidacja nielegalnych połączeń do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta i jednostek wiejskich

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

- zahamuje postępującą degradację środowiska przyrodniczego, a w szczególności zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych. (Proponowana wyżej kolejność realizacji oczyszczalni uwzględnia między innymi konieczność poprawy stanu czystości rzeki Pogony i jej dopływów oraz rzeki Dąbrówki i jej dopływów. Uzyskanie

odpowiedniej klasy czystości tych rzek jest wymagane ze względu na planowaną realizację zbiornika *JEŻEWO* i zbiornika *GODUROWO*,

- podniesie atrakcyjność inwestycyjną gminy,
- podniesie znacznie standard życia mieszkańców miasta i gminy.

5) upowszechnienie alternatywnych sposobów utylizacji ścieków – oczyszczalnie przydomowe

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

Proponuje się realizację oczyszczalni przydomowych przede wszystkim we wsiach: Studzianna, Skokówko, Siedmiorogów I, osada Osówiec, folwark Dorotów, folwarku Zacisze, osiedle Borek – Głosiny a także, alternatywnie z dowozem ścieków do oczyszczalni, we wsiach: Wycisłowo, Celestynów, Grodnica, Dądrówka, folwark Maksymilianów, Wygoda, Strumiany, Trzecianów, osiedle Trzecianów, Bolesławów, Jawory.

3.3 Gospodarka odpadami

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

Możliwe jest więc przyjęcie do realizacji następujących celów:

1. Utrzymanie sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
2. Wprowadzenie na terenie miasta i gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
3. Likwidacja istniejących nielegalnych wysypisk odpadów.

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

- a) Wyposażenie w odpowiedni sprzęt (dla utrzymania, wysypiska, segregacji odpadów, zagęszczania, rozdrabniania) i uporządkowanie terenu miejsko-gminnego wysypiska odpadów w Karolewie.
- b) Zadrzewienie terenu wokół ww. wysypiska i stworzenie w ten sposób pasa ochronnego dla obiektu.
- c) Rekultywacja istniejącego na terenie Borku Wlkp. nieczynnego miejskiego wysypiska odpadów.
- d) Kontynuacja podjętych przez organ gminy działań na rzecz rozszerzenia i usprawnienia komunalnego systemu zbiórki odpadów oraz stopniowe wyposażenie miasta i wsi w pojemniki do segregacji odpadów.
- e) Wywóz odpadów z terenu lokalnych, „dzikich” składowisk na gminne wysypisko; ze względu na niewielką ilość odpadów nie proponuje się rekultywacji tych obiektów.

Realizacja ww. zadań wymaga kontynuacji rozpoczętych już przez gminę działań (organizacja wywozu, ułatwienia w zakupie pojemników na śmieci itp.) pozwoli na:

- zmniejszenie uciążliwości miejsko-gminnego wysypiska w Karolewie oraz przedłuży ponadto okres użytkowania obiektu.
- poprawę stanu środowiska, a szczególnie czystości wód rzeki Pogony, co jest wymagane w związku z planowaną budową zbiornika retencyjnego *JEŻEWO*.

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

Działania gminy na rzecz ochrony środowiska, w kwestii dotyczącej gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, które są dla środowiska poważnym zagrożeniem, wymagają:

- budowy wysypisk z zabezpieczeniem przed ujemnym wpływem na wody, glebę i powietrze,
- wyznaczenia stref ochronnych,

- budowy rowów opaskowych, zbiorników na odcieki oraz instalacji odgazowujących
- budowę zbiorników przeciwpożarowych.

Hałas, szczególnie komunikacyjny, jest uznany za jedną z podstawowych uciążliwości środowiskowych. Transport i zbiórka odpadów także się z tym wiąże. Należy dążyć do minimalizacji źródeł hałasu drogą:

- prawidłowych lokalizacji obiektów emitujących hałas,
- wdrożenia zabezpieczeń akustycznych przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych, pasów zieleni,
- prawidłowej organizacji transportu

3.4 Energetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną w gminie Borek odbywa się poprzez rozbudowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia. Brak rezerw energetycznych prowadzi do braku mocy i obniżenia napięcia, co z kolei wpływa na stan i trwałość urządzeń energetycznych. Celem działań gminy powinno być pełne **zaopatrzenie mieszkańców w energię elektryczną** wg potrzeb.

Przy przewidywanym zwiększonym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, proponuje się:

- 1) Pobudowanie Głównego Punktu Zasilania w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Borek. Jego zasilanie będzie się odbywać linią napowietrzną dwustronną 110 kV w przelocie ze strony Gostynia i dalej w kierunku Jarocina.
- 2) Wyprowadzić z GPZ linie napowietrzne 15 kV, które następnie wprowadzić do linii już istniejących celem zwiększenia napięcia do wymaganej wartości i stworzenia możliwości przesyłu większej mocy.
- 3) W okolicy Borku, od strony Karolewa, posadowienie stacji transformatorowej, której wielkość wynikać będzie z bilansu mocy zapotrzebowanej oraz dalszej perspektywicznej zabudowy terenów. Stację proponuje się zasilic linią napowietrzną 15 kV bezpośrednio z GPZ.
- 4) Budowę stacji transformatorowej w obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej wg warunków określonych przez energetykę zawodową.

5) Docelowo zasilać linie 15 kV w układzie pierścieniowym.

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

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

3.5 Gazownictwo

Pełna gazyfikacja miasta Borek Wlkp. i niektórych wsi (Zalesie, Skoków, Trzecianów) oraz brak przewodowego systemu gazowniczego w pozostałych jednostkach osadniczych na terenie gminy, stawia zasadniczy cel:

zapewnienie dostawy gazu sieciowego dla potrzeb bytowych wszystkich mieszkańców na terenie gminy

Zakres inwestycji oraz etapy realizacji określone zostały w opracowanej w 1995 r. „Koncepcji programowej gazyfikacji gminy Borek”.

Pełna gazyfikacja gminy wymagać będzie:

- a) Rozbudowy do przepustowości 2600 m³/h istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I⁰ w rejonie Skokowa

Docelowy zasięg stacji obejmować będzie:

- miasto Borek Wlkp. (sieć gazowa s.c. i n.c. istniejąca)
- wieś Karolew (sieć gazowa n.c. istniejąca)
- wieś Skoków (sieć gazowa s.c. istniejąca)
- wieś Dąbrówka, wieś Grodnica, wieś Koszkowo, wieś Skokówko,
- wieś Jawory, wieś Wycisłowo, wieś Jeżewo, wieś Strumiany,
- wieś Studzianna

- b) Budowy nowej stacji redukcyjno–pomiarowej gazu I⁰ o przepustowości 4600 m³/h w rejonie Karolewa wraz z przyłączem gazowym wysokiego ciśnienia Dn 80 mm.

Docelowy zasięg obsługi stacji obejmować będzie wsie: Bruczków, Leonów, Cielmice, Bolesławów, Siedmiorogów, folwark Maksymilianów, Głoginin, osiedle Trzecianów.

- c) Budowy systemu gazociągów średniego ciśnienia zasilających ww. jednostki osadnicze.
- d) Zgazyfikowania w II etapie:
wsi Wygoda, folwarku Dorotów, folwarku Zacisze, folwarku Domanice, osady Osówiec - poprzez rozbudowę istniejących systemów gazowniczych średniego ciśnienia.

3.6 Telekomunikacja

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

utrzymanie prawidłowego działania i stopniowy rozwój systemu telekomunikacyjnego gminy

Realizacja tego celu nie będzie wymagać nakładów finansowych lecz współpracy z Telekomunikacją Polską SA w zakresie koordynacji i dostosowania planów rozwoju i modernizacji sieci do potrzeb lokalnych.

4. Komunikacja

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

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

Cele szczególne można określić następująco:

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

- modernizacja układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
- utworzenie funkcjonalnych ciągów *głównych* dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
- zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej, poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta Borek poprzez:
- poprowadzenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 34 Głogów – Jarocin: budowa obwodnicy północnej
- realizację obwodnicy południowo-wschodniej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 438
- likwidację niebezpiecznych łuków w Godurowie
- wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- likwidacja nawierzchni gruntowej w ciągu dróg powiatowych nr 436, 443, 444, 445, 487,
- systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych.

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

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

3) Kierunki rozwoju

Układ komunikacyjny gminy, poza miastem Borek, nie wymaga zasadniczego i szerokiego rozwoju. Zarówno powiązania komunikacyjne (zewnętrzne i wewnętrzne) jak również skala zainwestowania terenu, jego rozwój, a także przekształcenia, wymagają głównie modernizacji istniejącej sieci drogowej i urządzeń, oraz przede wszystkim poprawy standardu poszczególnych tras.

Większych przekształceń wymaga jedynie układ drogowy miasta Borek z uwagi na:

- przebieg przez centrum, drogi krajowej nr 34 Głogów – Jarocin,
- przebieg przez część miasta drogi wojewódzkiej nr 438 Borek – Koźmin
- ograniczenia modernizacji i przebudowy układu komunikacyjnego ze względu na zabytkowy charakter centrum miasta.

Drogi krajowe

Proponowany kierunkowy układ komunikacyjny opiera się generalnie na istniejących ciągach dróg. Wyjątkiem jest tylko droga krajowa nr 34 i droga wojewódzka nr 438 wymagające realizacji obwodnic miasta Borek oraz wynikających z tego dodatkowych połączeń.

Przez teren gminy przebiega tylko jedna droga krajowa relacji Kłobuczyn – Głogów – Jarocin IV kl. technicznej

- docelowo konieczna modernizacja całej trasy do parametrów III kl. technicznej
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta Borek
- w I etapie, poprzez wybudowanie lokalnej obwodnicy, przebiegającej poza ścisłą, zwartą zabudową po południowej stronie linii PKP
- docelowo, budowa „dużej” obwodnicy po północnej stronie linii PKP (częściowo poza granicą miasta)
- korekta niebezpiecznych łuków w miejscowości Godurowo (na granicy gminy)
- strefa uciążliwości dla drogi nr 34 (przy założeniu 2700 pojazdów samochodowych/dobę) wynosi 80,00 m od krawędzi jezdni, w obie strony, gdy nie są stosowane środki ochrony czynnej.

a/ dla nowoprojektowanych obiektów należy zachować odległość od krawędzi jezdni:

- obiekty mieszkalne: jednokondygnacyjne – 30,00 m
wielokondygnacyjne – 40,00 m

- obiekty nie przeznaczone na pobyt ludzi:
 - 25,00 m na obszarach niezabudowanych
 - 10,00 m na obszarze zabudowy

b/ obowiązuje zakaz projektowania nowej zabudowy wzdłuż drogi oraz bezpośrednich zjazdów.

Włączenia nowych układów komunikacyjnych za pomocą projektowanych dróg lokalnych (zbiorczych) poza pasem drogowym drogi krajowej i istniejących skrzyżowań.

Drogi wojewódzkie

Z dniem 1 stycznia 1999 r. wprowadzono zmiany klasyfikacji i administrowania siecią dróg publicznych. *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071 z dnia 28 grudnia 1998 r.)* ustalono nowy wykaz ww. dróg. Skutkiem tego rozporządzenia rangę dróg wojewódzkich uzyskały dwie dawne drogi krajowe:

- nr 437 Dolsk – Koszkowo,
- nr 438 Borek Wlkp. – Koźmin

Docelowo wskazane jest:

- podniesienie parametrów drogi nr 437 Dolsk – Koszkowo, z uwagi na bezpośrednie połączenie z stolicą województwa.
- wyprowadzenie ruchu drogi 438 Koźmin – Borek poza zabudowę miasta Borek, poprzez realizację obwodnicy południowo-wschodniej, do połączenia z drogą krajową 34.
- Podniesienie parametrów - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio 25,00 – 20,00 m.
- Dla nowoprojektowanych obiektów postuluje się zachować odległość od krawędzi jezdni: obiekty mieszkalne jednokondygnacyjne – 30,00 m, dwukondygnacyjne - 40,00 m, obiekty nie przeznaczone na pobyt ludzi - 20,00 m – na obszarach niezabudowanych, 8,00 m – na obszarach zabudowanych.

Drogi powiatowe

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

- 21-406 Pogorzela – Siedmiorogów – Borek
- 21-435 Dąbrówka – Zalesie – Zimnawoda

- 21-442 (Rusko) – Bruczków – Borek
- 21-436 Borek – Jeżewo – Niedźwiadki

Zalecana dla całej grupy docelowo:

- klasa G – główna, dopuszczalna Z – zbiorcza:
- min. szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 – 20,00 m
- pożądane podniesienie parametrów do min. IV kl. technicznej i w miarę ujednolicony standard.
- w pierwszym etapie, w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z normatywem, należy wykonać modernizację drogi nr 21-435 (odcinek od wsi Dąbrówka) likwidację nawierzchni gruntowej drogi nr 21- 436 na odcinku od wsi Jeżewo do granicy gminy

Dla pozostałych dróg powiatowych o znaczeniu lokalnym:

- 21-437 Skokówko – Jeżewo
- 21-438 Jeżewo – Koszkowo
- 21-439 Koszkowo – Grodnica – Dąbrówka
- 21-440 Koszkowo – Dąbrówka – Drogoszewo
- 21-441 Szelejewo – Michałowo – Godurowo
- 21-443 Bruczków – Leonów – Siedmiorogów
- 21-444 Elżbietków – Siedmiorogów
- 21-445 Pogorzałki – Domanice
- 21-487 Studzianna – gr. gminy
- 21-490 Dąbrówka – Strumiany – Borek
- Wskazana klasa dróg: Z – zbiorcza, wyjątkowo L – lokalna, min. szerokość w liniach rozgraniczenia 20,00 – 15,00 m.
- Konieczna systematyczna modernizacja w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganymi przez normatyw techniczny. W pierwszej kolejności wskazana modernizacja poniższych dróg o bardzo zaniżonych parametrach: Skokówko – Jeżewo (2,240 km), Koszkowo – Grodnica – Dąbrówka (3,390 km), 21-438 Jeżewo – Koszkowo (0,235 km), Bruczków – Siedmiorogów (0,180 km), Pogorzałki – Domanice (1,100 km), Studzianna – granica gminy (0,995 km), Dąbrówka – Borek (1,400 km)
- Pożądane utwardzenie dróg powiatowych (likwidacja nawierzchni gruntowych)
- Systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji infrastruktury drogowej.
- Budowa nowych połączeń wynikających z planowanego rozwoju terenów pod mieszkalnictwo i przemysł.

Drogi gminne

- Wskazana jest weryfikacja dróg gminnych. Proponuje się, podobnie jak przy drogach powiatowych stworzenie dwóch grup ww. dróg:
 - dróg „głównych”
 - dróg „pozostałych”
- Należy dążyć do poprawy stanu dróg gminnych poprzez systematyczne:
 - utwardzanie i ulepszanie nawierzchni,
 - podnoszenie parametrów technicznych
- Konieczna realizacja nowych dróg na planowanych w Studium funkcjonalnych obszarach.
- Wskazana klasa dróg gminnych: L – lokalne, D – dojazdowe.
Minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia: dla dróg = 15,00 m ,
dla ulic = 12,00 – 10,00 m.

4). Ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia.

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

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

Podniesienie bezpieczeństwa ruchu i mieszkańców:

- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych turystycznych i komunikacyjnych, wyznaczanie bezpiecznych przejść na jezdniach,
- realizacja wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,

- budowa chodników w wszystkich miejscowościach oraz dbanie o dobry stan techniczny już istniejących, wszędzie tam, gdzie jest taka możliwość starać się oddzielać chodniki od jezdni pasami zieleni.

5) Komunikacja zbiorowa

- Utrzymuje się linię kolejową nr 360 relacji Leszno – Jarocin; należy dążyć do większego wykorzystania połączeń i bocznic kolejowych, a także do rozwoju bazy składowej w oparciu o istniejące obiekty.
- Rozwój sieci połączeń komunikacji autobusowej; w miarę modernizacji dróg powiatowych i gminnych należy dążyć do realizacji nowych połączeń; wskazany rozwój sieci minibusów

5. Rozwój społeczno-gospodarczy gminy

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

Podstawowe uwarunkowania wpływające na kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy:

1. Uwarunkowania demograficzne:

- Stabilizacja liczby ludności, z niewielką tendencją wzrostową, przede wszystkim w mieście Borek
- Niewielkie zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw, zwłaszcza dużych, w stosunku do ogólnej liczby pracujących
- Utrzymujący się średnio wysoki poziom bezrobocia
- Niskie i średnie kwalifikacje zasobów pracy, przede wszystkim w miejscowościach, gdzie silnie rozwinięty był sektor rolnictwa państwowego
- Duża liczba potencjalnej siły roboczej na obszarach wiejskich w grupie wiekowej dzieci i młodzieży
- Pozytywne cechy mieszkańców związane z tradycyjną wielkopolską solidnością i przywiązaniem do miejsca zamieszkania i pracy

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

- Braki w wyposażeniu w urządzenia infrastruktury technicznej, głównie w zakresie energetyki i gospodarki ściekowej
- Dobre wyposażenie w obiekty infrastruktury społecznej
- Położenie przy drodze krajowej, co z jednej strony stwarza problemy komunikacyjne, z drugiej może być elementem sprzyjającym rozwojowi
- Duża liczba potencjalnych terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, jednak najczęściej nie uzbrojonych, przede wszystkim w mieście Borek
- Brak terenów pod rozwój zorganizowanej działalności gospodarczej
- Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych, głównie komunalnych

3. *Uwarunkowania ekonomiczne:*

- Średni poziom aktywności gospodarczej i inicjatyw społeczności lokalnej
- Brak wolnych kapitałów mogących przyczynić się do rozwoju gminy
- Niski poziom wydatków majątkowych i znaczny udział wydatków bieżących
- Brak podmiotów towarzyszących rozwojowi biznesu (związanych z doradztwem finansowym i podatkowym, agencji, fundacji itp.)
- Wysoka produkcja rolna przy ograniczonym poziomie zbytu produktów

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

- Zapewnienie trwałego, dynamicznego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o wykorzystanie własnych zasobów oraz walorów położenia tranzytowego, a także sąsiedztwa z Unią Europejską
- Zrównoważony rozwój małej i średniej przedsiębiorczości nastawiony na elastyczną produkcję, zwłaszcza wykorzystującej lokalne warunki i surowce
- Zapewnienie optymalnej struktury agrarnej stymulującej wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich
- Opracowanie programu modernizacji struktury gospodarczej, przestrzennej i transportowej
- Realizacja programu małej retencji

- Rozwój gospodarczy podporządkowany polityce rozwoju zrównoważonego zgodnego z warunkami przyrodniczymi
- Zapobieganie dekapitalizacji majątku i realizacja budownictwa komunalnego
- Wyrównanie różnic w zakresie wyposażenie wiejskiej jednostek osadniczych w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej
- Wykorzystanie walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla produkcji zdrowej żywności oraz rozbudowa przetwórstwa i przechowalnictwa płodów rolnych
- Aktywizacja miasta Borku jako ośrodka usługowego obsługi ludności i rolnictwa, rozwoju mieszkalnictwa i drobnego przemysłu

Cele rozwoju społeczno-gospodarczego gminy

Sfera społeczna

Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:

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

Gospodarka lokalna

Stymulowanie rozwoju działalności gospodarczej poprzez:

- Tworzenie stref aktywności gospodarczej na terenach mniej przydatnych dla prowadzenia intensywnej produkcji rolnej
- Sukcesywne zwiększanie wydatków z budżetu gminy na cele inwestycyjne związane przede wszystkim z rozwojem infrastruktury komunalnej
- Opracowanie i realizacja programów związanych z podnoszeniem atrakcyjności inwestycyjnej gminy oraz pozyskiwaniem środków finansowych z funduszy pomocowych
- Wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki oraz budowy bazy turystycznej
- Tworzenia warunków do instalowania urządzeń do redukcji emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, efektywnego użytkowania i oszczędzania energii, wprowadzania niekonwencjonalnych źródeł energii, zmierzania do wytwarzania energii z biomasy,

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Wykorzystanie potencjału rolnego poprzez:

- Dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i zdolności przetwórstwa rolno-spożywczego, zwłaszcza przez rozwój specjalistycznych upraw o dużej pracochłonności
- Ochronę gruntów wysokich klas bonitacyjnych i kompleksów najwyższej przydatności rolniczej
- Restrukturyzację rolnictwa w kierunku zmniejszenia zatrudnienia w produkcji rolnej na rzecz przetwórstwa i usług
- Poprawa struktury wielkości gospodarstw kosztem zasobów AWRSP i gospodarstw nierentownych oraz rozwój gospodarstw farmerskich i rodzinnych
- Zalesienie gruntów niskich klas bonitacyjnych oraz obszarów ochronnych w strefach ujęć wody
- Zachowanie użytków zielonych w dolinach rzecznych, zarówno jako bazy paszowej dla chowu bydła, jak i łączników ekologicznych
- Rozwój usług specjalistycznych na potrzeby rolnictwa i ludności
- Tworzenie gospodarstw agroturystycznych na terenach o największych walorach krajobrazowych i przyrodniczych

Komunikacja

Zwiększenie bezpieczeństwa na drogach i ulicach poprzez:

- Wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta Borek (także poprzez działania etapowe i wyprowadzenie ruchu ciężkich pojazdów z centrum miasta)
- Poprawa stanu technicznego dróg i uzyskanie zgodności określonej klasy drogi z parametrami wynikającymi z normatywów technicznych
- Weryfikacja sieci drogowej pod kątem dogodności powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi miejscowościami
- Realizacja tras (ścieżek) rowerowych zarówno dla wykorzystania rekreacyjnego, jak i dojazdów do pracy
- Polepszenie stanu technicznego ulic w mieście
- Wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,

Edukacja

Podnoszenie wiedzy i świadomości społecznej poprzez działania polegające na:

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

III. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

1. Obszary dla realizacji procesów urbanizacyjnych

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

Przyjęto następujące zasady i kryteria wyboru:

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

2. Obszary rozwoju intensywnej produkcji rolnej

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

3. Strefy zorganizowanej działalności gospodarczej

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

osadniczych, łatwość wyposażenia w podstawowe media uzbrojenia inżynierskiego, a ponadto położenie w obrębie gleb słabych i średnich klas bonitacyjnych. Największy kompleks takich terenów wyznaczono na południowy-wschód od miasta Borek w bliskim zasięgu projektowanego GPZ.

4. Obszary korzystne dla rozwoju funkcji turystycznych

Obszary wskazane dla rozwoju funkcji rekreacyjnej wiążą się przede wszystkim z cechami środowiska przyrodniczego. Dla wykorzystania rekreacyjnego wskazane są obszary leśne oraz tereny sąsiadujące z projektowanym zbiornikiem wodnym w rejonie Jeżewa.

Atrakcyjność krajobrazowa oraz walory kulturowe stanowić powinny podstawę rozwoju turystyki weekendowej, np. związanej z turystyką rowerową.

5. Ograniczenia prawne w dysponowaniu przestrzenią

- Grunty rolne i lasy – chronione przed zmianą użytkowania na mocy *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.)*,
- Obszary w strefie ochronnej wokół ujęć wody – chronione na mocy *Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. Nr 116, po.505)*
- Obszary w strefach ochronnych infrastruktury technicznej – ograniczenia w zagospodarowaniu na mocy *Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr139, poz. 139 z 1995 r)*, *Zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (Dz.U. Nr z 1985 r.)*
- Obszary w strefach uciążliwości od dróg na podstawie *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 poz.60 z 1985 r.)*
- Obszary objęte ochroną konserwatorską w obrębie stref ochrony konserwatorskiej A, B, E, K oraz strefach ochrony archeologicznej na podstawie *Ustawy z dnia 15 lutego 1062 r. o ochronie dóbr kultury DZ.U. Nr 10 poz. 48 z 1962 r)*

IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna jest procesem decyzyjnym związanym z zarządzaniem i planowaniem, przy czym decyzje te dotyczą rozwoju przestrzennego.

Podstawowe komponenty tej polityki to:

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

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

Podstawowe instrumenty polityki przestrzennej:

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

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

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

1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną

1.1. Środowisko przyrodnicze

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

Obszar chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Borek znajduje się południowo-wschodni skraj Obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody

Leszczyńskiego, tj Obszaru III – Krzywińsko-Osiecki, obejmujący północną część gminy.

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

Ograniczenia i zakazy:

Zakazuje się:

- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, a lokalizowanie uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko
- niszczenia gleby, wydobywania surowców mineralnych bez zgody właściwego organu
- prowadzenia działalności przemysłowej, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczne zdegradowanie środowiska przyrodniczego
- lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP
- lokalizowania obiektów dla potrzeb turystyki i wypoczynku o charakterze pobytowym bez dokonania ocen ochrony środowiska przyrodniczego

Ogranicza się:

- lokalizację obiektów o charakterze turystycznym i rekreacyjnym do terenów nie zalesionych
- stosowanie chemicznych środków ochrony roślin na rzecz szerszego rozpowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników

Zasady gospodarowania:

- Harmonizowanie z otaczającym krajobrazem wszelkiego budownictwa (mieszkalnego, turystycznego, usługowego, przemysłowego, gospodarczego, itp.)
- Prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej
- Prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach dla zachowania

właściwych stosunków w glebie, a w szczególności w zbiorowiskach roślinności torfowiskowej, łąkowej i wodnej

- Pozostawienie na powierzchniach zrębowych pojedynczych okazałych drzew
- Zwiększanie powierzchni leśnych i zadrzewionych poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo oraz wprowadzanie różnego typu zadrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe
- Zabezpieczenie istniejących i wykonywanie w miarę możliwości nowych przegród biologicznych w celu ochrony wód powierzchniowych przed wpływem substancji chemicznych z pól uprawnych

Pomniki przyrody

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

Cztery głązy narzutowe na polu przy drodze Borek - Jeżewo
Głąz narzutowy w oddz. 22 leśnictwa Stawiszyn
Głąz narzutowy w oddz. 18 leśnictwa Wronin
Buk pospolity przy kościele we wsi Jeżewo

Ochrona pomników przyrody polega na wprowadzaniu następujących zakazów:

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

1.2. Środowisko kulturowe

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

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

Przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem terenów znajdujących się w strefach ochrony lub w pobliżu miejsc historycznych należy uwzględnić ich znaczenie w przestrzeni i ustalić warunki ich prawidłowej ekspozycji.

Ogólne zalecenia konserwatorskie

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

Bruczków

zespół pałacowy, 2 poł. XIX, nr rej.: 960/A z 16.01.1979:

pałac

oficyna

park

folwark (układ przestrzenny), nr rej.: 1327/A z 9.07.1992:

spichrz, 1 poł. XIX, nr rej.: 1308/A z 15.06.1992

Dąbrówka

zespół pałacowy, 2 poł. XIX, nr rej.: 1698/A z 4.04.1975:

pałac

park

Jeżewo

kościół par. p.w. Wszystkich Świętych, drewn., 1740, 1829, nr rej.: 314 z 7.03.1931 (wypis z księgi rejestru)

plebania, 18181825, nr rej.: 1566/A z 26.07.1974

zespół dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: 1496/A z 22.06.1994:

dwór

park

kuźnia folwarczna

Karolew

zespół pałacowy, XIX, nr rej.: 1634/A z 11.11.1974:

pałac

park

Koszkowo

zespół dworski, 1 poł. XIX:

dwór, nr rej.: 195 z 22.02.1968

park, nr rej.: 958 z 16.01.1979

zespół folwarczny, XIX, nr rej.: 1305/A z 19.05.1992:

spichlerz

stodoła

budynek folwarczny

Siedmiorogów

zespół dworski:

dwór, 1732, XIX, nr rej.: 605 z 1.02.1957

park, XVIII/XIX, nr rej.: 956 z 15.01.1956

kapliczka przydrożna, w parku, 2 poł. XVIII, nr rej.: 607 z 1.02.1957

spichrz, k. XIX, nr rej.: 1454/A z 31.05.1994

Wygoda

rządówka (bryła i elewacje), k. XIX, nr rej.: 714/Wlkp/A z 22.06.1994

Zalesie

zespół pałacowy:

pałac, 1875, nr rej.: 1383 z 23.02.1973

oficyna, 1835, nr rej.: 614 z 11.02.1957

park, poł. XIX, nr rej.: 966/A z 12.02.1979 i 22.05.2002

brama wjazdowa, 3 ćw. XIX, nr rej.: 1400/A z 31.05.1994

spichrz, 1883, nr rej.: jw.

kapliczka przydrożna, XVIII, nr rej.: 615 z 11.02.1957

Zimnowoda

układ ruralistyczny, XIX, nr rej.: 1309/A z 22.05.1992

zespół pałacowy, nr rej.: 1388 z 23.02.1973:

pałac, 1870-80

park, XIX

spichrz i stodoła, 1876, nr rej.: 1223/A z 6.06.1994

miasto Borek Wielkopolski

zespół budowlany i założenie urbanistyczne miasta, nr rej.: 1316/A z 5.06.1992

zespół kościoła par., ul. Zdzeska, nr rej.: 520/Wlkp/A z 2.05.1956 i z

20.06.2007

kościół par. p.w. Pocieszenia NMP i św. Filipa Neri, 1635-55

cmentarz przykościelny, 2 poł. XVIII

kaplica grobowa rodziny Graeve, 1858

kaplica grobowa rodziny Smitkowskich, 3 ćw. XIX

kaplica grobowa rodziny Thomas, XIX/XX

ogrodzenie mur. z bramami, 1789

plebania, XVIII, 2 ćw. XIX, 1929, dec. Z 27.04.1970

ogród plebański

zespół kościoła farnego, ul. Farna, nr rej.: 652/Wlkp/A z 17.05.1956 i z

5.08.2008:

kościół p.w. św. Stanisława Biskupa, 2 poł. XV, XVII, 1853-60

cmentarz kościelny, XVII

grobowiec Maksymiliana Sośnickiego, 1865

ogrodzenie z bramą główną, 1795 i boczną, 2 poł. XIX

plebania, 3 ćw. XIX

ogród plebański, k. XIX

figura Matki Bożej, Rynek, 1776, nr rej.: 559 z 2.05.1956

ratusz, 1855, nr rej.: 194/A z 22.08.1968

park miejski, XIX/XX, nr rej.: 959/A z 16.01.1979

fasada domu, ul. Zdzeska 36, 1 ćw. XIX, nr rej.: 1342/A z 30.11.1992

W strefie „A” - pełnej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy zachować historyczny układ przestrzenny, tj rozplanowanie dróg i ulic, placów, kwartały uliczne, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni
- Należy konserwować zachowane elementy układu, a nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły, gabarytów zabudowy, symetryczności dachów, tradycji stosowanych materiałów ścian i pokryć dachowych;
- Poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu
- Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu oraz usunięcia elementów dysharmonicznych
- W przypadku inwestycji nowych należy preferować te, które stanowią uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych wartości układu
- Umieszczanie reklam, tablic, malowideł niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na danym obszarze jest zabronione
- Podziały nieruchomości należy konsultować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków
- Wszelkie działania inwestycyjne, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, zmiany gabarytów, zmiany w architekturze wymagają uzgodnienia w Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i projektu.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B” obejmuje:

- Bruczków – teren na południe od parku i podwórza gospodarczego, tj. teren ogrodów i zabudowę kolonii mieszkalnej,
- Dąbrówka – podwórze gospodarcze i teren pomiędzy zespołem, skrzyżowaniem i drogą w kierunku Grodnicy,
- Jawory – teren zespołu folwarcznego (podwórze, rządcówka z ogrodem, kolonia mieszkalna),
- Jeżewo – historyczny zespół dworski (podwórze gospodarcze, kolonia mieszkalna wzdłuż drogi w kierunku kościoła,
- Jeżewo-Frasunek – teren zespołu folwarcznego,

- Cielmice – teren zespołu folwarcznego (podwórze gospodarcze, ogrody, kolonia mieszkalna i teren poprzedzający podwórze od drogi do Siedmiorogowa),
- Siedmiorogów – podwórze gospodarcze, stawy, kolonia mieszkalna, czyli pas terenu na południe i południowy zachód od parku dworskiego,
- Zalesie – dwa podwórza gospodarcze w założeniu pałacowym,
- Wygoda – historyczny zespół folwarczny (dworski) – tj. podwórze, dwór - rządcówka z ogrodem ozdobnym,
- Zacisze – podwórze z dwoma budynkami gospodarczymi.
- Borek - cmentarz poewangelicki, cmentarz żydowski na Lisiej Górze, folwark w Karolewie

W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w: "konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa" oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego

zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

- nie zaleca się umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze;
- wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować ze Służbą Ochrony Zabytków.

W strefie ścisłej ochrony relikwów archeologicznych obejmującej obszar o rozpoznanej zawartości, charakteryzującej się własną formą krajobrazową, wyróżniającą się w rzeźbie terenu zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu. Dopuszcza się jedynie prace porządkowe oraz związanych z przygotowaniem terenu do pełnienia funkcji muzealnych, kultowych, rekreacyjnych, pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefą ścisłej ochrony archeologicznej objęty jest obszar położony w lesie na północ od wsi Jawory, dawne grodzisko.

Obszary objęte strefami ochrony archeologicznej zajmują znaczne powierzchnie gminy. W strefie tej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne (w tym także związane z budową infrastruktury technicznej oraz robotami ziemnymi) muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych pod warunkiem nie wnikania w głąb gruntu, oraz prac rolnych.

Strefy ochrony konserwatorskiej „K”

Siedmiorogów

Strefa „K” – ustala się dla terenu zadrzewionego przylegającego do parku od strony północnej (północno-wschodniej)

- ustala się dla układu przestrzennego wsi Siedmiorogów I – jako wsi typu kolonijnego;

Zimnowoda

Strefa „K” – ochrony krajobrazu ustalona zgodnie z granicą ochrony ekologicznej parku – wg ewidencji parku jest to teren o szerokości 500 m od zachodniej i południowej granicy parku (od drogi do Borku do dro-

gi w kierunku Głoginina)

Ustalenia dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

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

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w: ”konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa” oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;

Strefy ochrony konserwatorskiej „E”:

Jeżewo

Strefa „E₁” – pas terenu od najwyższego wzniesienia wzdłuż drogi z miejscowości Jawory obejmujący widok zespołu sakralnego;

Strefa „E₂” – z drogi z Borku od skrzyżowania w południowej części wsi Jeżewo przy zespole dworskim – pas terenu poprzedzający widok w kierunku kościoła;

Strefa „E₃” – teren w przybliżeniu o obrysie trójkąta położony w widłach dwóch wychodzących w kierunku północnym dróg obejmujący dolinę pomiędzy najwyższym wzniesieniem przy skrzyżowaniu drogi północnej w kierunku północno-zachodnim i cmentarzem

Jeżewo

Strefa „E” - ekspozycji zabezpieczające widok zespołu kościoła parafialnego z dróg dojazdowych.

Zalesie

Strefa „E” – ochrony widokowej zespołu od strony południowo – wschodniej obejmuje wycinek terenu do odległości ok. 300 – 350 m na południowy wschód od stawu

Zimnowoda

Strefa „E” – widok z drogi od wschodniej części Bolesławowa w kierunku południowo-zachodnim zamknięty na osi bryłą kościoła w Zimnowodzie – tj. obejmuje wąski pas terenu po obu stronach drogi.

Borek

Strefa „E” - panorama miasta od strony północnej z drogi na Jarocin - kościół na Zdzieżu od strony dróg w kierunku Bruczkowa i Koźmina.

Ponadto wyznacza się oś widokową wzdłuż ulicy Zdzieskiej od rynku w kierunku kościoła Pocieszenia NMP na Zdzieżu.

Wymogi konserwatorskie w strefie „E” – ochrony ekspozycji ustalane są każdorazowo indywidualnie dla poszczególnych obszarów. W strefie tej stosuje się następujące zapisy w zależności od potrzeb:

- całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
- zalecenia dotyczące nowej zabudowy (np. ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, proporcji bryły i formy dachu i in.);
- zakaz zalesiania obszarów, położonych w tej strefie;

- konieczność wykonania dodatkowych opracowań (np. panoram miejscowości lub jej fragmentów)

Postulaty konserwatorskie

- dotyczące zachowania układów przestrzennych:
 - Jeżewo – pozostawić wolny od zabudowy teren określony jako strefa E₃ – dla zachowania właściwej ekspozycji kościoła;
 - Siedmiorogów - zachować układ przestrzenny miejscowości Siedmiorogów I, charakterystyczny dla osadnictwa typu kolonijnego.
 - Wygoda – pozostawić wolny od zabudowy teren dawnego ogrodu ozdobnego przy dworze-rządcówce zespołu folwarcznego.
 - Zimnowoda – zachować widok kościoła usytuowanego na osi drogi z wschodniej części Bolesławowa, tj.:– teren z obu stron drogi pozostawić wolny od zabudowy lub alternatywnie dopuszczać zabudowę zagrodową – niską z dachami dwuspadowymi krytymi dachówką
 - teren wzdłuż drogi na odcinku 400-500 metrów na północny wschód od kościoła (aż do skrzyżowania drogi) po tej samej co kościół stronie drogi wyłączyć całkowicie spod zabudowy.
- dotyczące zmian w zakresie sposobu użytkowania:
 - Siedmiorogów II – uregulować sprawy własności dworu i parku dworskiego, a tym samym sprawy użytkowania, doraźnie zabezpieczyć budynki gospodarcze, uregulować sprawę własności budynków gospodarczych i przywrócić ich użytkowanie, przeprowadzić rewaloryzację parku.
 - Wygoda – przeprowadzić remont dworu (rządcówki) i rewaloryzację zdevastowanego ogrodu ozdobnego wokół dworu z wykorzystaniem starych drzew
 - Zimnowoda – park powinien należeć do jednego użytkownika; część parku należąca do gospodarstwa rolnego powinna być przekazana w użytkowanie lub w zarząd głównemu użytkownikowi obiektu pałacowego
 - Dąbrówka - przeprowadzić rewaloryzację parku.
- dotyczące uzupełnienia lub sporządzenia dokumentacji:
 - studia historyczno-architektoniczne dla obiektów szczególnie cennych jak: pałac w Zimnowodzie, pałac w Zalesiu, kościół w Jeżewie,
 - studium historyczno – architektoniczno - urbanistyczne miasta Borek.

- studium historyczno - architektoniczne dla kościoła parafialnego na Zdzieżu i kościoła filialnego.
 - dokumentacja ewidencyjna parku w Jeżewie
 - plany zagospodarowania przestrzennego obszarów zabytkowych
- dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania
 - zachować istniejące obiekty zabytkowe bez naruszania wysokości, skali i linii zabudowy.
 - zachować istniejącą sieć uliczną oraz szerokość ulic.
 - w strefie ochrony konserwatorskiej nie należy przewidywać rozbudowy i lokalizacji zakładów produkcyjnych.

2. Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego, eliminowanie zagrożeń

2.1 Zapewnienie równowagi przyrodniczej w środowisku

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

Najbardziej wartościowe, wyróżniające się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, fragmenty terenu, położone w północnej części gminy wchodzi w skład Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego część pradoliny Obry, tereny o niezwykle urozmaiconej rzeźbie, z dużą mozaiką ekosystemów leśno-łąkowych.

Do tego systemu należy włączyć dwa obszary, a mianowicie: Dolinę Pogony oraz Dolinę Dąbrówki. Obie pełnią funkcje lokalnych łączników ekologicznych w systemie jaki tworzy pradolina Obry. Uzupełniają zasadniczy system powiązań przyrodniczo-ekologicznych, spełniając funkcje lokalnych korytarzy zasilania i wymiany wartości ekologicznych oraz powietrza. Mogą wzbogacić ten system dość liczne, ale obecnie słabo funkcjonujące łączniki wododziałowe oraz drobne, obudowane zielenią łągową, ciekły wodne.

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

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

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

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

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

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

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

Lasy położone w pradolinie Obry oraz w sąsiedztwie miasta wykazują uszkodzenia. Przyczyny tkwią w przemieszczaniu się zanieczyszczeń z zewnątrz oraz osuszaniu terenów wskutek eksploatacji powierzchniowej kruszyw. Przy odpowiednich zabiegach pielęgnacyjnych oraz wyeliminowaniu źródeł emisji zanieczyszczeń możliwe jest odtworzenie poprzedniego stanu.

2.2 Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

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

Przestrzeganie zasad gospodarowania w strefach ochronnych wokół ujęć wody. Na terenie gminy wykorzystywane są przede wszystkim wody z ujęć czwartorzędowych wgłębnych o stosunkowo niskim zagrożeniu skażeniami. Jedynie w Jeżewie wodę pozyskuje się z ujęć trzeciorzędowych.

Na terenie stref ochrony bezpośredniej należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych.

Budowa oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w wodę bez realizacji sieci kanalizacji sanitarnej jest przyczyną zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych. Realizacja sieci wodociągowej na obszarach czwartorzędowych struktur wodonośnych poziomu gruntowego bez warstwy izolacyjnej (rejon Studzianny i Osówca) wymaga równoległej budowy oczyszczalni ścieków.

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

Najważniejszym działaniem będzie budowa zbiornika retencyjnego w rejonie wsi Jeżewo na rzece Pogona oraz możliwa realizacja zbiornika na rzece Dąbrówka (w rejonie wsi Godurowo w gminie Piaski).

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

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

2.3 Poprawa stanu czystości powietrza i ochrona środowiska przed hałasem

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

Ograniczenie wpływu emisji zanieczyszczeń i hałasu powodowanych przez komunikację poprzez: kierowanie ruchu tranzytowego poza granice obszarów zabudowanych (przede wszystkim poza obszary gęsto zabudowane, a nade wszystko wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza centrum miasta Borek), wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, usprawnienie ruchu komunikacyjnego (zwiększenie płynności ruchu).

3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

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

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

Obszar gminy leży w strefie deficytu wody dla potrzeb rolnictwa. **Utrzymanie produktywności gleb** wymaga modernizacji i budowy urządzeń melioracyjnych, budowy zbiorników retencyjnych (stawy, urządzenia spiętrzające, zbiorniki retencyjne), odtworzenia i utrzymania zadrzewień śródpolnych, zwiększenia lesistości poprzez zalesienie gruntów o najniższej przydatności dla upraw.

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

wykorzystania nieczynnych obiektów, stosowanie ulg w podatkach i opłatach, wspierania kredytów, pomoc w organizacji grup producenckich).

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

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

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

W obrębie obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz obszarów o wysokich walorach przestrzennych konieczne są działania ukierunkowane na ochronę i odnowę wartości kulturowych i ekologicznych. Szczególnie dotyczy to historycznego układu miasta Borek. Rewitalizacja połączona być musi z promowaniem nowych aktywności społeczności lokalnej zamieszkującej obszar, którego działania te dotyczą.

5. Obszary potencjalnego rozwoju systemu osadniczego

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

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

1) Bez wcześniejszego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- na terenach wiejskich w rejonie dominacji zabudowy zagrodowej - lokalizacja pojedynczych obiektów zagrodowych i ogrodniczych położonych w bezpośrednim zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego, pod warunkiem przestrzegania zasad ochrony środowiska oraz ograniczeń związanych z liniami rozgraniczającymi dróg i ulic oraz nawiązania form budynków do architektury regionalnej; minimalna powierzchnia działki 2500m²
- lokalizacja zespołu zabudowy mieszkalnej zaprojektowanej w jednym ciągu, położonego w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego; powierzchnia działek min. 600 m² w mieście i 800 m² na terenach wiejskich
- przy ustaleniu linii zabudowy nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni

2) Po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli

- teren nie jest uzbrojony
- istnieje możliwość realizacji więcej niż 10 obiektów budowlanych
- tereny położone są w strefach ochrony konserwatorskiej, strefach uciążliwości lub ochrony
- przewiduje się jako funkcje towarzyszące usługi i produkcję rzemieślniczą

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

6. Rozwój układu komunikacyjnego

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

- Wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta Borek (także poprzez działania etapowe i wyprowadzenie ruchu ciężkich pojazdów z centrum miasta)
- Poprawa stanu technicznego dróg i uzyskanie zgodności określonej klasy drogi z parametrami wynikającymi z normatywów technicznych
- Realizacja ścieżek rowerowych zarówno dla wykorzystania rekreacyjnego, jak i dojazdów do pracy
- Polepszenie stanu technicznego ulic w mieście
- Intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- Realizacja wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- Uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- Budowa chodników w wszystkich miejscowościach oraz dbanie o dobry stan techniczny już istniejących

Poprawa stanu technicznego dróg w najwyższym stopniu dotyczy modernizacji drogi krajowej nr 34 relacji Kłobuczyn – Głogów – (Borek) - Jarocin do parametrów III kl. technicznej poprzez poszerzenie, budowę poboczy i urządzeń towarzyszących.

Podniesienie parametrów dróg wojewódzkich, szczególnie nr 437 Dolsk – Koszkowo, z uwagi na bezpośrednie połączenie ze stolicą województwa, wyprowadzenie ruchu drogi 438 Koźmin – Borek poza zabudowę miasta poprzez realizację obwodnicy południowo-wschodniej.

Zakaz projektowania wzdłuż drogi nowej zabudowy oraz bezpośrednich zjazdów; włączenia nowych układów komunikacyjnych za pomocą projektowanych dróg lokalnych (zbiorczych) poza pasem drogowym drogi, zachowanie wymaganych odległości od krawędzi jezdni przy lokowaniu nowoprojektowanych obiektów jest jednym z warunków poprawy bezpieczeństwa i płynności jazdy.

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

Priorytety

- zahamowanie degradacji istniejącej infrastruktury drogowej poprzez: odnowę „starych” nawierzchni masami bitumicznymi, kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- stworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych o podwyższonym i ujednoliconym standardzie,
- realizacja chodników i ścieżek rowerowych w pierwszej kolejności w ciągach dróg głównych (krajowa, wojewódzkie i „główne” powiatowe) dla podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców,
- modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach w kolejności zależnej od aktualnego znaczenia drogi,
- realizacja „lokalnej” obwodnicy miasta Borek (w ciągu drogi krajowej 34).

Docelowo wskazane jest:

- podniesienie parametrów drogi nr 437 Dolsk – Koszkowo, z uwagi na bezpośrednie połączenie z stolicą województwa.
- wyprowadzenie ruchu drogi 438 Koźmin – Borek poza zabudowę miasta Borek, poprzez realizację obwodnicy południowo-wschodniej, do połączenia z drogą krajową 34.
- Dla nowoprojektowanych obiektów postuluje się zachować odległość od krawędzi jezdni: obiekty mieszkalne jednokondygnacyjne – 30,00 m, dwukondygnacyjne - 40,00 m, obiekty nie przeznaczone na pobyt ludzi - 20,00 m – na obszarach niezabudowanych, 8,00 m – na obszarach zabudowanych.

Zalecana dla całej grupy dróg powiatowych docelowo:

- klasa G – główna, dopuszczalna Z – zbiorcza:
- min. szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 – 20,00 m
- pożądane podniesienie parametrów do min. IV kl. technicznej i w miarę ujednolicony standard.
- w pierwszym etapie, w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z normatywem, należy wykonać modernizację drogi 21- 435 (odcinek od wsi Dąbrówka) likwidację nawierzchni gruntowej drogi nr 21- 436 na odcinku od wsi Jeżewo do granicy gminy

Dla pozostałych dróg powiatowych o znaczeniu lokalnym:

Wskazana klasa dróg: Z – zbiorcza, wyjątkowo L – lokalna, min. szerokość w liniach rozgraniczenia 20,00 – 15,00 m.

- Konieczna systematyczna modernizacja w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganymi przez normatyw

techniczny. W pierwszej kolejności wskazana modernizacja poniższych dróg o bardzo zaniżonych parametrach: Skokówko – Jeżewo (2,240 km), Koszkowo – Grodnica – Dąbrówka (3,390 km), 21-438 Jeżewo – Koszkowo (0,235 km), Bruczków – Siedmiorogów (0,180 km), Pogorzałki – Domanice (1,100 km), Studzianna – granica gminy (0,995 km), Dąbrówka – Borek (1,400 km)

- Pożądane utwardzenie dróg powiatowych (likwidacja nawierzchni gruntowych)
- Systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji infrastruktury drogowej.
- Budowa nowych połączeń wynikających z planowanego rozwoju terenów pod mieszkalnictwo i przemysł.
- Należy dążyć do poprawy stanu dróg gminnych poprzez systematyczne:
 - utwardzanie i ulepszanie nawierzchni,
 - podnoszenie parametrów technicznych
- Konieczna realizacja nowych dróg w obrębie planowanych w Studium obszarach. funkcjonalnych
- Wskazana klasa dróg gminnych: L – lokalne, D – dojazdowe.
Minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia: dla dróg = 15,00 m ,
dla ulic = 12,00 – 10,00 m.

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

7.1 Zaopatrzenie w wodę

Gmina Borek posiada znaczne, dyspozycyjne, zasoby wody oraz rozwinięte, prawidłowo funkcjonujące systemy zaopatrzenia w wodę.

Polityka władz gminnych powinna prowadzić do:

1. Utrzymania w pełnym zakresie prawidłowości działania komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę pitną
2. Budowa sieci wodociągowej dla wsi Studzianna i osady Osówek.
3. Dalszej poprawy jakości wody dostarczanej mieszkańcom gminy
4. Ograniczenia kosztów produkcji i dystrybucji wody
5. Zapewnienia rezerw wody dla potrzeb działalności pozarolniczej
6. Uściślenia zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,

Realizacja ww. zadań pozwoli na:

- objęcie systemową dostawą wody pitnej 100% mieszkańców miasta i gminy,
- poprawę jakości zdrowotnej wody dostarczanej mieszkańcom
- zmniejszenie kosztów produkcji i dostawy wody z ujęcia i SUW Jezewo poprzez likwidację nieszczelności sieci przesyłowej (ograniczenie strat wody).
- ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jakości ujmowanej wody,

7.2 Gospodarka ściekowa

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

Z tych względów polityka władz gminy powinna prowadzić do:

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

Proponowane wyżej działania uwzględnia między innymi konieczność poprawy stanu czystości rzeki Pogony i jej dopływów oraz rzeki Dąbrówki i jej dopływów. Uzyskanie odpowiedniej klasy czystości tych rzek jest niezbędne m. in. W związku z planowaną realizacją zbiornika *Jeżewo* i zbiornika *Godurowo*.

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

7.3 Gospodarka odpadami

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

Polityka w tym zakresie powinna polegać na:

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

7.4 Energetyka

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

Polityka gminy w tym zakresie musi dotyczyć:

1. Starania o utrzymanie i stałą modernizację sieci niskiego napięcia
2. Zabezpieczenia potrzebnych wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno-bytowych.
3. Realizacji Głównego Punktu Zasilania jako niezbędnej inwestycji w celu zabezpieczenia dostaw energii bez ograniczeń oraz tworzenia rezerw dla rozwoju funkcji przemysłowej

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

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

7. 5 Gazownictwo

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

Ponieważ gazyfikacja gminy jest zadaniem długotrwałym i kosztownym, konieczne jest podjęcie starań o pozyskanie dodatkowych środków na jej realizację.

7.6 Telekomunikacja

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

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

8. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy Borek należy zaliczyć:

- Budowę obejścia drogowego w ciągu drogi krajowej nr 34
Aby to zamierzenie zrealizować konieczne jest opracowanie programu rządowego dla drogi nr 34. Niezbędne jest opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, przez które ww. droga może przebiegać, gdyż wobec braku programu rządowego i planu, stworzenie rezerwy terenu pod tę inwestycję może być utrudnione.
- Budowę obejścia drogowego w ciągu drogi nr 438 jako łącznika drogowego z kierunku Koźmin, w kierunku Jarocina
Dla realizacji tego przedsięwzięcia konieczne jest opracowanie programu wojewódzkiego dla drogi nr 438. Tylko taki program może stanowić podstawę do negocjacji z gminą warunków wprowadzenia do planu miejscowego lub wykupu czy wywłaszczenia terenów.
- Budowę zbiornika retencyjnego *Jeżewo*.
Realizacja tego zamierzenia wymaga wprowadzenia takiej funkcji do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borek, umieszczenia w programie zadań rządowych lub wojewódzkich.
- Budowę zbiornika retencyjnego *Godurowo*, na granicy z gminą Piaski.
Konieczne jest wprowadzenie tego zamierzenia do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borek i planu gminy Piaski oraz wpisanie do programu zadań rządowych lub wojewódzkich.

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

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

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

Obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania obejmuje się:

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

Ponadto uznaje się za pożądane wykonanie następujących opracowań specjalistycznych:

Studium historyczno-krajobrazowego obszaru centrum miasta Borek

Strategia społeczno-gospodarczego rozwoju gminy

Studium rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej gminy w nawiązaniu do projektowanego zbiornika retencyjnego

Studium rewitalizacji zespołów pałacowo-parkowych

V. Zmiana ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI/ 270 /2009

RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2009 ROKU.

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

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

1.1 Borek Wielkopolski: teren stanowią użytki oraz nieużytki rolne (RIIIa, RIVa), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego; teren tylko w niewielkiej części jest zainwestowany; infrastruktura techniczna najbliższej znajduje się w ul. Mickiewicza, gdzie przeprowadzono sieć kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej, gazowej, wodnej oraz elektroenergetyczną; również w ul. Jeżewskiej istnieje sieć gazowa, elektro - energetyczna oraz wodociągowa;

1.2 Jeżewo:

1.2.1 dz. nr 134/21: teren rekreacyjno – wypoczynkowy (Bz), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego; w okolicy istnieje sieć energetyczna i wodociągowa; projektowana jest sieć kanalizacyjna;

1.2.2 dz. nr 46/1, 49/1: teren stanowią nieużytki rolne; przez dz. nr 46/1 przebiega sieć SN,

1.3 Koszkowo (dz. nr 61/11): teren stanowią nieużytki rolne (RIIIa), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego (sieci elektro - energetycznej oraz wodociągowej); w ulicy znajduje się kanalizacja deszczowa,

1.4 Zalesie (część dz. nr 343): teren pastwisk (PsIII), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego: sieci wodociągowej i elektro - energetycznej; przez działkę przebiega linia SN;

1.5 Bruczków (dz. nr 6/4): teren stanowią nieużytki rolne (RIIIa), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego (sieci wodociągowej, elektro - energetycznej),

1.6 Karolew:

1.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: teren stanowią użytki rolne (RIVa), przez działki przebiega sieć SN,

1.6.2 dz. nr 188/3: teren zieleni i ciągu komunikacji pieszej; stanowi grunt budowlany (B); teren w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektro - energetycznej),

1.6.3 dz. nr 188/23-188/38: teren rekreacyjno – wypoczynkowy (Bz) stanowiący zielenią osiedlową, boisko i plac zabaw dla dzieci, teren leży w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektro - energetycznej); przez teren przebiega nieczynny cieplik,

1.7 Grodnica (dz. nr 29/7): użytki rolne (RIIIb), w zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego (sieci wodociągowej i elektro - energetycznej),

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

2.1 Borek Wielkopolski: tereny rolne, w niewielkiej części zabudowane – w sąsiedztwie zabudowa siedliskowa, na którą rozpościera się panorama; teren położony na północ od ul. Dworcowej i Adama Mickiewicza, od zachodu graniczy z terenem kolejowym, za którymi istnieje stacja redukcyjno - pomiarowa gazu; przez teren przebiega droga krajowa nr 12; obiektem dysharmonizującym krajobraz jest linia kolejowa,

- 2.2 Jeżewo: położone w północnej części gminy; na północ od Jeżewa znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko – Osiecki”, Zalew Jezewski,
- 2.2.1 dz. nr 134/21: teren niezabudowany i niezagospodarowany przy drodze dojazdowej, położony przy studni głębinowej – terenach byłej hydroforni,
- 2.2.2 dz. nr 46/1, 49/1: teren niezabudowany i niezagospodarowany, graniczący z cmentarzem; w sąsiedztwie droga powiatowa,
- 2.3 Koszkowo: położony w zachodniej części gminy; teren niezabudowany i niezagospodarowany położony w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wojewódzkiej nr 437,
- 2.4 Zalesie: położone w południowo - zachodniej części gminy, poniżej torów kolejowych; teren niezabudowany i niezagospodarowany, położony przy hydroforni, drodze gminnej oraz terenach rolniczych,
- 2.5 Bruczków: położony we wschodniej części gminy; teren niezabudowany i niezagospodarowany (teren byłej hydroforni) położony pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tuż przy drodze gminnej,
- 2.6 Karolew: położony na południe od miejscowości Borek Wielkopolski,
- 2.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: teren niezabudowany i niezagospodarowany, położony przy cmentarzu oraz drodze wojewódzkiej nr 438,
- 2.6.2 dz. nr 188/3: teren niezabudowany i niezagospodarowany, położony pomiędzy drogą gminną a zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2.6.3 dz. nr 188/23-188/38: teren niezabudowany i niezagospodarowany, położony pośród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, niedaleko drogi powiatowej,
- 2.7 Grodnica: położona w zachodniej części gminy; jest to teren rolny niezabudowany, na który rozpościera się panorama; brak obiektów dysharmonizujących krajobraz, graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenami rolnymi; teren położony przy drodze gminnej,

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

3.1 – 3.7 tereny zaliczyć należy do mało wrażliwych przyrodniczo i mało zróżnicowanych z uwagi na płaskie powierzchnie, niewielkie spadki, oddalenie od obszarów o wysokich walorach przyrodniczych; teren został ukształtowany przez formy plejstoceniowe związane z akumulacyjną działalnością lądolodu - wysoczyznę morenową płaską; zbudowany z platformy paleozoicznej, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał osadowych; na północ od Jeżewa znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki”, Zalew Jezewo oraz obszar prognostyczny zalegania termalnych wód mineralnych; na zachód od Koszkowa i Grodnicy znajdują się kompleksy leśne o niskich walorach przyrodniczych,

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 4.1 Borek Wielkopolski: teren leżący przy drodze prowadzącej na Skoków jest objęty strefą ochrony widokowej panoramy Borku Wielkopolskiego od strony północnej,
- 4.2 Jeżewo:
- 4.2.1 dz. nr 46/1, 49/1: nie występują,
- 4.2.2 dz. nr 134/21: w pobliżu znajduje się zespół dworsko - parkowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1496/A,
- 4.3 Koszkowo: nie występują,
- 4.4 Zalesie: nie występują,

- 4.5 Bruczków: nie występują,
- 4.6 Karolew:
 - 4.6.1dz. nr 141/2, 141/3: są to tereny położone w sąsiedztwie cmentarza ujętego w ewidencji zabytkowych cmentarzy,
 - 4.6.2dz. nr 188/3 oraz 188/23-188/38: nie występują,
- 4.7 Grodnica: nie występują,

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

5.1 – 5.7 brak obiektów wpływających negatywnie na jakość i życie mieszkańców,

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

- 6.1 Borek Wielkopolski: nie występują,
- 6.2 Jeżewo: nie występują,
- 6.3 Koszkowo: nie występują,
- 6.4 Zalesie: nie występują,
- 6.5 Bruczków: nie występują,
- 6.6 Karolew: nie występują,
- 6.7 Grodnica: nie występują,

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

7.1 – 7.7 strukturę przestrzenną gminy Borek Wielkopolski, w ujęciu najogólniejszym tworzą: rolnicza przestrzeń produkcyjna, podstawowy układ komunikacyjny, oraz tereny osadnicze o zróżnicowanym przeznaczeniu; gmina z uwagi na obecność dobrych warunków klimatycznych, ukształtowanie terenu, wysokie klasy gleby oraz wysoki poziom kultury rolnej, stawiana jest w czołówce rolnictwa Wielkopolski; na terenie gminy dobrze rozwinięta jest branża przetwórstwa rolno-spożywczego a rolnictwo staje się nowocześniejsze i wydajniejsze z każdym rokiem; silnie rozwija się także branża handlowa, usługowa, budowlana i transportowa; atrakcyjność gminy wzrasta także z powodu dostępności do uzbrojenia technicznego (energia, woda, oczyszczalnia ścieków); konieczne jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych oraz dodatkowo stworzenie czytelnych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zaznaczeniem tradycyjnie ukształtowanych struktur zabudowy, które wpłynęły pozytywnie na rozwój gminy; w związku z prężnym rozwojem gminy rozwija się zabudowa mieszkaniowa, stąd istnieje konieczność dalszego rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz stworzenia przestrzeni, z której będą mogły korzystać dzieci oraz młodzież,

8. Stan prawny gruntów:

- 8.1 Borek Wielkopolski: tereny wskazane do zainwestowania należą do właścicieli prywatnych
- 8.2 Jeżewo: tereny należą do Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 8.3 Koszkowo: tereny należą do Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 8.4 Zalesie: teren należy do Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 8.5 Bruczków: tereny należą do Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 8.6 Karolew: tereny należą do Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 8.7 Grodnica: tereny należą do Agencji Nieruchomości Rolnych,

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

9.1 – 9.7 Ekologiczny system obszarów chronionych – ESOCh (obejmujący całą gamę zalesień i zadrzewień, łąk oraz powierzchni wodnych, stanowiących główne i drugorzędne czynniki

biotyczne terenu, zapewniające równowagę ekologiczną w skali regionalnej oraz lokalnej) obejmuje Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu (utworzonego w 1989 r. - uchwała WRN w Lesznie, nr IV/34/89, z 23.02.1989 r. i Rozporządzeniem nr 82/92, z 01.08.1992 r., Wojewody Leszczyńskiego) i zajmuje on około 1/3 powierzchni gminy, obejmując tereny o niezwykle urozmaiconej rzeźbie, z dużą mozaiką ekosystemów leśno-łąkowych; ESOCh nie obejmuje jednak terenów wskazanych do zmiany przeznaczenia terenów w Studium; na obszarze gminy brak innych form ochrony przyrody (rezerwatów, użytków ekologicznych itp.); pomnikami przyrody są cztery głazy narzutowe na polach wsi Jeżewo, przy drodze z Borku do Jeżewa,

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

10.1 - 10.7 nie występują,

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

11.1 - 11.7 nie występują; złoża piasków, na skalę przemysłową są eksploatowane jedynie w północnej części gminy (rejon Studzianny),

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

12.1 - 12.7 nie występują,

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

13.1 - 13.7 Gospodarka odpadami opiera się o nowe wysypisko odpadów stałych zlokalizowane na trasie z Borku Wielkopolskiego (w kierunku Siedmiorogowa); prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów; istnieje jedna oczyszczalnia ścieków w Karolewie oraz mniejsze w Jeżewie, Zimnowodzie i Wycisławie; na terenie gminy trwa budowa nowoczesnej oczyszczalni mechaniczno - biologicznej w Borku Wielkopolskim o wydajności 1,5 tys. m³ na dobę (obiekt będzie obsługiwał 3/4 powierzchni gminy); wybudowano sieć kanalizacyjną w Borku Wielkopolskim. i Karolewie (w przyszłości, otrzymają je pozostałe miejscowości); na terenie gminy działa pięć wodociągów komunalnych i dwa zakładowe; z dostawy wody pitnej z sieci wodociągowych może korzystać cała ludność; postępują prace gazyfikacyjne (obecnie gaz doprowadzony jest do pięciu miejscowości: Skokowa, Zalesia, Trzecianowa, Borku Wlkp. i Karolewa),

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

14.1 Borek Wielkopolski: nie występują,

14.2 Jeżewo: nie występują,

14.3 Koszkowo: nie występują,

14.4 Zalesie: nie występują,

14.5 Bruczków: nie występują,

14.6 Karolew: nie występują,

14.7 Grodnica: nie występują.

USTALENIA STUDIUM ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2

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

1.1 Borek Wielkopolski: przeznaczają się tereny użytków i nieużytków rolnych pod obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego oraz pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

1.2 Jeżewo:

1.2.1. dz. nr 134/21: przeznaczają się tereny użytków i nieużytków rolnych pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

1.2.2. część dz. nr 46/1 i 49/1 przeznaczają się tereny pod lokalizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i przestrzeni publicznej,

1.3 Koszkowo (dz. nr 61/11): przeznaczają się tereny użytków i nieużytków rolnych pod plac zabaw dla dzieci i boisko sportowe,

1.4 Zalesie (część dz. nr 343): przeznaczają się tereny pastwisk pod boisko sportowe i plac ćwiczeń dla OSP,

1.5 Bruczków (dz. nr 6/4): przeznaczają się tereny nieużytków rolnych pod boisko sportowe i plac ćwiczeń dla OPS,

1.6 Karolew:

1.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: przeznaczają się pod lokalizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i przestrzeni publicznej,

1.6.2 dz. nr 188/3: przeznaczają się pod teren komunikacji publicznej (ciąg pieszy),

1.6.3 dz. nr 188/23-188/38: przeznaczają się pod boisko sportowe i plac zabaw dla dzieci,

1.7 Grodnica (dz. nr 29/7): przeznaczają się tereny użytków rolnych pod plac zabaw dla dzieci,

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

2.1 Borek Wielkopolski: wyznaczenie nowych terenów pod obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego,

2.2 Jeżewo:

2.2.1 dz. nr 134/21: wyznaczenie nowych terenów pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2.2.2 część dz. nr 46/1 i 49/1 przeznaczają się pod lokalizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i przestrzeni publicznej,

2.3 Koszkowo: wyznaczenie nowych terenów pod plac zabaw dla dzieci i boisko sportowe,

2.4 Zalesie: wyznaczenie nowych terenów pod boisko sportowe i plac ćwiczeń dla OSP,

2.5 Bruczków: wyznaczenie nowych terenów pod boisko sportowe i plac ćwiczeń dla OSP,

2.6 Karolew:

2.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: przeznaczają się pod lokalizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i przestrzeni publicznej,

2.6.2 dz. nr 188/3: przeznaczają się pod teren komunikacji publicznej (ciąg pieszy),

2.6.3 dz. nr 188/23-188/38: przeznaczają się pod boisko sportowe i plac zabaw dla dzieci,

2.7 Grodnica: wyznaczenie nowych terenów pod plac zabaw dla dzieci,

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

3.1 – 3.7 zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb, występowania powierzchni uszczelnionej; obowiązuje rygorystyczne przestrzeganie zasad gospodarowania w zakresie gospodarki wodno - ściekowej i przeciwpożarowej,

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

- 4.1 Borek Wielkopolski: ochroną należy objąć wszelkie ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne znajdujące się w strefie „W” ochrony archeologicznej,
- 4.2 Jeżewo: ochroną należy objąć wszelkie nieruchome zabytki archeologiczne znajdujące się w strefie „W” ochrony archeologicznej,
- 4.3 Koszkowo: nie przewiduje się,
- 4.4 Zalesie: cały teren należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 4.5 Bruczków: nie przewiduje się,
- 4.6 Karolew:
 - 4.6.1dz. nr 141/2, 141/3: ochroną należy objąć wszelkie nieruchome zabytki archeologiczne znajdujące się w strefie „W” ochrony archeologicznej,
 - 4.6.2dz. nr 188/3: nie przewiduje się,
 - 4.6.3dz. nr 188/23-188/38: cały teren należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 4.7 Grodnica: cały teren należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej,

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

5.1 – 5.7 konieczne jest wprowadzenie dla terenów przewidywanych pod funkcje osadnicze optymalnej sieci dróg o zróżnicowanej klasyfikacji oraz zapewnienie dostawy prądu, gazu, wody i odprowadzanie ścieków poprzez rozbudowę sieci oraz realizację przyłączy,

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

- 6.1 Borek Wielkopolski: nie występują,
- 6.2 Jeżewo: obszar objęty zmianą studium w części dotyczącej obsługi terenów publicznych, ogólnodostępny
- 6.3 Koszkowo: obszar objęty zmianą studium, ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci i boisko sportowe
- 6.4 Zalesie: obszar objęty zmianą studium, ogólnodostępne boisko i plac ćwiczeń OSP
- 6.5 Bruczków: obszar objęty zmianą studium, ogólnodostępne boisko sportowe i plac ćwiczeń OSP
- 6.6 Karolew: obszar objęty zmianą studium, ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci, obsługa terenów publicznych, ciąg pieszy wzdłuż drogi publicznej
- 6.7 Grodnica: obszar objęty zmianą studium, ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci

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

- 7.1 Borek Wielkopolski: nie występują,
- 7.2 Jeżewo: nie występują,
- 7.3 Koszkowo: nie występują,
- 7.4 Zalesie: nie występują,
- 7.5 Bruczków: nie występują,
- 7.6 Karolew: nie występują,
- 7.7 Grodnica: nie występują,

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznych:

8.1 – 8.7 nie przewiduje się,

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

9.1 – 9.7 obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje w związku z obowiązkiem uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; planami należy objąć przedmiotowy kompleks terenu,

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

10.1 – 10.7 dla obszarów położonych w obrębie terenów objętych zmianą, a ostatecznie nie zainwestowanych, obowiązują zasady gospodarowania jak na terenach rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

11.1 – 11.7 nie występują,

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

12.1 – 12.7 nie występują,

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

13.1 – 13.7 nie występują,

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:

14.1 – 14.7 nie występują,

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

15.1 – 15.7 nie występują,

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

16.1 – 16.7 nie występują.

VI. Zmiana ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski

Zmiana dla terenów w obrębach geodezyjnych: Zalesie, Skokówko, Bruczków, Jeżewo, Zimnowoda, Karolew, oraz dla obwodnicy miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp. i terenu całej gminy Borek Wielkopolski wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania

Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Zalesie dz. nr 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/8, część 399/7	tereny zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej, tereny upraw rolnych dotychczas przeznaczone pod tereny zabudowy, łąki i rolniczą przestrzeń produkcyjną w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, bezpośredni dostęp do drogi
Zalesie dz. nr 343/1	tereny zieleni niskiej, użytek rolny Ps III dotychczas częściowo przeznaczone pod funkcje sportu i rekreacji i częściowo pod zabudowę służącą działalności gospodarczej w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, przez działkę przebiega linia elektroenergetyczna SN bezpośredni dostęp do drogi
Zalesie dz. nr 417 i 345/3	tereny zieleni niskiej i wysokiej, użytek rolny PsIV dotychczasowo przeznaczone pod uprawy rolne w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego
Skokówko dz. nr 65/10	tereny zieleni niskiej, użytek B/RIII dotychczasowo przeznaczone pod tereny upraw rolnych, łąki i zabudowę – intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, bezpośredni dostęp do drogi
Bruczków dz. nr 6/4	tereny zieleni niskiej z istniejącą zabudową gospodarczą, użytek B/RIIIa dotychczasowo przeznaczone pod tereny sportu i rekreacji w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, bezpośredni dostęp do drogi
Jeżewo dz. nr 134/18	tereny zieleni wysokiej oraz zabudowy mieszkaniowej, użytek Bz

	dotychczasowo przeznaczone pod tereny zieleni o najwyższych walorach kulturowych w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego dostęp poprzez drogę wewnętrzną
Zimnowoda dz. nr 35/16	tereny zieleni niskiej, użytek RIIIa dotychczasowo przeznaczone pod tereny upraw rolnych w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego dostęp poprzez drogę wewnętrzną
Zimnowoda dz. nr 373/4	tereny zieleni niskiej, użytek B/RV dotychczasowo przeznaczone pod tereny zabudowy – intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego dostęp poprzez drogę wewnętrzną
Karolew dz. nr 141/2 i 141/3	tereny upraw rolnych dotychczasowo przeznaczone pod tereny parkingu dla cmentarza w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego bezpośredni dostęp do drogi
obwodnica miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp.	tereny upraw rolnych, tereny lasów dotychczasowo przeznaczone pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny zabudowy – intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego i potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej
teren całej gminy wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych	potencjalne lokalizacje to tereny upraw rolnych dotychczas przeznaczone pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w zasięgu oddziaływania mogą znajdować się tereny lasów

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

Gmina Borek Wielkopolski jest gminą o dużym udziale gruntów ornych, w tym wysokich klas bonitacyjnych. Stąd zabudowa wsi skupia się w głównej mierze wzdłuż szlaków komunikacyjnych, często jest zapoczątkowana lokalizacją posiadłości dworskich. W gminie występuje również zabudowa zagrodowa o rozproszonym charakterze. Rozproszenie zabudowy występuje głównie w części południowo-wschodniej, ale połączenie rozproszenia ze zróżnicowanym ukształtowaniem terenu tworzy malowniczy krajobraz i nie stanowi naruszenia zasad ładu przestrzennego.

Ze względu na niską intensywność wszelkiej zabudowy, gmina zachowuje swój rolniczy charakter i walory krajobrazowo-kulturowe charakterystyczne dla tego typu gmin w Wielkopolsce.

Miasto Borek Wielkopolski zlokalizowane jest centralnej części gminy. tu skupiają się główne szlaki komunikacyjne, które to dalej łączą się z siecią dróg powiatowych i gminnych. Zabudowa wzdłuż drogi krajowej nr 12 i drogi wojewódzkiej nr 438 jest nieco intensywniejsza ze względu na bliskość miasta i towarzyszących terenów usług.

Tereny przeznaczone do zmiany położone są w obszarach zwartej zabudowy wsi, jednak w oddaleniu od miasta. Wyjątkiem jest tu teren cmentarza w Karolewie położony na południowy wschód od zabudowy Borku Wielkopolskiego.

Wsie Skokówko i Jeżewo położone są na północ od miasta, wieś Bruczków na wschód od miasta, wieś Zimnowoda na południowy wschód od miasta, a wieś Zalesie na południowy zachód od miasta.

Tereny te stanowią w większości tereny niezabudowane, które mają pełnić funkcje rekreacyjno-sportowe i służyć lokalnej społeczności. Tereny w Zalesiu planowane do zainwestowania na cele edukacyjne są już zabudowane.

Na południe od Borku Wielkopolskiego położone są tereny przeznaczone pod obwodnicę miasta. Są to tereny głównie rolnicze o nieco zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Obszary planowane do przeznaczenia pod lokalizację elektrowni wiatrowych są terenami rolnymi o mało urozmaiconej rzeźbie terenu. W północno-zachodniej części gminy obszary oddziaływania niektórych elektrowni mogą znajdować się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ze względu na lokalizację głównie w obszarach zwartej zabudowy wsi tereny zmiany studium należą do mało wrażliwych przyrodniczo. Tereny te obejmują działki o niewielkiej powierzchni i o mało zróżnicowanej rzeźbie terenu.

Na obszarach zmiany studium występują nieliczne kompleksy lasów, które nie będą podlegały przekształceniom.

Główne zanieczyszczenia hałasem dotyczą drogi krajowej i dróg wojewódzkich. Obszary zmiany studium podlegające ochronie są zlokalizowane w znacznym oddaleniu od tych dróg.

Zanieczyszczenie powietrza związane jest również głównie z zanieczyszczeniami komunikacyjnymi, jednak ogólny stan jakości powietrza atmosferycznego jest dobry.

Teren całej gminy położony jest poza obszarami chronionymi wód podziemnych (GZWP). Na obszarach objętych zmianą nie występują też tereny złóż naturalnych.

Głównym zasobem gminy są grunty rolne wysokich klas. Obszary zmiany studium nie naruszają struktury zwartych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Istotnym zmianom będą podlegać tereny przeznaczone pod realizację południowej obwodnicy miasta i elektrowni wiatrowych. Obszary te będą wymagały przekształcenia rzeźby terenu i gruntów rolnych, jednak w pewnym ograniczonym zakresie.

Dwa obszary przewidziane do lokalizacji elektrowni wiatrowych położone są w zasięgu Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zalesie dz. nr 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/8, część 399/7	Poza terenami podlegającymi ochronie
Zalesie dz. nr 343/1	Poza terenami podlegającymi ochronie

Zalesie dz. nr 417 i 345/3	Teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz sąsiaduje z zespołem pałacowym, gdzie poszczególne elementy są wpisane do rejestru zabytków
Skokówko dz. nr 65/10	Poza terenami podlegającymi ochronie
Bruczków dz. nr 6/4	Teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz sąsiaduje z zespołem pałacowym (nr rej. zabytków: 960/A z 16.01.1979)
Jeżewo dz. nr 134/18	Teren położony w granicy zespołu dworsko-parkowego (nr rej. zabytków: 1496/A z 22.06.1994)
Zimnowoda dz. nr 35/16	Teren znajduje się w granicy układu ruralistycznego (nr rej. zabytków: 1309/A z 22.05.1992)
Zimnowoda dz. nr 373/4	Poza terenami podlegającymi ochronie
Karolew dz. nr 141/2 i 141/3	Teren położony w sąsiedztwie cmentarza ujętego w ewidencji zabytkowych cmentarzy
obwodnica miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp.	Poza terenami podlegającymi ochronie
teren całej gminy wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych	Poza terenami podlegającymi ochronie

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

Dla obszarów zmiany studium brak jest obiektów wpływających negatywnie na jakość i życie mieszkańców.

Projektowane zmiany studium w poszczególnych wsiach dotyczą rozwoju infrastruktury społecznej, zatem przewiduje się ich pozytywny wpływ na jakość życia mieszkańców.

Obszary lokalizacji południowej obwodnicy miasta Borek Wielkopolski oraz obszary potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych są zaplanowane tak, by nie oddziaływały negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Dla obszarów objętych zmianą studium brak jest obiektów zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

Obszary potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych są zaplanowane tak, by nie zagrażały bezpieczeństwu. Jednak należy rozpatrzyć oddziaływanie poszczególnych turbin na etapie realizacji inwestycji.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

W kontekście terenów objętych zmianą studium najważniejszym aspektem rozwoju gminy jest zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie dostępu do

infrastruktury sportowo-rekreacyjnej i edukacyjnej. Gmina ma możliwość realizacji wymienionych rodzajów obiektów w każdej wsi, tak by mieszkańcy mogli korzystać z infrastruktury na co dzień, bez konieczności korzystania z różnych środków transportu.

Najważniejszymi celami polityki przestrzennej gminy przy realizacji zmiany studium powinny być:

- ochrona wartości kulturowych,
- ochrona systemu przyrodniczego,
- planowy i konsekwentny rozwój przestrzenny jednostek osadniczych,
- planowy i konsekwentny rozwój infrastruktury transportowej,
- rozwój infrastruktury usługowej, proporcjonalnie do rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- rozwój infrastruktury technicznej.

Budowa południowej obwodnicy miasta ma przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz do ograniczenia negatywnego wpływu oddziaływania dróg w samym mieście.

Możliwość lokalizacji obszarów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe może wpłynąć na rozwój sieci infrastruktury technicznej w obszarach peryferyjnych gminy.

8. Stan prawny gruntów:

Oznaczenie terenu	Własność
Zalesie dz. nr 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/8, część 399/7	Osoby prywatne oraz osoby prawne
Zalesie dz. nr 343/1	Agencja Nieruchomości Rolnych
Zalesie dz. nr 417 i 345/3	Agencja Nieruchomości Rolnych
Skokówko dz. nr 65/10	Agencja Nieruchomości Rolnych
Bruczków dz. nr 6/4	Agencja Nieruchomości Rolnych
Jeżewo dz. nr 134/18	Agencja Nieruchomości Rolnych
Zimnowoda dz. nr 35/16	Agencja Nieruchomości Rolnych
Zimnowoda dz. nr 373/4	Agencja Nieruchomości Rolnych
Karolew dz. nr 141/2 i 141/3	Agencja Nieruchomości Rolnych
obwodnica miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp.	Agencja Nieruchomości Rolnych, Gmina Borek Wlkp., osoby prywatne, Skarb Państwa, Województwo Wielkopolskie – WZDW
teren całej gminy wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych	Osoby prywatne

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu (utworzony w 1989 r. - uchwała WRN w Lesznie, nr IV/34/89, z 23.02.1989 r. i Rozporządzeniem nr 82/92, z 01.08.1992 r., Wojewody Leszczyńskiego) zajmuje około 1/3 powierzchni gminy, obejmując tereny o niezwykle urozmaiconej rzeźbie, z dużą mozaiką ekosystemów leśno-łąkowych. Na obszarze gminy brak innych form ochrony przyrody (rezerwatów, użytków ekologicznych itp.); pomnikami przyrody są cztery głazy narzutowe na polach wsi Jeżewo, przy drodze z Borku do Jeżewa.

Obszary potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych położone są częściowo w granicy OCHK.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

Na terenach zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

Na obszarach zmiany studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarach zmiany studium nie występują tereny górnicze.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

Obszary objęte zmianą studium mają dogodny dostęp do dróg publicznych oraz położone są w zasięgu dostępności podstawowej infrastruktury technicznej.

Gospodarka odpadami opiera się o nowe wysypisko odpadów stałych zlokalizowane na trasie z Borku Wielkopolskiego (w kierunku Siedmiorogowa).

Istnieje jedna oczyszczalnia ścieków w Karolewie oraz mniejsze w Jeżewie, Zimnowodzie i Wycisławie. Na terenie gminy trwa budowa nowoczesnej oczyszczalni mechaniczno - biologicznej w Borku Wielkopolskim o wydajności 1,5 tys. m³ na dobę (obiekt będzie obsługiwał 3/4 powierzchni gminy); wybudowano sieć kanalizacyjną w Borku Wielkopolskim. i Karolewie (w przyszłości, otrzymają je pozostałe miejscowości). Na terenie gminy działa pięć wodociągów komunalnych i dwa zakładowe; z dostawy wody pitnej z sieci wodociągowych może korzystać cała ludność; postępują prace gazyfikacyjne (obecnie gaz doprowadzony jest do pięciu miejscowości: Skokowa, Zalesia, Trzecianowa, Borku Wlkp. i Karolewa).

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Na obszarach zmiany studium nie występują obecnie zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Ustalenia wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Teren objęty zmianą studium	Oznaczenie na załączniku graficznym	możliwość lokalizacji
Zalesie dz. nr 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/8, część 399/7	rolnicza przestrzeń produkcyjna w pozostałych obszarach	rolnicza przestrzeń produkcyjna
Zalesie dz. nr 343/1	US-tereny lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw	boisko sportowe i plac zabaw
Zalesie dz. nr 417 i część dz. nr 345/3	struktura o znacznej koncentracji usług	wyłącznie obiekty do celów edukacyjno-kulturowych
Skokówko dz. nr 65/10	US-tereny lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw	boisko sportowe i plac zabaw
Bruczków dz. nr 6/4	US-tereny lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw	boisko sportowe i plac zabaw
Jeżewo dz. nr 134/18	tereny potencjalnej lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, dopuszcza się przebudowę i adaptację budynków na inne funkcje zgodnie z przepisami odrębnymi i wytycznymi konserwatora zabytków, jeśli są wymagane;
Zimnowoda dz. nr 35/16	US-tereny lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw	plac zabaw
Zimnowoda dz. nr 373/4	US-tereny lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw	plac zabaw
Karolew dz. nr 141/2 i 141/3	projektowane poszerzenie cmentarza	cmentarz komunalny
obwodnica miasta w obrębach Karolew i Borek Wlkp.	obejścia drogowe i korekty tras	południowa obwodnica miasta
Teren całej gminy wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych	granice obszarów potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefami ochronnymi	elektrownie wiatrowe wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania

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

Dla wszystkich terenów ustala się przeznaczenie zgodnie z pkt. 1

Tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej:

- Zalesie dz. nr 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/8, część 399/7,
- teren lokalizacji obwodnicy południowej Borku Wielkopolskiego.

Tereny z ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania terenu (nie dotyczy obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) stanowią w szczególności:

- tereny gminy, objęte formami ochrony przyrody - podczas zabudowy i zagospodarowania terenów należy bezwzględnie przestrzegać ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w granicach OCHK nie należy lokalizować elektrowni wiatrowych, możliwa wyłącznie lokalizacja ich strefy ochronnej i infrastruktury towarzyszącej, jeśli nie będzie to miało znaczącego wpływu na cel ochrony obszaru,
- obszary wyznaczone pod potencjalną lokalizację elektrowni wiatrowych,
- tereny z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- tereny całej gminy - zamiar wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t. należy zgłaszać odpowiednim organom wojskowym.

Na terenach objętych zmianą studium (poza obszarem lokalizacji obwodnicy miasta oraz elektrowni wiatrowych) postuluje się zachowanie form budynków charakterystycznych dla zabudowy gminy Borek Wlkp., postuluje się nawiązanie formą architektoniczną do zabudowy sąsiedniej lub zachowanie istniejącej formy oraz uwzględnienie zaleceń służb ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.

Ponadto dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

Na obszarze położonym na południe od Borku Wielkopolskiego ustala się lokalizację obwodnicy miasta o parametrach przynajmniej drogi klasy głównej. Projektując włączenie obwodnicy do drogi woj. nr 438 należy uwzględnić teren na dodatkowe pasy ruchu (dla relacji skrzyżnych) lub realizację skrzyżowania typu rondo (o min. średnicy zewn. 40m). Dopuszcza się inne parametry drogi i skrzyżowania przy sporządzaniu szczegółowych dokumentów. Należy odpowiednio uwzględnić realizację skrzyżowania z linią kolejową w uzgodnieniu z zarządcą linii. Dopuszcza się korektę przebiegu projektowanej drogi w stosunku do trasy pokazanej na rysunku studium.

Na rysunku studium wyznacza się obszary potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania.

W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych w ich strefach ochronnych będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i wytycznymi wynikającymi z zastosowanych rozwiązań technologicznych.

W strefach ochronnych elektrowni wiatrowych powinny zamknąć się wszystkie niekorzystne oddziaływania inwestycji, a głównie hałas.

W przypadku lokalizacji przedmiotowych inwestycji należy dążyć do minimalizacji szkód dla środowiska przyrodniczego.

Przy sporządzaniu miejscowego planu należy wziąć pod uwagę następujące ograniczenia:

- poszczególne elektrownie wiatrowe należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12 oraz dróg wojewódzkich nr 437 i 438 w odległości minimalnej równej całkowitej wysokości przedmiotowych elektrowni wraz ze śmigłem w pozycji pionowej,
- wyklucza się tworzenie bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 12, a obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 12 będzie możliwa na następujących skrzyżowaniach: z drogą powiatową Koszkowo-Zimnowoda, z drogą powiatową Koszkowo-Michałowo, z drogą wojewódzką nr 437 Dolsk-Koszkowo, z drogą wojewódzką nr 438, z drogą gminną do m. Borek Wlkp. Ponadto likwidacji ulegnie istniejące włączenie drogi powiatowej Koszkowo-Zimnowoda do drogi krajowej nr 12, a włączenie do przyszłej obwodnicy będzie możliwe na projektowym skrzyżowaniu skanalizowanym w rejonie m. Godurowo,
- infrastrukturę techniczną, niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 12, należy przewidzieć poza pasem drogowym,
- dla skrzyżowania drogi krajowej nr 12 z drogą wojewódzką nr 437 wnioskuje się uwzględnienie ustaleń wynikających z przepisów §4 „Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004r. w sprawie warunków i sposobów przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach” i wydanego na jego podstawie „Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008r. – w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa”,
- odległość poszczególnych elektrowni wiatrowych mierzona od osi wieży do granicy terenów kolejowych nie może być mniejsza od całkowitej wysokości elektrowni wraz ze śmigłem w pozycji pionowej.

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

Dla wszystkich obszarów zmiany studium należy zapewnić ochronę zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obszarów potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić ograniczenia związane z sąsiedztwem Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Należy uwzględnić odpowiednie odległości od lasów oraz obszarów podlegających ochronie m.in. ze względów akustycznych w zależności od zastosowanych rozwiązań technologicznych.

Lokalizacja poszczególnych turbin może zostać zweryfikowana dopiero na etapie szczegółowego projektowania inwestycji. Stąd należy zawrzeć odpowiednie wymogi i ustalenia w miejscowym planie, by miały one zastosowanie w projektach budowlanych. Nie należy lokalizować elektrowni wiatrowych w OCHK, dopuszcza się wyłącznie lokalizację ich stref ochronnych oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jeśli nie będzie to miało znaczącego wpływu na cel ochrony obszaru.

Dla południowej obwodnicy miasta Borek Wlkp. należy uwzględnić wpływ lokalizacji drogi na wody powierzchniowe.

Dla wszystkich terenów zmiany studium należy zachować odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Zalesie dz. nr 417 i 345/3	Teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz sąsiaduje z zespołem pałacowym, gdzie poszczególne elementy są wpisane do rejestru zabytków. Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.
Bruczków dz. nr 6/4	Teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz sąsiaduje z zespołem pałacowym (nr rej. zabytków: 960/A z 16.01.1979) Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.
Jeżewo dz. nr 134/18	Teren położony w granicy zespołu dworsko-parkowego (nr rej. zabytków: 1496/A z 22.06.1994) Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.
Zimnowoda dz. nr 35/16	Teren znajduje się w granicy układ ruralistycznego (nr rej. zabytków: 1309/A z 22.05.1992) Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.
Karolew dz. nr 141/2 i 141/3	Teren położony w sąsiedztwie cmentarza ujętego w ewidencji zabytkowych cmentarzy Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.
Tereny potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych	Na etapie sporządzania miejscowego planu należy uwzględnić wytyczne określone przez odpowiednie służby ochrony zabytków, jeśli jest to wymagane przepisami odrębnymi.

Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne:

- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej jak i gminnej ewidencji zabytków,
- pradziejowe, średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni.

Strefa ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

- Wyznaczone w załączniku graficznym zasięgi stanowisk archeologicznych należy traktować orientacyjnie, może okazać się bowiem podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgów stanowisk.
- Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ich występowania podlegają ochronie konserwatorskiej.
- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony obowiązują przepisy odrębne.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dla obszarów zmiany studium dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ustala się dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych. Przy czym należy zachować ograniczenia wymienione w pkt 2.

Na obszarze położonym na południe od Borku Wielkopolskiego ustala się lokalizację obwodnicy miasta o parametrach przynajmniej drogi klasy głównej. Należy przestrzegać zapisów w pkt 2.

Na rysunku studium wyznacza się obszary potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania. Należy zachować ograniczenia wymienione w pkt 2.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, należy podczas lokalizacji elektrowni wiatrowych uwzględnić stanowiska gestorów tych sieci. Na etapie sporządzania miejscowych planów należy uwzględnić ograniczenia związane z:

- strefami ochronnymi wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z wytycznymi gestora sieci,
- projektowaną lokalizacją linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z informacją uzyskaną od gestora sieci.

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

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą drogi i infrastruktura techniczna.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą również budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych obiektów sportowych. Zostały one szczegółowo scharakteryzowane we wcześniejszych punktach.

Dopuszcza się lokalizację, w miarę potrzeb, również innych inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 ze zmianami) zgodną z podstawowym kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w zmianie studium.

Przy sporządzaniu planu miejscowego dotyczącego obszarów potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić ograniczenia związane z:

- strefami ochronnymi wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z wytycznymi gestora sieci,
- projektowaną lokalizacją linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z informacją uzyskaną od gestora sieci,
- lokalizacją dróg oraz linii kolejowej.

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

Na obszarach zmiany studium (poza lokalizacją południowej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej) nie występują planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Sposób realizacji obwodnicy należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami dróg.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w miarę potrzeb, w tym sieci elektroenergetycznych.

Przy sporządzaniu planu miejscowego dotyczącego obszarów potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić ograniczenia związane z:

- strefami ochronnymi wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z wytycznymi gestora sieci,
- projektowaną lokalizacją linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z informacją uzyskaną od gestora sieci,
- lokalizacją dróg oraz linii kolejowej.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznych:

Na obszarach zmiany studium nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedur scaleń i podziałów nieruchomości.

Ponadto nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych.

Nie wyznacza się terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

W celu realizacji inwestycji wymaga się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których będą lokalizowane dopuszczone ustaleniami studium elektrownie wiatrowe.

Wymaga się sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ponadto postuluje się w zależności od potrzeb i przepisów odrębnych sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla:

- terenów lokalizacji usług edukacyjno-kulturowych oraz terenów sportowo-rekreacyjnych,
- terenów podlegających ochronie konserwatorskiej w Bruczkowie, Jeżewie, Zalesiu, Zimnowodzie,
- terenów lokalizacji południowej obwodnicy miasta Borek Wlkp.

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

Na obszarach zmiany studium, a przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne obowiązują wcześniej wymienione kierunki rozwoju.

Na obszarach przeznaczonych pod potencjalną lokalizację elektrowni wiatrowych należy zachować (poza lokalizacją turbin i niezbędnej infrastruktury) w jak największym stopniu tereny rolnicze i użytkować je zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefach ochronnych wyznaczonych w miejscowych planach dla poszczególnych elektrowni wiatrowych nie należy lokalizować nowej zabudowy podlegającej ochronie ze względów akustycznych.

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

Na terenach zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach zmiany studium nie występują obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

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

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

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

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

Podsumowanie:

Zasadniczym celem opracowania jest określenie sposobów zagospodarowania terenów w gminie Borek Wielkopolski. Inwestycje planowane w obrębie zabudowy wsi to inwestycje realizowane przez gminę, mające na celu uzupełnienie siatki usług podstawowych dla mieszkańców. Realizowane będą usługi oświaty, cmentarz, place zabaw i boiska sportowe. Realizacja południowej obwodnicy miasta to również zadanie publiczne mające na celu wyprowadzenie ruchu kołowego poza obszar miasta, zwiększenie komfortu życia mieszkańców ograniczenie negatywnych skutków zanieczyszczenia hałasem.

Wyznaczenie obszarów potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych. Jest to spójne z celami wyznaczonymi w Polityce Ekologicznej Państwa.

Zmiana studium zawiera niezbędne ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej czy ochrony środowiska odpowiednie do zakresu niniejszego dokumentu.

Lokalizacja zabudowy na projektowanym obszarze nie wpłynie niekorzystnie na istniejące i projektowane tereny chronione, wpłynie natomiast korzystnie na jakość życia mieszkańców i jednoczesną ochronę cennych komponentów środowiska przyrodniczego.

Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy ściśle przestrzegać przepisów prawa i zaleceń organów uzgadniających.

VII. Zmiana ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski z 2020/2021 r.

Zmiana dla terenów działek ewidencyjnych o nr 433/5, 434/5, 442/3, 442/5, 442/6 i 442/7 polega na ujawnieniu w Studium udokumentowanego złoża kopalin „Studzianna BM”, zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze. Granice przedmiotowego złoża zostały wyznaczone w „Dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego Studzianna BM w kat. C1 w m. Studzianna, gm. Borek Wielkopolski, pow. gostyński, woj. wielkopolskie”, którą Marszałek Województwa Wielkopolskiego zatwierdził decyzją nr DSR-I.7427.23.2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. W konsekwencji wydana została koncesja na wydobycie kopaliny ustanawiająca teren i obszar górniczy Studzianna BM Pole 1, Pole 2, Pole 3 i Pole 4.

Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Obszary objęte zmianą Studium obejmują tereny łąk znajdujące się poza zasięgiem uzbrojenia inżynierskiego oraz z brakiem bezpośredniego dostępu do drogi. Na terenie obowiązuje koncesja na wydobycie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „Studzianna BM” metodą odkrywkową.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

Tereny przeznaczone do zmiany położone są poza obszarami zwartej zabudowy wsi, w oddaleniu od miasta, w północnej części gminy. Znajdują się one w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomiędzy lasem, a kanałem Obry.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Przedmiotowa zmiana obejmuje działki o łącznej powierzchni 16,5 ha, o mało zróżnicowanej rzeźbie terenu.

Ze względu na lokalizację poza obszarami zwartej zabudowy wsi oraz poza terenem miasta, obszary objęte zmianą Studium należą do wrażliwych przyrodniczo. Analizowane tereny położone są dodatkowo w zasięgu Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jednak poza terenami lasów i dolesień.

Główne zanieczyszczenia hałasem w gminie dotyczą oddziaływania drogi krajowej i dróg wojewódzkich. Obszary zmiany Studium nie są obszarami podlegającymi ochronie akustycznej, są one jednak zlokalizowane w znacznym oddaleniu dróg publicznych, zatem problem zanieczyszczenia hałasem nie będzie ich dotyczyć.

Zanieczyszczenie powietrza związane jest głównie z zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz z punktowymi źródłami niskiej emisji. Ogólny stan powietrza w gminie określany jest jako dobry, a ze względu na lokalizację analizowanego obszaru w oddaleniu od terenów zabudowy i ciągów komunikacyjnych, problem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego nie będzie dotyczył terenu zmiany Studium.

Teren całej gminy położony jest poza obszarami chronionymi wód podziemnych (GZWP). Na obszarach objętych zmianą występują złoża surowców naturalnych oraz tereny górnicze, a także koncesja na wydobycie kopaliny.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszary objęte zmianą Studium położone są poza terenami podlegającymi ochronie wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

Dla obszarów zmiany Studium brak jest obiektów wpływających negatywnie na jakość i życie mieszkańców. Zmiana polega na ujawnieniu w Studium udokumentowanego złoża kopaliny, a także terenu górniczego.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Dla obszarów objętych zmianą Studium brak jest obiektów zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

Przedmiotowa zmiana Studium nie wpływa na potrzeby i możliwości rozwoju gminy Borek Wlkp. Dopiero w przypadku podjęcia działań związanych z wydobyciem kopaliny powstaną nowe miejsca pracy, co bezpośrednio przełoży się na rozwój gospodarczy gminy.

8. Stan prawny gruntów:

Oznaczenie terenu	Własność
Studzianna dz. nr 433/5, 434/5, 442/3, 442/5, 442/6 i 442/7	Osoby prywatne

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu (utworzony w 1989 r. - uchwałą WRN w Lesznie, nr IV/34/89, z 23.02.1989 r. i Rozporządzeniem nr 82/92, z 01.08.1992 r., Wojewody Leszczyńskiego) zajmuje około 1/3 powierzchni gminy, obejmując tereny o niezwykle urozmaiconej rzeźbie, z dużą mozaiką ekosystemów leśno-łąkowych. Na obszarze gminy brak innych form ochrony przyrody (rezerwatów, użytków ekologicznych itp.); pomnikami przyrody są cztery głazy narzutowe na polach wsi Jeżewo, przy drodze z Borku do Jeżewa.

Wszystkie działki objęte zmianą Studium położone są w granicy OCHK.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

Na terenach zmiany Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:

Analizowana zmiana Studium polega na ujawnieniu w Studium udokumentowanego złoża kopalin Studzianna BM (kruszywa naturalne), w związku z wydaną w dniu 28 czerwca 2018 r. przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzją o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej dla wyżej wymienionego złoża. Ponadto na terenie gminy występują dwa inne złoża kruszyw naturalnych Studzianna oraz Studzianna JS. W ramach aktualizacji uwarunkowań na rysunku Studium zmieniony został zasięg złoża Studzianna, zgodnie z obecnym kształtem złoża.

Obszar objęty zmianą studium objęty jest koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 08-05-2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG SA w Warszawie – ważną do dnia 08-05-2047.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarach zmiany Studium występują tereny górnicze Studzianna BM. W ramach aktualizacji uwarunkowań na rysunku Studium ujawniony został również zasięg terenu górniczego Studzianna. Na terenach obowiązują koncesje na wydobycie kopaliny ze złóż kruszywa naturalnego „Studzianna BM” (decyzja DSR-I.7422.44.2019 wydana przez Marszałek Województwa Wielkopolskiego) oraz „Studzianna” (decyzja OS-IV-7512/39/94/6wydana przez Wojewoda – Urząd Wojewódzki w Lesznie).

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

Obszary objęte zmianą Studium posiadają dostęp do sieci dróg publicznych za pośrednictwem drogi wewnętrznej oraz położone są poza zasięgiem dostępności podstawowej infrastruktury technicznej.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Na obszarach zmiany Studium nie występują obecnie zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Ustalenia wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Teren objęty zmianą Studium	Oznaczenie na załączniku graficznym	Możliwość lokalizacji
Studzianna dz. nr 433/5, 434/5, 442/3, 442/5, 442/6 i 442/7	Łąki Dodatkowo oznaczenie złoża kruszywa naturalnego oraz terenu górniczego	Łąki, Złoże kruszywa naturalnego Studzianna BM w kategorii C1, Teren górniczy „Studzianna BM” wraz z koncesją na eksploatację złoża kruszywa naturalnego metodą odkrywkową

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

Dla terenów objętych zmianą Studium ustala się przeznaczenie zgodnie z pkt. 1. Przeznaczenie terenów nie ulega zmianie, w stosunku do obowiązującego Studium. Wszystkie tereny objęte zmianą wyłączone są spod zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej. Dopuszcza się również wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „Studzianna BM” zgodnie z wydaną koncesją oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dla wszystkich obszarów zmiany Studium należy zapewnić ochronę zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary objęte zmianą Studium położone są w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” utworzonego na podstawie rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z 1992 r. Nr 11, poz. 131). Rozporządzenie to utraciło moc na podstawie art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 3, poz. 21). Po zmianie ustawy o ochronie przyrody (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) na podstawie art. 153, obszar chronionego krajobrazu wciąż funkcjonuje jako forma ochrony przyrody, natomiast zakazy wymienione w § 3 ww. rozporządzenia utraciły moc obowiązującą. W związku z powyższym eksploatacja złoża kruszywa naturalnego „Studzianna BM” położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu nie narusza przepisów ww. rozporządzenia.

Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarami występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. W rejonie obszaru objętego zmianą studium, pierwszym poziomem wodonośnym, mającym jednocześnie charakter użytkowy jest poziom

czwartorzędowy, zalegający na głębokości od 1,0 do 1,8 m p.p.t. Poziom ten nie jest chroniony w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją ewentualnych zanieczyszczeń z powierzchni terenu, to jednak należy zwrócić uwagę na potrzebę zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji, odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych.

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

Obszary objęte zmianą Studium położone są poza terenami podlegającymi ochronie wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dla obszarów zmiany Studium dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ustala się dostęp z przyległych dróg wewnętrznych.

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

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą drogi i infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację, w miarę potrzeb, również innych inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020, poz. 60 ze zm.) zgodną z podstawowym kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w zmianie Studium.

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

Na obszarach zmiany Studium nie występują planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w miarę potrzeb, w tym sieci elektroenergetycznych.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznych:

Na obszarach zmiany Studium nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedur scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych. Nie wyznacza się terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

Na obszarach zmiany Studium nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarach zmiany Studium, obowiązuje rolniczy kierunek zagospodarowania terenu (łąki) – brak zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obowiązującego Studium. Przy czym w związku z lokalizacją udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego została wydana koncesja na wydobycie złoża kruszywa naturalnego „Stuzianna BM” położonego w granicach obszaru. Może nastąpić tymczasowa zmiana terenów rolniczych na tereny górnicze, przy czym jako kierunek rekultywacji w koncesji wyznaczono kierunek rolny, zatem docelowo nie przewiduje się zmian w kierunku zagospodarowania terenu.

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

Na terenach zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach zmiany Studium nie występują obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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

Na terenach zmiany Studium ww. obszary nie występują.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:

Na terenach zmiany Studium ww. obszary nie występują. Przy czym w przypadku eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „Stuzianna BM” położonego w granicach obszaru nastąpi tymczasowa zmiana terenów rolniczych na tereny górnicze. Jako kierunek rekultywacji w koncesji wyznaczono kierunek rolny.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

Na terenach zmiany Studium ww. obszary nie występują.

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

Na terenach zmiany Studium ww. obszary nie występują.

Podsumowanie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań z syntezą ustaleń studium:

Celem przedmiotowej zmiany Studium jest aktualizacja danych dotyczących występujących w gminie złóż kopalin, a w szczególności ujawnienie lokalizacji złoża kruszywa naturalnego Studzianna BM, w związku z wydaniem w dniu 28 czerwca 2018 r. przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej. Ponadto na terenie tym wydana została koncesja na wydobycie kopaliny metodą odkrywkową, ustalająca teren górniczy Studzianna BM Pole 1, Pole 2, Pole 3 i Pole 4.

Dodatkowo, zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2020 poz. 1064 ze zm.) udokumentowane złoża kopalin należy ujawnić m. in. w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - w celu ich ochrony.

Ustalenia studium obejmują zagadnienia określone w z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) w sposób adekwatny do swojego zadania.

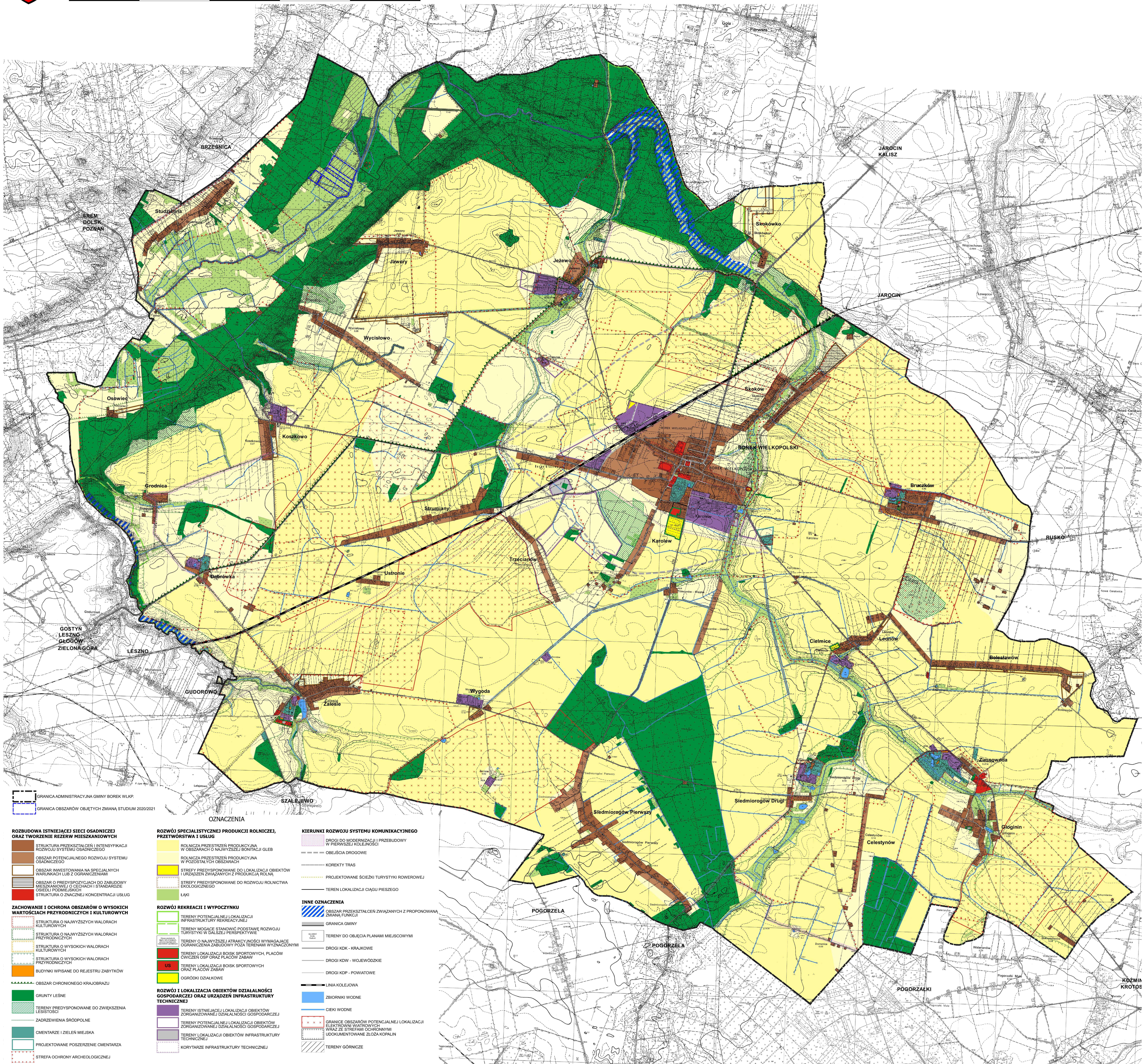
Bibliografia, źródła, materiały pomocnicze:

- 1) Opracowanie fizjograficzne gminy Borek – Geoprojekt Poznań, 1988 r.
- 2) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek, 1990 r., z późniejszymi zmianami
- 3) Rocznik statystyczny województwa leszczyńskiego 1997
- 4) Studium zagospodarowania przestrzennego województwa leszczyńskiego, WBPP w Lesznie, 1997 r.
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego 2001
- 6) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego 2010



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BOREK WIELKOPOLSKI

SKALA 1 : 10 000



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY BOREK WLKP.
GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM 2020/2021

- ROZBUDOWA ISTNIEJĄCEJ SIECI OSADNICZEJ ORAZ TWORZENIE REZERW MIESZKANOWYCH**
- STRUKTURA PRZEKSZTAŁCEN I INTENSYFIKACJI ROZWOJU SYSTEMU OSADNICZEGO
 - OBZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU SYSTEMU OSADNICZEGO
 - OBZAR INWESTOWANIA NA SPECJALNYCH WARTOŚCIACH IZ OGRANICZENIAMI
 - OBZAR O PREDYSPOZYCJACH DO ZABUDOWY MIESZKANOWEJ O CECHACH I STANDARDZIE OSIEDLI POZIOMYCH
 - STRUKTURA O ZNAJCZNEJ KONCENTRACJI USŁUG
- ZACHOWANIE I OCHRONA OBSZARÓW O WYSOKICH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH I KULTUROWYCH**
- STRUKTURA O NAJWYŻSZYCH WALORACH KULTUROWYCH
 - STRUKTURA O NAJWYŻSZYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH
 - STRUKTURA O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
 - STRUKTURA O WYSOKICH WALORACH PRZYRODNICZYCH
 - BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- ROZWOJ SPECJALISTYCZNEJ PRODUKCJI ROLNICZEJ, PRZETWÓRSTWA I USŁUG**
- ROLNICZA PRZESTRZEN PRODUKCYJNA W OBSZARACH O NAJWYŻSZEJ BONOITAJI GLEB
 - ROLNICZA PRZESTRZEN PRODUKCYJNA W POZOSTAŁYCH OBSZARACH
 - STREZY PREDYSPOZYCJONE DO LOKALIZACJI OBIEKTÓW URZĄDZEN ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNĄ
 - STREZY PREDYSPOZYCJONE DO ROZWOJU ROLNICTWA EKOLOGICZNEGO
 - ŁĄKI
- ROZWOJ REKREACJI I WYPOCZYWKU**
- TERENY POTENCJALNEJ LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY REKREACYJNEJ
 - TERENY MOGĄCE STANOWIĆ PODSTAWĘ ROZWOJU TURYSTYKI W DALSZEJ PERSPEKTYWIE
 - TERENY O NAJWYŻSZEJ ATRAKCYJNOŚCI WYMAGAJĄCE OGRANICZENIA ZABUDOWY POZA TERENAMI WYZNACZONYMI
 - TERENY LOKALIZACJI BOISK SPORTOWYCH, PLACÓW ZWIĄZANYCH Z WYPOCZYWKIEM I REKREACJĄ
 - US - TERENY LOKALIZACJI BOISK SPORTOWYCH ORAZ PLACÓW ZABAW
 - OGRODKI DZIAŁKOWE
- ROZWOJ I LOKALIZACJA OBIEKTÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- TERENY ISTNIEJĄCEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
 - TERENY POTENCJALNEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
 - TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO**
- DRUGI DO MODERNIZACJI I PRZEBUDOWY W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI
 - OBECNA SIĘCIE DROGOWA
 - KOREKTY TRAS
 - PROJEKTOWANE SIECIE TURYSTYKI ROWEROWEJ
 - TEREN LOKALIZACJI CIĄGU PIESZEGO
- INNE OZNACZENIA**
- OBZAR PRZEKSZTAŁCEN ZWIĄZANYCH Z PROPOZYCJĄ ZMIANA FUNKCJI
 - GRANICA GMINY
 - TERENY DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI
 - DRUGI KDK - KRAJKOWE
 - DRUGI KDW - WOJEWÓDZKIE
 - DRUGI KDP - POWIATOWE
 - LINIA KOLEJOWA
 - ZBIORNIKI WODNE
 - CIEKI WODNE
 - GRANICE OBSZARÓW POTENCJALNEJ LOKALIZACJI ELEKTROWNI WATROTYCZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI I UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
 - TERENY GÓRNICZE

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/ 241 /2021
Rady Miejskiej Borku Wlkp.
z dnia 4 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wlkp.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejskiej Borku Wlkp. nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wlkp. ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/ 241 /2021
Rady Miejskiej Borku Wlkp.
z dnia 4 marca 2021 r.

Dane przestrzenne

http://bip.borekwlp.pl/files/7634/300401_app.zip

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego zmian, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XIV/118/2019 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski.

Niniejszy projekt zmiany studium miał na celu ujawnienie w studium udokumentowanych złóż kopalin w związku z wydaniem w dniu 28 czerwca 2018 r. przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego Studzianna BM w kategorii C1 oraz w związku z treścią art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnictwo (Dz. U. 2020 poz. 1064 ze zm.).

W oparciu o przepisy wykonawcze do ustawy tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) opracowano zmiany w formie tekstów i rysunku ujednoliconego z wyróżnionymi zmianami. Tekst zawiera uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium.

Ze względu na przyjęty zakres zmiany Studium (fragmentaryczna zmiana dotycząca wybranych obszarów) wnioski i opinie organów, o których mowa w art. 11 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogły zostać uwzględnione w pełnym zakresie w projekcie zmiany Studium, w przypadku gdy dotyczyły zagadnień obowiązujących dla całej gminy lub porządkowały poszczególne elementy, które nie odpowiadały ramom określonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium.

Burmistrz Borku Wielkopolskiego przeprowadził procedurę określoną w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247).

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.