

**Zmiana ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Borek Wielkopolski**

*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 inżynierskiego; 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 inżynierskiego; 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 inżynierskiego (sieci elektro - energetycznej oraz wodociągowej); w ulicy znajduje się kanalizacja deszczowa,

1.4 Zalesie (część dz. nr 343): teren pastwisk (PsIII), w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego: 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 inżynierskiego (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 inżynierskiego (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 inżynierskiego (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektro - energetycznej); przez teren przebiega nieczynny ciepłok,

1.7 Grodnica (dz. nr 29/7): użytki rolne (RIIIb), w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego (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 staja 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 plejstoceńskie 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:

4.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: są to tereny położone w sąsiedztwie cmentarza ujętego w ewidencji zabytkowych cmentarzy,

4.6.2 dz. 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 wpłynęłyby 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. - 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) 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 teren 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 teren użytków i nieużytków rolnych pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

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

1.4 Zalesie (część dz. nr 343): przeznaczają się teren 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:

4.6.1 dz. nr 141/2, 141/3: ochroną należy objąć wszelkie nieruchome zabytki archeologiczne znajdujące się w strefie „W” ochrony archeologicznej,

4.6.2 dz. nr 188/3: nie przewiduje się,

4.6.3 dz. 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 Jezewo: 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 Jezewo: 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.